BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
12.10.2022	GBR-50/86, N-515.2, PLANID-2021004		20/25980	22/170223
Saksansvarlig:	Grethe K. Løvald			
Saksbehandler:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	27.10.2022	174/22
Formannskapet	16.11.2022	175/22
Kommunestyret	23.11.2022	102/22

Ekkoveien 6 - detaljregulering - 2.gangs behandling

Kommunestyret-23.11.2022- 102/22

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Formannskapet-16.11.2022- 175/22

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

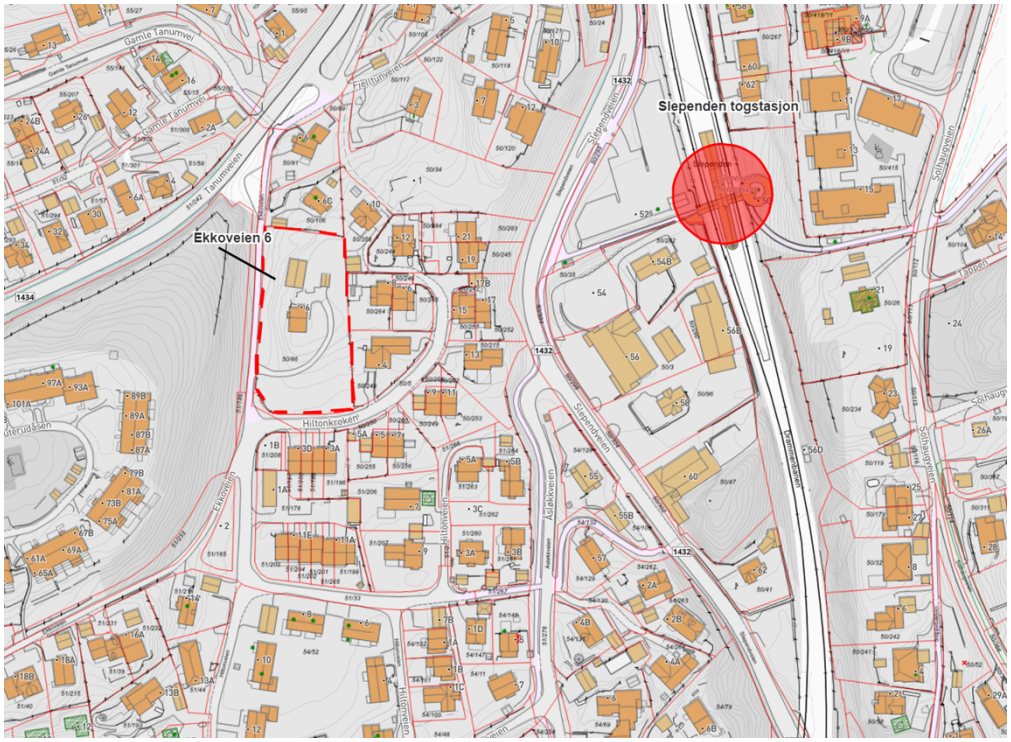
Planutvalget-27.10.2022- 174/22

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Oversiktskart med påført planavgrensning

Bakgrunn og formål

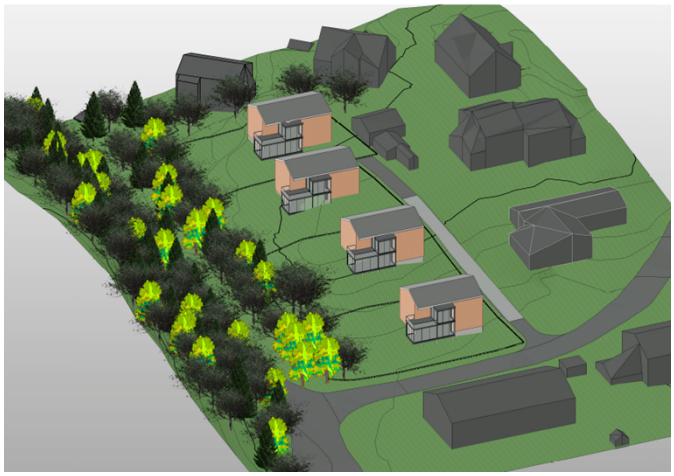
Planforslaget er sendt inn av Grinde AS Sivilarkitekter for Greta Salvesens dødsbo ved Magnus Wilhelmsen.
Formålet med planforslaget er å få en bedre utnyttelse av boligeiendommen gbnr. 50/86 i Ekkoveien 6, som tidligere var en liten husmannsplass. Eiendommen er på i underkant av fire dekar. Eksisterende bebyggelse, et bolighus, en liten låve og en garasje ønskes revet og erstattet med fire nye eneboliger på hver sin tomt.

Tidligere behandling
Saken ble 1.gangs behandlet i planutvalget 02.06.2022, sak 111/22. Det ble fattet følgende ***vedtak:***
Det fremmes en plan med 4 boliger og 15% BYA. Bebyggelsen skal ha saltak og fremstå i halvannen til maks to etasjer mot omgivelsene. Planen legges deretter ut på høring administrativt med bestemmelser om bygningsplassering, kotehøyde og takform som sikrer dette.
Planen lå ute til offentlig ettersyn fra 28.06. til 15.09.2022.

Redegjørelse
Beskrivelse av planområdet
Den 3896 m2 store eiendommen er i dag bebygd med en bolig fra femtitallet, en låve fra begynnelsen av 1900 tallet og en garasje. Eiendommen er uregulert og avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen. Den vestre delen av eiendommen, som skråner ned mot Ekkoveien, er kledd med vegetasjon. Det stigende terrenget på vestsiden av Ekkoveien er bevokst med skog. Eiendommen har sin adkomst fra Ekkoveien som er gang- og sykkelvei fra krysset med Hiltonkroken og Hiltonveien til Tanumveien.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget viser fire tomter for frittliggende eneboligbebyggelse. Det forutsettes at tomtene bygges ut individuelt.

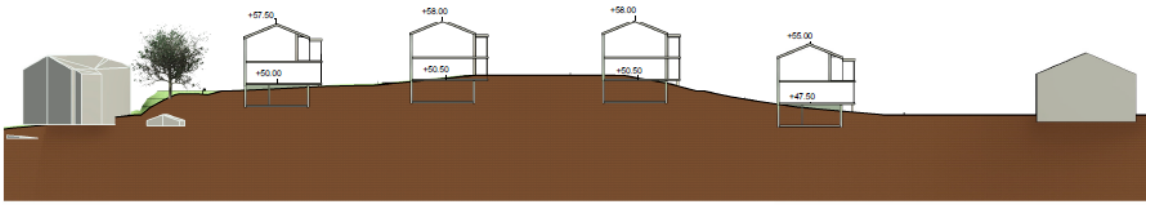


Perspektiv som viser fire like eneboliger

Hovedmaterialet i den nye bebyggelsen skal være tre. Høydebegrensningene er nå satt med mønehøyde på plankartet, individuelt for det enkelte hus. På bakgrunn av planutvalgets føringer er 1.etasje til nordre hus senket med 1 meter etter planutvalgets 1.gangs behandling. De to midterste husene er senket med 0,5 meter og det sørligste huset ligger 1,5 meter lavere enn opprinnelig foreslått. Husene har ikke lenger underetasje, men kjelleretasje. Hovedvolumet har saltak og det legges opp til solceller på tak. Det tillates tilbaketrukket takterrasse. Hver av eneboligtomtene blir på drøyt 700 m2. Endringene ble gjort før saken ble sendt på høring.

Adkomsten skjer fra Hiltonkroken via felles vei i grensen mot naboeiendommene Hiltonkroken nr. 4 og 8 mot øst.

Den vegetasjonskledde skråningen, som faller mot Ekkoveien, foreslås regulert til felles naturområde grøntstruktur. Dette vegetasjonsområdet er nylig registrert av biolog. Det er ikke registrert viktige naturtyper. Mye er hugget og fremmede arter har vandret inn. Skråningen utgjør en fin skjerm mot Ekkoveien og er med på å gi en grønn tunnelvirkning for de som ferdes på Ekkoveien langsmed planområdet. Det er registrert en større ask og alm i området. Disse er truet og rødlistet og får derfor et spesielt vern i planen. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet.



Terrengsnitt NS

<u>Kommunedirektørens vurdering og anbefaling</u>

Planforslaget er justert i henhold til planutvalgets føringer etter 1.gangs behandling. Det betyr at både høyder og utnyttelsen er senket. Alle husene er nå i 2 etasjer + kjeller. Med relativt små tomter og bare 15% BYA, blir grunnflatene såpass små at det er ønskelig med to etasjer for å kunne tilby eneboliger for familier. Tomtene innbyr til barns lek og naturopplevelser i skråningen ned mot gangveien

Naboeiendommen mot nord, Ekkoveien 6c, mister noe sol midt på dagen ved jevndøgn (21.mars/23. september). Sannsynligvis også vinterstid på grunn av den lave beliggenheten til boligen i 6c. Skulle dette soltapet vært unngått, måtte tomtene vært større og da redusert i antall, slik at et nytt hus lengst mot nord kunne vært plassert der låven ligger i dag. Terrenghøyden innenfor planområdet og plasseringen av bebyggelse og tomter, gjør at naboene får noe ulemper som en følge av soltap. Ulempene er imidlertid ikke større en det som må påregnes ved fortetting i eksisterende boligområder.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det er ikke utført medvirkning utover minstekravet i plan- og bygningsloven. Planarbeidet ble varslet oppstartet i april 2021.

Det kom inn 6 merknader til varslingen fra overordnete myndigheter, fortidsminneforeningen i Bærum og to naboer.

Ved offentlig ettersyn kom det inn 3 merknader; fra statsforvalter, fylkeskommunen og naboen i nr. 6c.

Statsforvalter ønsket vern av kartlagt ask og alm i naturområdet og bedre beskrivelse av barn og unges interesser for trygg skolevei og aktivitetsarealer.

Fylkeskommunen mener kommunedirektørens planforslag med kun tre boliger hadde vært å foretrekke for bedre å ivareta tunvirkningen til den gamle husmannsplassen.

Naboene nord for byggeområdet, i Ekkoveien 6c, ønsker reguleringssjefens planalternativ fra 1.gangs behandlingen for å minimere sitt soltap på hus og i hage om vinteren.

Planforslaget som nå fremmes til 2.gangs behandling er identisk med forslaget slik det lå ute til offentlig ettersyn med unntak av at registrert alm og ask er inntegnet på plankartet som trær som skal bevares.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Selve utbyggingen vil ikke belaste kommunen økonomisk.

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om planforslaget kan vedtas. Med relativt lave høyder, saltak og lav utnyttelse i forhold til tomtestørrelse, vil utbyggingen være godt tilpasset nabobebyggelsen. Vern av et grøntbelte mellom boligene og Ekkoveien vil bidra positivt til området. Skyggeulempene for nr. 6c er det ikke mulig å unngå uten at antall boliger/tomter reduseres.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Ekkoveien 6	6031285
Bestemmelser 2. gangs behandling - Ekkoveien 6	6022379
Planbeskrivelse	6042281
Illustrasjonsplan	5929970
Terrengsnitt nordsør og østvest	5929974
Oversiktsperspektiv fra sørvest	5929975

Perspektiv fra sørvest	5929976
Fasade oppriss vest og syd	5929972
Fasade oppriss øst og nord	5929973
Solstudie 21. MARS	5929978
Solstudie 1. MAI	5929979
Sol og skygge på nr. 6C ved jevndøgn kl. 12.00	6032197
3.2 Miljøprogram	5698143
Perspektiv fra sørøst	5929977
3.3.2 Rapport biologisk mangfold	5698145
3.3.3 Oppmåling og definering av trær utenfor avgrenset naturområde	5698146
3.3.1 Geoteknisk notat områdestabilitet - Ekkoveien 6 50/86 Bærum	5698144
Uteopphold - Parkering	5929971
2.2 Redegjørelse parkering og uteopphold	5698128
3.1 ROS analyse	5698142
Veiprofiler	5760407
Endringskart - reguleringsplan GranåsenVågebytoppen - planID 1975001	5839266
Sammendrag av innkomne merknader til offentlig ettersyn med kommunedirektørens kommentarer	6040075
Kart til storskjerm ved politisk behandling	6040101

Behandlingen i møtet 23.11.2022 Kommunestyret

Votering:
Innstillingen ble vedtatt mot 8 stemmer (5MDG, 2SV, R).

Kommunestyret-23.11.2022- 102/22:
Vedtak:
Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet

Votering:
Innstillingen ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, R).

Formannskapet-16.11.2022- 175/22:
Innstilling:
Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 27.10.2022 Planutvalget

Votering:
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (MDG, SV).

Planutvalget-27.10.2022- 174/22:
Innstilling:
Privat forslag til detaljregulering, Ekkoveien 6, planID 2021004, som vist på plankart dokument 6031285 og i bestemmelser, dokument 6022379, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.