Planbeskrivelse for Ekkoveien 6

Forslagsstiller:
Magnus Wilhelmsen
40639356
magnus.wilhelmsen@kpmg.no

Fagkyndig plankonsulent:
Grinde AS Sivilarkitekter MNAL
Erik Grinde / Geir Grinde
93876906 / 48301111
erik@grinde.no / arkitekt@grinde.no

Dato: 21.06.2022 **Rev. dato:** 22.09.2022

Sammendrag

Eiendommen er på 3896 m2. Den består av en slak sydvendt gresslette og en liten kolle.
Bebyggelsen i dag ligger på det øverste platået av tomten og består av en bolig fra 50-tallet, en liten låve formodentlig fra rundt år 1900, samt en liten frittstående garasje.
Mot Ekkoveien i vest er det en bratt skråning med tett vegetasjon. Eiendommen ligger fritt og fint til med utsyn og gode solforhold, men åsen i vest skygger for kveldssol. Området forøvrig er preget av villa- og rekkehus bebyggelse.
Fra eiendommen er det kort avstand til offentlig kommunikasjon, Slependen stasjon 600 m.
Barnehage, skole og forretninger ligger i nærheten og 4 nye boliger vil ikke nevneverdig påvirke kapasiteten.
Per idag er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen.

Eiendommen ønskes regulert for utbygging med 4 eneboliger.
Adkomsten flyttes fra Ekkoveien til Hiltonkroken. Dermed blir Ekkoveien en ren gang-/sykkelvei.
Vegetasjonsområdet i skråningen mot vest bevares/vernes (ca. 725 m2) som en grønn «skjerm» mot Ekkoveien.

Hovedvolumet av ny bebyggelse skal ha saltak, men det åpnes for partier med flatt tak og takterrasser. Bebyggelsen er plassert slik at det sikres, rom, lys og utsyn mellom boligene og på uteområder. Hensyn til nabobebyggelsen er i rimelig grad ivaretatt.

Adkomstvei i 5 meter bredde, 3 m asfalt og med trasée som vist legges lavt i terrenget.

Bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Innhold

1 Bakgrunn 2
2 Planstatus og rammebetingelser.....2
3 Beskrivelse av planområdet 3
4 Beskrivelse av planforslaget 7
5 Virkninger av planforslaget.....8
6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet.....11

1 Bakgrunn

1.1 Sakens historie

Forslagstillers avdøde besteforeldre bygget i sin tid dagens enebolig og bodde her frem til for noen år siden. Forslagstiller med sine 2 brødre ønsker nå å få regulert tomten for ytterligere bebyggelse slik at eiendommens potensiale blir tatt i bruk.

1.2 Hensikten med planen

4 nye boliger, bevaring av naturområdet langs Ekkoveien og ny atkomstvei.

1.3 Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 19.01.2021
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 16.04.2021 (annonse i Budstikka, brev til berørte instanser, annonse på kommunens nettsider og varsel til nærmeste naboer).
- Innsending av planforslag den 16.12.2021
- 1. gangs behandling i planutvalget den 02.06.2022

2 Planstatus og rammebetingelser

Reguleringsbestemmelsene for boligutbyggingen tar utgangspunkt i Bærum kommunes kommuneplan 2017-2035. Med særlig fokus på miljømessige hensyn som overvannshåndtering, og grøntarealer.

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Bærum kommunes kommuneplan 2017-2035.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

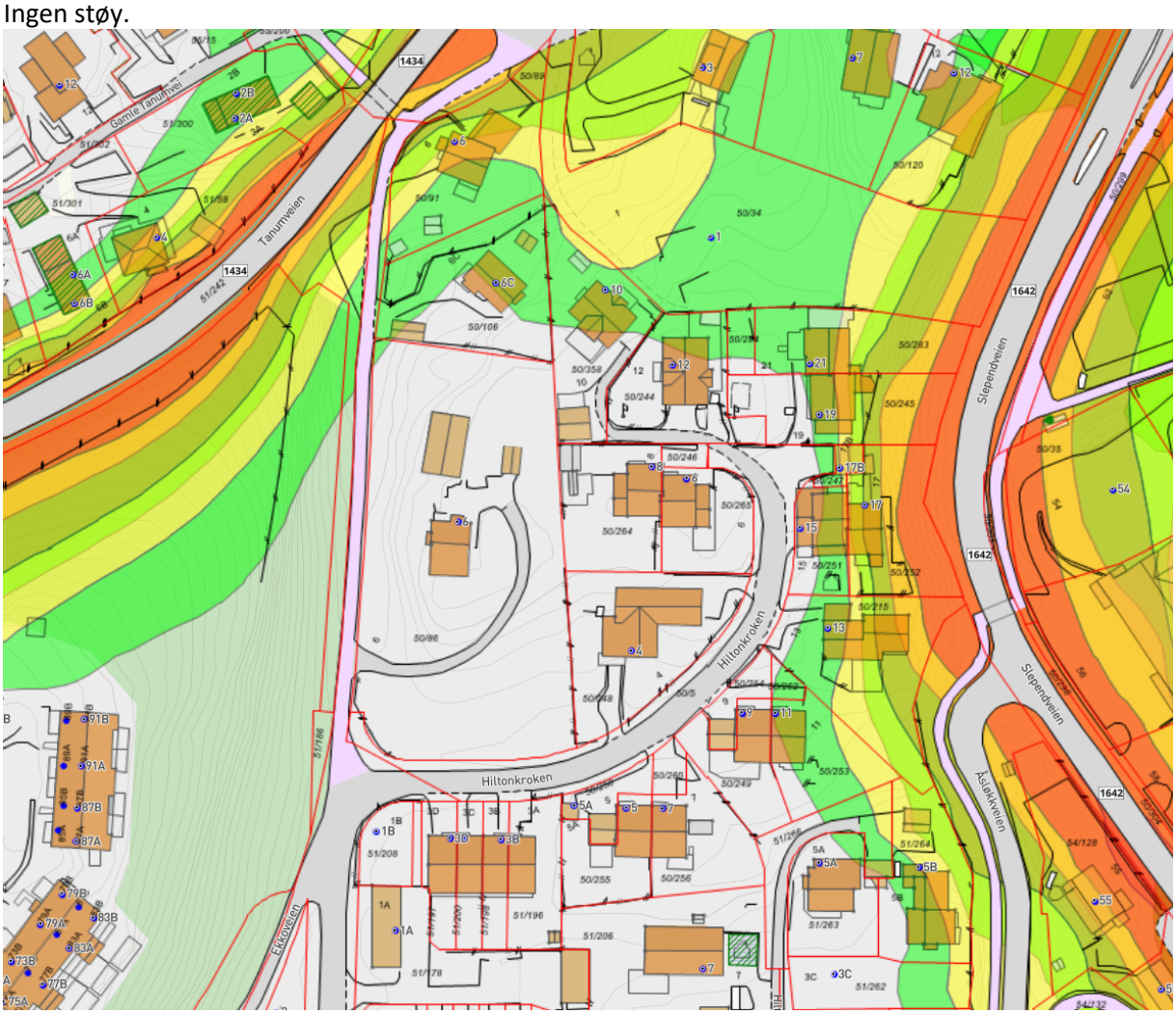
Eiendommen er på 3896 m2.
Bebyggelsen i dag ligger på det øverste platået av tomten og består av en bolig fra 50-tallet, en liten låve formodentlig fra tidlig på 1900-tallet, samt en liten frittstående garasje.
Adkomst fra Ekkoveien.

3.2 Omkringliggende områder / strøkets karakter

Området er preget av villa- og rekkehus bebyggelse.

3.3 Støyforhold og luftkvalitet

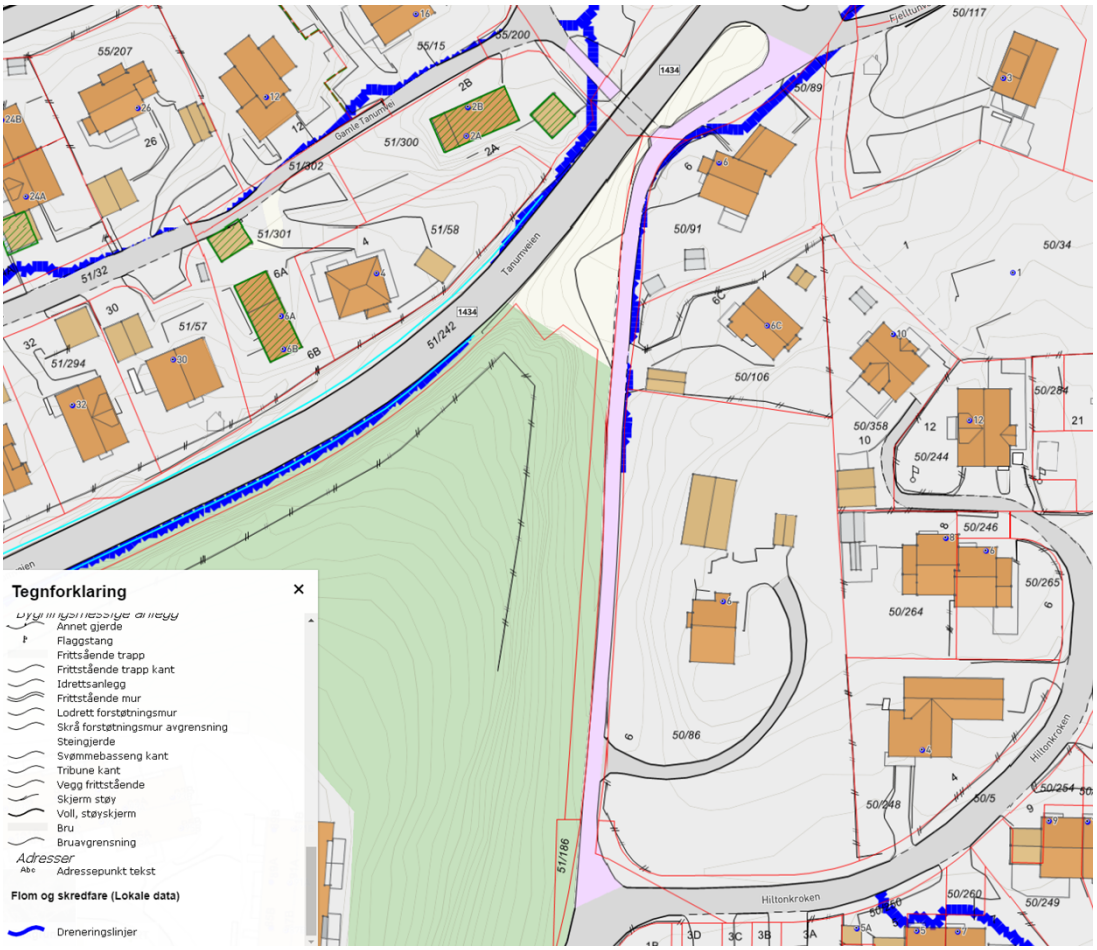
Ingen støy.



Lite luftforurensing.

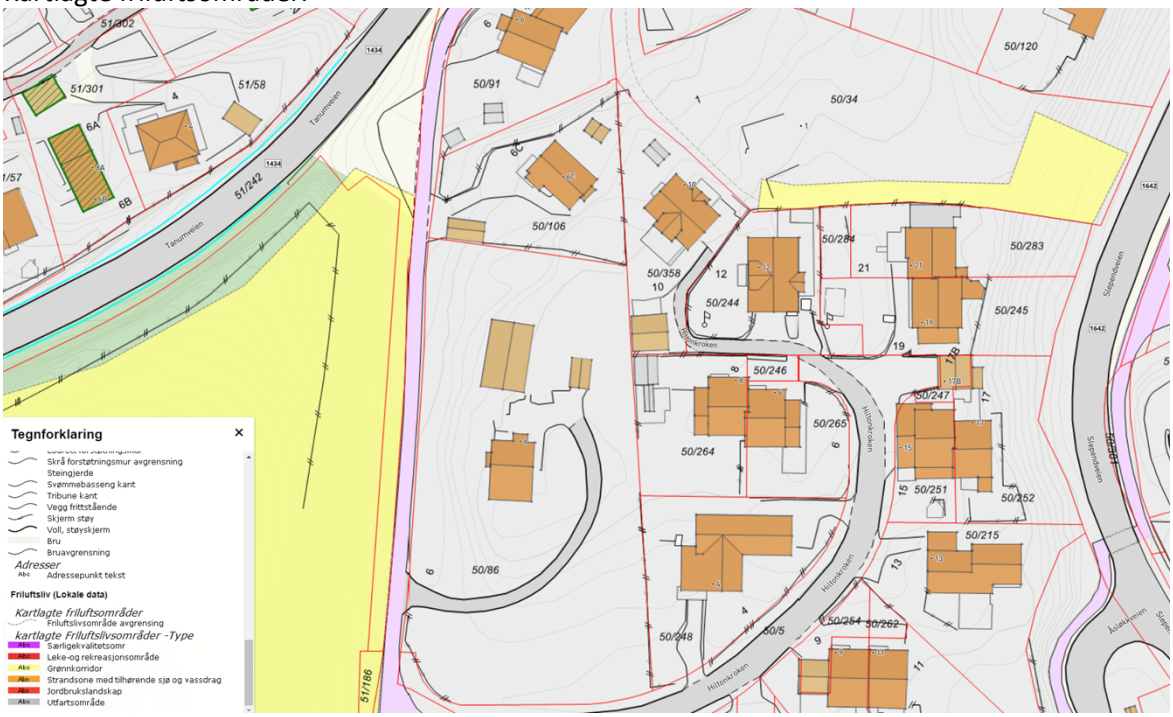
3.4 Lokalklima

Aktsomshetskart for sekundære flomveier.



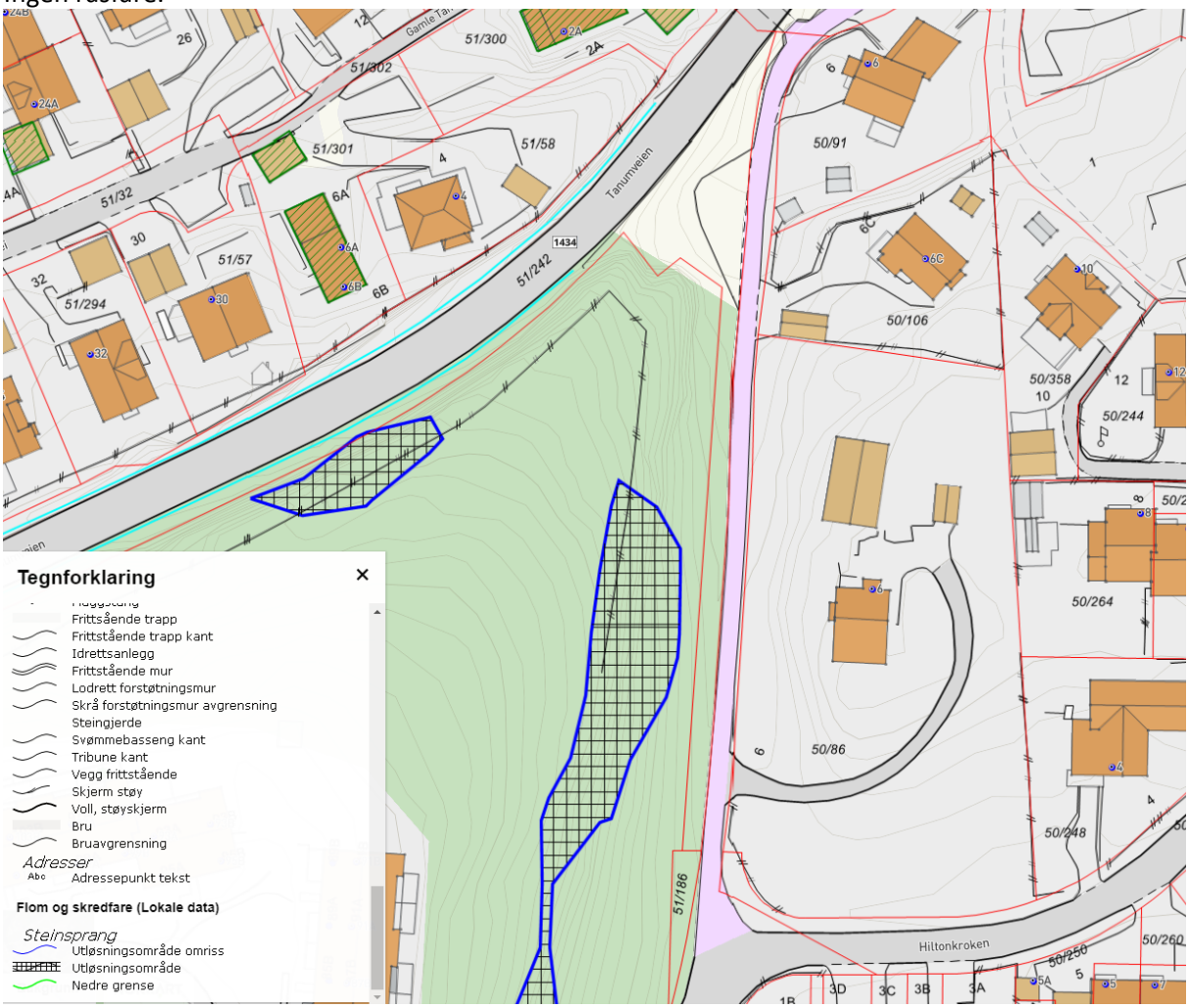
3.5 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Kartlagte friluftsområder.



3.6 Grunnforhold

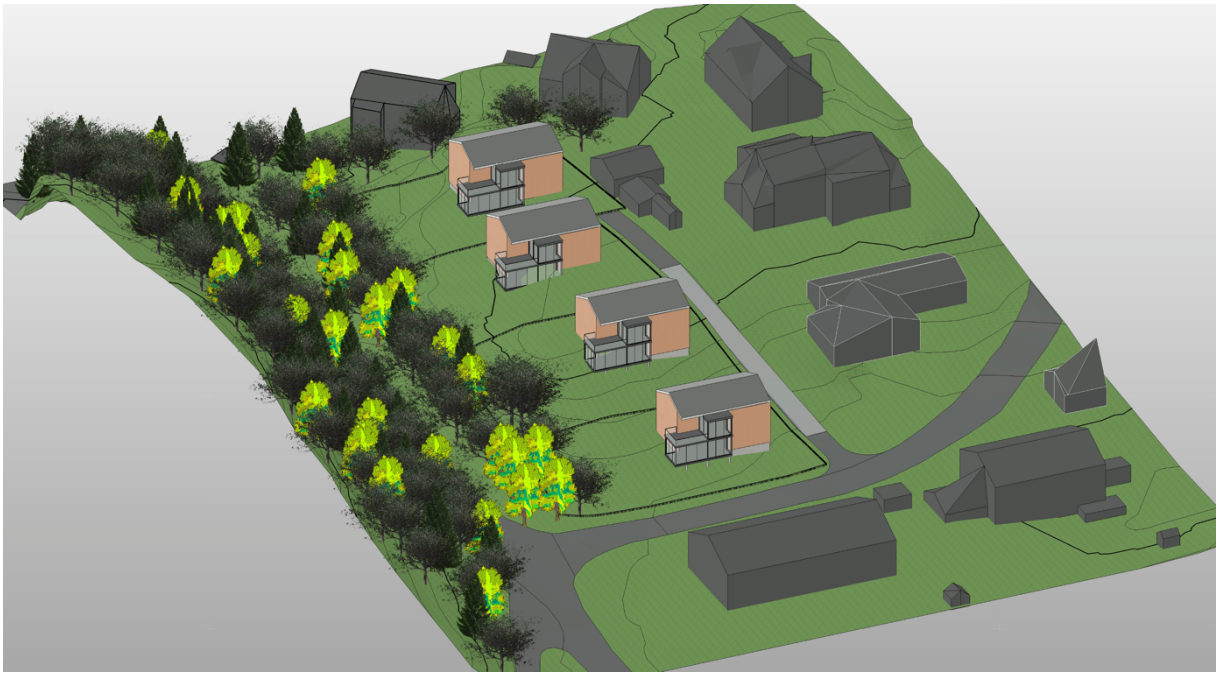
Ingen rasfare.



3.7 Kulturminner og kulturmiljø

Nyere tids kulturminner - SEFRAK låve fra ca. 1900

4 Beskrivelse av planforslaget



4.1 Planforslagets hovedidé og hovedgrep

4 nye eneboliger med gode og tidsriktige løsninger, boligene får store uteområder for lek og rekreasjon i et veletablert boligområde. Adkomsten flyttes fra Ekkoveien til Hiltonkroken. Dermed blir Ekkoveien en ren gang-/sykkelvei. Vegetasjonsområdet i skråningen mot vest bevares/vernes (ca. 725 m2) som en grønn «skjerm» mot Ekkoveien.

4.2 Arealformål

Tomt for enebolig skal ikke være mindre enn 700 m² netto.

4.3 Utnyttelse

Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 15 %.

4.4 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Tillatte maks mønehøyde er hhv. 57.5, 58.0, 58.0 og 55.0 (fra nord til syd), disse er også vist på plankart.
Bebyggelsens hovedvolum skal ha saltak. Det tillates tilbaketrukkede takterrasser og partier med flatt tak.
Hovedmateriale skal være tre.

4.5 Estetisk redegjørelse

Reguleringen tilrettelegger for 4 eneboliger. Plasseringen følger det naturlige terrenget.
Boligene tilpasses strøkets karakter med saltak og utstrakt bruk av trepanel. Samtidig åpnes det for å gi boligene et moderne/tidsriktig utrykk med terrasser og partier med flatt tak.
Alternative materialer kan benyttes i en viss utstrekning, som f.eks; mur, tegl, glass, plater og lignende.

4.6 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene ligger i et etablert boligstrøk med blandet bebyggelse, rekkehus, tomanns- og eneboliger. Tomtene har lav utnyttelse som igjen gir god plass for uteopphold og lek. Boligene blir allikevel romslige familieboliger med mulighet for sekundærleilighet, som f.eks. en generasjonsbolig.

4.7 Utearealer

MUA for hver bolig skal være på minimum 300 m2, med 50 m2 tillegg for eventuell sekundærleilighet, areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA. Terrasser og takterrasser som ikke er overbygget kan medregnes som uteoppholdsareal, men minimum 80% av MUA skal ligge på terreng.

4.8 Parkering

Biloppstillingsplasser opparbeides ihht. Bærum kommunes gjeldende p-norm.

4.9 Grønnstruktur

Den vestlige delen av tomten avsettes til grønt naturområde. Boligtomtene opparbeides med utearealer, gressplen, hekker, bærbusker, frukttrær og lignende. Fremmede arter ihht. rapport fra biolog (vedlegg 3.3.2) må ikke benyttes.

4.10 Sol-/skyggeforhold

Planområdet ligger sydvendt. Vi har utført en solstudie (vedlegg 2.6.1/2.6.2) som viser gode solforhold på uteområdene. Imidlertid vil åsen i vest være begrensende for kveldssol i vinterhalvåret.

4.11 Barn og unge

Det går gang- og sykkelveier helt frem til Tanum barneskole. Til Bjørnegård ungdomsskole er det gangvei og fortau. Litt større områder for lek og aktivitet finnes ved Jardarkollen (nedlagt hoppbakke) ca. 320 m å gå på boligvei med lav trafikk eller ved ungdomsskolen og Jardars idrettsanlegg ca. 450 m å gå.

Kommuneplanen setter ikke krav til felles lek- og uteoppholdsarealer før utbyggingen har **mer** enn 4 boliger. Med 700m2 tomter vil de minste barna kunne leke i hagene og dessuten kunne få små naturopplevelser i vegetasjonsbeltet tett på.

4.12 Miljøprogram

Viser til eget miljøprogram (vedlegg 3.2).

4.13 Klimatilpasning

Området ligger ikke i flomsone eller sekundære flomveier. Det vil være åpen overvannshåndtering og fordrøyning av regnvann (f.eks. ved bruka av sedumtak, penetrerbare belegninger). Det er store grøntarealer mtp. overvann og evt. fordrøyningsmagasin.

5 Virkninger av planforslaget

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Utdrag fra oppsummering av ROS-analyse (vedlegg 3.1);
«Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget.

Forhold som er avdekket og vist i tabell påkaller noe oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

- Verneområde natur
- SEFRAK låve
- Ulykke i av-/påkjørsel
- Ulykke med gående/syklende

Planbestemmelsene sikrer at avbøtende tiltak i tilstrekkelig grad ivaretas gjennom utbyggingsfase og når boligene tas i bruk.»

5.2 Grønnstruktur/friluftsliv

Verning av naturområdet langs Ekkoveien skaper en grønn korridor. Flyttet avkjørsel sikrer Ekkoveien som en trygg gang-/sykkelvei.

5.3 Naturmangfold

I avsatt grønt naturområde sikres og styrkes det eksisterende naturmangfoldet.

5.4 Stedets karakter og visuelle kvaliteter

Bebyggelsen er tilpasset stedets karakter. Det vernede grøntbelte, og den høyere liggende åsen mot vest medvirker til en dempet fjernvirkning.

5.5 Universell tilgjengelighet

Tomtene har et flatt uteareal på nivå med garasje og inngangsparti i 1. etasje. Universell utforming i boligene utføres ihht. gjeldende regelverk.

5.6 Landskap

Planområdet ligger på en liten kolle, omgitt av høyere åsdrag.

5.7 Trafikksikkerhet

Avkjørsel flyttes fra Ekkoveien, som blir ren gang-/sykkelvei, til Hiltonkroken som er relativt lite trafikkert.

5.8 Vann og avløp

Boligene tilknyttes offentlig vann og avløp i Hiltonkroken, det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende VA-nett.

5.9 Energibehov og -forbruk

Energiforbruk vil hovedsakelig være basert på elektrisitet fra nettet. Supplert med evt. bergvarme, solceller og lignende.

5.10 Forurensning

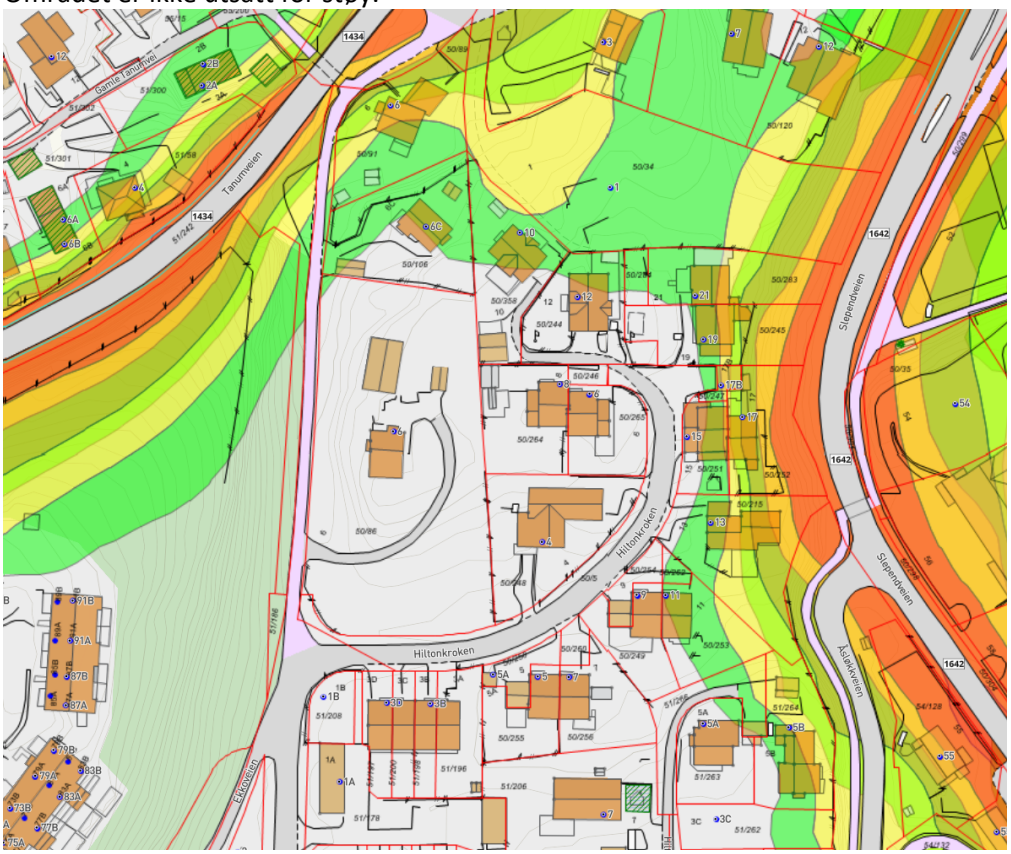
Tiltaket medfører ingen særskilte forurensingskilder.

5.11 Sol-/skyggeforhold

Utført solstudie (vedlegg 2.6.1/2.6.2) viser generelt gode solforhold med unntak av skyggen fra åsen i vest som skygger for kveldssol, særlig i vinterhalvåret. Noe slagskygge fra ny bebyggelse på naboeiendommene i øst og nord må påregnes ved lav solhøyde.

5.12 Støy og luftkvalitet

Området er ikke utsatt for støy.



Luftkvaliteten er god.

5.13 Alternativer

Følgende alternativer har vært vurdert; utbygging med konsentrert tett/lav bebyggelse, bevaring av låvebygning/uthus, utbygging med 2 eneboliger og 1 tomannsbolig, 4 eneboliger med BYA på 20%. Det viste planforslag er utført i samråd med kommunens reguleringsavdeling og i tråd med vedtak hos planutvalget den 2. juni 2022.

5.14 Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen

Eventuelt behov for nærmere undersøkelser vil bli avklaret ifm. prosjektering av byggesøknad.

6 Medvirkning/forhåndsuttalelser/innspill til planarbeidet

Oppstart av reguleringsplan for Ekkoveien 6, PlanId 2021004 ble kunngjort 16.04.2021 i Budstikka og på Bærum kommunes nettsider. Berørte naboer fikk også tilsendt nabovarsel gjennom Altinn.
Ved varsel om oppstart kom det 5 uttalelser.

Oversikt over uttalelser ved varsel om oppstart

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken
2. Viken Fylkeskommune
3. Fortidsminneforeningen Oslo og Akershus
4. Nabo Hiltonkroken 5a
5. Nabo Tanumveien 6c

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Bærum kommune har underskudd på konsentrert boligbebyggelse og boformer i forhold til den økende andelen av små husholdninger.

Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser.

Videre må det legges vekt på trafikksikre løsninger og trygg skolevei.

Dersom naturmangfold berøres, må det gjøres rede for hvordan de miljørettslige prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til følge; Det er et behov for variert boligbebyggelse. Reguleringen gir mulighet for innpassing av sekundærleiligheter i eneboligene.

Tatt til følge; Grønnstruktur blir ivaretatt i størst mulige grad og det vil bli store utearealer for barn og lek.

Tatt til følge; Eiendommen er den eneste med avkjørsel fra Ekkoveien, veien brukes ellers hovedsakelig som gang-/sykkelvei og er avsperret med bom i nordenden. Planforslag vi flytte dagens adkomst fra Ekkoveien til Hiltonkroken, Ekkoveien vil dermed bli en ren gang-/sykkelvei.

Tatt til følge; Grøntområde vest på eiendommen vil bevares som et grønt «belte» langsmed Ekkoveien, det ble av biolog oppdaget sjeldne eng-blomster syd på eiendommen, disse vil bevares ved å omplantes i definert grøntområde.

2. Viken fylkeskommune

Barn- og unges interesser bør ivaretas. Punkt vedr. kulturminne hvor det vises til eget tilsvar fra kulturavdeling.

Samordnet areal- og transportplanlegging, utbygging skal være arealeffektiv, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Forslagsstillers kommentar:

Tatt til følge; Grønnstruktur blir ivaretatt i størst mulige grad og det blir i tillegg bevart et større område øremerket dette. Det vil bli store utearealer for barn og lek.

Tatt til følge; Planforslag viser en arealeffektiv utnyttelse av tomten med 4 fine eneboligtomter.

3. Fortidsminneforeningen – Bærum lokallag

Gammel husmannsplass hvor alle bygg er, det står igjen en låve fra tidlig 1900-tall.

Mener at området ikke bør bebygges, men beholdes i sin nåværende form. Sterk fortetting bør ikke tillates.

Ved bebyggelse må det vises respekt for gårdstunet det opprinnelig var.

Forslagsstillers kommentar:

Ikke tatt til følge; I opprinnelige forslag sendt kommunen var låven bevart og restaurert som et uthus tilhørende ene boligen. Kommunen var på befaring i egen regi sensommeren 2021 og konkluderte da med at låven hadde ingen bevaringsverdig betydning og at den med fordel kunne rives. Planforslaget gjelder en eiendom på ca. 4000 kvm og vi er av den oppfatning at 4 eneboliger med romslige tomter ikke kan kategoriseres som sterk fortetting.

Delvis tatt til følge; Planforslag viser en form for tunstruktur. Tunet som sådan vil være av svært begrenset interesse for allmenheten da Ekkoveien ligger lavt i terrenget og bebyggelsen sett herfra blir liggende bak et grøntområde som bevares og er tenkt gjengrodd. Sett fra Hiltonkroken i syd blir «tunet» liggende høyt og langt unna oppå en kolle, dermed er det bare de 3 nærmeste naboene nord-øst for eiendommen som eventuelt kan skimte et tun fra 2. etasje eller ved å titte over hekken sin.

4. Nabomerknad Hiltonkroken 5a

Nabomerknad vedrørende bekymringer for økt trafikk og ny avkjørsel.

Forslagsstillers kommentar:

Delvis tatt til følge; Økningen i trafikk vil være minimal da det er snakk om kun 3 nye enheter i tillegg til dagens på eiendommen. Det er flere veier i området enten du ankommer fra østlig- eller vestlig retning. Nye boliger i Ekkodalen og kjøring til/fra disse berører ikke trafikk i Hiltonkroken i det hele tatt, da de vil enten kjøre Juterudveien, Hiltonveien og/eller Ekkoveien for å nå sine eiendommer. Ny avkjørsel i Hiltonkroken blir oversiktlig, med frisiktlinjer og snuhammer. Avkjørsel er flyttet ift. dagens plassering etter ønske fra kommunen med veivesen for å muliggjøre strekket av Ekkoveien som går mellom Hiltonkroken og Tanumveien til en ren gang-/sykkelvei. Denne tror og håper vi vil bli flittig brukt av beboere i Hiltonkroken og i området forøvrig.

5. Nabomerknad Tanumveien 6c

Ønsker om å bevare mest mulig grøntareal og tunstruktur. SEFRAK registrert låve.

Dyr- og fugleliv med stedegne plantearter.

Utbygging begrenset til syd på tomten i form av 2 eneboliger og bevare resterende bebyggelse.

Solforhold. Plassering av bygg og gesims-/mønehøyder.

Grunnundersøkelser før igangsetting..

Forslagsstillers kommentar:

Delvis tatt til følge; Grøntområde i vest blir bevart, tunstruktur til en viss grad. SEFRAK-låve er vurdert som ikke bevaringsverdig av kommunen.

Delvis tatt til følge; Dyr- og fugleliv vil vedvare i definert grøntområde, stedegne planter og trær som er sjeldne og/eller rødlistet finnes ikke på eiendommen. Innleid biolog samt kommunens egen naturforvalter har begge befart tomten og ingen bevaringsverdig vegetasjon finnes på eiendommen.

Delvis tatt til følge: De 4 eneboligene plasseres spredd på eiendommen, de 2 husene i syd blir plassert i dagens innkjørsel og på skrånende gressflekk. De 2 husene i nord plasseres omtrent der dagens hus og låve står. Gesims- og mønehøyder følger kommuneplanens bestemmelser, solforhold er vist i egen solstudie som følger planforslaget. Tanumveien 6c ligger svært lavt i terrenget og vil miste noe sol pga. nordligste huset, men hovedsakelig pga. Granåsen m. tilhørende vegetasjon.

Tatt til følge: Geolog har foretatt undersøkelser og det er synlig fjell flere steder på eiendommen og områdestabilitet forøvrig er vurdert til å være tilfredsstillende.