



Dato: 07.09.2020 Arkivkode: GBR-84/3, N-515.2, PLANID-2016008 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/151811 J.post ID: 20/138347
Saksbehandler: Gro Magnesen
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	24.09.2020	144/20
Formannskapet	14.10.2020	189/20
Kommunestyret	21.10.2020	103/20

Evjebakken 19 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret-21.10.2020- 103/20

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei. Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU.

§ 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.

Formannskapet-14.10.2020- 189/20

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei. Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU.

§ 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.

Planutvalget-24.09.2020- 144/20

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei.

Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



Flyfoto påført planavgrensning

SAKEN I KORTE TREKK

Ny detaljregulering for eiendommen Evjebakken 19 legger til rette for bruk av eksisterende verneverdig hovedbygning til boligformål og for oppføring av tre nye eneboliger innenfor planområdet. Hovedutfordringene i saken er ny boligbebyggelse i bratt terreng, bruk av eksisterende bevaringsverdig bebyggelse og trafikksituasjonen i Evjebakken. Planforslaget er fremmet av Marlow Arkitekter AS på vegne av Kristian Haslums dødsbo v/ Herbjørn Haslum.

Tidligere behandling

Planutvalget vedtok i møte 10. oktober 2019 - sak 141/19:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, plan ID 2016008, plankart dokument 4608592, og bestemmelser, dokument 4608523, fremmes jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endring i § 4.6 og 5.11: Alle parkeringsplasser skal ha ladeuttak for el-bil.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Vedtaket var enstemmig.

Tidligere forslag til privat detaljregulering for Evjebakken 19 ble enstemmig vedtatt ikke å fremmes av planutvalget i møte 28. februar 2019 – sak 036/19. Planutvalget gav uttrykk for at dersom skråningen skulle bebygges måtte antall boliger reduseres og bebyggelsen utformes med saltak. Uteoppholdsareal må være i henhold til gjeldene norm i kommuneplanen. Planutvalget ba om at antall boenheter i eksisterende bevaringsverdig bygg ble begrenset til fem.

I forslaget som ble vedtatt lagt ut på høring i møte 10. oktober 2019 er antall boliger i skråningen redusert fra fire til tre. Uteoppholdsarealet følger kommuneplanens norm, med unntak av at arealet ikke er sammenhengende for alle boligene på grunn av det bratte terrenget. Øvrige anbefalinger fra planutvalget er imøtekommet.

Redegjørelse

Planområdet ligger ved Evje skole i et etablert småhusområde. Eksisterende sveitserstils bygning med tilhørende uthus og stabbur er regulert til bevaring. Hovedhuset er fra ca. 1880, og huset i perioden 1917 – 1978 Rosenvilde skole.

Etter 1978 har bygningen vært brukt til kontorer. Det opprinnelige hageanlegget er gjengrodd, men med flere stor fine trær. Øst på området ligger et mindre bolighus fra 1935 som ikke inngår i kulturmiljøet.

Planområdet har adkomst fra Evjebakken som også er skolevei. Veien er smal, bratt og gjør en stor sving ved Evje skole. Den ubebygde delen av planområdet er en bratt sydøstvendt skråning.

I planforslaget videreføres regulering av hovedhus, uthus og stabbur til bevaring (felt B1). Innenfor feltet tillates maksimalt 6 boenheter hvorav eksisterende hovedhus tillates ombygget med inntil 5 boenheter. Det åpnes for fleksibilitet i bruk av uthuset og stabburet. Uthuset er foreslått til garasje, kontor eller bolig og stabburet til kontor, atelier, bolig eller til fellesfunksjoner for boenhetene på feltet. Parkering er lagt i tilknytning til avkjørselen fra Evjebakken og på gårdsplassen. Uteoppholdsareal og areal til lek er lagt sørøst for hovedhuset.

Tre eneboliger er foreslått oppført i den sydøstvendte skråningen (felt B2). To av boligene er plassert nederst i skråningen og har felles adkomst med Evjebakken 17. En bolig er plassert høyere opp i skråningen mot nordøst og har felles adkomst med eksisterende bebyggelse på eiendommen

og Evjebakken 19b. De nye eneboligene har integrerte garasjer på inngangsplan, terrasser i tilknytning til øverste etasje, samt uteoppholdsareal på bakkeplan.

Eksisterende felles avkjørsler nord og syd i planområdet er beholdt, avkjørsel vis a vis Haugbakken stenges for andre enn utrykningskjøretøyer. Eksisterende fortau langs Evjebakken oppgraderes til kommunens standard.

Hovedpunktene i kommunedirektørens vurdering er forholdet til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse, topografi, adkomst og trafiksikkerhet, samt kommuneplanen og kommunens arealstrategi.

I henhold til Bærum kommunes arealstrategi skal boligbygging utenfor fortetningsområdene begrenses. Planforslaget ligger utenfor fortetningsområdene i kommuneplanen.

Omgjøring av den bevaringsverdige bebyggelsen til flere boenheter er utfordrende med hensyn til vern, parkeringsdekning og gode uteoppholdsarealer. Det er lagt vekt på at eksteriørmessige endringer av hovedbygningen skal begrenses til nye verandaer mot sydøst og noen takvinduer.

Plasseringen av ute- og lekeareal muliggjør fjerning av parkeringsarealer som i dag opptar del av villaens opprinnelige hage. Nye utearealer forutsettes opparbeidet som et hageanlegg tilpasset kulturmiljøet.

Den sydøstvendte delen av planområdet er bratt. Innpassing av ny bebyggelse i skråningen som både ivaretar hensynet til kulturmiljøet og terrenget i skråningen er krevende. To av boligene ligger nederst i den bratte skråningen. Kommunedirektøren mener det er oppnådd en god terrengtilpasning ved å utforme de to boligene som små kompakte volumer innpasset i eksisterende terreng. Den tredje boligen er plassert høyere oppe i skråningen og har større volum og høyde og er følgelig mer eksponert.

Planforslaget vil kunne medføre økt trafikk, og kommunedirektøren har vært opptatt av at skolebarnas sikkerhet skal ivaretas. Det er satt som rekkefølgekrav at nytt fortau skal etableres langs deler av Evjebakken. Videre vil avkjørselen fra planområdet til Evjebakken vis-a-vis Haugbakken bli stengt.

Merknader og høringsuttalelser

Planforslaget lå ut på høring i perioden 22. oktober - 5. desember 2019. Det kom inn 10 uttalelser og merknader. Høringsuttalelsene dreier seg i hovedsak om bekymring for trafiksikkerheten i Evjebakken og for opplevelse av ny bebyggelse som høy og ruvende.

Evjebakken er en svingete og bratt vei som også er skolevei. Trafikktutvalget ved Evje skole og naboer er spesielt bekymret for anleggstrafikk. Forslagsstiller har foreslått å supplere reguleringsbestemmelsen med krav om at plan for anleggstrafikk skal forelegges trafikktutvalget ved Evje skole for uttalelse før planen godkjennes av kommunen. Det spesifiseres også at sikker skolevei langs Evjebakken og stiforbindelsen fra Evjebakken til Evjeveien skal ivaretas i anleggsperioden. Skader som oppstår på veien som følge av anleggsarbeidene skal utbedres.

Trafikkutvalget ved Evje skole ønsker en rekke tiltak for å bedre trafikksikkerheten i veien, også utenfor planområdet. Bærum kommune, vei og trafikk har i reguleringsplanarbeidet stilt krav om opparbeidelse av fortau langs del av Evjebakken slik det er vist i reguleringsplanen. Trafikkutvalget rådes til å ha fortsatt dialog med veimyndighetene og politi angående andre trafikksikkerhetstiltak langs skoleveien.

Forslagsstiller og flere naboer ønsker at kommunen revurderer krav om saltak for nye boliger. Kommunedirektøren forholder seg til planutvalgets vedtak og opprettholder bestemmelsen om saltak.

Alle merknadene er nærmere kommentert i vedlegg 2 til saken.

Innspill fra forslagsstiller etter høring

Reguleringsbestemmelsene som har vært ute på høring åpner for bruk av eksisterende hovedhus til boligformål, uthus/låve tillates brukt som garasje, kontor eller bolig mens stabburet tillates brukt til kontor eller atelier. Det tillates maksimalt 5 boenheter i hovedbygningen.

Etter høringsrunden har forslagsstiller fremmet ønske om at det åpnes for at også stabburet kan brukes til boligformål og at det innenfor felt B1 tillates totalt 7 boenheter, hvorav maksimalt 5 boenheter i hovedbygningen. Bruk av uthus/låve og stabbur til kontorformål er foreslått fjernet. Forslagsstiller hevder at utleiemarkedet for kontor for tiden står stille og at kombinasjonen kontor/bolig kan være uheldig.

Kommunedirektøren vurderer at de politiske signaler som tidligere er gitt i saken ikke gir grunnlag for å øke antall boenheter innenfor feltet. Reguleringsbestemmelsen angir maksimalt 6 boenheter innenfor felt B1. Kommunedirektøren er imidlertid positiv til at det åpnes for større fleksibilitet til hvilke bygg som brukes til boligformål. I tillegg kan det også vurderes om stabburet kan benyttes til fellesformål for alle boenheter innenfor feltet.

Kommunedirektøren bemerker at parkeringsnormen for bolig er høyere enn parkeringsnormen for kontor, og at en endring av antall boenheter vil kunne føre til økt parkeringsareal.

Forslaget om å øke antall boenheter har ikke vært ute på høring. Det gjøres også oppmerksom på at forslagsstillers planbeskrivelse som følger vedlagt ikke er ajour i forhold til de endringer de har foreslått.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Planforslaget har ingen organisatoriske eller økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutningspunkter

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

DEL TO - MER OM SAKEN - Evjebakken 19 - detaljregulering - 2. gangs behandling	4991308
Plankart 2. gangs behandling - Evjebakken 19	5007399

Bestemmelser 2. gangs behandling - Evjebakken 19	5007348
Planbeskrivelse	4912913
01 Illustrasjon områdeplan fargelagt 1:500	4527754
06 Illustrasjon oppriss av bebyggelsen 1:500	4527749
07 Illustrasjon oversiktperspektiv	4527750
08 Illustrasjon perspektiv 1 - sett ovenfra	4527751
02 Illustrasjon snitt hus A 1:200	4527755
03 Illustrasjon snitt hus B 1:200	4527756
04 Illustrasjon snitt hus C 1:200	4527757
ROS analyse	3360892
Uttalelse fra Fylkemannen i Oslo og Viken	4730734
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	4735223
Uttalelse fra Norges vassdrags- og energidirektorat - Evjebakken 19 - detaljregulering	4690285
Merknad fra Bærum kommune Eiendom	4691711
Høringsuttalelse fra Trafikkutvalget Evje skole	4735510
Merknad fra Kjell O. Viland	4735248
Merknad fra Anne Cecilie Remen og Dag Erik Rasmussen	4736028
Uttalelse fra Therese og Christian Baas	4736959
Uttalelse fra Maria Stensby og Ingvar Røang	4736962
Spørsmål fra Anne Gerd Krohn-Nydal Amdam	4728889
Revidert planforslag - oppsummering høringsuttalelser	4956330

Behandlingen i møtet 21.10.2020 Kommunestyret

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen og følgende endringer gjøres i planen før den legges ut på ny høring: - hus A og B tas ut av prosjektet - hus C oppføres med flatt tak.

Votering:

Eirik Bøes forslag fikk 13 stemmer (5V, 5MDG, 2SV, 1R) og falt.

Formannskapetets tillegg ble enstemmig vedtatt med unntak av siste setning vedrørende §4.6, som ble vedtatt mot 12 stemmer (5V, 5MDG, 2SV).

Innstillingen (uten formannskapetets tillegg) ble vedtatt mot 13 stemmer (5V, 5MDG, 2SV, 1R).

Kommunestyret-21.10.2020- 103/20:

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei. Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr

reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU.

§ 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.

Behandlingen i møtet 14.10.2020 Formannskapet

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen hvor følgende endringer vurderes før planen legges ut på ny høring: - hus A og B tas ut av prosjektet - hus C oppføres med flatt tak - låve og stabbur kan tas i bruk til bolig

Forslag fremmet av Torbjørn Espelien, Frp

§ 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.

Votering:

Eirik Bøes forslag fikk 4 stemmer (2V, 1MDG, 1R) og falt.

Torbjørn Espeliens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (2Ap).

Planutvalgets tillegg ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen (uten planutvalgets tillegg) ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG, R).

Formannskapet-14.10.2020- 189/20:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei. Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU.

§ 4.6 Eksisterende stabbur tillates benyttet til kontor, atelier, eller til fellesfunksjoner for felt B1s boenheter.

Behandlingen i møtet 24.09.2020 Planutvalget

Forslag fremmet av Tone Strand Molle, H

Tilleggsforslag H og Frp

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å

sikre trygg skolevei.

Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU

Forslag fremmet av Eirik Trygve Bøe, V

Forslaget sendes tilbake til administrasjonen hvor følgende endringer vurderes før planen legges ut på ny høring:

- hus A og B tas ut av prosjektet
- hus C oppføres med flatt tak
- låve og stabbur kan tas i bruk til bolig

Votering:

Bøes forslag fikk 4 stemmer og falt (V, Ap, SV, MDG).

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

Tilleggsforslaget fremmet av H og Frp ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-24.09.2020- 144/20:

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Evjebakken 19, planID 2016008, som vist på plankart dokument 5007399 og i bestemmelser, dokument 5007348, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg:

Det skal før og under utbyggingen samarbeides med FAU/skole om tiltak for å sikre trygg skolevei.

Fotgjengerfelt og eventuelt fartsdemping skal etableres.

FAU tas med i prosessen når plan for håndtering av anleggstrafikk i byggeperioden utformes jfr reguleringsbestemmelsene § 9.3

Planutvalget ber om at anleggstrafikk unngås bestemte tider på dagen, når skolebarn er på tur til og hjem fra skolen.

Tidspunktene fastsettes i samarbeid med FAU