



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2024/2058-5
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
39/2024	Utvalg for miljø og plan	29.05.2024

Detaljregulering for Ekeli park og bolig, prinsippavklaring

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Planarbeid med Detaljregulering for Ekeli park og bolig kan startes opp i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.
2. Det skal legges vekt på parkens tilgjengelighet for allmennheten, og ivaretagelse av tilfredsstillende støyforhold for boligene.
3. Utvalget er bekymret for at bygg 3 (inntil Eikeliveien) tar for stor del av parkarealet og nærheten til nærliggende boliger. I det videre arbeidet med detaljreguleringen er det ønskelig at det fremkommer hvordan prosjektet ser ut med henholdsvis to og tre bygg.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Vidar Havellen (**MDG**) fremmet følgende utsettelsesforslag på vegne av **AP**, **MDG** og **SP**:

Utsettelse for befaring

Vi foreslår at det tas en befaring.

Utsettelsesforslag fremmet av Vidar Havellen (MDG) på vegne av AP, MDG og SP falt med 4 stemmer for (1 AP, 1 MDG, 1 SP, 1 V) og 5 stemmer mot (1 FRP, 4 H).

Per-Olav Sørhus (**V**) fremmet følgende endringsforslag:

Park og hageanlegg

Arealet for fremtidig næring tas ut av kommuneplanen ved neste rullering, og hele eiendommen avsettes til park og hageanlegg.

Marius Svartås (**H**) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak med følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt 3

Nytt punkt 3 i tillegg til Kommunedirektørens 1 og 2.

3. Utvalget er bekymret for at bygg 3 (inntil Eikeliveien) tar for stor del av parkarealet og nærheten til nærliggende boliger. I det videre arbeidet med detaljreguleringen er det ønskelig at det fremkommer hvordan prosjektet ser ut med henholdsvis to og tre bygg.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Marius Svartås (H) sammen med tilleggsforslag punkt 3 ble vedtatt med 5 stemmer for (1 FRP, 4 H) da det ble satt opp mot endringsforslag fremmet av Per-Olav Sørhus (V) som falt med 4 stemmer (1 AP, 1 MDG, 1 SP, 1 V).

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Planarbeid med Detaljregulering for Ekeli park og bolig kan startes opp i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.
2. Det skal legges vekt på parkens tilgjengelighet for allmennheten, og ivaretagelse av tilfredsstillende støyforhold for boligene.

Sammendrag

B_VAR AS har sendt inn et planinitiativ med anmodning om å starte opp reguleringsplanarbeid for Ekeli park og bolig. Hensikten med reguleringsplanen er å bygge boliger på deler av eiendommen, og samtidig ruste opp parken og hageanlegget. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen, ettersom planområdet delvis er avsatt til fremtidig næringsareal i kommuneplanen. Planinitiativet legges derfor frem som en prinsippavklaring for å avklare om det er ønskelig med boliger fremfor næring på deler av eiendommen. Planinitiativet har vært på en begrenset forhåndshøring før forslaget skal avklares politisk.

Saksutredning

1. Bakgrunn og beskrivelse

Kommunen har mottatt et planinitiativ for etablering av boliger på deler av eiendommen som i dag er kjent som Ekelyparken. Deler av eiendommen er avsatt til fremtidig industri/næring i gjeldende reguleringsplan og i kommuneplanen, og det er derfor behov for omregulering for å endre formålet til bolig. Formålet med planarbeidet som det søkes om, er å utvikle og tilrettelegge for omlag 30 boenheter fordelt på tre nye bygg, reetablering av historisk hage og bevaring av store gamle trær innenfor gnr./bnr 15/292.

Villa Ekeli, som lå her tidligere, ble bygget i 1886, og hageanlegget ble anlagt i 1915. Villa Ekeli ble revet i 1981 da naboen Protan & Fagertun ønsket å bruke tomta til utvidelse av fabrikken. Tomta er i dag delvis regulert til et kontorbygg, men dette har ikke blitt bygget. Ved utbygging av dagens E18 og motorveibrua over Drammensfjorden ble hageanlegget redusert og skadet. I dag består området av grønnstruktur og rester av det gamle hageanlegget.

2. Forhåndshøring

2.1 Innkomne merknader

Planinitiativet ble sendt på en begrenset høring til aktuelle regionale instanser, samt til det lokale vellaget. Høringen var i perioden 19. mars til 19. april 2024, og det kom inn 9 uttalelser. Disse er oppsummert under, og vedlagt i sin helhet i vedlegg 3.

2.2 Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 18.04.24
2. Nøste vel v/Kaja Rynning Moen, 19.04.24
3. Ekelyhagen borettslag v/Ole Fossen, 19.04.24
4. Anne Mari Eidal, 15.04.24
5. Erik Svanberg, 15.04.24
6. Fredrik Kittilsen, 17.04.24
7. Linn Hagtvedt, 18.04.24
8. Ninnie Bjørnland, 16.04.24
9. Preben Kjelsrud, på vegne av beboere i Eikeliveien, 19.04.24

2.3 Sammendrag av merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren informerer om at naturtypelokaliteten «parklandskap» (Ekelyparken) omfatter hele planområdet. Lokaliteten er vurdert som viktig (verdi B), grunnet et stort innslag av store, gamle trær. Det er videre kartlagt flere hule eiker innenfor planområdet. Flere av eikene innenfor planområdet er

omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper. Det anbefales at parken kartlegges med tanke på de ulike artene og naturtypene som finnes her, og at det tas hensyn til dette i planarbeidet.

Det vises til gjeldende reguleringsplan som tillater 2500 m² kontor, og at planinitiativet legger opp til en vesentlig økning av dette bruksarealet. Videre vil boliger med uteoppholdsarealer, atkomst, osv. sannsynligvis oppleves langt mer privatiserende enn et kontorbygg. Også parkarealet vil i verste fall kunne oppleves som et privat uteoppholdsareal. Statsforvalteren er derfor bekymret for om framlagt planinitiativ vil resultere i mindre og dårligere parkarealer for allmennheten enn dagens situasjon.

Området er støyutsatt. Dersom kommunen går videre med planinitiativet, er det en forutsetning at støy blir utredet og premissgivende for planlegging av bebyggelse innenfor planområdet.

Ettersom planinitiativet er i strid med overordnet plan, forutsettes det at tiltaket vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Kommunedirektørens kommentar

Naturmangfold med tanke på parklandskapet og de hule eikene skal utredes i plansaken, uansett formål som reguleres. Det forutsettes også at de hule eikene bevares og inkluderes i parken. Videre mener kommunedirektøren at forholdet mellom private boliger og offentlig park er et tema som må belyses videre. Tiltak som sikrer et tydelig skille og en allmenn tilgjengelig park er viktig.

Kommunedirektøren mener likevel at parken i seg selv vil oppleves mer attraktiv hvis den blir restaurert, i forhold til dagens situasjon. Opprusting av hele parken og selve hageanlegget er en del av det innsendte forslaget.

Det er en forutsetning at støyforholdene er ivaretatt før det kan tillates boliger.

2. Naboer og vellag

I tillegg til noen utvalgte myndigheter, ble det sendt høringsbrev til Nøste vel og Nøste barnehage, som representanter for lokalbefolkningen og brukere av parken. Naboer blir normalt ikke varslet før en plansak formelt sett er i gang. Flere naboer er likevel blitt gjort oppmerksom på prinsippene, og har sendt inn uttalelse.

Flere av uttalelsene er samstemte og kan oppsummeres slik:

- Det er ikke ønskelig med utbygging i parken.
- Eneste naturlige parken, grønn lunge og en friplass for barn. Brukes blant annet av barnehagen.
- Fare for at et større område blir privatisert
- Behovet for boliger ansees som dekket med den kommende fjordbyen.
- Skolekapasiteten på Høvik skole er presset, og undervisningen foregår blant annet i brakkerigger.
- Parken har store trær som er viktig å bevare.
- Trafikale utfordringer i både Baches vei og Eikeliveien.
- Ligger i rød støysone.

Ekelyhagen borettslag er nabo til parken og har i tillegg uttrykt bekymring med tanke på sine beboere, som beskrives at har «bistandsbehov og ulik grad av

kognitiv svikt». I tillegg til bekymringene nevnt over, er de spesielt opptatt av at boligene ikke må komme så nær deres grense, bli for høye og gi innsyn til deres beboere. De forventer derfor at bolighus bygges lenger fra deres nabogrense og med færre etasjer, men helst at området ikke bygges, men reguleres til park og friområde.

Kommunedirektørens kommentarer

Det er viktig å presisere at det ikke er snakk om å bygge ut hele parken til et boligfelt, men derimot å vurdere de mulighetene som er aktuelle på den delen av parken som er avsatt til fremtidig utbygging. Resten av parken skal bevares og gjøres mer tilgjengelig enn i dag, da bare deler av parken vedlikeholdes som parkanlegg. I reguleringsplanen skal det sikres gode, attraktive områder for barn og voksne. Antall boliger, størrelser, høyder, adkomst, etc. er ikke gitt i denne saken, men blir en del av en fullstendig planprosess, der naboene skal få uttale seg i flere omganger. Hensynet til de forholdene som nevnes i uttalelsene må ivaretas, selv om området skulle bli annerledes enn i dag.

3. Forholdet til gjeldende planer

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til park, i tillegg til en del som er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse (ca. 3000 m²). Dette utgjør ca. ¼ av tomten. I gjeldende reguleringsplan for Nøste er området regulert til «bevaringsområde hageanlegg». Her er det også regulert inn en byggegrense og gitt bestemmelser som tillater et kontorbygg på inntil 2500 m² bruksareal, med 3 etasjer og en underjordisk parkeringskjeller.

Ut ifra dagens reguleringsplan er det altså tillatt å føre opp en kontorbygg innenfor de gitte rammene uten en ny reguleringsplan. Eventuelt kan det reguleres et større næringsbygg dersom kommuneplanen følges.

4. Vurderinger

4.1. Prinsippavklaring

Ettersom bolig ikke er i tråd med formålet i kommuneplanen, vil planinitiativet behandles som en prinsippavklaring, før en eventuell planoppstart kan gjennomføres. Det er viktig å presisere at et vedtak fra Utvalget for miljø og plan kun vil være et råd. En eventuell planprosess vil avklare ulike forhold mer detaljert, som f.eks. trafikkforhold, utnyttelse, forholdet til naboer, naturmangfold, støy, osv. Rådet binder ikke kommunen som reguleringsmyndighet. Kommer det senere fram opplysninger som tilsier at arealet ikke bør utbygges, er det ikke noe i veien for å avvise en reguleringsplan.

4.2. Næring eller bolig

Denne saken handler ikke om Ekelyparken fortsatt skal være en park eller bli et boligfelt, men om det kan etableres næring eller boliger på deler av tomten. Som beskrevet i kapittel 3, er næringsbebyggelse allerede tillatt ihht. kommuneplanen. Dette kan, gjennom politiske prosesser, enten reguleres i tråd med formålet, tas ut og endres til park, eller omreguleres til et annet formål,

f.eks. bolig. I denne saken er det søkt om å etablere boliger, og det er dette som blir vurdert som et reelt alternativ.

Kommunedirektøren mener det er mer naturlig å etablere boliger enn næring i et allerede etablert boligstrøk. Ønsket om næring der villaen tidligere lå, kom som et behov om å utvide Protans virksomhet, som ligger rett overfor Baches vei. Dette ble aldri realisert, og det ansees i dag som mindre relevant med næring på denne eiendommen. Boliger er i utgangspunktet et «mildere» formål enn næring, spesielt i et område med boliger, barnehage og park. Næring er et overordnet formål som kan bety blant annet industri, lager- og logistikkvirksomheter, kontor, hotell, m.m. På en annen side har kommunen behov for næringsareal, men det er ikke nødvendigvis her det bør satses på å imøtekomme behovet.

Kommunedirektøren anbefaler at utbygging, uansett formål, bør begrense seg til det arealet som er avsatt i kommuneplanen, eventuelt et tilsvarende stort areal, ca. 3000 m². Det presiseres at dette må vurderes nærmere i en eventuell regulerings sak, før det kan konkluderes med endelig plassering og størrelser.

4.3. Park og hageanlegg

Det er reist usikkerhet både blant kommunens administrasjon og høringsinstansene, om boliger kan føre til privatisering av en større del av parken enn det som blir avsatt til privat uteoppholdsareal. Det finnes en tinglyst erklæring om allmenn bruk av deler av parken, som fortsatt er gjeldende (se vedlegg 2), selv om selve eiendommen er i privat eie. Det er derfor viktig at dette videreføres ved en eventuell boligbygging. Dette må være et sentralt tema i en reguleringsplanprosess, og må redegjøres godt for av forslagsstiller.

Som en del av reguleringsplanen er det også en forutsetning av selve park- og hageanlegget skal restaureres slik at hele området kan benyttes av alle. I dag er store deler av parken igjengrodd, og selve hageanlegget er vanskelig tilgjengelig og skjult blant tett vegetasjon. I planinitiativet er det vist forslag til istandsetting av det eksisterende historisk hageanlegget, samtidig som resten av parken kan deles inn i ulike typer rekreasjonsområder. En forutsetning er blant annet at de gamle eiketrærne bevares.

4.4. Støy

Hele eiendommen ligger innenfor støysoner mot E18. Store deler ligger innenfor rød støyson (over 65 dB), mens resten av eiendommen ligger i gul støyson (over 55dB).

Kommunedirektøren mener det er en usikkerhet om det lar seg gjennomføre å etablere boliger i et såpass støyutsatt område. Blant annet må egnet uteoppholdsareal og sandlekeplass ligge utenfor støysoner (under 55 dB). Dette kan potensielt løses med skjermingstiltak nær støykilden/E18 eller støyskjerming rundt uteoppholds- og lekearealet. Fasader på boligene skal i utgangspunktet også ligge under grenseverdiene på 55 dB, eventuelt ha bestemmelser om stille side, slik at f.eks. soverom blir liggende utenfor støysonene.

En foreløpig tilbakemelding fra forslagsstillerens støykonsulent, er at det kan la seg gjøre å oppnå gode nok støyforhold innenfor planområdet. For at boligene kan etableres, er det en forutsetning at støyforholdene er tilfredsstillende ihht. støyretningslinjen T1442/2021. Dette må derfor dokumenteres med en

fullstendig støyvurdering, som følges opp i planen med krav om å etablere støytiltak.

4.5. Alternativer

Kommunedirektøren mener boliger passer bedre inn i et etablert boligområde enn næring i form av kontor eller industri gjør. Anbefaler bolig med visse forutsetninger.

Alternative muligheter er som følger:

1. Gjeldende formål i kommuneplanen videreføres, og området kan utvikles til næring innenfor avsatt utbyggingsområde. Resten av eiendommen forblir park og hageanlegg.
2. Arealet for fremtidig næring tas ut av kommuneplanen ved neste rullering, og hele eiendommen avsettes til park og hageanlegg.

5. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at det kan startes opp arbeid med detaljregulering for park og bolig, så lenge dette lar seg kombinere med parkformålet, og at offentligheten sikres god tilgang til hele parken. Boliger kan kun etableres dersom støyforholdene er ivaretatt i henhold til støyretningslinjen T1442/2021. Kommunedirektøren anbefaler at arealet for boligformål begrenses til 3000 m² for boliger og tilhørende uteoppholdsareal og lekeplasser, i samsvar med arealet som i dag er avsatt til utbygging. Endelig plassering, størrelser og antall boliger må bli en del av planprosessen.

Vedlegg

- 1** Planinitiativ, Ekeli park og bolig
- 2** Tinglyst erklæring om allmenn bruk av hageanlegget
- 3** Innkomne merknader samlet