



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2024/2058-38  
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
17/2026	Utvalg for miljø og plan	11.03.2026

## Ny førstegangsbehandling av detaljregulering for Ekeli park og bolig

### Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ekeli park og bolig, alternativ 1 og 2, som vist i plankart datert 26.01.2026, med tilhørende bestemmelser datert 30.01.2026, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende justeringer i bestemmelsene:
2. 6.3.4 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal fortau langs Baches vei være ferdig opparbeidet.»
3. 6.3.6 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal parken innenfor o\_PA1-2, inkludert det historiske hageanlegget, være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis utenom vekstsesong skal parkområdet være ferdig opparbeidet senest innenfor påfølgende vekstsesong.»
4. Plankart for alternativ 2: Felt for parkeringsformål PP endres til f\_PP og BYA tas ut av formålet.
5. I alternativ 2 tillegges følgende bestemmelse: «3.3.5 Parkeringsplass (f\_PP) a) Parkeringsplass f\_PP er privat og skal være felles for boliger i felt BB.»

Nytt punkt 6: Parken skal være tydelig merket som allment tilgjengelig park.

Utvalget ber om at høringsmaterialet tydelig synliggjør gjeldende reguleringsplan og nullalternativet som sammenligningsgrunnlag for de framlagte alternativene. Slik at det i høringen kommer klart fram at spørsmålet også er om dagens regulering som park/bevaringsområde med tilhørende næringsrammer skal opprettholdes.

## **Utvalg for miljø og plans behandling:**

**Camilla Synøve Celius (SP)** fremmet følgende tilbakesendelsesforslag på vegne av SP, AP, V og MDG:

Grønne lunger - planforslagene avvises - ny planprosess

Ekeli parken skal ikke omreguleres til boligformål.

De foreliggende planforslagene avvises. utvalget ønsker at kommunen starte et reguleringsarbeid med sikte på å regulere hele tomten til park.

Kommunedirektøren bes utrede konsekvensene av en slik prosess, og komme tilbake til utvalget med dette som en ny sak.

### **Votering:**

Tilbakesendelsesforslaget fremmet av Camilla Synøve Celius (SP) falt med 4 stemmer (1 SP, 1 AP, 1 V, 1 MDG) mot 5 stemmer (4 H, 1 FrP).

-----

**Per-Olav Sørhus (V)** fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ekeli park og bolig, alternativ 1 og 2, som vist i plankart datert 26.01.2026, med tilhørende bestemmelser datert 30.01.2026, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende justeringer i bestemmelsene:

2. 6.3.4 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal fortau langs Baches vei være ferdig opparbeidet.»

3. 6.3.6 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal parken innenfor o\_PA1-2, inkludert det historiske hageanlegget, være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis utenom vekstsesong skal parkområdet være ferdig opparbeidet senest innenfor påfølgende vekstsesong.»

4. Plankart for alternativ 2: Felt for parkeringsformål PP endres til f\_PP og BYA tas ut av formålet.

5. I alternativ 2 tillegges følgende bestemmelse: «3.3.5 Parkeringsplass (f\_PP) a) Parkeringsplass f\_PP er privat og skal være felles for boliger i felt BB.»

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

Utvalget ber om at høringsmaterialet tydelig synliggjør gjeldende reguleringsplan og nullalternativet som sammenligningsgrunnlag for de framlagte alternativene.

Slik at det i høringen kommer klart fram at spørsmålet også er om dagens regulering som park/bevaringsområde med tilhørende næringsrammer skal opprettholdes.

**Frank Yggeseth (H)** fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt 6: Parken skal være tydelig merket som allment tilgjengelig park.

### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble vedtatt med 6 stemmer (4 H, 1 FrP, 1 V) mot 3 stemmer (1 AP, 1 SP, 1 MDG).

Tilleggsforslaget fremmet av Per-Olav Sørhus (V) ble vedtatt med 5 stemmer (1 H, 1 AP, 1 SP, 1 V, 1 MDG) mot 4 stemmer (3 H, 1 FrP).

Tilleggsforslaget fremmet av Frank Yggeseth (H) ble enstemmig vedtatt.

### **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

1. Forslag til detaljregulering for Ekeli park og bolig, alternativ 1 og 2, som vist i plankart datert 26.01.2026, med tilhørende bestemmelser datert 30.01.2026, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende justeringer i bestemmelsene:
2. 6.3.4 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal fortau langs Baches vei være ferdig opparbeidet.»
3. 6.3.6 a) endres til: «Før det gis brukstillatelse for boligene innenfor områdene BB1-2, skal parken innenfor o\_PA1-2, inkludert det historiske hageanlegget, være ferdig opparbeidet. Dersom brukstillatelse gis utenom vekstsesong skal parkområdet være ferdig opparbeidet senest innenfor påfølgende vekstsesong.»
4. Plankart for alternativ 2: Felt for parkeringsformål PP endres til f\_PP og BYA tas ut av formålet.
5. I alternativ 2 tillegges følgende bestemmelse: «3.3.5 Parkeringsplass (f\_PP) a) Parkeringsplass f\_PP er privat og skal være felles for boliger i felt BB.»

### **Sammendrag**

Forslagsstiller B\_VAR AS, har fremmet et planforslag for utvikling av sin eiendom til park og inntil 30 boliger. I planarbeidet har det vært fokus på byggenes plassering og bevaring av hule eiker, tilgjengelige parkarealer for allmennheten,

og ivaretagelse av tilfredsstillende støyforhold. Planinitiativet ble behandlet som en prinsippavklaring i 2024, og prosjektet er nå videreført i et konkret planforslag. Det er utarbeidet to alternative planforslag med henholdsvis to og tre leilighetsbygg. Kommunedirektøren mener de to alternative forslagene kan legges ut på høring.

## **Saksutredning**

### **1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling**

Solli arkitektur & landskap AS fremmer, på vegne av B\_VAR AS, to alternative planforslag for utvikling av inntil 30 boenheter og istandsetting av park og hageanlegg i Ekeliparken på Nøste. Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplass, parkering samt istandsetting av deler av den historiske hagen. I gjeldende reguleringsplan er området avsatt til bevaringsområde hageanlegg, med bestemmelser som åpner for kontorbygg og p-kjeller. Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig næring/industri samt grønstruktur.

#### **1.1. Prinsippvurdering**

I prinsipp-saken fra 2024 ble det avklart at det kunne startes opp planarbeid for utvikling av boliger i stedet for næringsformål på deler av eiendommen. Det ble samtidig besluttet at parken skulle istandsettes og sikres som et allment tilgjengelig grøntareal, med fokus på bevaring av eiker, hageanlegg, og lek og opphold for alle aldre.

#### Utvalg for miljø og plans vedtak, 29.05.2024:

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.

Planarbeidet gikk videre, og det ble varslet oppstart i september 2024. I saken har det vært fokus på allmennhetens tilgang til parken, og å sikre forbindelser rundt og forbi bebyggelsen som er plassert i den nordlige delen av parken.

Tilpasninger for å ivareta støykrav og sikre verneverdige trær er gjort i tråd med innspill og vedtaket fra prinsippssaken.

## **1.2 Førstegangsbehandling 22.10.2025 og 04.11.2025**

I prinsippssaken ble det anmodet fra utvalg for miljø og plan, at det skal vises hvordan prosjektet ser ut med henholdsvis to og tre bygg. Kommunedirektøren mente dette var redegjort for på en tilfredsstillende måte, gjennom blant annet illustrasjoner, støykart og beskrivelser. Kommunedirektøren så utfordringer ved alternativ 2 når det gjaldt støy, boligkvalitet, parkering, økonomi og gjennomførbarhet, og mente hovedalternativet med 3 bygg kunne legges ut til høring.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalget for miljø og plan 22.10.2025 og videre anket til kommunestyret for behandling den 04.11.2025. Kommunestyret mente prinsippssaken ikke var tilstrekkelig fulgt opp, og ba om to fullverdige alternative planforslag.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

«Forslag til detaljregulering for Ekeli park og bolig tilbakesendes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12. Det bes om at detaljreguleringen også skal inneholde et alternativ med et nedskalert prosjekt med to bygg, i tråd med føringene i tidligere vedtak i prinsippssaken 29.05.2024 punkt 3.

Det skal videre legges til grunn at parken skal være et allment tilgjengelig grøntareal, med vekt på bevaring av eiker, hageanlegg, og lek og opphold for alle aldre. Det skal etableres tilstrekkelige hensynssoner som beskytter røtter og trekroner. Parken skal være tydelig merket som allment tilgjengelig park.»

## **2. Beskrivelse av planforslaget**

### **2.1. Alternativ 1**

Planforslaget viser Ekeliparken som grøntområde, der deler av eiendommen er avsatt til boligfeltene BB1 og BB2. Det legges opp til et maksimalt antall på 30 boenheter fordelt på tre bygg, med parkering under terreng og med uteoppholdsareal fordelt på balkonger, takterrasser og fellesområder ute. Antallet boliger avhenger av hvordan planløsninger, parkering og utearealer kan tilpasses i prosjektet. Bebyggelsen er plassert for å unngå konflikt med verneverdige eiker med tilhørende hensynssoner, og for å skape støyfrie arealer for opphold og lek.

Selve parkarealet utgjør størstedelen av planen, og er regulert som en offentlig park med bestemmelser om istandsetting og andre krav som skal sikre varierte og gode grøntarealer for hele Nøsteområdet. Deler av parken er i dag vedlikeholdt av kommunen, og brukes blant annet av Nøste barnehage. Ellers

fremstår store deler av parken som gjengrodd og lite attraktiv for opphold, og benyttes hovedsakelig til gjennomfart.

## **2.2. Alternativ 2**

Alternativ 2 viser samme planområdet med kun felt BB1 (i forslaget kalt BB) med to leilighetsbygg. Bygget i felt BB2 er tatt ut, i tråd med kommunestyrets vedtak fra november 2025. Som en konsekvens av et nedskalert prosjekt, har forslagsstiller beregnet at parkering under terreng ikke lenger er aktuelt, noe som krever en viss økonomisk størrelse og et visst antall kvadratmeter bebygd areal for å kunne gjennomføres. For å ikke komme i konflikt med de verdifulle trærne som er sikret med hensynssoner, er det foreslått parkering på terreng i området der bygg 3 er foreslått i alternativ 1. Dette området er et av få arealer som kan benyttes til dette, uten at det går ut over hageanlegget, trærne og parken ellers. All parkering får adkomst via Eikeliveien. Antall leiligheter blir færre enn i alternativ 1, et sted mellom 20 og 30 enheter avhengig av planløsninger. Makskravet er satt til 30 som i alternativ 1. Leilighetene i alternativ 2 foreslås samtidig mindre i størrelse, men byggene er foreslått med samme høyde som i alternativ 1.

Parkarealet vil reguleres på samme måte som i alternativ 1, og skal sikres istandsetting og tilgjengelighet for allmennheten.

## **3. Innkomne merknader**

### **3.1. Varsel om oppstart**

Forlagsstiller sendte varsel om oppstart på forhåndshøring til berørte parter og høringsinstanser i perioden 05.09.2024 til 03.10.2024. Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 05.09.2024.

### **3.2. Liste over merknader**

1.	Mattilsynet	24.09.2024
2.	BaneNor	11.09.2024
3.	DSD	11.09.2024
4.	Statsforvalteren	30.09.2024
5.	Buskerud Fylkeskommune	02.10.2024
6.	NVE	07.10.2024
7.	Glitre Vannverk	24.09.2024
8.	RfD	05.09.2024
9.	Ekelyhagen Borettslag	30.09.2024
10.	Ninnie Elisabeth Bjørnland	02.10.2024
11.	Preben Kjelsrud	03.10.2024
12.	Hjemmesiden <a href="http://www.ekelipark.no">www.ekelipark.no</a>	

### **3.3. Sammendrag av merknader med forslagsstillers kommentarer**

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 11 merknader, i tillegg til innspill på forslagsstillers hjemmeside. Innspillene fra statlige og regionale myndigheter viser til viktige temaer som støy, naturverdier, trafikksikkerhet, gode lekearealer, m.m. som er fulgt opp i planarbeidet.

Enkelte berørte naboer er lite positive til prosjektet blant annet med tanke på konflikt med den verneverdige vegetasjonen og nærhet til eksisterende boliger og bofellesskap. Det er også noe skepsis rundt støysonene, trafikk og eventuell privatisering.

I flere innspill og i direkte kontakt med forslagsstiller, er det uttrykt ønske om å få leiligheter i området, da det er flere som ønsker å flytte hit, men ser at det er få leiligheter tilgjengelig på Nøste.

Oppsummering av merknadene med forslagsstillers kommentarer følger saken i vedlegg 4 og i planbeskrivelsen. Merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 5. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

## **4. Forholdet til overordnede planer**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til park, i tillegg til en del som er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse. Dette utgjør ca. ¼ av tomten. Planforslaget er dermed ikke i tråd med overordnet plan når det gjelder formålet for bebyggelse. Forslag om å bygge boliger i stedet for næring ble derfor avklart i prinsippvurderingen som beskrives nærmere i neste kapittel.

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 m<sup>2</sup> bruksareal med 3 etasjer, i tillegg til en underjordisk parkeringskjeller.

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

## **5. Vurderinger**

### **5.1. Planforslag alternativ 1**

Alternativ 1 er forslagsstillers hovedalternativ. I tråd med planinitiativ og prinsippavklaringen, er det foreslått å etablere inntil 30 boenheter fordelt på 3 leilighetsbygg, med tilhørende uteoppholdsarealer, lekeplass og parkering under terreng.

Det sørlige bygget innenfor BB1 plasseres på samme sted som Villa Ekeli tidligere sto. Det etableres med parkering og boder i kjeller. Det nordlige bygget skal etableres i skråningen opp mot eiendomsgrensen i nord. Bygget etableres med første etasje delvis i terrenget. Bygget innenfor BB2 får adkomst fra Eikeliveien i øst, slik at det opprettholdes en grønn bilfri forbindelse fra barnehagen og sørover til de østre og nedre delene av parken. Byggene skaper lek- og uteoppholdsarealer på nordsiden utenfor gul støysone.

Bebyggelsen foreslås med 2-3 etasjer over parkeringskjelleren med angitte kotehøyder i plankartet. I bestemmelsene er det krav om at deler av byggene skal nedtrappes én etasje for å skape variasjon. Grad av utnytting er foreslått til 60 % BYA innenfor de gule feltene i plankartet. Uteoppholdsareal skal være 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet, og kan fordeles på balkonger, takterrasser og på støyfrie arealer på terreng innenfor BB1-2.

Det vises til vedlagte illustrasjoner og snitt i vedlegg 15 og 16.

## **5.2. Planforslag – alternativ 2**

I henhold til prinsippvedtaket punkt 3, ble det fremmet ønske om å synliggjøre hvordan prosjektet ser ut med henholdsvis to og tre bygg, blant annet begrunnet i nærheten til bofellesskapet bak. Forslagsstiller redegjorde for konsekvensene av å redusere forslaget ved å fjerne bygg 3 (felt BB2) i planbeskrivelsen ved forrige behandling, og flyttet bygget lenger vekk fra bofellesskapet. Etter at planforslaget ble sendt tilbake, er det utarbeidet et fullverdig alternativ 2 med eget plankart og egne bestemmelser.

Som det fremgår av plankartet er bygg 3 erstattet med utendørs parkering for boligene, ettersom prosjektet er redusert i størrelse. I mindre prosjekter blir det mer utfordrende å finne en balanse mellom tomteutnyttelse, salgsverdi og byggekostnader. En parkeringskjeller vil dermed gjøre leilighetene vesentlig dyrere i alternativ 2 enn i alternativ 1.

Leilighetene i alternativ 2 er foreslått mindre i størrelse, og vil i mindre grad tiltrekke seg barnefamilier eller voksne som ønsker stor plass. Uten bygg 3 vil ikke uteoppholdsarealene og lekearealene skjermes mot trafikkstøy fra E18, og planforslaget vil være i strid med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Se nærmere vurderinger av støy i kapittel 5.5.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 kan vanskeliggjøre prosjektets gjennomførbarhet, og bemerker at parkeringen likevel vil gjøre et arealbeslag i parken, selv om arealet ikke bebygges. Kommunedirektøren fraråder alternativ 2 inntil videre, og mener alternativ 1 ivaretar hensynet til både nye beboere, naboer og parkens brukere på en bedre måte. Kommunedirektøren mener det er viktig å tilrettelegge planområdet slik at det er økonomi og vilje til å istandsette hagen og parkarealet, slik at dette ikke blir liggende gjengrodd.

### 5.3. Parken

Ekelparken er en privateid tomt og tidligere boligeiendom for Villa Ekeli, med tilhørende hageanlegg som er avsatt til park og bebyggelse i kommuneplanen. Parken ligger i en sørvendt helning, og består av gresspartier og solitære trær (trær som står alene) i sør og vest. I øst er det et område med mer naturlig vegetasjon med innslag av gran.

Hageanlegget ble anlagt i 1915, etter at Villa Ekeli ble bygget i 1886. Rester av den historiske hagen finnes fortsatt i parken, men er stort sett grodd igjen. Her finnes blant annet trapper, murer, gjerder og porter. I planforslaget er det sørlige bygget innenfor BB1 plassert på samme sted som Villa Ekeli tidligere sto. Bygget vil få det gamle hageanlegget i front, slik det historisk sett fremsto, men med et moderne bygg.

Gjennom en tinglyst erklæring fra 1994 gis allmenheten rett til å ferdes på store deler av eiendommen, samtidig som Lier kommune skal vedlikeholde og skjøtte anlegget. Størrelsen på det offentlig tilgjengelige arealet i tinglysningen tilsvarer omtrent det som i planforslaget reguleres til offentlig park.

Et av de viktige temaene i plansaken har vært å sørge for at planområdet både blir et godt boområde for de nye beboerne, samtidig som at parken forblir tilgjengelig for allmenheten. Kommunedirektøren mener det er viktig at dette blir en offentlig tilgjengelig park, og at området ikke fremstår privatisert. Selv om parken er privat eid i dag, skal den fremstå og være offentlig også i en fremtidig situasjon. For å sikre videre offentlig bruk, skal det inngås avtale mellom grunneier og Lier kommune og eventuell overdragelse av parken, og om fremtidig drift og vedlikehold.

Det er foreslått måter å sikre åpne forbindelser forbi byggene og gjennom parken. Det er blant annet lagt inn bestemmelsesområder i plankartet og bestemmelser som skal sikre dette i begge alternativer. Parken skal anlegges med variert innhold for lek og rekreasjon, og skal fremstå som en møteplass for hele Nøsteområdet.

### 5.4. Naturmangfold og verdifulle eiketrær

Det er store gamle hule eiketrær innenfor planområdet. Disse er en utvalgt naturtype med verdi *svært viktig A* og *viktig B*. Parklandskapet har verdi *viktig B*. På tomten er det registrert tre områder med hule eiker, der to av disse er registrert i Miljødirektoratets kartløsning Naturbase innenfor planområdet. Hul eik er beskyttet gjennom forskrift om utvalgt naturtype etter naturmangfoldsloven, og skal bevares.

Biolog og arborist har vært engasjert for å registrere og gjøre tilstandsvurdering av trærne i parken. De har registrert og vurdert 90 trær og funnet tre områder med hule eiker. De største eikene er trolig fra før 1886 da Villa Ekely ble etablert. Ytterligere eiketrær anbefales også bevart. I tillegg er det anbefalt å

bevare ytterligere trær som ask og bøk. Bestemmelsene sikrer at arborist utarbeider marksikringsplan for å ivareta trærne i bygge- og anleggsfasen. Enkelte trær er i dårlig tilstand, og anbefales felt (dette utgjør ca. 12 trær).

For å ivareta de verdifulle trærne er følgende innarbeidet i plankart og reguleringsbestemmelser:

- Krav om utarbeidelse av rigg og marksikringsplan for trærne
- Trærne er regulert inn med bevaring i plankartet
- Hensynssoner rundt eiketrærne med tilhørende buffer for å sikre rotsone er regulert inn
- Det er sikret oppfølging av arborist i bygge- og anleggsperioden
- Det er sikret at skjøtselsplan for trærne utarbeides og følges opp

Hensynssonene til naturtype hul eik er større nå enn sonene som tidligere lå inne i naturbase. Planforslaget er derfor justert, slik at byggene ikke er i konflikt med hensynssonene. Der sonen overlapper utbyggingsområdet er det kun tillatt med gangsti.

Flest mulig trær ønskes tatt vare på, da det er observert stort biologisk mangfold med mange ulike typer fuglereider, lav, mose, sopp, biller og lignende innenfor planområdet. Skjøtselsplanen skal omhandle fjerning og håndtering av registrerte fremmede arter.

Det vises til vedlagt biologisk registreringsrapport, der alle trær er vurdert hver for seg og beskrevet med verdi og videre anbefalinger (se vedlegg 7). Sammen med hageanlegget sikrer hensynssonene at store deler av parken beholdes som grøntareal som ikke kan bebygges. Dette har vært førende for plasseringen av bygg og parkeringsarealer.

## **5.5. Støy**

Det er utført støyberegning for fremtidig trafikksituasjon. Planområdet ligger hovedsakelig i gul støysone, mens parkens sørligste del, mot Bruusgaards vei, ligger i rød støysone. Støyen skyldes i all hovedsak trafikk fra E18 og jernbanen. Det vises til støykart og beskrivelser i støyanalysen, vedlegg 8.

I fremtidig situasjon ligger fasadenivåene på nordsiden av de nye byggene i hvit støysone. Sørsiden av byggene får fasader i gul støysone. På grunn av dette er det stilt krav om at leilighetene skal være gjennomgående og ha en stille side, slik det fremgår av støyretningslinjen T-1442/2021. En mindre andel boenheter (f.eks. hjørneleiligheter) – opp mot 10 % av boenhetene i planen – kan få dempet fasade som erstatning for stille side. Det vises her til støyretningslinjen som åpner for at det unntaksvis, og for en liten andel av boenhetene, tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Dette kan være i situasjoner hvor det selv etter arbeid med plangrep ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, eksempelvis for hjørneleiligheter.

I støyrapporten er det foreslått flere kompenserende tiltak som skal sikre god bokvalitet i de boligene som tillates med dempet fasade. Tiltakene er sikret i bestemmelsene.

### Alternativ 1

Plasseringen av bygg 3 skjermer interne oppholds- og lekearealer mot trafikkstøy fra E18. Bygget fungerer dermed som en viktig støybuffer og er avgjørende for å etablere støyfrie, solrike uteoppholdsarealer med høy kvalitet på nordsiden. Dette er en forutsetning for å møte kravene til støyfrie lekearealer i henhold til gjeldende retningslinjer.

Foreslått ny bebyggelse i alternativ 1 vil i tillegg gjøre støyforholdene bedre for de bakenforliggende boligene og Nøste barnehagen, da bebyggelsen vil fungere som støyskjermer også utenfor planområdet. Barnehagen får redusert støynivå med opp mot 5 dB og skjermes fullt og helt ut av gul støysone. Bofellesskapet får redusert støynivå med 3 dB. Barnehagen har pekt på arealet sørøst for ny bebyggelse, som et ønsket sted å ha en samlingsplass. Det arealet ligger imidlertid i støysonen, opp mot 62 dB. Plankartet viser leke- og uteopphold på nordsiden av ny bebyggelse, der det er støynivå under 55 dB. Dette støyfrie arealet utgjør 3070 m<sup>2</sup>.

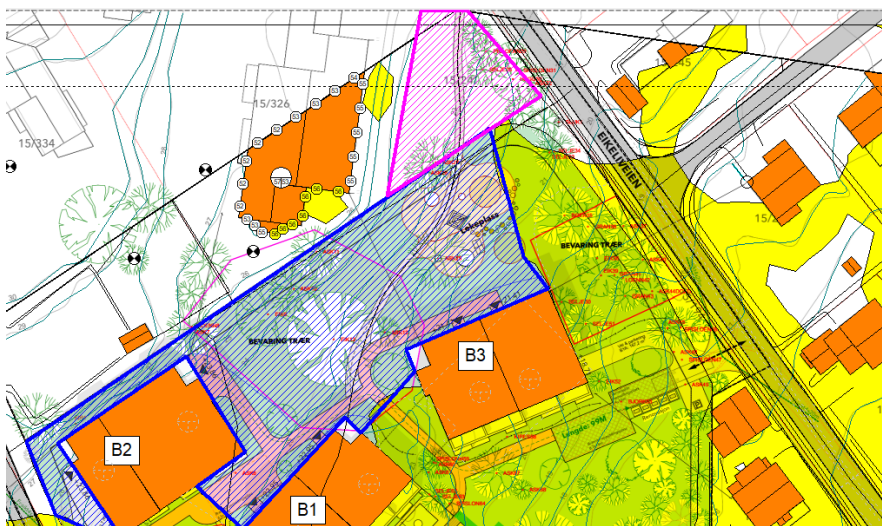
Fartsgrensen på motorveien er redusert til 80 km/t på vinterstid, og det vurderes at fartsgrensen på 80 km/t gjøres permanent både på grunn av støy og støv, men også med tanke på vibrasjonsslitasje på motorveibrua. Det er derfor laget støyberegning med redusert fart, i tillegg til beregningene med dagens fartsgrense (se kapittel 7 i støyanalysen, vedlegg 8). Med redusert fartsgrense på motorveien reduseres fasadenivåene med om lag 1-2 dB. Støysonene trekker seg noe tilbake og frigjør ytterligere 350 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal nordøst på tomten.

### Alternativ 2

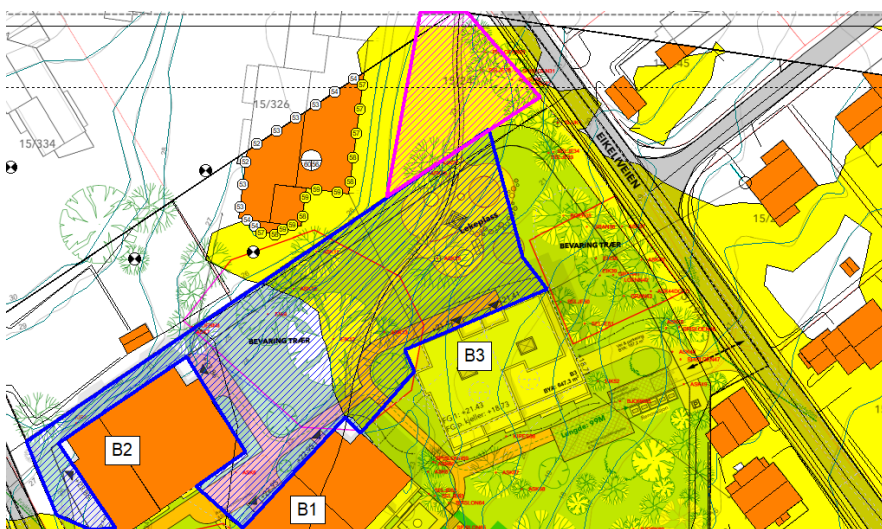
Det vises til kapittel 8 i støyanalysen, der støysituasjonen for kun to bygg er beregnet.

Kommunedirektøren ser at et slikt alternativ med to bygg vil vanskeliggjøre prosjektets gjennomførbarhet, først og fremst med tanke på gode leke- og uteoppholdsarealer, og er i strid med støykravene gitt i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Figurene under viser hvordan støysonene endres dersom bygg 3 tas ut. Tilfredsstillende uteoppholdsarealer og lekeplasser vil reduseres kraftig, ettersom bygget vil fungere som en støyskjerm for deler av parken og for bofellesskapet bak.



Alternativ 1. Støysituasjonen med tre bygg, hovedalternativ. Gule områder overskrider støykravene. Blå skravur viser stille utearealer.



Alternativ 2. Støysituasjonen med to bygg. Østre bygg er tatt ut. Gule områder overskrider støykravene. Store deler av den blå skravuren blir berørt av støy.

## 5.6. Kulturminner og historisk parkanlegg

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Buskerud fylkeskommune har ikke bedt om at det gjennomføres kulturminneregistrering på tomten, men det tas med en bestemmelse om at fylkeskommunen skal varsles dersom det under anleggsarbeidene treffes på kulturminner.

Villa Ekeli ble bygget i 1886. og ble revet i 1981, da Protan & Fagertun ønsket å bruke tomten til utvidelse av næringsvirksomheten. Hageanlegget ble anlagt i 1915. Planforslaget legger til rette for å istandsette deler av den historiske hagen, og inkludere det i en større park med ulike elementer. Forslagstiller

opplyser at det skal etableres informasjonstavle på tomten som formidler informasjon om det historiske anlegget.

Buskerud fylkeskommune sier i sin uttalelse at det er svært positivt å gjenskape og bevare hagen og parklandskapet, og tilgjengeliggjøre grøntområdet. De påpeker samtidig viktigheten ved at området utformes på en måte som bevarer og styrker området karakter som en åpen og tilgjengelige park, fremfor å skape et privatiserende inntrykk.

### **5.7. Trafikk og mobilitet**

I alternativ 1 får 10 boenheter adkomst fra Baches vei i vest, mens 20 boenheter får adkomst fra Eikeliveien i øst. I alternativ 2 vil alle boligene ha adkomst via Eikeliveien og inn til felles parkeringsplass øst for bebyggelsen, for å sikre parkeringskravet på 1 plass pr. boenhet. Trafikken i området generelt er beregnet til å være beskjedent, med en ÅDT på 250 i Bruusgaards vei.

Det finnes både fortau og gang- og sykkelvei langs Bruusgaards vei, med sammenhengende gs-veinett fra planområdet og helt til Høvik skole. Fortauet i Bruusgaards vei fortsetter opp langs Eikeliveien frem til Nøsteveien. Baches vei er stengt med bom litt nord for planområdet, men er åpen for myke trafikanter. Her planlegges det nytt fortau fra Bruusgaards vei og frem til gangveien gjennom parken. På grunn av de bevaringsverdige eikene langs veien, vil det bli konflikt dersom fortauet etableres lenger nord. Dette gjelder for begge alternativer.

Planområdet ligger ca. 2 km fra Drammen sentrum og 5 km fra Lierbyen. Det er 750 meter å gå til Brakerøya stasjon, og 570 meter å gå til bussholdeplassen på Lierstranda med flere bussforbindelser. Fra Nøsteveien er det ca. 500 meter å gå, og med bussforbindelse til Lierbyen, Asker og Drammen. Det er gangavstand fra planområdet til det nye sykehuset og den kommende fjordbyen.

Kollektivtilbudet anses som bra i dette området, og det er derfor foreslått en redusert parkeringsdekning i forhold til kommuneplanens bestemmelser, 1 plass pr. boenhet mot kommuneplanens 2 plasser. Tiltaket vil bygge opp om kollektivtilbudet i området, som også er godt tilrettelagt for sykkel og gange. Dette er i tråd med innspill fra statlige og regionale myndigheter.

Det vises til vedlagt trafikknotat i vedlegg 12, og mobilitetsplan i vedlegg 13.

### **5.8. Overvannshåndtering**

Det er beregnet avrenningen i dagens situasjon. Planområdet består av grønne flater, og det er ingen spesifikke tiltak for å forsinke overflateavrenningen i dag.

Det er prosjektert overvannslinjer som leder til arealer der vannet kan fordrøyes. Det skal etableres flere regnbed, vadi (vegetasjonsdekket vannvei) og to

magasin for fordrøyning av overvannet innenfor planområdet, som vil sørge for å forbedre dagens situasjon.

86% av tomten er grønne, permeable overflater (tak med gress, arealer med grus eller vegetasjon). Det planlegges for noe påslipp på kommunal overvannsledning. Eksisterende flomveier opprettholdes gjennom parken.

Det vises til OVA-notatet i vedlegg 9, der overvannslinjer og flomveier er vist i kart. Krav til overvannshåndteringen er sikret i bestemmelsene.

### **5.9. Barn og unges interesser**

I planarbeidet har det vært fokus på at bebyggelsen ikke skal gå på bekostning av barn og unges lekeområder, eller frata barnehagen og andre barn muligheten for opphold i nærområdene sine. Parken benyttes hyppig av barn og unge i dag, selv om det ikke er noen direkte tilrettelagte lekearealer her.

Ved å sikre parken med offentlige arealer, gangforbindelser og lekeplasser, vil man ivareta dagens behov og bruk blant de unge. Samtidig vil en større del av parken bli opparbeidet og tilrettelagt for bruk, i motsetning til dagens delvis igjengrodde grøntområde. Lekeplasskravene følger av bestemmelsene, og er i tråd med kommuneplanens krav. Det foreslås å samle lekearealene til én større lekeplass for barn i alle aldre i felt PA2 nord for BB2 (i alternativ 1) eller PP (i alternativ 2), for å sikre best mulig kvalitet og tilfredsstillende støynivåer. Ny belysning, fortauer og gangforbindelser vil gjøre området tryggere for opphold og ferdsel for både voksne og barn.

I alternativ 1 vil støykravene for lek- og uteoppholdsarealer overholdes ved at bygg 3 skjermer for trafikkstøyen, ihht. til støyretningslinjen. Som beskrevet i kapittel 5.5 vil ikke støykravene kunne oppnås med alternativ 2, noe som fører til at gjennomføringen av prosjektet vil være usikkert. Parkeringsarealet vil føre til at området ikke er bilfritt, slik det er foreslått i alternativ 1, noe som er uheldig i et område for lek og opphold. Med tanke på barn og unges interesser og krav til støyfrie og trafikksikre leke- og uteoppholdsarealer, kan ikke kommunedirektøren anbefale alternativ 2, slik det foreligger.

### **5.10. Geotekniske forhold**

Det er utført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet. Grunnen på tomten består av fyllmasser med leirig, sandig, grusig og siltig materiale ned til berg. Løsmassene i de undersøkte borpunktene er faste og kompakte, og det er ikke påvist kvikkleire. Planforslaget påvirker ikke grunnforholdene eller områdestabiliteten da det er grunt til fjell, og inngrepene er relativt små og lokale. Det vises til vedlagt geoteknisk rapport i vedlegg 10.

### **5.11. Risiko og sårbarhet**

Det er utført en ROS-analyse som en del av planarbeidet. I gjennomgangen av mulige risikoforhold er det identifisert 7 mulige uønskede hendelser som

vurderes nærmere i rapporten. Det er videre foreslått risikoreduserende tiltak som er beskrevet.

1. Overvann, drenslinjer gjennom planområdet
2. Ulykke i inn/avkjørsel
3. Ulykke for syklende/gående
4. Ulykke i forbindelse med anleggstrafikk
5. Ulykke i forbindelse med anleggsgjennomføring
6. Inngrep i hensynssone hule eiker
7. Spredning av jordforurensning

Forholdende er ivaretatt i planforslaget gjennom diverse hensynssoner med tilhørende bestemmelser, krav om overvannshåndtering, og krav om tiltaksplan for håndtering av forurensende masser. ROS-analysen følger planforslaget i vedlegg 6.

## **6. Kommunedirektørens konklusjon og anbefaling**

Planforslaget er utarbeidet i to alternativer etter et politisk vedtak. Kommunedirektøren ser følgende fordeler ved de ulike alternativene:

Alternativ 1:

- Større og flere leiligheter
- Bilfritt område
- Støyfrie uteoppholds- og lekearealer
- Støyskjerming av bakenforliggende bebyggelse

Alternativ 2:

- Mindre bebyggelse på tomten
- Noe mindre trafikk

Begge alternativer:

- Ivaretar bevaringsverdige trær
- Parken sikres allmennyttig formål og istandsettes for opphold
- Sikrer og istandsetter hageanlegget

Alternativ 1 er forslagsstillers hovedalternativ med tre bygg, og gjenspeiler prosjektet fra prinsipp-saken i 2024. Forslaget er bearbeidet og bebyggelsens

plassering er justert i tråd med innspill fra naboer. Det er gjennomført utredninger av støy, trafikk, naturmangfold, trær, geoteknikk og overvann.

Alternativ 2 åpner for kun to bygg, og begrenser utbyggingen til færre og mindre leiligheter. Dette innebærer et mindre inngrep i parken enn alternativ 1. Den reduserte utbyggingen medfører imidlertid at parkeringskravet må løses på bakkeplan, og at en viktig støyskjerming i bygg 3 faller bort.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ 2 kan vanskeliggjøre prosjektets gjennomførbarhet, og bemerker at parkeringen likevel vil gjøre et arealbeslag i parken, selv om arealet ikke bebygges. Med bakgrunn i vurderingene over, frarådes alternativ 2 inntil videre. Alternativ 1 anses å ivareta hensynet til både nye beboere, naboer og parkens brukere på en bedre måte.

Kommunedirektøren anbefaler likevel at begge alternativene legges ut til høring for å vurdere dem opp mot hverandre, og innhente bredest mulig innspill. Planforslagets alternativ 1 og 2, med foreslåtte justeringer, anbefales lagt ut til offentlig ettersyn.

## **Vedlegg**

101a. Plankart alt.1

201b. Plankart alt.2

302a. Bestemmelser alt.1

402b. Bestemmelser alt.2

503. Planbeskrivelse Ekeli park og bolig-compressed

604. Sammendrag av merknader, med kommentarer

705. Merknader til varsel om oppstart, samlet

806. ROS-analyse

907. Biologisk registrering

1008. Støyrapport rev. 04

1109. OVA Notat

1210. Geoteknisk rapport

1311. Miljøteknisk rapport

1412. Trafikkanalyse

1513. Mobilitetsplan

1614. Illustrasjonsplan

1715. 3D-illustrasjoner

1816. Terrengsnitt

1917. Sol- skygge-analyse

2018. MUA-plan

2119. Godkjenning fra RfD