

SOLLI ARKITEKTER AS
Grønland 61
3045 Drammen

Deres ref: 4f1ddf4f5a82
Vår ref: 2024/230707
Dato: 24.09.2024

Uttalelse til varsel om planoppstart - Detaljregulering for Ekeli park og bolig

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Ekeli park og bolig.

Som høringsinstans i planarbeid har Mattilsynet i oppgave å bidra til at planene ivaretar nasjonale og regionale interesser innenfor områdene drikkevann, plantehelse, fiskehelse/fiskevelferd og dyrehelse/dyrevelferd.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å etablere 3 mindre bygg med om lag 30 boenheter, samt reetablere noe av den historiske hagen.

Vi har forventinger til at planen utreder temaene hensyn til vannforsyning, avløpsløsninger og overvannshåndtering og plantehelse, og gir derfor følgende innspill til oppstartsvarselet:

Helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan)

Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og nye boliger/næringseiendom. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid.

Vannledninger innenfor planområdet

Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at oppdaterte kart over ledningsnett og aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet er beskrevet og vurdert i planarbeidet.

Plantehelse:

For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser som flyttes eller med maskiner med jord, frø og andre planterester, må tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere i området. For ytterligere informasjon viser vi til Miljødirektoratet for informasjon svartlistede arter.

Det er hensiktsmessig at dette er omtalt i reguleringsplanen.

Med hilsen

Anne Kari Vangen Bakken
seniorinspektør

Anne Andberg
avdelingssjef

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

LIER KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

SOLLI ARKITEKTER AS
Bragernes torg 1

3017 DRAMMEN

Dato: 11.09.2024
Saksref: 202413986-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Stig Hagelid Fjeldstad
Telefon:
Mobil: +4747977073
E-post: Stig.Hagelid.Fjeldstad@banenor.no

Lier kommune - Varsel om planoppstart - regulering for Ekeli - Bane NORs uttalelse

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, datert 4.9.2024.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
Assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Stig Hagelid Fjeldstad
planlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Vår saksbehandler
Monica Drage Thorbjørnsen

Dokumentdato
11.09.2024
Deres dato

Vår referanse
2024/87-
Deres referanse

SOLLI ARKITEKTER AS

Grønland 61
3045 DRAMMEN

Automatisk tilbakemelding - Lier kommune - varsel om planoppstart - detaljregulering for Ekeli park og bolig

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker.

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.

DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder:

- Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter
- Transport av farlig gods
- Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg
- Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene)

Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig.

Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til.

Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften.

Vi viser til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Med hilsen
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
Arkiv

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

30.09.2024

Vår ref:

2024/12931

Deres dato:

04.09.2024

Deres ref:

SOLLI ARKITEKTER AS
Grønland 61
3045 DRAMMEN

Saksbehandler, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

Lier - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Ekeli park og bolig (Ekeliparken)

Vi viser til deres oversendelse datert 4. september 2024 med varslet oppstart av detaljregulering for Ekeli park og bolig (Ekeliparken) i Lier kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av park og inntil 30 boliger fordelt på tre nye bygg. Den historiske hagen skal reetableres og store gamle trær skal bevares.

Det opplyses om at planområdet utgjør ca. 12,8 dekar. I gjeldende reguleringsplan for området Nøste (vedtatt 21. juni 1994) er arealet regulert til bevaringsområde hageanlegg og kontorbygg, i tillegg til parkeringskjeller. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til park og ca. 3 dekar til fremtidig næringsbebyggelse. Det er vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Innspill til forhåndshøringen

Vi viser til vårt innspill til forhåndshøringen av planen, datert 18. april 2024. I brevet var vi spesielt opptatt av at tiltakets konsekvenser for verdifullt naturmangfold innenfor planområdet, samt omdisponeringen og privatiseringen av det eksisterende parkområdet. Vi ber om at høringsuttalelsen legges til grunn for det videre planarbeidet. Brevet er vedlagt her.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vi viser til at *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging*, samt *regional plan for areal og transport i Buskerud* skal ligge til grunn for planarbeidet. Retningslinjene legger blant annet vekt på at planleggingen bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer. Boliger må derfor i størst mulig grad plasseres med gode forbindelser til infrastruktur og kollektivtilbud, nærhet til lokalsamfunn med skole, barnehage, servicefunksjoner og aktiviteter.

Plasseringen ligger godt til rette for at beboere kan benytte seg av klima- og miljøvennlige transportformer – særlig med den planlagte oppgraderingen av Brakerøya stasjon. På bakgrunn av bør det ved etablering av boliger legges opp til grønn mobilitet i planområdet, herunder tilrettelegging for andre transportformer enn privatbil og en restriktiv parkeringspolitikk. Det må legges spesielt vekt på trafikksikre adkomster for gående og syklende.

Støy

Det er en forventning at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* fra 2023. Klima- og miljødepartementet har fastsatt en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og gitt føringer for hvordan kommunene skal håndtere støy i sin arealplanlegging.

Det aktuelle området ligger i nærheten av vei, som gjør at området er støyutsatt. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Alle boenhetene bør tilfredsstille anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442. Dette innebærer at støynivå på utearealer og utenfor vinduer til støyfølsom bruk ikke skal overstige grenseverdiene. Reguleringsbestemmelsene må sikre at enhetene ikke får et støynivå som overstiger anbefalte grenseverdier. Om det er behov for støyskjerming nær støykilden skal dette ivaretas i plankart og/eller bestemmelser, inkludert rekkefølgekrav.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Det må videre redegjøres for trafikksikker skolevei. I tillegg forventer vi at punkt 5 d, krav om erstatningsareal, også blir vurdert og eventuelt ivaretatt i planprosessen.

Vi ber videre om at prinsippene om universell utforming vektlegges i det videre planarbeidet, slik at alle uansett funksjonsevne har mulighet til å benytte seg av leke- og uteoppholdsarealer.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) [kartbaserte veiledning for reguleringsplaner](#) i forbindelse med arbeidet. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser.

I forbindelse med planarbeidet må det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging. I den anledning vil vi vise til DSBs veileder [Samfunnssikkerhet i](#)



[kommunens arealplanlegging](#). Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.

Ellers vil vise til relevante veiledere utgitt av NVE, deriblant [Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) nr. 1/2019. I planarbeidet må det tas hensyn til naturfarer, samt eksisterende og fremtidige klimaendringer. Planen må legges opp til en forsvarlig overvannshåndtering. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Vi anbefaler [Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning](#).

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Agnes Nygaard Andenæs
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

- 1 Lier - Uttalelse til forhåndshøring av detaljregulering - 15/292 - Ekeli park og bolig (Ekeliiparken)

Kopi til:

Lier kommune

Buskerud fylkeskommune

Postboks 205

Postboks 3563

3401

3007

LIER

DRAMMEN



LIER KOMMUNE
Postboks 205
3401 LIER

Saksbehandlere, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12
Hallvard Holtung (natur)

Lier - Uttalelse til forhåndshøring av detaljregulering for Ekeli park og bolig (Ekeliparken)

Vi viser til brev datert 19. mars 2024 med forhåndshøring av et planinitiativ for Ekeli park i Lier kommune.

Bakgrunn

Lier kommune har mottatt et privat initiativ om igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av park og boliger på Nøste i Lier. I gjeldende reguleringsplan for området Nøste (vedtatt 21. juni 1994) er arealet regulert til bevaringsområde hageanlegg og kontorbygg, i tillegg til parkeringskjeller. I kommuneplanen er området avsatt til park og ca. 3 dekar til fremtidig næringsbebyggelse. Tiltaket om etablering av boliger er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, og kommunen sender derfor planinitiativet på en forhåndshøring for å undersøke om arealet er bedre egnet til boligformålet enn næring.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Naturmangfold

Området er kartlagt for naturverdier etter DN-håndbok 13 i 2009, og reinventert i 2014. Av spesielle verdier, omfatter naturtypelokalitet *parklandskap* (Ekelyparken) 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, hvorav en av lokalitetene er gitt A-verdi, den andre B-verdi. Hule eiker omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper, og er gamle og store eiketrær som kan være hjem



for opptil 1500 ulike arter. Den utvalgte naturtypen gjelder eiketrær som har en omkrets på 200 cm, samt eiketrær som er synlig hule og med en omkrets på minst 95 cm. Flere av eikene innenfor planområdet er omfattet av forskriften.

Videre er det glansbillen *Amphotis marginata* kartlagt innenfor området i 2014. Dette er det eneste kjente individet i Norge, og det ble funnet ved basis av en gammel hul eik på eiendommen. Arten er sterkt truet (EN) med bakgrunn i et antatt svært begrenset utbredelsesområde og forekomstareal, kombinert med kraftig fragmentering og pågående nedgang i areal og kvalitet på habitatet.

I forbindelse med et eventuelt planarbeid, må man identifisere og vurdere virkningene de planlagte tiltakene kan få for naturmangfoldet innenfor området. Parklandskapet (Ekelyparken) er vurdert som viktig, og bør i størst mulig grad vernes mot nedbygging. En eventuell utbygging av deler av planområdet vil videre måtte forutsette at de hule eikene med leveområdet for glansbillen ivaretas og sikres mot negativ påvirkning og inngrep med gode buffersoner. Det planlegges videre for store terrenginngrep med parkeringskjeller. Vi gjør oppmerksom på at dette kan komme i konflikt med trærnes rotsystemer, samt endre vann- og grunnforholdene på eiendommen til skade for trærnes leveforhold. Dette må beskrives og vurderes særskilt i et eventuelt planforslag. Vi minner i den sammenheng om den generelle aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6. Den generelle aktsomhetsplikten forsterkes for utvalgte naturtyper.

Vi anbefaler videre at området kartlegges på nytt i forbindelse med planarbeidet. Planområdet ble kartlagt etter NiN-metodikk i 2019. De hule eikene ble imidlertid ikke registrert ved denne kartleggingen.

Boligutbygging

I henhold til gjeldende reguleringsplan for området, åpnes det innenfor parkarealet for et kontorbygg på inntil 2500 m² bruksareal, samt en parkeringskjeller på maksimum 1200 m², jf. planbestemmelsenes nr. 7.3. Planinitiativet legger opp til en vesentlig økning av denne grensen, med bruksareal for bolig på inntil 4470 m². 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. Vi er derfor bekymret for om framlagt planinitiativ vil resultere i mindre og dårligere parkarealer for allmennheten enn dagens situasjon. Dette vil i så fall være særlig uheldig.

Området er videre 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, legger vi videre til grunn at kommunen vurderer om tiltaket utløser krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger kapittel 2.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi legger til grunn at vi vil motta et eventuelt oppstartvarsel til planarbeidet. Vi tar forbehold om at vi i den forbindelse vil kunne ha flere merknader til tiltaket.



Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Agnes Nygaard Andenæs
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN



SOLLI ARKITEKTER AS
Grønland 61
3045 DRAMMEN

Vår ref.: 2024/13500-4

Deres ref.:

Dato: 02.10.2024

Lier kommune - Reguleringsplan - Ekeli park og bolig - Detaljregulering - Varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til brev av 6. september 2024 om varsel om oppstart av reguleringsplan Ekeli park og bolig i Lier kommune

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Planinitiativet for Ekeli-parken i Lier kommune, har som mål å utvikle omlag 30 boenheter fordelt på tre nye bygg. Dette vil skje parallelt med reetableringen av en historisk hage og bevaring av gamle trær. Tomten dekker ca. 12,8 dekar. Den gjeldende reguleringsplanen for området, *Reguleringsplan Nøste* fra 1994, avsetter eiendommen til et bevaringsområde for hageanlegg, med tillatelse til et kontorbygg på 2500 m² og en parkeringskjeller. I tillegg er området i kommuneplanen avsatt til fremtidig næring/industri og grønnstruktur.

Planinitiativet foreslår i stedet en omregulering fra industri til boligformål for å bygge 30 boenheter. Byggene vil være i 2 til 4 etasjer, og det sørligste bygget vil plasseres på stedet hvor Villa Ekeli en gang sto, for å bevare området historiske identitet.

Området ligger i et skrånende terreng med en høydeforskjell på 12 meter, og i dag er det preget av grønnstruktur, inkludert store eiketrær med høy bevaringsverdi. Planområdet vil bli knyttet til omkringliggende bebyggelse med gang- og sykkelveier. Parkering vil bli løst i en delvis underjordisk p-kjeller med 30 plasser, i tillegg til 8 plasser på bakkenivå.

Merknader

Vi viser til at Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal, og transportplanlegging, samt regional plan for areal og transport i Buskerud skal ligge til grunn for planarbeidet. Retningslinjene legger blant annet vekt på at planleggingen bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og miljøvennlige transportformer.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Boliger må derfor i størst mulig grad plasseres med gode forbindelser til infrastruktur og kollektivtilbud, nærhet til lokalsamfunn med skole, barnehage, servicefunksjoner og aktiviteter

Forhold til kommuneplan

Tomten er i dag regulert til fremtidig industri/næring i henhold til kommuneplanen for Lier, vedtatt 18.06.2019. For å realisere det foreslåtte prosjektet, som innebærer bygging av omlag 30 boenheter og reetablering av historisk hage, vil det være nødvendig med en omregulering og detaljreguleringsplanprosess. Dette innebærer at det må foretas endringer i kommuneplanens formål for området fra industri/næring til boligformål.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensynet til barn og unge spesielt, og vil følge opp dette ved offentlig ettersyn. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, som en viktig føring for planarbeidet. Vi viser også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. Her er det lagt vekt på å legge til rette for et godt og trygt oppvekstmiljø for barn og unge, med tilgang på egnede leke- og uteoppholdsarealer i nærmiljøet.

Ved planlegging av boliger må det legges til rette for lekearealer for barn i alle aldre. I henhold til de rikspolitiske retningslinjene skal lekeareal være skjermet fra støy over grenseverdiene, ha gode solforhold, ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, og være skjermet fra trafikk og annen fare. Det anbefales at lekearealer avsettes i plankartet med arealformål for dette eller bestemmelsesområde, og at dette sikres opparbeidet med bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav.

By og tettstedsutvikling

Vi viser til at planforslaget Ekeli park og bolig ligger innenfor Buskerudbyen. Det er derfor viktig å legge vekt på utformingen av området, og at det passer inn i området og bygningsstrukturen i området. Allikevel er det viktig at plan og bygningene får et moderne preg som har preg av nåtiden, men som også spiller på fortiden. Planen bør underordne seg proporsjoner i forhold til eksisterende bygningsmasse, og legge vekt på god arkitektonisk utforming. Det bør legges vekt på god utforming av utearealer som skjermes fra veitrafikkstøy fra hovedferdselsåra. Videre er det viktig at fasadene som er vendt mot gatene får tilstrekkelig beskyttelse mot støy gjennom både bygningsmessige konstruksjoner og vinduer. Det er viktig at bebyggelsen får et godt og hensiktsmessig bomiljø

Området rundt Ekeliiparken har en historisk verdi, det tidligere hageanlegget og de gamle eiketrærne danner en del av Liers kulturarv. Fylkeskommunen mener at det er svært positivt at en ønsker gjenskape og bevare dette landskapet og tilgjengeliggjøre grøntområde. I planinitiativet fremgår det at prosjektet legger opp til både leilighetsbygg og rekreasjonsområder. Det er derfor viktig at området utformes på en måte som bevarer og

styrker området karakter som en åpen og tilgjengelig park, fremfor å skape et privatiserende inntrykk.

Universell utforming

Vi viser til prinsippene om universell utforming. Dette er forhold som må redegjøres for i planen og små må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene. Universell utforming er viktig som et ledd i å tilby området på en slik måte at så mange som mulig kan ta det i bruk på en likeverdig måte. Hensikten er å oppnå like muligheter til samfunnsdeltakelse og å motvirke diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Fylkeskommunen viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Samferdse

Det varslede planområdet har adkomst fra kommunal vei, og ligger nært E18. Nærmeste fylkesvei, fv. 282, Strandveien, ligger et lite stykke unna planområdet. Vi ber likevel om at forholdet til dagens og fremtidig trafiksituasjon, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder trygg skolevei) beskrives i det videre planarbeidet.

Arkeologiske kulturminner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Vi har derfor ingen merknader når det kommer til plangrensen. Vi vil likevel be om at følgende tekst blir vist til i bestemmelsene ved en eventuell tillatelse:

«Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, andre ledd.»

Saksansvarlig Plan: Jarand Holtekjølen Dugstad

Saksansvarlig Samferdse: Ida Ruud Tåsåsen

Saksansvarlig Arkeologiske kulturminner: Per Steffen Winterhaven

Vennlig hilsen

Jarand Holtekjølen Dugstad

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Solli Arkitekter AS
Erik Børresens alle 9
3015 DRAMMEN

Vår dato: 07.10.2024

Vår ref.: 202415090-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Håvard

Hammerstad/haah@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Ekeli park og boliger - Lier kommune

Vi viser til brev datert 04.09.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan. Formålet med planarbeidet er å etablere boliger, samt reetablere noe av den historiske hagen, inkludert bevaring av store trær.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

NVEs [NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplaner](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre saksområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema kan ivaretas i reguleringsplanen. Vi anbefaler at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse temaene blir vurdert og ivaretatt i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå. På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye informasjon på [NVEs kartløsninger](#).

Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Dette er tydeliggjort i Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) (nå KDD) sitt rundskriv [H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#).



Vi viser videre til [NVE Veileder 2/2017: Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging: grunnlag for innsigelse](#) som klargjør hva som anses som nasjonale og vesentlige regionale interesser, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning knyttet til NVEs saksområder, og hva som skal til for at disse interessene skal være tilstrekkelig ivaretatt i planer etter plan- og bygningsloven.

Tilpasning til klimaendringer

Klimaet er i endring. Kommunene må planlegge med tanke på kraftigere nedbør, endra flom- og skredfare og stigende havnivå. Vi viser til [NVE Fakta 7/2018: Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen](#). De er et viktig kunnskapsgrunnlag når konsekvenser av klimaendringene skal vurderes jf. [SPR for klimatilpasning kap 4.3](#).

Overvann

Føring for overvann

Helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur i et endra klima er en planoppgave jf. [pbl. § 3-1, første ledd bokstav i og g](#). Overvann er en del av vannets kretsløp. De generelle sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 gjelder for overvann. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet eller bruke NVEs anbefaling, se kap. 4.1.2 i [NVEs overvannsveileder](#).

Ifølge SPR for klimatilpasning kap. 4.3 skal planer ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Dersom det velges andre løsninger enn naturbaserte så skal det begrunnes hvorfor.

Veiledning for planområdet

Vil utbygging påvirke avrenningen innenfor planområdet, for ovenforliggende og nedenforliggende areal?

Det er viktig å sette av areal til håndtering av overvann i det aktuelle planområdet. Ta alltid utgangspunkt i overvannets naturlige vannveier. Helhetlig forvaltning forutsetter at planen og utbygging tar hensyn til hvor vannet renner og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann.

Forslagsstillers ansvar er å kartlegge reell fare og planlegge risikoreduserende tiltak. Kommunen må påse at trygg byggegrunnen er dokumentert. Faresoner skal vises på plankartet som hensynssoner. Utbygging skal styres vekk fra faresoner, eller det må planlegges risikoreduserende tiltak (det må settes vilkår).

Flomveier bør være utredet og merket på plankartet I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. [NVEs overvannsveileder](#), kap. 4.5 viser hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner med arealformål, hensynssoner, bestemmelsesområder, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og hvor det finnes konkrete eksempler på bestemmelser. I veilederen er også fare for skade fra overvann utenfor planområdet, kartlegging og utredning og risikoreduserende tiltak som



for eksempel bekkeåpning omtalt.

For ytterligere informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging, se [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#), [Lær om overvann - NVE](#) og [Overvann - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](#).

Sikkerhet mot flom

NVEs aktsomhetskart for flom viser at det i deler av planområdet kan være fare for flom. Aktsomhetskartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Se [produktark for flomaktsomhet](#) for mer informasjon om aktsomhetskartet.

Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i [TEK 17 § 7-2](#) i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se [NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar](#) for mer informasjon om videre fremgangsmåte. Alternativt kan det dokumenteres at man i planen forholder seg byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs [veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker](#). Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

Sikkerhet mot erosjon

For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter. Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jmfør [byggteknisk forskrift § 7-3](#). Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, bør dette [meldes inn til NVE](#). Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

For mer informasjon om kvikkleireskred og hvordan sikkerheten kan ivaretas, se [NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#).

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.



NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Håvard Hammerstad
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:
Solli Arkitekter AS

Kopimottakere:
Lier kommune

Solli Arkitekter AS
Grønland 61,
3045 DRAMMEN
e-post: post@arkitektsolli.no

Merknad- Detaljregulering for Ekeli bolig og park - Lier kommune

Det vises til varslingsbrev for oppstart detaljregulering for Ekeli bolig og park i Lier kommune.

Glitrevannverket IKS er et interkommunalt vannverk eid av kommunene Drammen, Lier og Asker. Vi leverer i tillegg vann til Holmestrand og Frogn kommune. Vannkildene er Glitre, Røysjø og Holsfjorden, samt Setervann som er reservevannkilde. Glitrevannverket har ansvar for overføringsledninger fram til kommunalt nett. I henhold til drikkevannsforskriften har vi som vannverkseier ansvar for å sikre våre anlegg slik at vi leverer nok og sikkert drikkevann til kommunene.

Vi har anlegg innenfor planområdet for detaljreguleringen for Ekeli bolig og park. Glitrevannverket har følgende bestemmelser for overføringsledninger og anlegg, hvor det ikke er andre gjeldende bestemmelser:

- Minste avstand mellom byggverk og ytterkant rør skal være 5 meter.
- Ledninger skal være tilgjengelige for nødvendig inspeksjon og kontroll, samt for oppgraving ved reparasjoner og tilknytninger.
- Det tillates ikke hverken nye eller provisoriske bygninger, konstruksjoner eller anlegg innenfor restriksjonsbeltet unntatt i helt spesielle tilfeller. Søknad med detaljerte planer fremmes for Glitrevannverket. Arbeidet skal ikke settes i gang før godkjenning foreligger
- Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt gravearbeider, masseuttak, massedeposering, boring osv. skal ikke foregå nærmere enn 10 meter fra ledningen uten at Glitrevannverket varsles i rimelig tid på forhånd
- Vi aksepterer mindre beplantning innenfor restriksjonsbeltet, men ikke større trær
- Det bør ikke etableres oppholdsplasser over ledningen

Området hvor Glitrevannverket har anlegg, er merket med rødt på varslingskartet, se vedlegg
Glitrevannverket må kontaktes for å avklare nærmere detaljer for vårt anlegg i det videre arbeidet.

Med hilsen
Glitrevannverket IKS

Mildrid Solem
VEDLEGG

VEDLEGG: Glitrevannverkets anlegg innenfor planområdet.



Glitrevannverkets anlegg ligger i området som er merket med rødt.



Renovasjonsselskapet for
Drammensregionen

Sammen tar vi vare på verdiene

Solli Arkitekter AS

Bragernes Torg 1
3017 DRAMMEN
Norge

Vår referanse: 24/01026-2/ I.T.

Arkivkode: L13

Deres referanse:

Drammen, 05.09.2024

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for detaljregulering for Ekeli park og bolig

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD) har fått delegert myndighet for innsamling av husholdningsavfall og regelverket rundt dette. Vi uttaler oss på bakgrunn av regelverket som i stor grad er hjemlet i Renovasjonsforskrift for kommunene i Drammensregionen (2021) og tilhørende retningslinjer.

Dette regelverket gir oss også myndighet til å nekte innsamling av husholdningsavfall dersom renovasjonsløsninger ikke tilfredsstillir regelverket.

For å i tillegg sikre gode bomiljøer, muligheten for bilfrie områder samt sikrer innbyggerne en driftssikker og trygg avfallshenting i mange år fremover, er det meget viktig å planlegge system, plassering, logistikk og arealkrav for renovasjon tidligst mulig i prosjektene.

Vi anbefaler at det lages en temaplan for renovasjon i planarbeidet. Denne planen bør beskrive utredningene over løsninger som er vurdert og valgt.

Hensiktsmessig areal bør avsettes og reguleringsbestemmelsene bør være tydelige på:

- System for renovasjon
- Godkjent, detaljert plan skal foreligge før rammetillatelse/igangsetting kan gis
- Den detaljerte planen for renovasjon skal være godkjent av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen

Anbefalte renovasjonssystemer

Renovasjonssystem	Antall boenheter
Tradisjonelle beholdere	1-10 be
Delvis nedgravde containere	10 – 300 be
Helt nedgravde containere	20 – 300 be
Avfallssug	>300 be

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen. Besøksadresse: Grønland 1, 3045 Drammen

Telefon: 32 04 97 00 | E-post: post@rfd.no | NO 984 459 947 MVA

Avfallssug er en meget driftssikker og fremtidsrettet renovasjonsløsning for større utbygginger. Dette systemet krever at mye av planleggingen og detaljprosjekteringen er gjennomført i startfasen av et prosjekt.

RfD bistår gjerne aktivt i planarbeidet for å sikre at det beste renovasjonssystemet blir valgt og de planlagte løsningene er hensiktsmessige og i henhold til regelverket.

Gå inn på denne lenken for å se på våre retningslinjer om nye utbygginger:

https://www.rfd.no/naering/nye_renovasjonslosninger/retningslinjer-for-renovasjonslosninger#/

Med vennlig hilsen
Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Inger Tandberg
Saksbehandler

Til Arkitekt Solli, post@arkitektsolli.no

Innspill til varsel om oppstart av detaljregulering for Ekeli park og bolig, gnr. 15/292.

På vegne av styret i Ekelyhagen borettslag, Eikeliveien 7, 9 og 11 har vi noen innspill til saken:

1. Vi viser til våre tidligere synspunkter (19.04.2024) til planinitiativet.
2. Vårt borettslag har andelseiere som alle har bistandsbehov og ulik grad av kognitiv svikt. De er voksne i «sin beste alder» og har et aktivitetsbehov deretter. Beboerne har bistand av ansatte i Lier kommune og bruker Ekeliparken som et nært og kjært rekreasjonsområde. Om dette forsvinner vil det være et stort tap.
3. Slik det fortsatt framkommer av det oppdaterte planinitiativet planlegges hus lagt tett inn på vår nabogrense og at hus kan bli på 4 etg. Utsikt blir sterkt begrenset og innsikten til «våre» leiligheter blir for stor. Flere av beboerne hos oss har noe avvikende adferd. Vi ønsker selvsagt ikke at naboer på relativt kort avstand skal få innsikt til dette. **Blir utbygging realisert, forventer vi at hus bygges lenger fra vår nabogrense og med færre etasjer mot vår bebyggelse.** De største høydene på bebyggelsen bør legges ut mot veisystemet. Vi vil for øvrig forvente at Avdeling for Stedsutvikling og plan i Lier kommune drøfter våre spesielle utfordringer med ansvarlige i Lier kommune som yter tjenester overfor våre beboere.
4. Ekeliparken har flere enorme og flotte prakttrær som representerer noe unikt. Disse trærne må ikke ofres for å få til en planlagt boligbebyggelse.
5. Den skisserte fordelingen mellom offentlig utendørsareal (park/hage) og privat utendørsareal (oppgitt til hhv. 8.287 m² og 4.545 m²) frykter vi vil bli kraftig utfordret både av privatisering fra nye beboere og følt privatisering fra allmenheten. Hvis det opprettes et drifts-/vedlikeholdsfond for park/hage vil de nye beboerne oppfatte at dette er noe de har betalt.
6. Med utgangspunkt i ovenstående mener vi at området helt eller delvis bør reguleres til park/friområde.

Vi kan ganske enkelt konkludere med at vi ikke ønsker de skisserte planene realisert og vil hevde at viktige verdier går tapt om det motsatte skulle skje.

Vil også benytte anledningen til å komme med betraktninger som kan forbedre planen:

1. Bebyggelsen bør i helhet i større grad bygges rundt den historiske aksene (og dermed lenger fra borettslaget og bevare utsikt / hindre innsikt).
2. Det bør unngås kjøreaerale og P-innkjøringer fra parksiden. Biler/P-plasser inn mot ny bebyggelse bør ikke være synlige fra parksiden, og ha innkjøring fra Baches vei fra enden (syd-vest). Bilkjøring og parkering ut mot de historiske parktrærne hører ingen steds hjemme.
3. Det vil være veldig skjæmmende med åpne car-porter etc. ut mot parken. Man må også unngå for stor grad av privatisering av bygningsliv mot parken.
4. Diagonal gangakse må kunne gå gjennom den historiske hagen – ikke skjult bak de nye boligblokkene og over privat kjøreareal. Der er det ikke attraktivt å gå/være.
5. Det bør sikres god adkomst inn til parken fra Baches vei (syd) Teglværksveien (øst) og Eikeliveien (nord).

6. Bebyggelsesstrukturen / uttrykket bør i større grad ta hensyn til den historiske settingen og klassisk formspråk, og som står til den renoverte hagen (tidsperioden 1850-1915)
7. 1.etg. i front ut mot hovedaksen – kan med fordel gis en offentlig tilgjengelig funksjon. For eksempel kafe, bydelshus, funksjoner tilrettelagt for eldre/funksjonshemmede e.l.
8. Idéskissen nederst viser en bebyggelse som underkaster seg parkens aksesystem og ligger som et fondmotiv i enden av hagen. Ny bebyggelse må bidra til ytterligere å forsterke kvalitetene i hagen/parken og skape en historisk identitet. Det foreslås å forsøke å etablere et indre gårdsrom som kan ivareta private og halvprivate funksjoner.
Skissen er dessverre ikke tilpasset lokaliseringen av flere store trær og den må derfor bearbeides basert på de ideene den bygger på.
9. Ny bebyggelse bør etableres med klassisk formspråk fra tidsperioden 1850-1915, og bygges opp i fasaden med såle, sokkel, hovedvegg, fris, gesims og skråtak/valmtak. Terrasser må underordne seg byggets hovedform og geometri /aksesystem.
10. Når man skal bygge ny bebyggelse inne i en historiebærende stor slått og vakker engelsk landskapshage, så kan man ikke bare stable standard terrasserte leiligheter vilkårlig oppe på en P-kjeller, slik at det blir likt med alle andre nye leilighetsprosjekter. Da må bebyggelsen snakke sammen med den historiske hagen og parken – og bygge på historiske formprinsipper.



Skissen er ikke tilpasset lokaliseringen av flere store trær og må derfor bearbeides

Med hilsen Ekelyhagen borettslag

v/ Ole Fossen

Styreleder

Fra: Ninnie Elisabeth Bjørnland <ninnie.bjornland@bufetat.no>

Dato: onsdag, 2. oktober 2024 kl. 14:42

Til: post <post@arkitektsolli.no>

Emne: Detaljregulering Eikeli park og bolig

Jeg er eier av gr- og brnr 15-114/303. Mitt primære syn er at gjeldende reguleringsplan skal stå uendret både når det gjelder formål og utnyttelse. Området ligger delvis i rød støvsone, skolekapasiteten i kretsen er sprengt, trafikken i Bachesvei er uoversiktlig med mange myke trafikanter, og veien brukes som skolevei for en rekke barn.

Dersom det likevel gis tillatelse til å bygge boliger på området, er mitt syn at det samme arealet som i gjeldende plan er avsatt til kontorbygg, ca 2 mål, avsettes til boligbygg, og at innplasseringen av bygningen(-e) på tomta blir som i gjeldende plan, nemlig der den gamle sveitervillaen sto. Dette vil i langt mindre grad enn i utbyggers planforslag gå utover grøntstrukturen på området, og både hageanlegget og mange av både små og store trær vil kunne bevares. Det vil bli større deler enn i planforslaget som kan benyttes til lek og rekreasjon for allmenheten. Det vil også bli til mindre sjenanse for naboer siden avstanden til disse vil bli større. Det kan tillattes bygg med inntil 3 etasjer over eksisterende terreng såfremt plasseringen blir på denne delen av tomta.

Når grøntarealet skal bevares, er det viktig å også ta hensyn til og bevare den delen av nåværende vegetasjon som ikke er en del av det gamle hage/parkanlegget. Dersom utbygger kun vil la de største og eldste trærne stå, vil hele områdets karakter endres, og den beskyttende funksjonen nåværende vegetasjon har mot både støy og luftforurensing for omkringliggende bebyggelse vil bli vesentlig redusert. I tillegg tar man da hensyn til den betydning et grøntområde med variert vegetasjon har for dyreliv, fugleliv og insekter.

Avslutningsvis vil jeg påpeke en feil i planforslaget: Det står på s 5 at området i dag er regulert til industri og at Protan og Fagertun i sin tid ville utvide fabrikken her. Det er feil. Vel 2 mål av området ble i planen avsatt til kontor/administrasjonsbygg, resten til park/grøntareal. P&Fs plan den gangen var å utvide det nåværende fabrikkbygget. De ville da måtte bygge et nytt administrasjonsbygg, derfor kjøpte de det området Mikkelsen eier nå og fikk det omregulert.

Vennlig hilsen

Ninnie Bjørnland
Bachesvei 51

Kommentar til Detaljregulering for Ekeli park og bolig. Lier 03.10.2024

På nåværende tidspunkt finner jeg det ikke naturlig å kommentere detaljer i planforslaget. Håpet er fremdeles at hele prosjektet/reguleringen tas ut av kommunedelplan.

Jeg har i en tidligere kommentar til Lier kommune, 19.04.2024, ref MTHO/2024/2058-4 argumentert for hvorfor området ikke må bygges ned og forvandles til et boligområde. Det er ikke nødvendig å gjenta dette her.

Mitt første innspill kommenterte i liten grad hvor uforenlig boligbygging er med å bevare verdifull og rødlistet vegetasjon i området. En utbygging vil måtte medføre at vernet vegetasjon hugges og blir borte. Statsforvalter har i sin kommentar til planen understreket hvor viktig det er å bevare den sjeldne og verdifulle vegetasjonen i parken. Arborist må gjøre en grundig kartlegging av vegetasjon og liv i parken, og funnene må gjøres tilgjengelig for allmenheten og styre den videre gang med planforslaget.

Videre ønsker jeg å kommentere språkbruken i planinitiativet. Hvordan man beskriver noe og hvilke ord man velger, kan lett styre mottakers forståelse. I dette tilfelle opplever jeg at arkitekt/utbygger bagatelliserer de negative konsekvensene av prosjektet. Noen eksempler fra teksten vil forhåpentligvis belyse hva jeg mener.

På s. 5 står det «*Tomta er i dag delvis regulert til industri*» Fakta er at ca. 3500m² av 14000m² er regulert til næring.

På s. 7 kan vi lese «*Ved å plassere ett nytt bygg på fotavtrykket til historiske Villa Ekeli, slik at parkanlegget kan restaureres, kommer området til å forskjønnes og vekkes til live igjen.*» Blokkene vil verken stå der Villa Ekeli sto og kan vanskelig sies å skulle forskjønne området. Parken/skogen vil bli fullstendig endret og miste mer eller mindre hele sitt særpreg.

Side 13, hvor konsekvensene av prosjektet oppsummeres finner vi den kraftigste skjønningmalingen, og særlig punktet om fjernvirkninger «*Fjernvirkning: Tiltaket vil bli en del av den omkringliggende boligstrukturen og vil ikke skille seg vesentlig ut. Det vil derfor ikke oppleves som en synlig silhuett av bygg og vil ikke ha noen vesentlig fjernvirkning. Det jobbes bevisst med at tiltaket skal oppleves som en berikelse av landskapsbildet. Prosjektet vil svare ut bebyggelsen i området ved å ta opp eksisterende bebyggelseshøyder fra nærområdet. Tiltaket vil kunne fylle et åpent hull i boligstrukturen og knytte boligene langs Eikeliveien bedre til eksisterende boligstruktur i vest.*» Dette er en beskrivelse som vi har vanskelig for å forstå. Området vil jo bli totalt endret på alle måter, og vil vanskelig oppleves slik det blir beskrevet. Hvorfor kan man ikke si det som det er? Troverdigheten står og faller ved redeligheten. Vi forstår at arkitekt/utbygger ønsker å ta hensyn til eksisterende miljø, men ved å bagatellisere konsekvensene av inngrepene, styrker man ikke tilliten. Og en slik beskrivelse vil også lettere bli kjøpt av beslutningstakere, her kommunen. Det reagerer vi på!

Om det likevel skulle bli gitt grønt lys for boligbygging, vil vi komme tilbake til mer detaljerte kommentarer.

Mvh

Preben Kjelsrud, på vegne av naboer på Nøste.

SPØRRESKJEMA PÅ PROSJEKTETS NETTSIDE

innkomne innspill frem til 17.10.2024

www.ekelipark.no

Kjønn	Alder	Bor du i nærheten av EKELI?	Hva er ditt ønske for EKELI Bolig og park?	Hva er viktig for deg i EKELI park og bolig når det gjelder...		
				Tilgjengelighet, rekreasjon og bevegelse?	Bebyggelse og arkitektur?	Fellesfunksjoner, møteplasser og aktiviteter?
Mann	50 - 59	Ja	Ønsker meg flotte leiligheter med gode felles fasiliteter. Tilrettelagt med innbygde, overbygde eller ferdige pergola løsninger på terrasser.	Ulike lager, bodløsninger som kan kjøpes i tillegg.	Viktig med vedlikeholds frie fasader som impringnerte mursteinsfasader. Blir mye støv fra motorvegen, da bør dette renne av ved første regnskyll.	Gode møteplasser
Mann	50 - 59	Ja	Takk for god informasjon på møtet i går, ønsker prosjektet en varm velkomst. Leiligheter er det manko på i vårt område. Mye bedre for oss i nabolaget med boliger enn næring, samtidig som vi får ryddet i "villniset" der nede. Håper dere får dette raskt igjennom alle kanaler :-)	Ja	Utformingen er viktig	Ikke så viktig