

Planinitiativ

For Ekeliparken, gnr. 15/292

Lier Kommune

EKELI PARK OG BOLIG



Fagkyndig:

Solli Arkitekter AS, Grønland 61, 3045 Drammen

Forslagsstiller:

B_VAR AS, Erik Børrensens allé 2, 3015 Drammen

Utarbeidet: 28.02.2024

Revidert:

Innhold

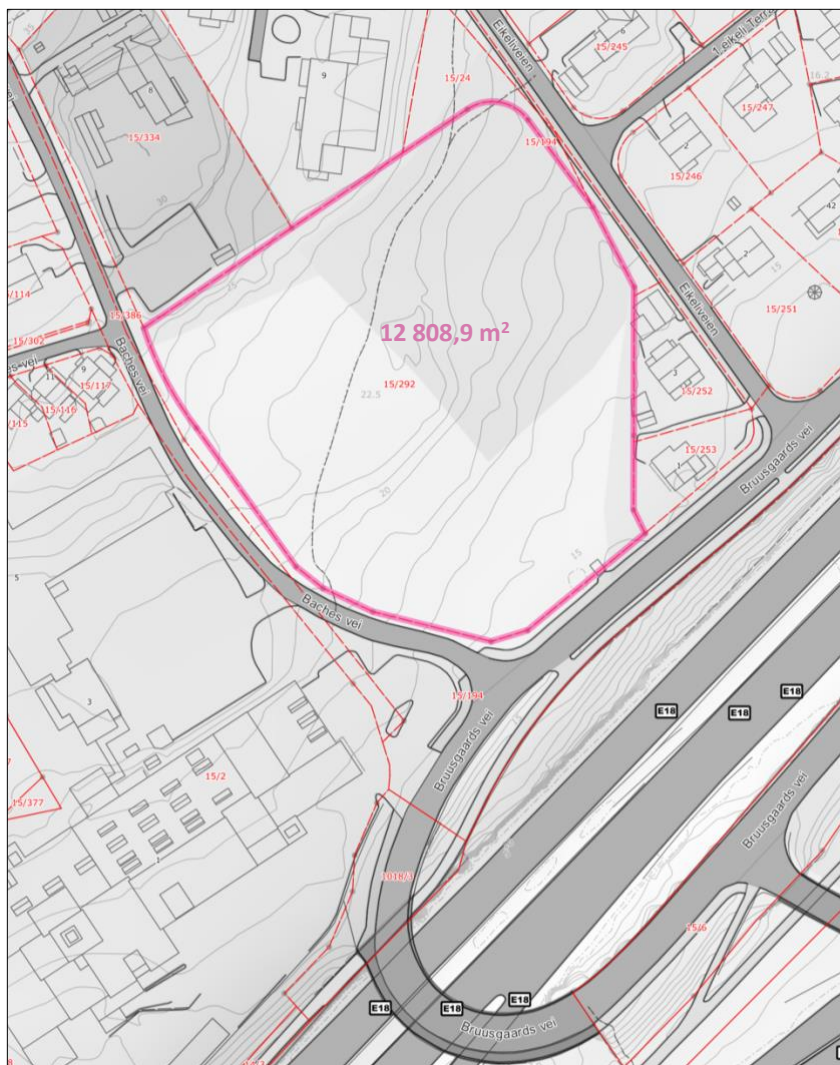
A. Formål med planen	4
B. Planområdet	4
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	11
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	13
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	16
H. Berørte interesser av planinitiativet	20
I. Samfunnssikkerhet	20
J. Samarbeid og medvirkning	20
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	20

A. Formål med planen

Formålet med planarbeidet 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. Området ligger som fremtidig industri/næring i gjeldende reguleringsplan, det er derfor behov for omregulering og en detaljreguleringsplanprosess.

B. Planområdet

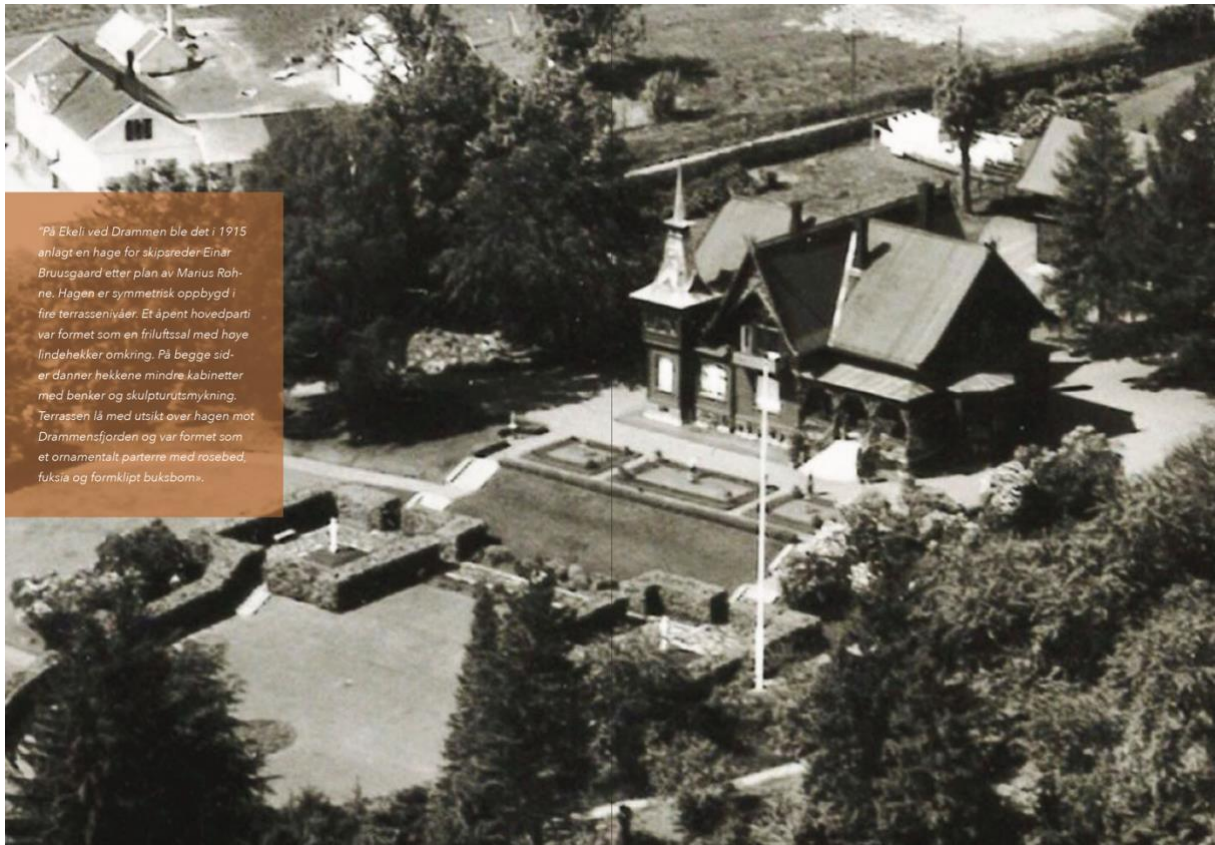
Planområdet omfatter eiendom gnr./bnr 15/292 som er på omlag 12,8 dekar. Tomten har en intern høydeforskjell på omlag 12 meter, og ligger i en sørvendt solhelling. Planområdet består i dag av rester av et eldre hageanlegg, store trær og annen vegetasjon. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Over planområdet går det en sti, som i dag benyttes av beboere i området. Planforslaget vil koble seg på eksisterende bebyggelsesstruktur i nord og øst. Kartutsnitt nedenfor viser foreløpig forslag til planavgrensning, tilsvarende eiendomsgrense. Tiltakshaver vil drøfte videre med kommunen hvor plangrense skal gå mot tiliggende veier og eiendommer.



Figur 1- Planområdet med foreløpig forslag til planavgrensning

Historisk utvikling:

Villa Ekeli ble bygget i 1886. Hageanlegget ble anlagt i 1915. Villa Ekeli ble revet i 1981, da naboen Protan & Fagertun ønsket å bruke tomte til utvidelse av fabrikken. Tomte er i dag delvis regulert til industri, men det er aldri blitt bygget noe nytt industribygg her. Ved utbygging av dagens E18 og motorveibrua over Drammensfjorden ble det flotte hageanlegget ved Ekeli redusert og skadet. I dag består området av grønnstruktur og rester av det gamle hageanlegget.



Figur 2- Villa Ekeli

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Utvikling av eiendommen bør skje med tanke på å bevare tomtens identitet og tidsdyp. 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.

Skissen under viser mulig utnyttelse av tomten med boligbebyggelse og istandsetting av eksisterende historisk hageanlegg. Ny bebyggelse er foreslått nord på tomten med parkering inn i 1. etasje delvis under terreng. Det sørligste leilighetsbygget er plassert omtrent på samme sted som villa Ekeli opprinnelig sto, slik at bygget er tilpasset en tilbakeføring av parkanlegget. Offentlig gangsmett opprettholdes diagonalt over tomten.



Figur 3- Illustrasjon tomteanalyse

Planforslaget åpner for boliger tilpasset bebyggelsestypologien på nord- og østsiden av tomten. Byggenes foreslåtte plassering muliggjør videreføring av den historiske hagen, samtidig som det er rom for å etablere ett nytt rekreasjonsområde i østre del av tomten.

Adkomst til eiendommen:

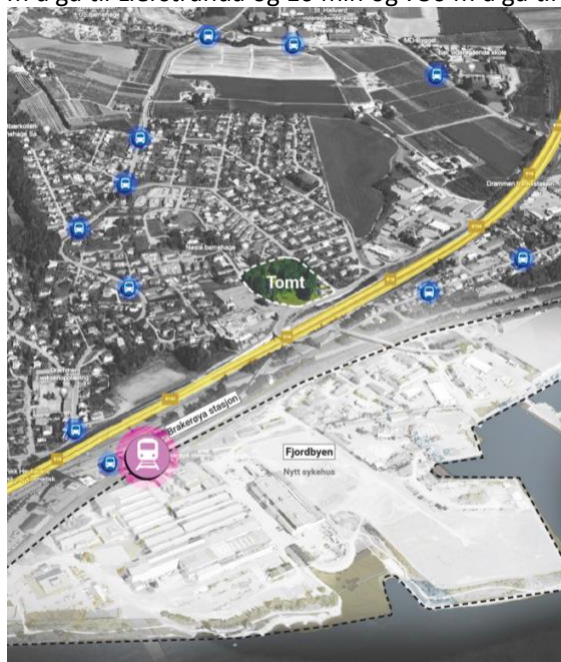
Adkomst foreslås fra Baches vei på vestsiden av tomten. Alternativt kan atkomst være fra Eikeliveien på motsatt side. Planområdet er omkranset av kommunale veier. Veiene knytter seg raskt til overordnet veisystem som fylkes og riksveier (E18 og Strandveien). Adkomstforholdene til området er enkle og med god tilkomst fra både øst og vest. Langs Bruusgaardsvei og nordøstover løper det gang og sykkelvei, som etter hvert følger gammel jernbanetrase til Lierbyen.



Figur 4- Adkomst og parkering

Gang- og sykkelforbindelser:

Til Lierbyen er det ca 15 min og 5 km å sykle. Mot sydvest, retning drammen, knytter gang- og sykkelveien seg til Nøsteveien. Langs denne veien er det ca 8 min og 2 km å sykle til Drammen sentrum. Til bussholdeplassene på Brakerøya og Lierstranda er det gangvei og fortausforbindelser. Det er 6 min og 500 m å gå til Lierstranda og 10 min og 750 m å gå til Brakerøya.



Figur 5- Kollektivpunkter

Planforslaget legger opp til fine uteoppholdsarealer og gode gangforbindelser.



Figur 6- Flow og bevegelse

Offentlig gangsmett opprettholdes diagonalt over tomten. Prosjektet vil se videre på andre mulige tverrforbindelser/gangsmett over planområdet, f.eks. mot barnehage i nordvest og mot Eiekliveien i øst.

Utviklingsfaser

Fremdrift:

1. Ønsker å sende ut varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider vår 2024.
2. Det er mål å få sendt inn planforslaget og at den kan førstegangsbehandles innen utgangen av 2024.
3. Annengangsbehandling vår 2025.
4. Prosjektet skal realiseres så raskt som den videre plan- og søknadsprosessen tillater.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tilpassning av høyder til omgivelsene

Bygningenes høyder tilpasser seg omkringliggende bebyggelse ved å trappe ned fra 4 - 2/3 etasjer

1 etasje ligger delvist under bakken og volumene vil derfor oppleves lavere fra veiene omkring tomten.



Figur 7- Byggehøyder tilpasset omgivelsene

Volumets form

Forskyvninger bryter opp volumet og gir inntrykket av en sammensetning av mindre volumer.

Forskyvningene gjør at bebyggelsen oppleves forskjellig fra alle sider og dermed vil bebyggelsen ikke ha en bakside.



Figur 8- Utbyggingsvolum med forskyvning som skaper rytmer og utendørs rom

Bebyggelse:

Den nye bebyggelsen er forelått i 2/3-4 etasjers høyde, med de høyeste volumene mot midten av tomten. Byggene er tegnet med inntil 3 etasjer over p-kjeller og med flatt tak. Byggene trappes og forskyves slik at de fremstår godt tilpasset terrenget og omgivelsene. Parkering løses i 1. etasje delvis under bakken. Foran byggene dannes små adkomsttun som binder adkomst og det sosiale sammen. Det legges opp til mye grønnstruktur innad på planområdet, både som hager mellom og ved bebyggelsen og som parkanlegg sør for bebyggelsen.

Høyder:

Gjeldene kommuneplan åpner for 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde, sett mot gjennomsnittlig planert terreng. På grunn av skrånet terreng vil høydene ut mot parkanlegg være noe høyere, men mot området rundt vil bebyggelse fremstå med 2, delvis 3, etasjers høyde over terreng.



Figur 9- Utbygningsvolum og byggehøyder

Størrelse utnyttelse:

Tomt:	12832 m ²
Offentlig utendørsareal Park/ hage	8287 m ²
Privat utendørsareal	4545 m ²
BTA	5040 m ²
BRA	4470 m ²
BYA	1755 m ²
Antall boliger	30 stk

Utnyttelsen er relativt beskjeden, med BYA% på 13,7%, sett for tomten under ett.



Figur 10- Arealer og størrelser - %BYA.



Figur 11- Arealer og størrelser – BRA

Stedstilpasning:

Planforslaget tar hensyn til omgivelsene ved at vi ser på området i en større sammenheng. Dette gjøres ved å prioriterer utvikling av attraktive forbindelser, som styrker sammenhenger internt på eiendommen og binder området sammen med den omkringliggende byen og kollektivknutepunkter.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

I motsetning til industri/næring på denne tomten, vil etablering av boligbebyggelse kunne skape en hyggelig og trygg atmosfære, med varierte soner omkring seg. Til gagn for alle i nærområdet. Boliger med plass til familier vil skape aktivitet i parkområdet. Parken skal plasseres og planlegges ut fra målsetting om at den skal være innbydende og tilgjengelig for alle. Boligbebyggelse vil ikke i den grad som industri, belaste trafikksituasjonen ytterligere. I fremtiden kan det være naturlig at nabotomten i vest, som består av industri, transformeres til boligbebyggelse også. Dette vil ytterligere forsterke bebyggelsesstrukturen og koble området nærmere Fjordbyen.

Variert boligsammensetning

Det legges opp til en boligsammensetning som gjør det mulig for ulike typer mennesker å bosette seg, men med hovedfokus på unge voksne med barn, eller voksne og pensjonister. Nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse, og prosjektet er tenkt som et supplement i boligsammensetningen. Tanken er å kunne tilby leiligheter for de som av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å bo i enebolig, men likevel ønsker å bo i området. Planforslaget vil legge til rette for at boligene og uteområder i stor grad tilpasses denne demografiske gruppen, samtidig som den store historiske parken gjøres til offentlig område.

Bygningsmessige kvaliteter

Det er ønskelig å benytte materialer av høy kvalitet. Foreløpige skisser viser fasadene i tegl.



Figur 12- Materialkvaliteter

Naturkvaliteter

Eiendommen fremstår idag noe gjengrodd og overlatt. De store gamle eiketrærne er utvalgt naturtype med verdi – Svært viktig (A) og Viktig (B-verdi). Parklandskapet har verdi Viktig (B-verdi). Foreslått plassering av de nye byggene sikrer at de gamle trærne bevares og at parklandskapet kan ivaretas best mulig.



Registrerte naturtyper på eiendommen, grønn skarvur parklandskapet og de røde er utvalgte naturtyper hule eiker.

1. Store gamle trær, eik: Utvalgt naturtype, verdi - Viktig (B-verdi)
2. Parklandskap, parker: Viktig (B- verdi)
3. Store gamle trær, eik: Svært viktig (A- verdi)

Naturtypeforekomstene nummerert 1 og 3 må bevares, parklandskapet (markert 2) bør ivaretas best mulig



Figur 13- Naturtyper og kvaliteter

Planforslaget legger til rette for å skape gode grønne koblinger mellom boligområdet og eksisterende bebyggelsesstruktur. Overvann skal fordøyes på egen grunn.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Eksisterende arealbruk: Eiendommen er i dag en noe gjengrodd tomt som fremstår å ligge brakk. De eksisterende trærne som skal bevares vil skjule og dempe inntrykket av de ny byggene.

Bebyggelsesstruktur: Ny bebyggelse er foreslått plassert nord på tomten der eksisterende villa Ekeli tidligere sto. Bebyggelsen er tenkt lagt i terrenget og vil således bygge videre på sturkturene med boliger langsetter kotene og etablert med kjeller slik som i gatene øst for planområdet. Det er utarbeidet illustrasjoner med forslag til fremtidig utnyttelse. I fremtiden er det naturlig at nabotomten med industri i vest også transformeres til boligformål. Slik vil området fremstå mer som en del av boligbebyggelsen som knytter seg til Fjordbyen.

Eiketrær bevares: Et viktig grep er at man tar hensyn til og bevarer de gamle eiketrærne. Ved og pleie å ta vare på disse trærne vil man kunne tilby et spennende parkområde med rik vegetasjon. Når den historiske hagen istandsettes med hekker og uterom vil området blåse liv i Liers historiske bebyggelsesstrukturer.

Grønnstruktur: Området er et viktig grønndrag, og tverrforbindelsen for myke trafikanter skal opprettholdes over planområdet. Kontakt med vegetasjon og opplevelse av grønne vekster er viktig for menneskers fysiske og psykiske helse. Det vil derfor legges vekt på å skape gode grønne arealer i de nye romlige sammenhengene.

Gang- og sykkelveger: Veinettet i nærområdet på sydsiden av planområdet bærer preg av å være opparbeidet for biler og logistikk. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Bruusgaards vei sør for planområdet som kobler området mot Drammen sentrum og den fremtidige Fjordbyen.

Vegsystem og kollektivbetjening: Bruusgaards vei som ligger langs eiendommen er en kommunal samlevei. Veien er en del av et godt strukturert og etablert gatenettverk. Langs Lierstranda går kollektivtrafikk med bussforbindelser. Brakerøya togstasjon ligger også i gangavstand til planområdet.

Bilbruk for eiendommen begrenses til adkomst og parkeringskjeller på planområdet.

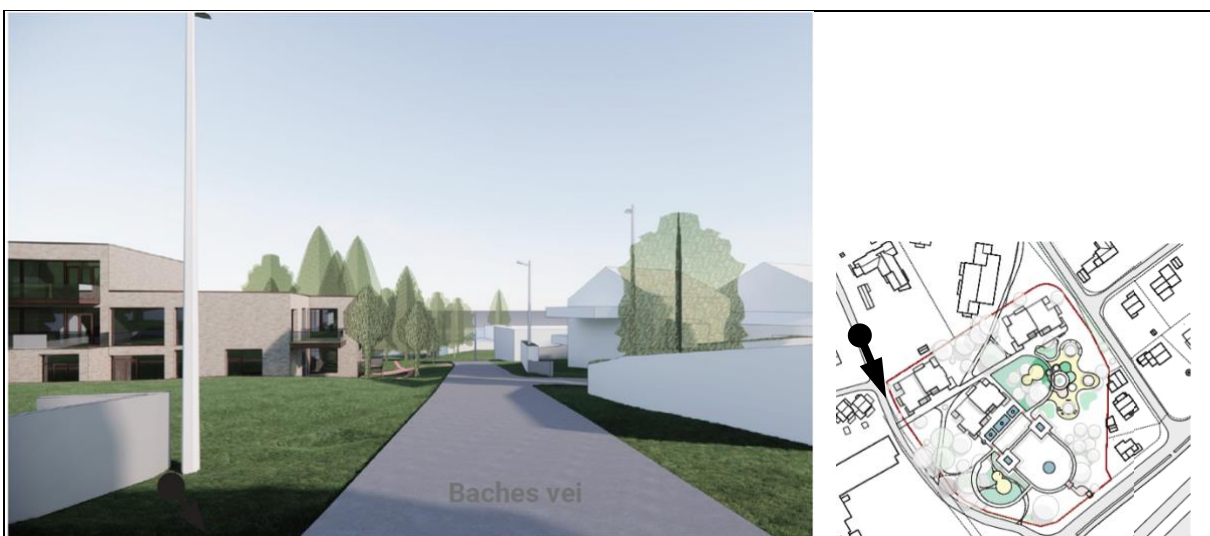
Fjernvirkning: Tiltaket vil bli en del av den omkringliggende boligstrukturen og vil ikke skille seg vesentlig ut. Det vil derfor ikke oppleves som en synlig silhuett av bygg og vil ikke ha noen vesentlig fjernvirkning. Det jobbes bevisst med at tiltaket skal oppleves som en berikelse av landskapsbildet. 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.



Figur 14- Fjernvirkning sett fra sør



Figur 15- Tiltaket sett fra Eikelveien i sørøst



Figur 16- Tiltaket sett fra Baches vei i nordvest.

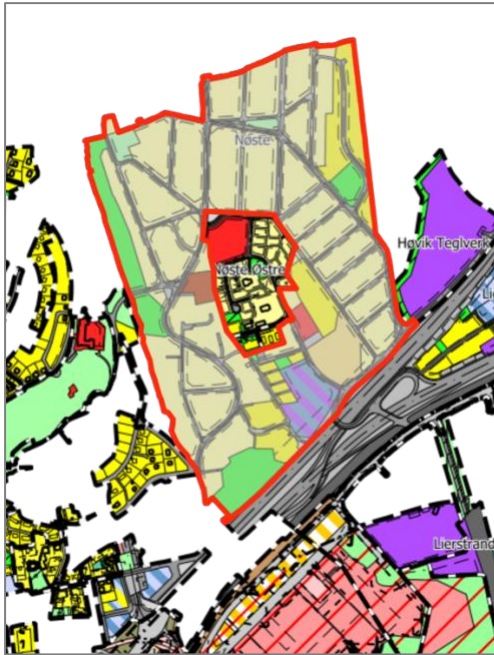
Stedstilpasning: Planforslaget tar hensyn til sine omgivelser. Dette gjøres ved å tilpasse tiltaket til byggehøyder i området, og ved å orientere byggene i samme himmelretning som nabobebyggelse. Eksisterende offentlig gangsmett opprettholdes diagonalt over tomten. Dette styrker sammenhenger internt på eiendommen og binder området sammen med den nærliggende bebyggelsesstrukturen. Den historiske hagen og plasseringen av det ene nye bygget der Villa Ekely opprinnelig lå er viktige elementer som skaper identitet til området. Utvikling av eiendommen bør skje med tanke på å bevare områdets identitet i stil med dagens tanker rundt bærekraftig utvikling. Den nye bebyggelsens fotavtrykk svarer til bebyggelsen nord for planområdet. Samtidig legges det opp til en mer arealeffektiv bebyggelse ved at det bygges mer i høyden. Høyden tas i terrenget, og bebyggelsen tilpasses med det høyder på omkringliggende bebyggelse.

Materialitet i området: Eksisterende nabobebyggelse er hovedsakelig hvitmalt trehusbebyggelse. Foreløpig foreslått fargepalett er naturfarget, sandfarget tegl, vindusdetaljer i sort og glassrekkverk på balkonger, som er med på å skape større variasjon i arkitekturen i området.

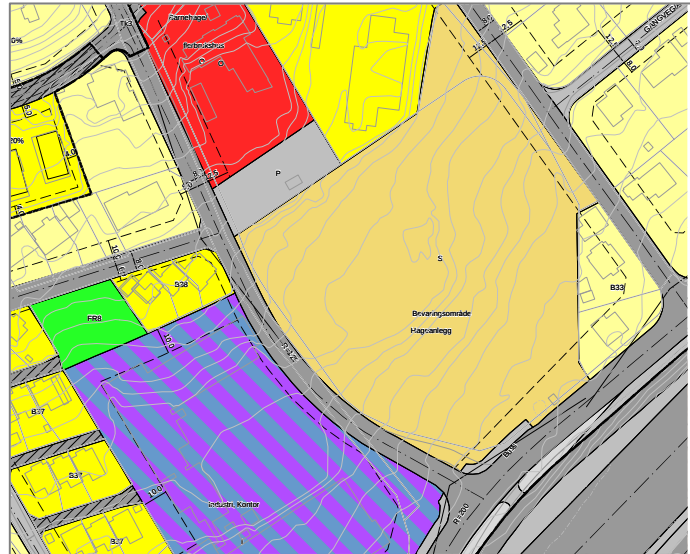
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

For området gjelder Reguleringsplan: Nøste, vedtatt 21.06.1994

- I henhold til reguleringsplanen er eiendommen avsatt til bevaringsområde hageanlegg, med bestemmelser som åpner for et kontorbygg på 2500 m² og p-kjeller på inntil 1200 m².



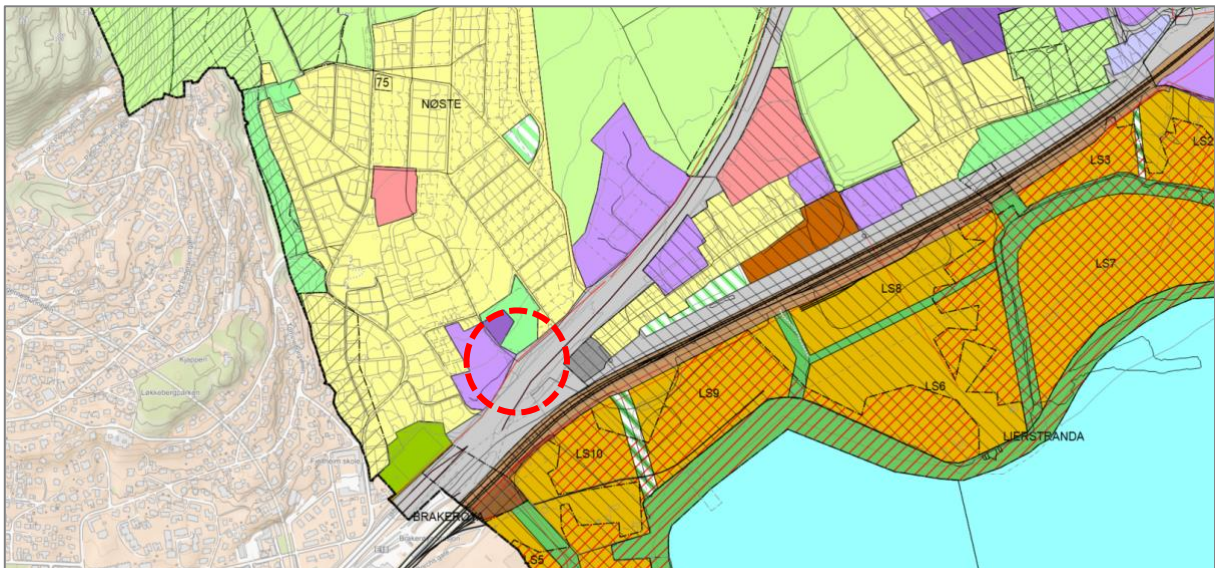
Figur 17- Reguleringsplan Nøste



Figur 18- Zoomet inn til planområdet

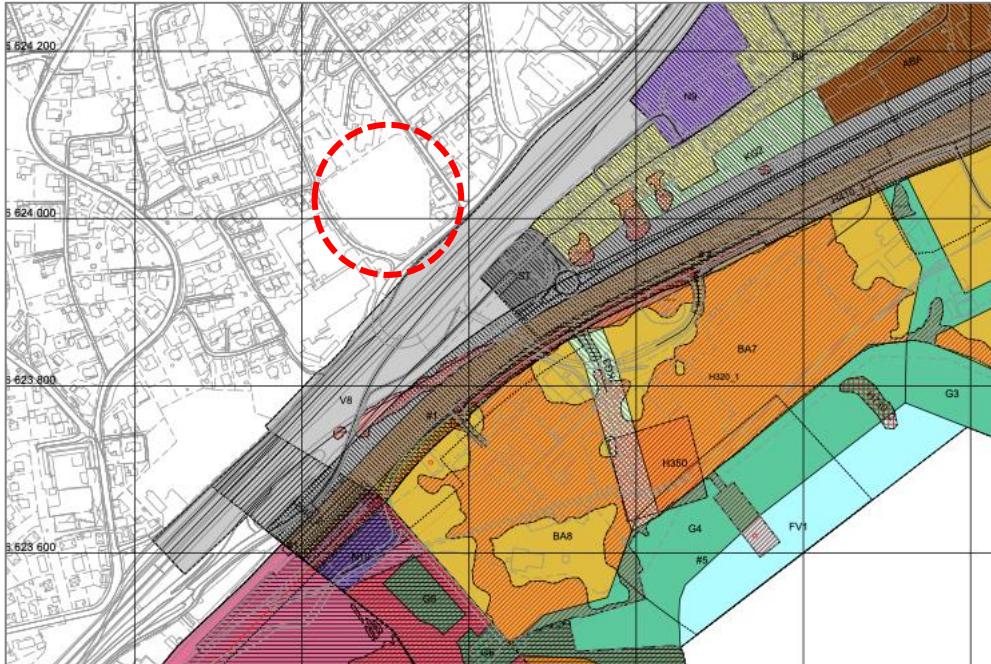
For området gjelder Kommuneplan for Lier, vedtatt 18.06.2019

- I henhold til kommuneplanen er eiendommen avsatt til fremtidig næring/industri samt grønnsstruktur.



Figur 19- Kommuneplan Lier. Utsnitt fra kommunens karttjeneste

Sør for planområdet er det pågående arbeid for 'Kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt Fjordbyen'.



Figur 20- Kommunedelplan samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt Fjordbyen Lier. Utsnitt fra kommunens karttjeneste.

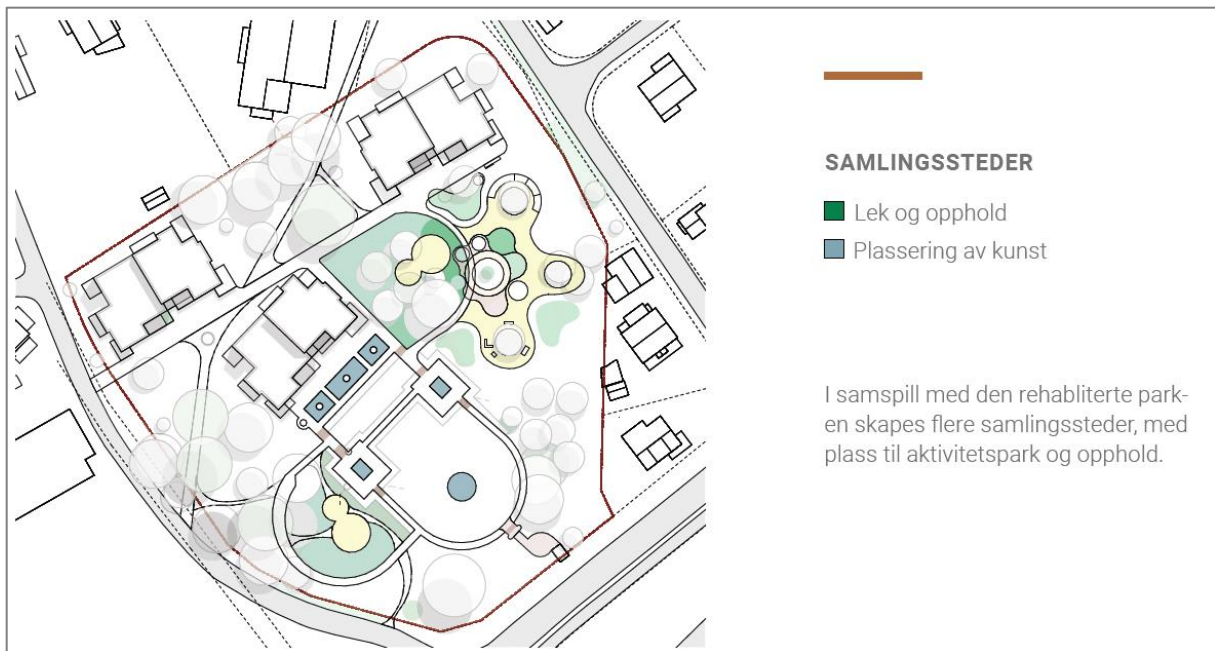
Pågående planarbeider: Det er ikke kjent at det pågår andre planarbeider i nærheten.

Krav til uteoppholdsareal i gjeldende kommuneplan:

- Krav til minste uteoppholdsareal: MUA m²/boenhet: 50 m² x 30 boenheter = 1500 m²
- Krav til lekeplasser:

Sandlek: 3 x 150 m² = 450 m²
Nærlek: 1500 m²
- Støynivået på lekearealer skal ikke overstige Lden 55 dBA.

Uteoppholdsareal avklares videre i planprosessen.



Figur 21: Illustrasjonen viser uteoppholdsarealer

Støysoner:

Store deler av eiendommene ligger i rød støysoner (mot vei) og gul støysoner.

Kommuneplanen 7-1 Støykrav (pbl § 11-9 nr. 6) Generelt: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

Prosjektet tilstreber å løse støykravene ved fasadetiltak på de nye byggene. Hageanlegget vil fortsatt være støyutsatt over grenseverdien. Gjennom videre arbeider i planprosessen må det utredes tiltak for å bøte på støysituasjonen på området.



Figur 22- Diagram markert støysoner, hentet fra Statens vegvesen

Parkering:

Krav til bilparkering i gjeldende reguleringsplan: 38 p-plasser.

Dette er satt ut fra eksisterende arealformål industri/næring.

Krav til bilparkering i kommuneplanen er: min. 2 per boenhet for boenheter 70-150 m²

Minimum 20% av parkeringsplassene skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg.

Krav til sykkelparkering i kommuneplanen: 2 stk pr boenhet.

Illustrasjonen under viser foreløpig forslag til organisering av parkeringen:

30 p-plasser i garasje delvis under terreng. 8 p-plasser på terreng.

Forslagstiller ser for seg en noe lavere parkeringsdekning enn det kravene i kommuneplanen legger opp til. Dette er i tråd med overordnede føringer (PBL § 11-9 nr.8) om å begrense bilbruk, transport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Lavere p-dekning er også i tråd med bærekraftig utvikling gjennom fortetting i eksisterende boligområder. Prosjektet vil også vurdere muligheten for bildeling. Planområdet ligger helt på grensen til Drammen by, og er således en av de mer urbane områdene i Lier kommune. Det er kort avstand til kollektivpunkter og terrenget har lite høydeforskjell slik at det egner seg for transportsykling til jobb og barnehage med el-sykkel.



Figur 23- Skisse parkering

Forholdene til parkering avklares i den videre planprosessen.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Gnr/bnr	Hjemmelshaver
15/2	Baches vei 1 Drammen AS
15/292	Ekely Park AS
15/117	Baches vei 9
15/334	Baches vei 8. Nøste barnehage SA
15/326	Eikeliveien 9. Ekelyhagen Borettslag
15/252	Eikeliveien 3
15/253	Eikeliveien 1
15/194, 15/386, 15/170	Lier kommune (Eikeliveien, Bruusgaards vei, Baches vei)
15/24	Lier kommune (Grøntareal i nordøst)

Planområdet ligger inntil kommunal veistruktur i sør, øst og vest. Nord for planområdet ligger Nøste barnehage med parkeringsplass og boliger i Eikeliveien 9.

Sør for området er det en kommunal gangveiforbindelse og kjørerampe over E18 som binder sammen boligbebyggelsen med kollektivpunkt og fremtidige Fjordbyen. Det er private eiendommer sørøst og nord for området. I vest grenser planområdet til en industritomt.

I. Samfunnssikkerhet

Det skal som del av planmaterialet leveres en Risiko- og sårbarhetsanalyse, som vil belyse relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet.

Aktuelle temaer vurderes til å være:

- Grunnforhold og områdestabilitet
- Flom/ overvann
- Kulturlandskap og kulturminner
- Støy
- Miljøfaglig forhold (forurensning)
- Kulturlandskap og kulturminner
- Biologisk mangfold
- Barn og unges interesser
- Universell utforming
- Trafikksikkerhet, veg og vegtekniske forhold

J. Samarbeid og medvirkning

Planområdet g/bnr. 15/292 er eid av Mikkelsens Eiendom AS.

Det legges opp til en videre dialog med kommunen og en åpen prosess med andre berørte parter. 19.02.2024 ble det gjennomført informasjonsmøte med representanter fra nærmeste nabo Nøste barnehage og Nøste vel, som er velforeningen i nabolaget. Det kom gode innspill til planen. Tiltakshaver ser for seg en videre dialog med naboer for å informere, kartlegge og tilrettelegge for behov i nærområdet.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2 skal det utføres konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen.

Hvilke planer og tiltak som omfattes av «Forskrift om konsekvensutredning» fremgår av § 6, § 7 og § 8.	Hva som skal vurderes	Forslagstillers vurdering
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding	b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Planforslaget omfattes ikke av tiltak angitt i forskriftens «Vedlegg 1», Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og faller dermed heller ikke under kriteriene i § 7. I henhold til gjeldende kommuneplan er området avsatt til Bevaringsområde hageanlegg. Planinitiativet innordner seg føringer som er gitt for området frem til nåværende tidspunkt og det er derfor ikke behov for konsekvensutredning.
§7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes	Ikke relevant	Planforslaget faller ikke under kriteriene i §7.
§8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Ansvarlig myndighet for planforslaget blir planmyndighet i kommunen etter plan- og bygningsloven. Planforslaget utfordrer ikke statlige, regionale, eller rikspolitiske bestemmelser. Det vurderes derfor at planforslaget ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter denne paragrafen.
Konklusjon:	Planforslaget utløser ikke, etter vår vurdering, krav om konsekvensutredning.	