



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/2126-36 Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
63/2022	Utvalget for miljø og plan	01.06.2022
70/2022	Kommunestyret	14.06.2022

Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Ekeberg nord

Kommunedirektørens forslag til vedtak.

1. Forslag til detaljregulering for Ekeberg nord, som vist på plankart datert 06.05.22, med tilhørende bestemmelser datert 06.05.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter endres:
2. Feltet avsatt til boligblokk BBB endres til konsentrert småhusbebyggelse BKS, og får tilsvarende reguleringsbestemmelser som feltene med konsentrert småhusbebyggelse. Siktlinjer fra gravhaugen ivaretas.
3. Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterrasser ikke tillates.
4. Byggegrense for BBB mot naboer i Øvre Ekeberglia økes fra 4 til 6 meter.

Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ekeberg nord, som vist på plankart datert 06.05.22, med tilhørende bestemmelser datert 06.05.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter endres:
2. Det gis tillatelse til totalt 42 boenheter på Ekeberg Nord.
3. Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterrasser ikke tillates.
4. Byggegrense for BBB mot naboer i Øvre Ekeberglia økes fra 4 til 6 meter.

Utvalget for miljø og plans behandling:

Anette Therese Aasen (**H**) fremmet følgende endringsforslag:

Punkt 2 erstattes med at gis tillatelse til totalt 42 boenheter på Ekeberg Nord.

Tove Hofstad (**V**) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Endringsforslag fremmet av Anette Therese Aasen (H) ble vedtatt med 7 stemmer (AP – AP – FRP – H – H – H – SP) da det ble satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak som falt med 2 stemmer (MDG – V).

Kommunestyrets vedtak:

- 1.Forslag til detaljregulering for Ekeberg nord, som vist på plankart datert 06.05.22, med tilhørende bestemmelser datert 06.05.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter endres:
- 2.Det gis tillatelse til totalt 42 boenheter på Ekeberg Nord. Siktlinjer fra gravhaugen ivaretas.
- 3.Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterrasser ikke tillates.
- 4.Byggegrense for BBB mot naboer i Øvre Ekeberglia økes fra 4 til 6 meter.
5. Det gis dispensasjon fra Lier kommunes parkeringsrestriksjoner til minimum 1,2 og maksimum 2,0 p-plasser per boenhet. Det etableres sykkelskur med lademulighet for elsykler. Sykkelskur gis hensiktsmessig plassering.

Kommunestyrets behandling:

Tove Hofstad (V) fremmet kommunedirektørens opprinnelige forslag.

Tove Hofstad (V) fremmet følgende forslag til vedtak på vegne av **V, SV** og **MDG**:

Det gis dispensasjon fra Lier kommunes parkeringsrestriksjoner til minimum 1,2 og maksimum 2,0 p-plasser per boenhet. Det etableres sykkelskur med lademulighet for elsykler. Sykkelskur gis hensiktsmessig plassering.

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende tilleggspunkt:

Tiltakshaver skal anvende solceller på alle tak der dette er hensiktsmessig.

Votering:

Kommunedirektørens forslag fremmet av **Tove Hofstad (V)** falt med 6 stemmer (3MDG, 1V, 2SV) mot 34 stemmer (11AP, 4FRP, 15H, 3SP, 1KRF).

Forslaget til **Tove Hofstad (V)** ble vedtatt med 21 stemmer (3SP, 3MDG, 2SV, 1KRF, 1V, 11AP) mot 19 stemmer (15H, 4FRP).

Tilleggspunktet fremmet av **Vidar Havellen (MDG)** falt med 6 stemmer (3MDG, 1V, 2SV) mot 34 stemmer (11AP, 4FRP, 15H, 3SP, 1KRF).

Sammendrag

Forslag til detaljregulering av Ekeberg nord er utarbeidet av DARK arkitekter, og legger opp til boligutvikling rett nord for det nylig etablerte boligfeltet på Ekeberg på Lierskogen.

Planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn viste 42 boenheter. Mange kommentarer påpeker at antall boenheter er for høyt, både i henhold til kulturmiljøet bak og eksisterende boliger. Kommunedirektøren mener at boligtypen boligblokk på delfelt BBB bør endres til småhusbebyggelse og gis samme reguleringsbestemmelser som feltene med konsentrert småhusbebyggelse BKS.

Saksutredning

1. Bakgrunn og beskrivelse

På vegne av Bokvalitet AS har DARK arkitekter AS utarbeidet forslag til detaljregulering for sammensatt boligutnyttelse på et areal på ca 15 daa nord for det nylig etablerte Ekeberg-feltet på Lierskogen. Planen legger opp til sammensatt boligbebyggelse og har avsatt fellesareal for lek og opphold. Boligbebyggelsen får en kilometer ned til Lierskogen sentrum, med Heia skole, barnehager og mulighet for kollektiv reisemulighet. Utbyggingen av Ekeberg nord grenser til kulturmiljø med fredete kulturminner bakenfor tomta. Planforslaget som ble lagt ut til offentlig ettersyn viste 42 boenheter. Til tross for at forslagstiller forsøker å imøtekomme noen innvendinger fra nabolaget, har en stor del av planområdetets naboer og flere statlige og fylkeskommunale instanser kommentarer som påpeker at antall boenheter er for høyt.

2. Merknader

Planforslaget ble som følge av førstegangsbehandlingen endret noe og ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 09.12.21 – 27.01.22. I løpet av høringsperioden kom det inn seks merknader til planforslaget.

- 1) Statsforvalteren i Viken, datert 27.01.22
- 2) NVE, 17.01.22
- 3) Viken Fylkeskommune, 27.01.22
- 4) Hege Auglænd, Holst Eirik Auglænd, Holst Hilde Raastad og Mads Hansen.
- 5) Jostein Kaasa og Knut Lauvålien på vegne av beboere i Øvre Ekeberglia nr. 3, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, datert 21.01.22
- 6) Forslagsstiller DARK arkitekter på vegne av tiltakshaver BoKvalitet AS, datert 25.01.22

Merknadene er referert og kommentert i eget vedlegg. Hovedsakelig gikk innkomne merknader på antall boenheter. Nabolaget har kommentert forhold som snøopplag, bygningstype, byggehøyder og takterrasser.

3. Forholdet til overordnede planer

Planforslagets avgrensning er i tråd med arealformål i kommuneplanen. I tillegg til området, som er avsatt til boligformål, er det tatt inn i planavgrensningen et areal for buffersone over LNF mot kulturmiljøet i nord. I forbindelse med konsekvensutredningen av samlet kommuneplan ble det anslått 25 boliger på arealet på ca 15 daa.

4. Vurderinger

4.1 Boligtyper og utnyttelse

Kommunedirektørens viktigste innvending mot planforslaget er den høye utnyttelsen og det høye antall boenheter det legges opp til. Kommunedirektøren mener at boligtypen boligblokk på delfelt BBB, med nedgravd eller delvis nedgravd parkeringskjeller, bør endres til småhusbebyggelse og gis samme reguleringsbestemmelser som feltene med konsentrert småhusbebyggelse BKS.

Hovedandelen av det høye antallet boenheter som vises i illustrasjonsprosjektet utløses av blokkbebyggelsen over parkeringsgarasje. Den kraftige utnyttelsen vil føre til økt trafikk forbi skole, barnehage og etablert boligbebyggelse med lavere utnyttelse. I forhold til klimamålsetting og god samordnet areal og transportplanlegging mener kommunedirektøren at det ikke er riktig å plassere prosjekter med slik boligtetthet uten nær tilgang til kollektivtrafikk og sentrumsfunksjoner. Parkering i kjeller av betong kommer heller ikke heldig ut i klimasammenheng. Parkeringskjeller er god løsning i sentrumsområder hvor det tjener omgivelsene å få parkeringen bort fra gatemiljøet. I dette prosjektet vurderes parkeringskjelleren å føre til økte boligpriser uten at det kommer samfunnet til nytte. Kommunedirektøren ønsker å presisere at også innenfor et felt med konsentrert småhusbebyggelse BKS kan det legges opp til mindre enheter for små husholdninger og tilrettelegges med felles funksjoner og kan være godt tilrettelagt også for seniorer.

Statsforvalteren viste ved oppstart og ved offentlig ettersyn til nasjonale og regionale føringer for samordnet transportplanlegging og mener området på 14 daa bør legges opp til 25 boenheter, slik det ble antydnet i kommuneplanarbeidet. Avstanden til dagligvare og kollektivtilbud, samt stigningsforhold på veien gjør planområdet bilavhengig. Stigningsforholdet for gang- og sykkelvei var ikke mulig å oppnå den gangen Bøveien ble lagt om til Ekebergfeltet. Fortauet langs Bøveien ble anlagt med hvilerepos for å avbøte stigningen.

Fylkeskommunen påpeker at byggehøyder og utnyttelse må ses i sammenheng med det viktige kulturmiljøet med gravhauger og fortidsminner innover på Ekebergåsen. Dette momentet taler også for å ta boligtypen blokkbebyggelse ut av planforslaget. Berørte naboer uttaler i to omfattende merknader at utnyttelsen i planforslaget er for høy. Bebyggelsen på Ekeberg

nord bør bygge videre på samme utnyttelse som det nylig etablerte boligfeltet. Det nylig etablerte boligfeltet må tas hensyn til.

Kommunedirektøren mener det samme som i førstegangsbehandlingen at det godt kan tilrettelegges for flere leilighetsbygg på Lierskogen, men da må disse legges med en sentral plassering og kunne ha kollektivtransport som aktuell transportform. Argumentasjon om sammensatt og variert boligtypologi kan innfris i et mer overordnet, med for eksempel Lierskogen sentrum sett under ett.

Denne detaljplanen kan være en plan hvor det skulle vært satt et maksimalt antall tillatt boenheter i reguleringsbestemmelsene. Men kommunedirektøren mener det viktigste er å ta boligtypen blokkbebyggelse ut av planforslaget. Dersom blokkbebyggelse beholdes bør det vurderes å sette maksimalt antall boenheter til 42, slik illustrasjonsmaterialet viser, og dermed hindre at prosjektet omarbeides slik at utnyttelsen blir enda høyere. Evt kan antallet settes lavere enn 42 også, og på den måten lette noe på den tunge utnyttelsen.

4.2 Takterrasser, uteoppholdsareal og byggehøyder

Flere av nabomerknadene uttrykker ønsker om at takterrasser ikke tillates for den nye bebyggelsen. Det er ikke etablert takterrasser på tilgrensende boligfelt og det er forståelig at takterrasser på høyereliggende bebyggelse fører til ulemper som innsyn og gjør bebyggelsen mer dominerende. Forslagstiller foreslår at takterrassene skal trekkes 1,5 meter inn fra sør og vestlig fasade, men kommunedirektøren mener likevel at takterrasser ikke bør tillates. Grunnlaget for ikke å tillate takterrasser er at den nye bebyggelsen ligger høyere i terrenget og takterrasser vil kunne virke dominerende.

I førstegangsbehandlingen ble det vedtatt at inntil 10 m² av kravet til uteoppholdsareal skal kunne dekkes på private terrasser. Ved offentlig ettersyn har det i bestemmelsene vært skrevet med ulike formuleringer. Kommunedirektøren har i bestemmelsene som legges ved til andregangsbehandlingen rettet opp i ordlyden på dette. Til orientering.

For naboer i Øvre Ekeberglia kan planforslagets foreslåtte byggegrense på 4 meter inntegnet i plankartet få uheldige konsekvenser. Tillatt gesims i plankartet er opptil kote c+255. Gårdsplassen til gbnr 154/36 er på kote 243. Det vil si at høyden på bygget 4 meter fra nabogrensa kan være 12 meter. Uten inntegnet byggegrense ville plan- og bygningsloven gi 6 meter byggegrense, men den bestemmelsen overstyres av inntegnet byggegrense. I tillegg er det i § 3-1-1 i bestemmelsene for blokkbebyggelse skrevet at det tillates at parkeringsarealet er helt eller *delvis* under terreng. Hjørnet mot naboene i Øvre Ekeberglia er hjørnet det laveste punktet i terrenget for blokkbebyggelsen og det hjørnet hvor parkeringskjelleren ikke blir under terreng, eller at det i beste fall

trengs god plass for å bearbeide terrenget mot bygget. Kommunedirektøren foreslår at byggegrensen økes til 6 meter, (eller evt tas ut av plankartet) og at «eller delvis» tas ut av bestemmelsen slik at terrenget må behandles slik at både eksisterende og nye naboer slipper å ha en parkeringskjellerfasade inntil seg.

4.3 Skole- og barnehagekapasitet

Barnehagekapasiteten i kommunen sett under ett i dag er god, og alle barn i kommunen får tilbud om barnehageplass. Men en periode nå har kapasiteten for barnehageplasser på Lierskogen vært slik at barn har fått tilbud om plass i en annen skolekrets enn Heia. Å få tildelt barnehageplass med lang reisevei kan være utfordrende i hverdagslivet og mange synes det er en ulempe at barna ikke blir kjent med barn som skal begynne på sammen skole senere.

Det arbeides nå med utvidelse av den allerede største barnehagen i Heia krets, Heia FUS barnehager. De skal utvide med tre avdelinger fra fire til sju. Det vil avhjelpe på underkapasiteten som er i Heia krets i dag.

Også for Heia skole viser prognoser at antall elever i kommende tiår vil være høyere enn den kapasiteten skolen har i dag. Ungdomskolen på Tranby har god kapasitet.

Innenfor samme skolekrets som Ekeberg nord ligger det i kommunenplanen inne seks andre felter for boligformål som også skal starte opp med regulering for boligbebyggelse i løpet av nærmeste tid: Ovenstadveien Øst, Tveitabanen, Lyfjellveien, Del av Øgård, Skogli og Skysshagan. Kommunen har ikke kjennskap til om også disse kommer til å foreslå dobling av boenheter i forhold til det som ble lagt inn i konsekvensutredningen på kommuneplannivå. Kommuneadministrasjonen mener det bør være vektige grunner for å doble antall boenheter innenfor et felt, dersom det skal tillates. Det foreligger ikke grunnlag for at antall boenheter skal økes fra ca 25 til 42 for Ekeberg nord ved å argumentere med at det i hovedsak er seniorer som flytter inn i leilighetene. Selv om ikke barnehagebarn og skolebarn flytter inn i boenhetene som bygges, må man planlegge for at slike boenheter vil frigjøre eneboliger i skolekretsen og øke trykket på en allerede presset barnehagekapasitet og skole kapasiteten. I andre deler av kommunen hvor det er ønskelig å styrke elevgrunnet ønskes tilrettelegging for leiligheter for å frigjøre eneboliger til etablering for barnefamilier.

4.4 Barn og unge

Største delen av planområdet brukes ikke i dag til opphold og lek for barna i Ekebergåsen, da det i forbindelse med utbyggingen av boligfeltet har vært benyttet som riggplass. Men for barn i alle aldre er det viktig å beskytte og legge til rette for opphold i skogsområdene og kulturlandskapet innenfor boligfeltet for rekreasjon og lek.

Planforslaget legger opp til flere tilrettelagte lekeplasser, med ulik utforming og innhold, sandlek og nærlekeplass. Ved utbygging av feltet nedenfor ble det vurdert at skoleområdene ved Heia skole skulle være dekkende for utbyggingsfelt sitt krav til strøkslekeplass (tilrettelagt for barn fra 10 år og oppover). Avstandskravet kommuneplanen setter til en strøkslekeplass er 500 m, og her er avstanden ned til Heia skole 800 m. Størrelsen på boligområdet på Ekeberg er nå så stort at det burde vært et felles tilbud for strøkslek. Men kommuneplanens krav om strøkslekeplass på 3000 m², ønsker ikke forslagstiller å innfri på det avsatte arealet i kommuneplanen. Naboene uttalte ved oppstart at det er et savn at lekeplassene ikke er tilrettelagt for andre enn de minste barna. Også i dette planforslaget er det for tre av lekearealene satt krav om lekeapparater for barn i 2-6 årsalder. Sandlek pleier ikke alltid å være vist i plankartet, men her er det gjort og det er fornuftig, da det er lagt opp til at lekeareal skal fungere noe som buffere mellom eksisterende bebyggelse og ny. Plasseringen kan derimot bli noe utfordrende fordi det er høydeforskjeller og noe areal kan gå bort til å bearbeide terreng. Den største og sentrale lekeplassen, 1500 m², er avsatt til nærlekefunksjoner for barn 5-13 år. Selv om store barn og ungdommer nok kunne tenke seg å ikke være midtpunktet i et boligområde, så vurderes arealet å være en fint å avsette som samlingspunkt. Alle lekeplassene har fått krav om sitteplasser.

Bestemmelsene angir hvilke felt lekearealene skal være felles for eiendomsmessig men det er også nå satt bestemmelse som sikrer at lekeplassene skal være tilrettelagt som sosiale møteplasser og åpne, tilgjengelige for alle. Reguleringsbestemmelse angir i tillegg at overvannshåndtering kan løses på arealene avsatt til lekeplass. Håndtering av overflatevann skal ikke gå på bekostning av lekearealenes kvalitet som lekeareal, men bidra til opplevelse dersom det er mulig. Det tillates i bestemmelsene nedgravde løsninger, slik at dette skal velges dersom det er behov for det.

4.5 Folkehelse

For å få mennesker ut på tur trengs det at det legges godt til rette for det. Forslagstiller har etter innspill fra kommuneadministrasjonen tatt inn i forslaget en stripe med turvei mellom de to eneboligtomtene innerst i Ekebergløkka. Og for å sikre allmenheten tilgang til å benytte smetten, er det satt en reguleringsbestemmelse om det i § 3-4, og at retten skal være tinglyst som et rekkefølgekrav om tinglysing av rettighet for ferdsel for allmenheten i § 2-2-3.

For at de regulerte lekeplassene også skal kunne fungere som gode møteplasser for alle, også på tvers av generasjoner er det tatt inn i bestemmelsene at lekeplassene skal være sosiale møteplasser og tilgjengelig for alle.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet legger seg inn over det registrerte kulturmiljøet på Ekeberg. I Lier kommune sin rapport om kulturminner er kulturmiljøet på Lierskogen

vurdert til å være av svært høy verdi og knyttet til kunnskap om jernalderens (ca 500 f.Kr. – 1030 e.Kr.) og middelalderens (1030 – 1536 e.Kr.) bosetning, jordbruk, ferdsel og gravskikk. I skogsområdene på Lierskogen finnes flere forhistoriske graver, gravfelt og veifar, og gårdsanlegg og dyrkingsspor fra jernalder og middelalder. I rapporten står det at området tegner et sjeldent godt bilde av jernalderens og middelalderens bosetnings- og jordbruksutvikling i skogsområdene omkring Oslofjorden. Kulturmiljøet har høy kildeverdi i forhold til periodens samfunns- og ervervshistorie i regionen og representerer en regional verdi.

I forbindelse med utvikling av det eksisterende boligområdet på Ekeberg ble et areal avsatt med hensynssone kulturminne i kommuneplanen ødelagt av riggområde som ble lagt utenfor planavgrensingen. For å sikre kulturmiljøet og de viktige kulturminnene i nærhet til det nye feltet bedre i denne planen, er det lagt inn en Hensynssone kulturmiljø nord for boligområdet.

En lavere utnyttelse av feltet i nord og byggegrenser som ivaretar siktlinjer vil også være fornuftig med tanke på kulturminnene. Selv om det har vært begrenset tilrettelegging rundt kulturminnene frem til i dag bør hensynet til siktlinjer fra den fredete gravhaugen fra jernalderen, Eikeberg kulturminne id 29113-1, ned til dalføret, slik kulturminnemyndighetene påpeker tas hensyn til.

4.7 Overflatevannshåndtering

Det er som en del av plangrunnlaget utarbeidet et vann- og avløpsnotat. Notatet beskriver at overvann skal fordrøyes delvis åpent i veigrøftene, åpent i lekeplassen sentralt i feltet og på hver tomt for de nederste husene. Ved førstegangsbehandling ble det lagt inn en bestemmelse om at det tillates åpne og nedgravde fordrøyningsløsninger på arealet avsatt til lekeplass. I sin kommentar til offentlig ettersyn anbefaler NVE at areal som planlegges benyttet til overvannshåndtering, i tillegg reguleres til et eget formål og/eller sikres gjennom hensynssoner. Vi mener at en slik bruk av reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av tiltak. NVE mener dette bedre sørger for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd.

På planstadiet er det ikke prosjektert hvor de åpne og nedgravde fordrøyningsløsningene skal være. For husrekkene må det prosjekteres inn i byggesaken. Da det er gitt tillatelse til nedgravde løsninger også på lekearealene gir det fleksibilitet. Funksjonen for arealene skal i første rekke være lekearealer, men der det kan kombineres, kan åpne eller lukkede løsninger velges, ut fra funksjon og opplevelsesverdi, men det er viktig å tenke på sikkerhet for brukere.

4.8 Snøopplag

I en kommentar fra nabolaget er det påpekt viktigheten av å opprettholde plass for snøopplag innerst i Ekebergløkka. Løsningen som vises i plankartet til sluttbehandlingen mener vi på en bedre måte tar dette hensynet med å omorganisere adkomstene inn på de to nyregulerte boligeiendommene.

4.9 Naturmangfold

Naturmangfoldsloven §§ 8-12 skal legges til grunn for alle offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Det er lite eller ingen vegetasjon på store deler av planområdet, mens det i nordvest er et granskogsbelte og mellom Bøveien og Ekebergveien er det en mindre blandingskog. Det er ikke registrert naturverdier innenfor planområdet jf. NIN kartleggingen som ble gjennomført i 2019. I naturbasen (www.naturbase.no) er det heller ikke funnet særlige verdier i området. De viktigste naturverdiene i nærområdet er knyttet til elvene Rotua og Groelva. I tilgrensende reguleringsplan er det inntatt hensynssoner for naturmiljø for bekkedragene, med tilhørende kantsoner. Utbygging av området vil ikke medføre vesentlige konsekvenser for natur- eller dyreliv.

4.10 Støy

Støyvurdering viser at planområdet i all hovedsak er uten støy. Etter førstegangsbehandlingen og før offentlig ettersyn har plankartet fått tegnet inn hensynssoner for støy. Revidert støyvurdering har noe større utsnitt av omkringliggende bebyggelse og viser at det forventes noe økt støybelastning på områdene økt biltrafikk går forbi. Et lavere antall boenheter vil gi mindre støy for de utsatte enn planforslaget legger opp til. Bestemmelsene har satt krav til at nødvendig støyskjerming for den etablerte lekeplassen skal dokumenteres og rekkefølgebestemmelser setter krav til gjennomføring av nødvendige tiltak.

4.11 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Den ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget. Analysen er utarbeidet etter metoden til DSB og viser at planforslaget har liten grad av risiko. Det fremkommer at det er forhold rundt nedbør/overvann, grunnforhold (radon) og støy som må håndteres. Som grunnlag for planarbeidet er også utarbeidet geoteknisk vurdering, klima- og energinotat, mobilitetsnotat og trafikknnotat.

5. Kommunedirektørens anbefaling

En samlet vurdering utfra beliggenhet til feltet med avstand til tjenesteyting og kollektivtilbud, kapasitet på skole og barnehage og av hensyn til kulturmiljø, mener kommunedirektøren at antall boenheter det legges opp til i planen må reduseres. Det kan gjøres ved å endre formålet for feltet avsatt til

blokkbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse. Det kan i tillegg kan det vurderes å sette et maksimalt boligantall i reguleringsbestemmelsene for denne detaljreguleringsplanen.

Kommunedirektøren mener at detaljregulering for Ekeberg nord kan vedtas, men med bakgrunn i innkomne merknader ved offentlig ettersyn foreslår kommunedirektøren at følgende endringer bør innarbeides i planmaterialet:

- Boligtype blokkbebyggelse BBB tas ut av planen: Feltet avsatt til boligblokk BBB endres til konsentrert småhusbebyggelse BKS, og får tilsvarende reguleringsbestemmelser som feltene med konsentrert småhusbebyggelse.
- Reguleringsbestemmelsene endres slik at takterrasse ikke tillates.
- Byggegrense for BBB mot naboer i Øvre Ekeberglia økes fra 4 til 6 meter.

Vedlegg

- 1 Plankart datert 060522**
- 2 Reguleringsbestemmelser datert 060522**
- 3 Forslagstillers planbeskrivelse**
- 4 Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av Ekeberg nord**
- 5 Uttalelse til høring av detaljregulering for Ekeberg Nord-sammenslått**
- 6 Illustrasjonsplan**
- 7 ROS-analyse**
- 8 Revidert Støvvurdering Øvre Ekeberglia**
- 9 Mobilitetsnotat**
- 10 Klima- og energinotat**
- 11 Geoteknisk notat**
- 12 Trafikknotat**
- 13 VA notat**