



PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

PlanID: 504-908-21 Ekeberg / Lier Kommune – 154/25 m.fl.

UTARBEIDET AV:

Forslagsstiller: Skanska Bolig AS

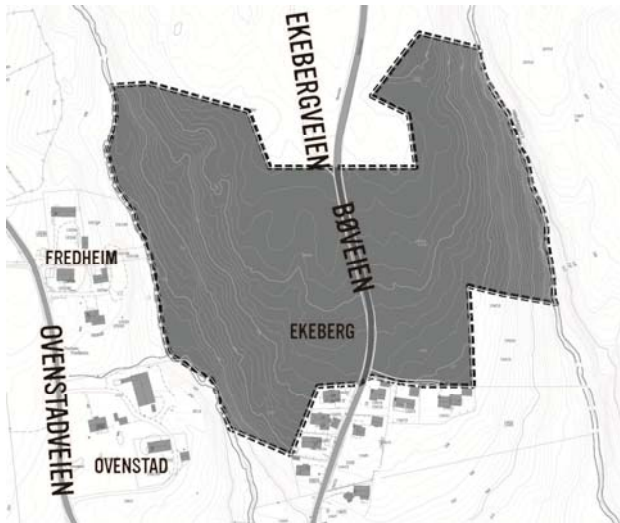
Konsulent: TAG arkitekter AS

INNHold

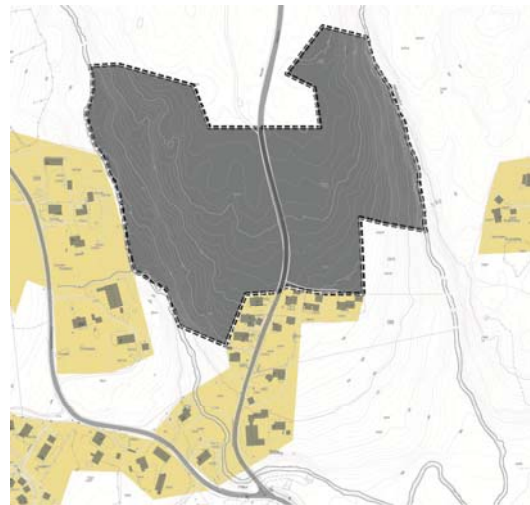
1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
2. BAKGRUNN	4
3. DAGENS FORHOLD	5
4. PLANSTATUS	10
5. MEDVIRKNING	12
6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET	15
7. VIRKNINGER AV FORSLAGET	17
8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	19
9. ILLUSTRASJONER	25
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	27
11. VEDLEGG	27

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

SKISSE - EKSISTERENDE SITUASJON



Figur 1: Grått område viser tomten for nye boligenheter



Figur 2: Gule felt viser eksisterende boligområder

SKISSE - MULIG FREMTIDIG SITUASJON



Figur 3: Illustrasjonsplan med ny bebyggelse

2. BAKGRUNN

2.1. OPPDRAGSGIVER

Oppdragsgiver er Skanska Bolig AS, ved prosjektleder Arild Rusti Indresand.

2.2. PLANLEGGER/FORSLAGSSTILLER

Planlegger/forslagsstiller er TAG arkitekter på vegne av Skanska Bolig AS. TAG arkitekter har følgende godkjenninger:

- Søker i tiltaksklasse 3
- Prosjektering av Arkitektur i tiltaksklasse 3

2.3. EIENDOMS - OG EIERFORHOLD

Detaljreguleringen gjelder primært den nordligste delen av planforslaget, del 154/25. Eier av tomten er Øyvind H. Ekeberg. Tomter som er berørt av planforslaget er følgende: 154/1, 154/4, 154/7, 154/9, 154/13, 154/24, 154/23, 154/22, 154/16, 154/15, 154/21, 152/6, 152/8, 152/12, 152/22 og 152/39. Tiltakshaver er Skanska Bolig AS

Kommunen har i mail av 19.august 2013 bekreftet at det ikke er behov for oppmåling.

2.4. HENSIKTEN MED PLANEN

Lier kommune er i vekst, og har en uttalt ambisjon om å skape en fjordby. Kommunen har med sin nære tilknytning til både Drammen og Oslo gode forutsetninger for å være en vekstkommune med god infrastruktur og gode boligmiljø, som ivaretar både vekst og vern av landbruksområder og marka. Målet med planen er å oppnå en nabolagsstruktur som passer inn i «Grønne Lier», som gir en tetthet som er forenlig med god ressursbruk og samtidig rause uteoppholdsarealer til felles bruk og glede.

Tiltakshaver ønsker med planforslaget å legge til rette for 32 rekkehus, 32 leiligheter og 41 selvbyggertomter, samt opprette gode felles grøntarealer og gang- og sykkelstier. Totalt sett er det foreslått 105 enheter. Tomten ligger i et allerede godt etablert boligstrøk. Tomten er i gjeldende kommuneplan og reguleringsplanen «Lier 2002-2013» satt av til boligformål.

2.5. FORHISTORIE

Tomten tilhører gårdsbruket Ekeberg, og har historisk sett vært en del av bruket. I sørlige del av åskammen tomten er del av, ligger et eneboligfelt som en forlengelse av boligfeltene lenger sør i Lierskogen. I kommuneplanens arealdel er tomten avsatt til boligformål.

Terrenget legger premisser for hvilke veialternativer man har, og dermed også for hvordan bebyggelsen skal deles opp. Det er vurdert flere alternativer, og man har valgt det alternativet som gjør minst inngrep på terrenget, og som samtidig ivaretar tilgjengeligheten best mulig. Veitraseen ligger nært opp til fremtidig trasé markert i kommuneplanen.

2.6. GJENNOMFØRINGEN AV PLANEN

Prosjektet anses gjennomførbart innenfor dagens markedsforhold. Første rammesøknad for leiligheter/rekkehus planlegges innsendt våren 2014, med antatt salgsstart i Q3-2014 og fysisk produksjonsstart i Q4-2014. Tidligste innflytting vil kunne skje i Q3-2015. Det planlegges kontinuerlig byggeprosess for rekkehusene/leilighetene, med antatt siste innflytting medio 2016. Salg av eneboligtomter planlegges gjennomført parallelt med produksjon av rekkehus/leiligheter.

3. DAGENS FORHOLD

3.1 BELIGGENHET OG DAGENS BRUK

Figur 4 viser tomtens beliggenhet i forhold til sentrum av Asker og Lier, som viser områdets potensiale som et område for vekst. Figur 5 viser forholdet til omkringliggende bebyggelse, samt vegetasjonsforhold per i dag. Tomten er i dag ikke benyttet til dyrking.

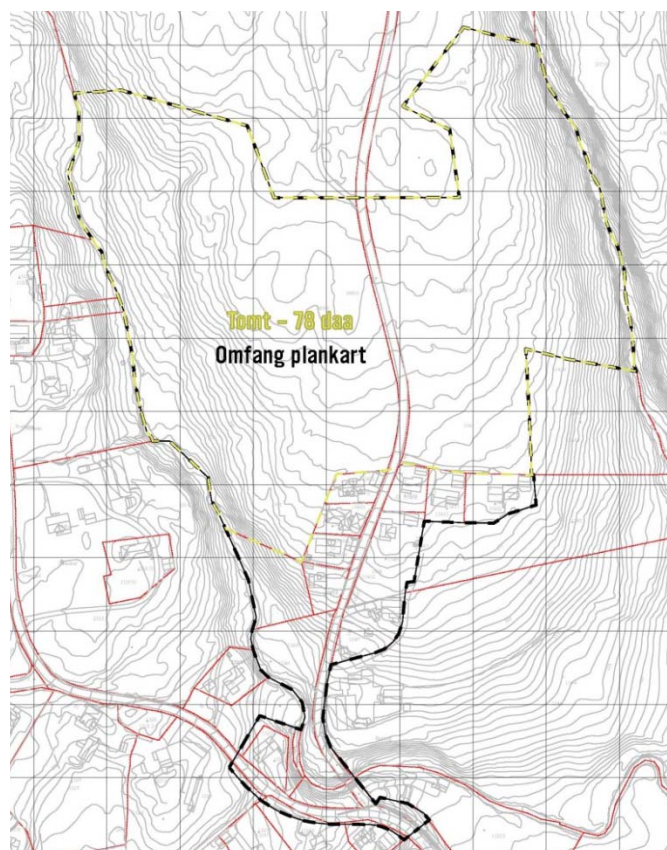


Figur 4: Situasjon



Figur 5: Tomtens avgrensning

Tomten har nærhet til handelen knyttet til området Lierskogen, samt til større handelsområder som Liertoppen. Tomten består i dag av tettvokste skogområder og veiareal, og er i sør avgrenset av eksisterende boliger.



Figur 6: Tomten er 78 daa og planområdet er totalt 100 daa, her vist med gul stipling.

Planforslagets omfang er vist med sort stipling.

3.2 PLANOMRÅDET OG FORHOLD TIL TILGJENGELIGE AREAL

Planområdet er avgrenset av tomtegrenser, og omfatter boligbebyggelse som forventes å bli berørt av tiltaket, i tillegg til grøntdrag sørvest som blir påvirket av veitraséen. I nord grenser tomten til tidligere dyrket mark, i øst er det grøntdrag i knyttet opp mot elvedraget, mens det i sør og vest er boligbebyggelse. Tomten har en tydelig avgrensning i øst og vest i form av to elvedrag/bekkedaler.

Natur- og ressursgrunnlaget

Området har for lengre tid tilbake vært i bruk som dyrket mark, men er i dag gjengrodd og består i all hovedsak av trevegetasjon. Det er funnet noen tråkk i både nordlige og sørlige deler av tomten, som man søker å ivareta gjennom å etablere lange grøntbelter på området. Langs elvene er bebyggelse trukket tilbake og det er etablert hensynssoner for å sikre arts mangfoldet. I forbindelse med utarbeiding av planforslaget, er det engasjert biolog, som har utarbeidet rapporten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg», som vurderer konsekvenser og verdi av arts mangfoldet innad i tomten. Denne er benyttet som en veileder i forhold til nevnte hensynssoner, samt ved utforming og plassering av grøntområder.

Landskap

Tomten ligger langs en åskam med to elvedaler i øst og i vest, hvor landskapet er bratt skrånende ned mot elv. Det er foretatt grunnundersøkelser, og disse viser kort dybde inn til fjell. Deler av tomten har tidligere vært kulturlandskap, men er i dag gjengrodd. Tomten er stedvis preget av hogst, med både løvtrær og bartrær. Lierskogen er i dag et fortettet område omgitt av jordbrukslandskap, samt skogdrift.

Verneinteresser

Det er tidligere registrert kulturminner på tomten, og man har i forbindelse med planprosessen undersøkt disse nærmere, for å avdekke om disse er gjenstand for automatisk fredning eller ei. Det er fra Fylkesantikvaren sin side gjort undersøkelser og karbondatering som konkluderer at disse kulturminnene ikke er gjenstand for fredning (Se vedlegg 4: «Ekeberg, 12/4425. Lier kommune»). Fylkesantikvaren oppfordrer likevel at man forsøker å ivareta noen av minnene.

Miljøfaglige forhold

STØY: Støyrapport er utarbeidet av Asplan Viak, siste rev. 04.10.2013, og vedlegges planforslaget (vedlegg 2). Tiltaket utgjør for eksisterende boliger (152/22 og 154/13) en økning i støynivå på henholdsvis i underkant av 3 dB og 1 dB, og E18 er dimensjonerende støykilde for disse boligene. For disse tomtene bør det utredes avbøtende tiltak for å oppfylle krav til støy på privat uteplass og innendørs i oppholds- og soverom. Rapporten vurderer det slik at tiltaket ikke medfører en vesentlig økning av støynivå for øvrige eksisterende boliger.

For ny bebyggelse ihht rapporten skal det utføres avbøtende tiltak, og hensynet til både eksisterende og nye boliger vil bli ivaretatt gjennom videre arbeid med planen. Dette gjelder plassering av uteplasser, evt. behov for lokal skjerming av disse, samt føringer for planløsninger i boenheter som har mest støyutsatte fasade så vidt over grenseverdi for gul støysone. Tomtene dette gjelder ligger øst og vest for samleveien.

RADON: Lierskogen ligger i et område hvor det er registrert radongass.

NATUR: Det er utarbeidet en rapport på biologisk mangfold på tomten «Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg», datert 23.08.13, med særlig fokus på områdene rundt vassdragene. Vurderingen viser at området må betegnes som ordinær skogsmark uten spesielle biologiske kvaliteter, men peker på at ethvert inngrep i lavereliggende deler av Indre Oslofjord har et visst negativt omfang på naturmiljøet. Man bør av den grunn etterstrebe grønne lunger med mest mulig stedegne arter. Vassdragene og dets særpreg blir ivaretatt gjennom de foreslåtte hensynssoner.

Se ellers punkt om «Natur- og ressursgrunnlag».

FLOM: Rapport utarbeidet av Sweco (Vedlegg 3) har beregnet vannstand før og etter utbygging, og konkluderer med at utbygging vil utgjøre en uvesentlig økning (0,7%) i vannstand ved de kritiske punktene.

Trafikkforhold

Terrenget fra sentrum av Lierskogen er bratt, skrånende, og terrenget legger premisser for atkomsten til tomtene. Bøveien er i dag primær adkomst til tomten. Denne har relativt lav standard, med tanke på stigning, dekket, bredde og trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Nye enheter vil generere mer trafikk og man planlegger ny veitrasé som går på vestsiden av boligbebyggelse langs Bøveien, dimensjonert for økt trafikk og med fortau. Se rapport på støy (vedlegg 2) eller punkt under «Miljøfaglige forhold». Eksisterende vei vil bli knyttet til gangvei opp gjennom ny bebyggelse.

Risiko- og sårbarhet

En ROS-analyse er utarbeidet og legges ved planforslaget. Denne er redegjort for nærmere i del om «Virkninger av planforslaget». Per i dag utgjør broforbindelse og veiutforming de største utfordringer i området – med lav trafiksikkerhet.

Tomten befinner seg i et område hvor det er mye jordbruk, og tomten har også vært benyttet til skogbruk tidligere, men er i dag igjengrodd og ikke lenger brukbar som dyrket mark.

Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage, Heia Fus Barnehage ligger nede i sentrum av Lierskogen, 1km unna planområdet. Nærmeste skole er Heia skole (har også SFO), som ligger som nærmeste nabo til ovennevnte barnehage. Lierskogen kirke ligger et steinkast unna disse, det samme gjelder for nærmeste legekantor.

Nærmeste ungdomsskole ligger i Tranby, her ligger også idrettshall og bibliotek. Videregående skoler ligger på Lierstranda. Liertoppen kjøpesenter ligger i underkant av 3 km unna. Skog og mark er i umiddelbar nærhet, med de rekreasjonsmuligheter dette byr på.

Det er god kapasitet på barne- og ungdomsskole i området, ref. prognoser fremlagt i forbindelse med høringsnotat om skolestruktur og skolekapasitet i Lier Kommune.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Lierskogen sentrum hvor buss nummer 72, 73 og 75 passerer, 15 min med buss til togforbindelse i Drammen eller Asker. I tillegg er det park & ride på motsatt side av E18, hvor man kan benytte seg av busstilbudet inn mot Oslo. I tillegg er det med den tette strukturen i området aktuelt å tenke mer lokale tilbud.

Friluftsliv

Det tilrettelegges for større friluftsområder knyttet til bekkedaler. Nord for tomten finner man eksisterende løypenett turstier, og det er derfor god mulighet for å koble disse bekkedalene opp mot dette løypenettet.

Teknisk infrastruktur

V/A: Naboer på sørsiden av planområdet, i Bøveien, har per i dag egne anlegg for vann og avløp, men det skal ved videre prosjektering vurderes om disse skal få tilkobling til det planlagte ledningsnett i planområdet. Dette skal drøftes med Lier kommune, i forbindelse med avklaringer som gjelder eventuelle pumpestasjoner og andre detaljer vedrørende ledningsnett i planområdet. VA-

rammeplanen vil være et styringsredskap for den senere detaljprosjekteringen.

BRO: I forbindelse med planområdet planlegges utvidelse av adkomst over Rotuelva. I forbindelse med denne planlegges ny bro over elva. Det anlegges også ny gang og sykkelvei som kobler seg til eksisterende gang og sykkelvei som i dag avsluttes i Bøveien/Ovenstadveien.

NETT: Eksisterende nettstasjon er i dag plassert i sørlige del av Bøveien. Ny nettstasjon blir etablert i planlagt grøntdrag, omtrent midt på tomten.

Estetikk og byggeskikk

I dag fremstår tomten som tett skog i bakkant av eksisterende boligområde, som har en relativt urban karakter. På vestsiden av tomten er det i dag bolig- og gårdsbebyggelse. Videre nordover finner man kulturmark med større grad av åpenhet. Lierskogen som helhet oppleves som et nabolag i vekst, og flere områder er under utbygging.

Stedets karakter er preget av småhusbebyggelse, og områdets nabolagskarakter kan forsterkes gjennom å videreutvikle allerede eksisterende boligområder. Bebyggelsen er preget av noe tilfeldig plassering, samtidig som gata står relativt sterkt som felles møtepunkt. Det er nokså høy tetthet i forhold til at det er frittliggende eneboliger som dominerer. Nærheten til Liertoppen kjøpesenter gjør at området oppleves som en urban lomme i et grønt og frodig landbrukslandskap. I nye boligfelt vil det være viktig å bevare småhuskarakteren, samtidig som man tilbyr andre boligalternativ.

Stedsutvikling

Lierskogen er allerede et område i vekst, hvor en høy tetthet med stedstypisk bebyggelse alt er oppnådd. Slik sett forskåner man omkringliggende natur. Nærhet til viktige næringssentra gjør at slike områder blir viktige. Den uttalte målsettingen for Lier er både vern og vekst. Lierskogen kan bli et tettsted med et boligtilbud for de som ønsker å bo mer landlig, men også i fellesskap med andre.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for eneboliger, rekkehus og leiligheter med en tetthet som bidrar til at man bygger opp rundt lokale sentra, slik at skog, mark, landbruksområder og kulturmark ikke reduseres.

Barns interesser

Ved befaring ble det ikke observert noen barnetråkk, men man registrerte at veien ble brukt til tur og lufting av hunder. Elvedalene med deres yrende plante- og dyreliv fremstår som spennende områder for både barn og voksne.

I planforslaget blir den tette skogen bearbeidet, slik at man øker tilgjengeligheten og bruksmulighetene. Tomten har kort avstand til skog og mark. I tillegg er det mulighet for å koble opp bekkedaler til eksisterende løypenett, som går nord for tomten.

Universell utforming

Tomten er per i dag lite tilgjengelig som følge av bratt skrånende terreng, dårlig veikvalitet og tett vegetasjon.

Juridiske forhold

Naboer har opplyst tinglyst erklæring om veirett av 20.10.69, mellom eierne av gnr./bnr. 154/1, 4 og 5, slik at adkomstvei til gnr./bnr. 154/10 (før 5), 15 og 21 reguleres som en privat fellesadkomst.

Høringsutkast til ny kommuneplan legger til grunn følgende rekkefølgekrav:

- Ny adkomstvei og gang sykkelvei til området.

- Tilstrekkelig kapasitet på Tranby Ungdomsskole og Heia Barneskole
- Offentlig vann og avløp

Interessemotsetninger

Det er ikke registrert interessemotsetninger i planområdet. Fylkesantikvar, geotekniker og biolog har kommet med vurderinger av området, og med anbefalinger i forhold til hvordan man best forholder seg til stedlige faktorer.

4. PLANSTATUS

4.1 OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Plan- og bygningsloven

Formålet med loven er å ivareta felleskapets interesser, både i nåtid og for fremtiden. Planlegging skaper forutsigbarhet, og mulighet for medvirkning for alle berørte parter.

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Formålet med loven er å ivareta naturmangfoldet og felleskapets interesser, nå og for fremtiden. Sårbare områder og arter skal gjennom planlegging, åpenhet mellom flere faglige instanser og dokumentasjon ivaretas.

Samordnet areal- og transportplanlegging, T-5/93

Rundskrivet vektlegger viktigheten og betydningen av å samordne areal- og transportplanlegging, slik at man oppnår god samfunnsøkonomisk ressursbruk, miljømessig gode løsninger, og trygge lokalsamfunn.

Naturmangfoldsloven

Formålet med loven er å ivareta naturgrunnlaget og ressursforvaltningen, slik at artsmangfold kan ivaretas for fremtidige generasjoner.

Om barn og planlegging, T-2/08

Rundskrivet tydeliggjør kommunens ansvar for å sikre hensynet til barn og unges behov for trygge oppvekstsvilkår, slik at samfunnet har gode møtesteder og aktivitetsfremmende omgivelser.

Grad av utnytting, T-4/97

Rundskrivet skal sikre en entydig forståelse av de begreper og krav som benyttes i planarbeid.

St. meld. nr. 26 (2006-2007) – Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

Regjeringen legger arealpolitiske føring å sikre vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser.

Meld. st. nr. 21 (2011-2012) – Norsk Klimapolitikk

Meldingen fra Miljøverndepartementet som beskriver nasjonale målsettinger med hensyn på miljø.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2005

Veiledende retningslinjer for hvordan man i planleggingsfasen skal forholde seg til støy og støysoner.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan for Lier 2002-2013

Kommunen ønsker en balanse mellom vekst og vern, med vekt på å utvikle sentrumsområder. "Lier skal være "grønn dal" med klare grenser mellom tettbygde sentrumsområder og landlige omgivelser." I pkt. 12.3 er det skissert 65 nye boenheter på Ekeberg etter 2013. Videre i pkt 13.3 peker man på Lierbyen og Lierskogen som sentrumsområder. Ekeberg hører inn under Heia krets i kommuneplanen, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.

Gjeldende regulering

Området er flateregulert til boligformål i gjeldende kommuneplan, med følgende krav:

- Minimum 250 m² må avsettes til lek og uteoppholdsareal per tomt.
- Rekkefølgekrav:

Ny atkomstvei og gang- og sykkelvei til området

Vann- og avløpsledninger til området

- Utnytting: Det tillates frittliggende småhus (enebolig/tomannsbolig o.l.) med maksimal gesimshøyde 7 meter på den enkelte fasade og med et bebygd areal (BYA) på inntil 20% av netto tomt.

Eksisterende boliger i Bøveien og Ovenstadveien omfattes av regulering LIERSKOGEN SENTRUM, vedtatt 17. desember 1985 hvor de er regulert som felt B10 og B11:

- utnyttelsesgrad $U = 0,12$
- 1 etasje (2 etasjer i skrånende terreng)
- 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
- Boliger kan tillates oppføres i tomtegrense når vegger som støter til tomtegrense er uten åpninger eller med minimale åpninger. Garasjer kan plasseres 1 m fra tomtegrense.

Pågående planarbeid i nærområdet

Planarbeid for området Solvang, som ligger i Lierskogen sentrum, ligger ute til offentlig ettersyn.

I høringsutkastet til ny kommuneplan 2009-2020, som skal legges til grunn for planleggingen jfr. Avtale med kommunen:

- §3-3 Det skal inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon.
- §3-4 Rekkefølgekrav – infrastruktur og samfunnstjenester:
Ny atkomstvei og gang- og sykkelvei til området
Offentlig vann- og avløpsnett til området
Tilstrekkelig skolekapasitet på Heia skole og Tranby ungdomsskole
- Nye krav for parkeringsdekning: åpner for 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet på små leiligheter.

4.2 MULIG UTNYTTELSE I HENHOLD TIL GJELDENE REGULERING

Ikke relevant. Kommunens mal for beskrivelse tilsier at dette punktet kun utfylles ved krav om konsekvensutredning.

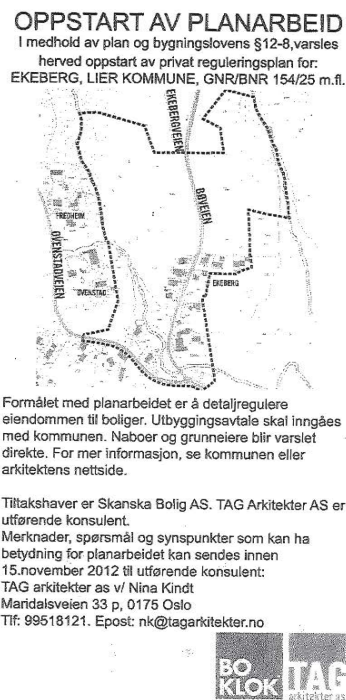
5. MEDVIRKNING

5.1 VARSEL OM OPPSTART

Varsel om igangsatt arbeid ble sendt ut til Drammens Tidende og Lierposten i starten av oktober.



Figur 7: Oppslag fra Drammens Tidende,
6.10.2012



Figur 8: Oppslag fra Lierposten, 4.10.2012

Liste over høringsinstanser, naboer og gjenboere følger som vedlegg til planforslaget.

5.2 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Merknader er her kort oppsummert:

Liste over merknader

1. Statens Vegvesen	19.10.2012
2. NVE	22.10.2012
3. Buskerud Fylkeskommune	12.11.2012
4. Fylkesmannen i Buskerud	25.10.2012
5. Nils Sire m/fl.	11.11.2012
6. Gro Jerpåsen	14.11.2012
7. Oddvar Sire	22.10.2012

Sammendrag av merknadene

1. Statens Vegvesen

Påpeker i merknaden at det er viktig at man vurderer nye byggeområder i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. De anbefaler videre at man undersøker støyforholdene, da tomten ligger på høydedrag ca. 700m fra E18

2. NVE

Merknad angående Grobruelva, som er del av Årosvassdraget. Anbefaler at man regulerer vassdrag til bruk og vern av sjø & vassdrag, jfr ny PBL § 12-5 nr.6. I tillegg anbefales det at man vurderer byggegrenser og hensynssoner i forhold til miljøhensyn.

Planforslaget må vise at man har vurdert skred, flom- og annen vassdragsrelatert fare, selv om undersøkelser eventuelt viser at det ikke eksisterer noen fare. Eventuell fare må avmerkes som hensynssone.

3. Buskerud Fylkeskommune

Påpeker at det eksisterer kulturminner i området, og at disse ikke har gjennomgått tilstrekkelig undersøkelser og registrering. Nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke om kulturminnene er gjenstand for automatisk fredning eller ei. Kulldatering kan bli aktuelt dersom man er i tvil om alder.

4. Fylkesmannen i Buskerud

Ber om at man i planprosessen vurderer lekemuligheter i området, og tilrettelegger for tilstrekkelig med arealer for barn og unge. I tillegg pekes det på at man må ta hensyn til vassdragene og deres betydning allmenne natur-, landskap og friluftsinnteresser. Som en del av planarbeidet må det også vises til hvordan prinsippene for offentlig beslutningstaking, som beskrevet i Naturmangfoldsloven, er vurdert og fulgt opp.

I tillegg rettes det fokus på at man må utrede miljøvennlige løsninger, da det er et nasjonalt mål å få til energieffektive bygningsløsninger. Dette innebærer også å ta hensyn til tilgjengeligheten for kollektive transportmidler. Nye boliger må sikres uteoppholdsarealer som har støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. Planleggingen må også vektlegge prinsipper om universell utforming.

5. Nils Sire m.fl

Naboer av tomten forventer at V/A-plan tar hensyn til naboer, og disse kobles til nytt V/A-nett på en hensiktsmessig måte. I tillegg opplyses det om en tinglyst erklæring om veirett av 20.10.69, mellom eierne av gnr./bnr. 154/1, 4 og 5, slik at adkomstvei til gnr./bnr. 154/10 (før 5), 15 og 21 reguleres som en privat fellesadkomst.

6. Gro Jerpåsen

Naboer ønsker å bli koblet opp til kommunalt avløp. De ønsker også at Bøveien blir stengt for gjennomkjøring, også i anleggsperioden, da denne veien etter avsenders mening er for smal og bratt, og lite egnet for mye trafikk. Ønsker løpende orientering om fremdrift og tidsplan.

7. Oddvar Sire

Ønsker tilknytning til V/A-nett, samt at adkomstvei til boliger 154/15, 16 og 21 oppgraderes, og at denne legges i gnr./bnr. 154/10.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

1. Statens Vegvesen

Støyberegninger er foretatt av Asplan Viak, og vedlegges planforslaget.

2. NVE

Det er avsatt hensynssone rundt vassdragene, samt bygge grenser. I tillegg er det utført geotekniske undersøkelser og undersøkelser på biologisk mangfold. Begge rapporter dokumenterer at området ikke er særskilt sårbart, men påpeker at ethvert inngrep påvirker terrenget og nærmiljø.

3. Buskerud Fylkeskommune

Arkeologisk undersøkelse er foretatt, og funn, inkludert nye funn er behørig registrert. Det er også foretatt to C14-dateringer. Ingen av funnene faller under automatisk fredning. Det er mange

tilsvarende funn i kommunen, blant annet i områder avsatt til LNF.

4. Fylkesmannen i Buskerud

Det er avsatt større arealer til lek, aktivitet og opphold i planområdet, med særlig fokus på at disse skal være tilgjengelige for alle feltene og med gode sammenhengende fellesarealer.

I tillegg er det avsatt et belte langs med vassdragene, som kan by på spennende naturopplevelser, og et yrende artsmangfold. Gjennom annonsering og nabovarsling, kommunikasjon med kommunen, samt bruk av konsulenter er det søkt å oppfylle prinsipper for offentlig beslutningstaking.

5. Nils Sire m.fl

Tiltakshaver vil så langt det lar seg gjøre tilrettelegge for at beboere i Bøveien kan koble seg opp til nytt V/A-nett. Godkjent V/A-plan skal ligge til grunn før søknad om rammetillatelse. Bøveien stenges for gjennomkjøring, og nevnte gnr./bnr vil bli tilknyttet en ny felles adkomstvei via nytt veianlegg.

6. Gro Jerpåsen

Se svar i overkant. Tiltakshaver vil orientere om fremdrift.

7. Oddvar Sire

Tiltakshaver vil så langt det la seg gjøre tilrettelegge for at beboere i Bøveien kan koble seg opp til V/A-nettet som blir tilrettelagt for ny bebyggelse. Bøveien stenges for gjennomkjøring i planforslaget, og nevnte gnr./bnr vil bli tilknyttet en ny felles adkomstvei.

6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET

Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for 41 selvbyggertomter, 32 rekkehus og 32 leiligheter, samt ny samlevei og adkomstveier, i tillegg til uteoppholdsarealer for rekreasjon og lek. Bøveien er ikke ønsket som primær adkomstvei, og det legges derfor til rette for en ny samlevei i sørvest av eksisterende eneboligbebyggelse, som i nord av tomten kobler seg tilbake på eksisterende vei.

Med nærhet til skoler og handel i Lierskogen sentrum gjør at området er hensiktsmessig å fortette, i tråd med de føringer som er gjort i kommuneplanen.

Trafikkforhold

Fra ny samlevei, mates det ut til totalt 4 adkomstveier, hvorav én vei, første adkomstvei til høyre i nord-sør-akse, er kommunal. Her er det også tilrettelagt med adkomstvei inn til eksisterende bebyggelse nord i Bøveien, som beskrevet i pkt. 5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart. For veiutforming og – dimensjonering er det tatt utgangspunkt i kommunens veinorm.

vei	kom. veiklasse	reguleringsbredde inkl. annet veiareal	formålsnavn
60000	B1	min. 8 meter	f_KV-1
61000	B1	min. 8 meter	f_KV-3
62000	B2	min. 10,5 meter	o_V-3
64000	B1	min. 8 meter	f_KV-2
65000	B1	min. 8 meter	f_KV-4
70000	S med fortau	min. 13,5 meter	o_V-2

Samlevei og vendehammer i private adkomstveier er prosjektert med tillempet standard. Se vedlegg V.17. Se også punkt 9.3 for kompenserende tiltak

Grøntarealer

Tomten er inndelt slik at konsentrert bebyggelse (rekkehus og leiligheter) ligger i den flateste delen av tomten, sentralt på området. Her er også de største felles grøntarealene plassert, av hensyn til tilgjengelighets- og solforhold. I kantsoner, med brattest terreng, er selvbyggertomter plassert. Dette gjelder også i sørlig del av tomten, hvor tomten møter den eksisterende bebyggelsen. Dette gir en sammenheng mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Sammenhengende grønne korridorer kobler de sentrale grøntområdene med skogen i øst og elvedalen i vest.

Adkomstveier er lagt langs eksisterende terreng og grøftearealet er en del av området håndtering av overvann

Områdets særpregede åsform stammer fra de to elvedalene som ligger i øst og i vest, og det er regulert inn hensynssoner og byggegrenser i tilknytning til disse elvedalene, for å sikre naturmangfold, samt at dette fungerer som en sikringssone for flom.

Grad av utnytting og høyder

For BK-1 til BK-2 :

Maks gesimshøyde: 8m

%-BYA= 40 %

Uteareal pr. boenhet : 80m²

For BK-3 til BK-8:

Maks gesimshøyde: 8m

%-BYA= 60 % eller angitt BYA

Uteareal pr. boenhet : 80m²

For BF-1 til BF-12:

Maks gesimshøyde: 7m/8m ved fall 1:5

%-BYA= 25 % eller angitt BYA

Uteareal pr. boenhet : 200m²

For BE-1 til BE-4:

Der hvor annen utnyttelse eller maks gesimshøyde på eksisterende bygg kan dokumenteres, vil dette angi tomtens utnyttelse. Hvis ikke dette er tilfelle, gjelder følgende:

Maks gesimshøyde: 7m/8m ved fall 1:5

%-BYA= 25 % eller angitt BYA

Uteareal pr. boenhet : 200m²

Bebyggelsens plassering

På vestsiden av nyetablert samlevei tilrettelegges det for frittliggende småhusbebyggelse langsmed to adkomstveier med tilhørende snuhammere. Øst for samleveien er det lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse. Denne bebyggelsen egner seg best på flattere terreng, og plasseres på flateste del av tomt, altså sentralt fra midten av tomten og nordover. De primære grøntarealene ligger i tilknytning til disse, for å sikre tilgjengelighet for flest.

Byggegrense for eneboligfelt mot atkomstveier etableres 8m fra senter vei. For konsentrert boligbebyggelse etableres denne 6m fra veikant på grunn av carporters orientering vinkelrett på vei. For tomter grensende til samlevei legges byggegrense i henhold til kommuneplanens normer, 15m fra senterlinje vei, med unntak av én tomt i felt BF_4, hvor byggegrense er satt til 12,5 m. Her vil man kompensere for dette ved bruk av støyskjermende tiltak.

Gjennomføring

Ikke relevant, da plan ikke er gjenstand for konsekvensutredning.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Datagrunnlag og metoder

Planleggingsarbeidet har skjedd med bakgrunn i de data rapporter har frembrakt, og det er benyttet modellering for å undersøke ulike alternativer hva gjelder vei og bebyggelse. Det er benyttet konsulenter ved innhenting av data på grunn, biologisk mangfold/sårbarhet, støy, hydrologiske undersøkelser og arkeologi m.m. Befaring på tomten, graveprøver, C14-dateringer, kartdata, tidligere undersøkelser er lagt til grunn for vurderinger av konsekvens på ulike de temaene.

Det var ved grunnundersøkelser utfordringer knyttet til fremkomst til de planlagte kontrollområdene, grunnet tett vegetasjon.

Samtlige rapporter er vedlagt planforslaget.

Overordnede planer og mål

I gjeldende kommuneplan er området flateregulert til boligformål. Planforslaget er i tråd med dette, og det er tatt utgangspunkt igjeldende kommuneplans bestemmelser, og bidrar til måloppfyllelse for kommunens strategi for vekst.

I kommuneplanen legges det føringer i forhold til fortetting i sentrumsområder, hvorav Lierskogen er en av disse. Ekeberg ligger i nordlig del av Lierskogen og består av igjengrodd kulturmark, med lav biologisk verdi, og er del av kommunens boligstrategi som fremtidig utbyggingsområde.

Planfaglige vurderinger

Med 41 enheter selvbyggertomter, 32 rekkehus og 32 leiligheter, 105 enheter totalt, legges det til rette for en tetthet som gir en urban karakter. I hovedsak følges prinsippet om 700m² per selvbyggertomt, men med unntak der hvor tomtens beliggenhet gir kvaliteter og muligheter for god bruk og utnyttelse, hvor størrelse kan være ned til 650 m². I enkelte tilfeller hvor tomtas kvaliteter er veldig gode, er det tomtestørrelser ned til 600 m². Dette gjelder tomter som ligger tett inntil lekeplasser/felles grønt og har gode sol, og utsiktsforhold.

I henhold til kommunens uttalte mål om vekst i sentrumsområder, er prosjektet med på å bidra til kommunens målsetning. Prosjektet opparbeider og tilgjengeliggjør utomhusarealer slik at området kan tas i bruk.

Verneinteresser (kulturminner/kulturlandskap)

Det er utført undersøkelser i området, samt tatt C14-dateringer av kullprøver for å stadfeste alder på minnene. Det ble konstatert at minnene ikke er gjenstand for fredning. Se vedlagte rapport.

Fylkesantikvaren anbefaler dog at man legger til rette for bevaring der det er mulig. Det er mange tilsvarende funn i kommunen, hvorav mange ligger i LNF-områder der vern ikke er i konflikt med formål i kommuneplanen. Et av de registrerte feltene er imidlertid avsatt med båndleggingsone i planen.

Miljøfaglige forhold

Støyrapport er utarbeidet av Asplan Viak, og vedlegges planforslaget. Tiltaket utgjør for eksisterende boliger en økning i støynivå på ca 1 dB, og E18 er dimensjonerende støykilde for disse boligene. E18 utgjør med andre ord hovedbidraget hva gjelder støy. Rapporten vurderer det slik at tiltaket ikke medfører en vesentlig økning av støynivå for øvrige boliger enn de enhetene som er medtatt og beskrevet i plankart og bestemmelser. Avbøtende tiltak er medtatt i planbestemmelser og i plankart, slik at hensynet til både eksisterende og nye boliger skal ivaretas gjennom videre arbeid med planen.

Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold er utarbeidet av Terje Blindheim hos BioFokus. Konsekvensen av inngrepet vil være at man båndlegger natur som betegnes som ordinær skogsmark, uten spesielle biologiske kvaliteter. Påpeker dog at ethvert inngrep i lavereliggende deler av Indre Oslofjord som bytter ut skogsmark, vil ha en viss negativ påvirkning på naturmiljøet. Med de

bestemmelser og underforliggende vurderinger som er gjort vurderes det at Naturmangfoldslovens §8 - §12 er ivarettatt gjennom hensynssoner langs elver, bevaring av eksisterende vegetasjon i forbindelse med de grønne årene og lekeplassene på tomten, samt krav om skjøtelsesplaner knyttet til hensynssoner og grøntdrag. Det er tilrettelagt for en relativt tett bebyggelse, som i et samfunnsøkonomisk perspektiv er gunstig hva gjelder bevaring av skog og mark, sosial infrastruktur som skoler, barnehage, arbeidsplasser og kollektivtrafikk.

Det er også tatt utgangspunkt i hydrologiske vurderinger, hvor det er tatt høyde for 200-årsflom, samt geotekniske undersøkelser, som vedlegges planforslaget. Denne konkluderer med at det vil være en minimal endring i vannstand, tilsvarende 0,7% økning fra dagens nivå.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analyse er vedlagt, og er en overordnet kartlegging av hendelser og konsekvenser av planforslaget. Analysen peker på utfordringer knyttet til trafikkavvikling, da både anleggsarbeid og økning i trafikkbelastning i området øker sannsynligheten. I tillegg gir skrånende terreng ekstra utfordringer, men det er kort vei til fjell (jfr geoteknisk rapport), slik at rasfare med det er vesentlig begrenset. Gående/syklende er i så måte en svært sårbar gruppe, og det er derfor planlagt fortau med hvilerepos, samt at broforbindelse blir utbedret. I tillegg har man tilrettelagt for grønne ferdselsårer for å gi flere alternativer for sirkulasjon. I anleggsfasen blir det viktig at utbygger kommuniserer tydelig rundt fremdrift i arbeidet, for å sikre ivaretagelse av naboer.

Støy er som nevnt tidligere også et fokusområde, som tiltakshaver ivaretar ved å legge inn tiltak allerede i planforslaget. Et annet moment er faren for radon. Det er målt radon i Lierskogen. TEK10 legger til grunn at alle hus skal sikres med radonsperre. Området er i tillegg preget av mye nedbør, og det skal derfor foreligge plan for overvannshåndtering. Dette er håndtert i utomhusplan. Hydrolog har også vurdert endringer i vannstanden for Grobruelva, og konkludert med minimal endring fra dagens nivå.

Barns interesser

Per i dag er området uoversiktlig og lite tilgjengelig for lek, da det er svært tett trevegetasjon. Planforslaget ønsker å legge til rette for mer lek og spennende naturopplevelser. I planforslaget legges det opp til store arealer med rekreasjonsområder – både med mer programmerte lekearealer, samt friområder med trevegetasjon for friere utfoldelse og tråkk som fører ned elvedalene.

Universell utforming

I arbeidet med planen har fokus vært på å skape et område med rom for aktivitet og lek, som er tilgjengelig for fellesskapet. Terrenget byr på utfordringer med sine skrånende sider, slik at tilgjengelighet har vært et tema fra begynnelsen av planarbeidet. Tiltaket vurderes å ha positive konsekvenser for funksjonshemmede, bevegelseshemmede, orienteringshemmede.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Samlevei til nordlige deler av Bøveien vil få en mer gunstig stigning, samt tilhørende gang-/sykkelvei, men vil kreve kommunalt vedlikehold. I tillegg blir første stikkvei til høyre på planområdet kommunal.

Skanska opparbeider nytt V/A-nett, som gjøres tilgjengelig for påkobling for naboer i Bøveien. Ny el-løsning kommer sentralt på området, på østsiden av ny samlevei.

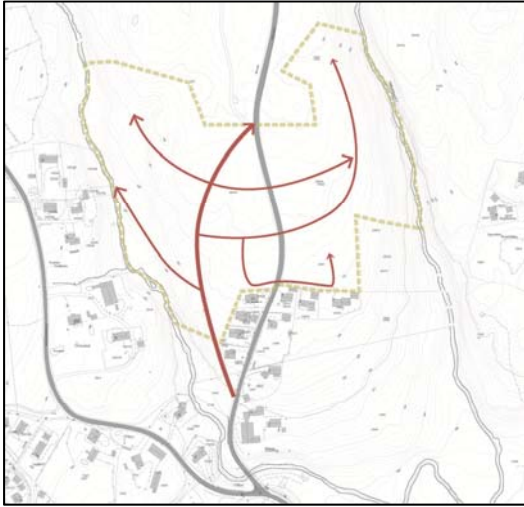
Av høringsnotat fra kommunen går det frem at det er ledig kapasitet på Heia Skole. Det er også flere barnehager i nærheten av området.

Utbyggingsavtale

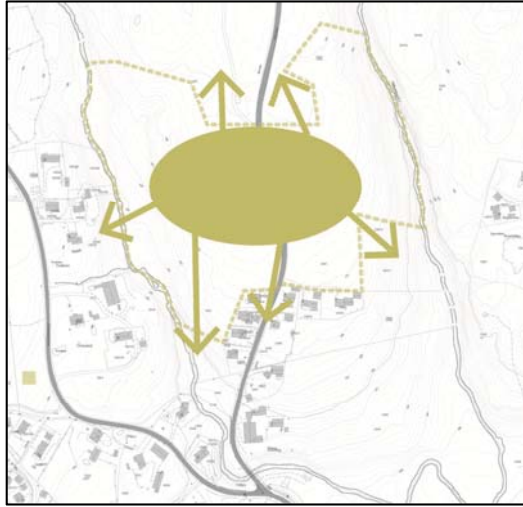
Skanska er i ferd med å inngå utbyggingsavtale med kommunen.

8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

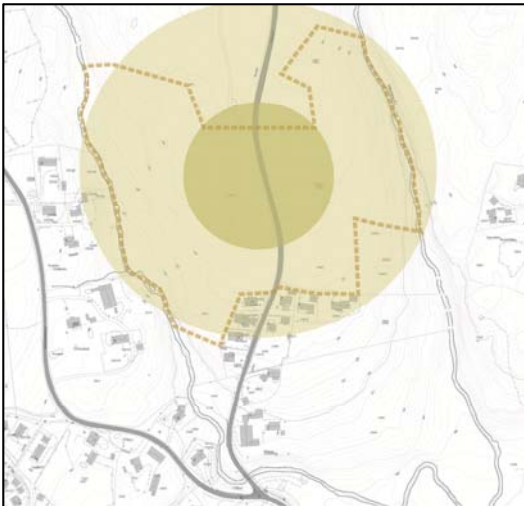
8.1 PRINSIPPSKISSER & BEGRUNNELSE FOR PLANFORSLAG



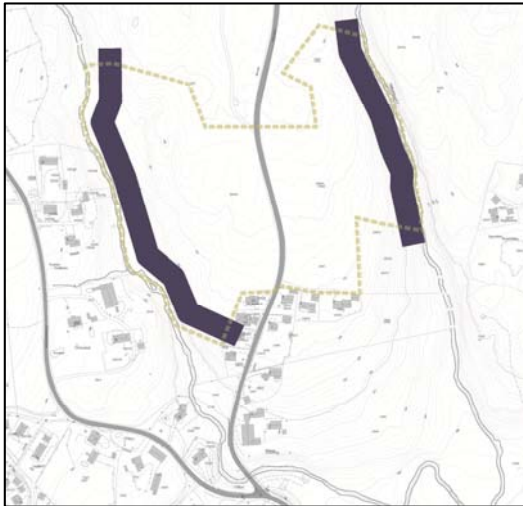
Figur 9: Foreslått veistruktur



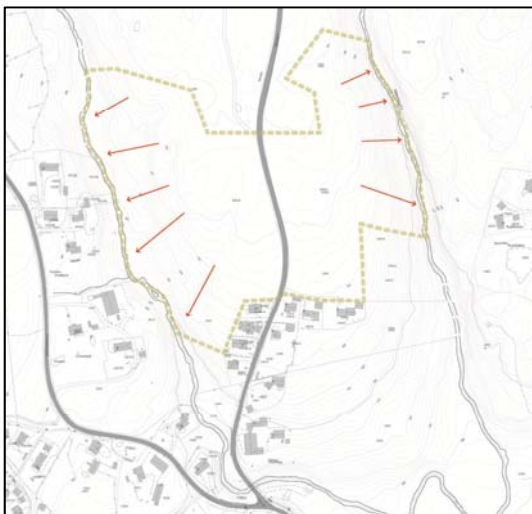
Figur10: Utomhusarealer og forhold til omgivelser



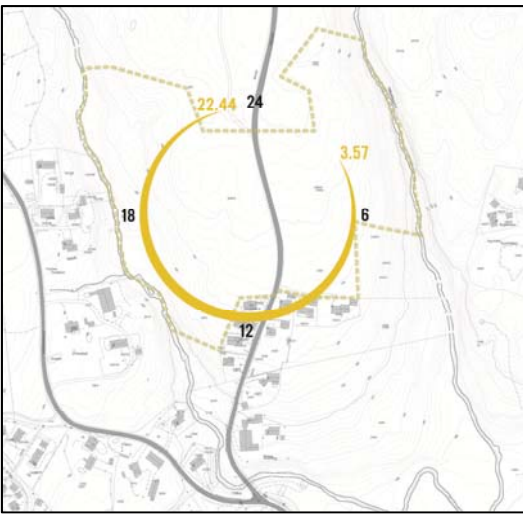
Figur11: Metning av farge angir boligtetthet



Figur 12: Hensynssoner mot elvedaler



Figur 13: Bratt terreng i øst og vest



Figur 14: Gode solforhold for alle pga terrengformasjon

Konseptskisser viser de viktigste stedlige faktorer hva gjelder formgivning av planen. Terrenget har vært utslagsgivende på veiplassering, i tillegg til hvor det primære grøntanlegget plasseres. Dette har gitt tomten en logikk i forhold til plassering av ulike typer bebyggelse, slik at man får en konsentrert kjerne hvor grøntanlegget kommer flest mulig til gode.

I tidligfase ble det foretatt en workshop på tomten for å kartlegge arealet, samt skissere et grovt program og klargjøre hvem som er en aktuell målgruppe. Volummessig har områdets steds karakter vært av stor betydning for planen, da Lierskogen primært består av eneboliger. Samtidig har det vært ønske om å skape ulike botilbud i et sentrumsområde som er svært homogent. Med et større spekter av boligtilbud gjør Lier seg attraktiv for flere, særlig unge mennesker i etableringsfasen. Dette kan gi grunnlag for et stabilt bomiljø, da man har flere muligheter i ulike livsfaser.

Planforslaget har lagt flere konsekvensanalyser til grunn; støy, grunnforhold, biologisk mangfold, samt en arkeologisk rapport, hvorav samtlige avdekker at området har lite risiko knyttet til seg:

- *Vurdering av konsekvenser for biologisk mangfold ved boligutbygging på Ekeberg, Lier kommune*
- *Ekstern støyberegning for reguleringsplan på Ekeberg Lier*
- *Ekeberg - arkeologisk rapport*
- *Geoteknisk undersøkelse*
- *Flomberegning 05.09.2013*

Vurdering av alternativ

Det er vurdert to muligheter for veiføringer, hvorav alternativ med nye veitrasé er valgt. Det andre alternativet er at man ruster opp den opprinnelige Bøveien. En slik løsning ville ikke oppfylt kommunens krav til veinormer, da særlig med tanke på bredder, og er dårlig løsning med tanke på trafiksikkerhet og universell utforming. Alternativet ville også gitt utfordringer knyttet til tverrgående veiforbindelser, da terrenget også her byr på en del utfordringer.

Anbefaling av alternativ

Innsendt alternativ er valgt etter anbefaling fra konsulent på vei, slik at man oppnår den mest hensiktsmessig traséen, vurdert med fokus på terreng. Alternativet gir også hvileresoner integrert i fortauet, og gir området en høyere grad av tilgjengelighet.

I innsendte forslag har man vektlagt robuste felles uteområder, som skal være tilgjengelig for hele bebyggelsen. Dette vurderer vi som det mest karakteristiske grepet, og samtidig det mest verdifulle. Grepet forsterkes ved at den mer konsentrerte bebyggelsen, rekkehusene og den lave leilighetsbebyggelsen legges i tilknytning til denne. Leilighetenes visuelle uttrykk gir en opplevelse av rekkehus over 2 etasjer, slik at man oppnår et område som er i tråd med stedets karakter, småhusbebyggelse.

8.2 BESKRIVELSE AV UTEOPPHOLDSAREALER OG LANDSKAP

Lier kommune har en tydelig og langsiktig målsetning om å ta hensyn til verdifulle naturområder i sin kommuneplan. De fine naturkvalitetene på Lierskogen har vært viktig å ta nytte av som en premissleverandør for det nye boligområdet på Ekeberg. Dette er tilfredsstillende ved å planlegge for minst mulig terrenginngrep og større naturlige grøntarealer. Kommuneplanens krav til minste utendørs oppholds areal har lagt føringer for planens grøntarealer. Planen for feltet består av to overordnede strukturer: Et veinett og et nettverk av "blå og grønne" strukturer.

Terrengtilpassing

Adkomstveien ligger som en hovednerve gjennom området, og fordeler ut stikkveiene til hver side. Adkomstveien er lagt med maks stigning for å følge terrenget mest mulig og unngå for store fyllinger/skjæringer. Stikkveiene forgrener seg ut fra hovedadkomsten og legges langs kotene.

Terrenget er til dels bratt, og eneboligtomter i øst og vest forutsetter bebyggelse som tar opp i seg terreng for å unngå for store fyllinger eller terrengmurer. Hovedetasje har adkomst planfritt fra stikkvei. Adkomstveien i sør ligger i bratt skråning, og vil bygges med forstøtningsmurer på enkelte punkter for å unngå fylling ut i elv.

Grøntstruktur

Bevaring av elvedaler, bekker og vannsig var utgangspunkt for grøntstrukturen i området. Det "grønne" rammeverket er med på å definere bebyggelsesmønsteret sammen med veiene, og skaper gode, interne forbindelseslinjer, gode buffersoner og fine grøntområder for lek og opphold. Gangstier, sykkelstier og skogstier legges i nettverket. Vegetasjonsbeltene skaper naturlige forbindelser til det omkringliggende skogsområdet, og vil for fremtidig utbygging skape gode forbindelseslinjer mellom de ulike utbyggingsområdene. Lekeområdene er lokalisert i det grønne nettverket og ligger derfor i stor grad skjermet for biler og lett tilgjengelig gjennom bilfrie stikkveier.

Overvannshåndtering

Hovedkonseptet for organisering av utbyggingsområdet, har vært å ta vare på vannveiene og bruke dette som en basis for og rammeverk for byggeområdene. Slik sikrer man en grøntstruktur som leder overvann fra byggeområdene ut i grøntdragene. Grøntdragene vil fungerer som fordrøyningsareal og forsinke tilførsel av mer overvann i elvene ved flomtopper. Stikkveiene legges langs kotene og en avskjæringsgrøft vil ta opp vann fra ovenforliggende byggeområde. Dette vannet kan sendes videre ut i grøntdragene. For byggeområdene ledes mest mulig takvann og overvann til terreng.

Lekeplasser

I henhold til kommuneplan er det krav om 1 nærlekeplass for hver 150 boenhet. I dette utbyggingsområdet er det planlagt 105 enheter, noe som skulle tilsi 1 Nærlekeplass. Nærlekeplassen skal være minimum 1500m². Det er satt av store areal for grønt og lek i planen, og det er flere områder som oppfyller arealkrav til nærlekeplass. Hovedlekeplassen med ballplass, FL-2, er lagt nord i området, da dette er det flateste området og egner seg for opparbeidelse av flat ballbane. Denne er lett tilgjengelig for alle gjennom stikkveier og gangveier. Noen tomter ligger mer enn 150 m fra denne, men de har tilgang på større lekeområder lenger sør i området som ligger mindre enn 150 m fra. Det etableres flere sandlekeplasser for småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Eneboligtomter

Eneboligtomtene er i regelen 700m² eller større. Der hvor tomtas kvaliteter er veldig gode, er det tomtestørrelser ned til 600 m². Dette gjelder tomter som ligger tett inntil lekeplasser/felles grønt og har gode sol, og utsiktsforhold. Alle tomter har plass til dobbeltgarasje samt oppstillingsplass. Enebolig ligger minimum 4m fra eiendomsgrænse.

Eneboligtomtene i øst ligger ut mot dalsiden med Ekebergelva i bunn. Tomtene er smale og bratte, men har adkomstnivå på nivå med stikkveien. Disse tomtene kompenseres med større areal der terrenget er krevende. Ettersom tomtene ligger ut i dalsiden må eneboligene ha inngang i 2.etasje og blind førsteetasje, slik at boligene legges med terrenget og får større tilgang på privat eiendom mot øst.

Eneboligtomtene i sør har forholdsvis flate tomter og gode solforhold. Smale vegetasjonsbelter forbinder eneboligene til naturområde og resterende boligområde. Eneboligtomtene i øst ligger flott til med sørvest vendte tomter. Noen av disse har god helling ut mot elv, og det skal bygges hus som har blind første etasje for å ta opp terreng.

Det er foretatt grundige redegjørelser for MUA på de mest utfordrende tomtene, og samtlige oppfyller kravet om minimum 200 m². Kriterier for dette arealet er 50% i sol ved vårjevndøgn kl.15, ikke brattere enn 1:3, og med maks støynivå < 55dB. Henviser til vedlegg 14 for nærmere detaljer på dette.

Rekkehus

Alle rekkehusene opparbeides med minimum tilgang på 200m² felles oppholdsareal samt 50m² privat egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette i henhold til kommuneplanens krav til utomhusarealer.

Hver av boenhetene har 1st carport + 1stk oppstillingsplass.

a) Rekkehus BK-3 til BK-5

Rekkehusene er plassert på enden av det flatere platået på eiendommen med utsikt mot sør og boligområdet nedenfor. Hvert rekkehus har minimum 50m² privathage. Et større fellesgrøntareal skaper gode oppholdsmuligheter og en buffersone mot veien nedenfor. Vest for Rekkehus 1 ligger en sandlekeplass, slik at man ikke må gå lenger enn 50m til nærmeste sandlekeplass.

b) Rekkehus BK-6 til BK-8

Rekkehusene er plassert på kote 239 med utsikt mot sør. Bebyggelsen er omkranset av grønne korridorer. Dette gir enkel tilgang til lekeplasser, skogsområdet, gangstier og snarveier. Rekkehusene har tilgang på to sandlekeplasser sør for rekke 4 og rekke 6

Leiligheter

Alle leilighetene har minimum 80m² uteoppholdsareal. Balkonger er da ikke medregnet som uteoppholdsareal. Bebyggelsen har enten eget nærmiljøanlegg innenfor sitt eget utomhusareal eller ligger tett opptil et større lekeareal. Det er beregnet 1,5 stk parkeringsplasser pr leilighet. Det er tilrettelagt for 1stk handicap parkering pr tiende parkeringsplass.

a) Leiligheter BK-2

Bebyggelsen består av 3 leilighetsbygg plassert i en hesteko på et større platå aller høyest på eiendommen. Dette gjør det enkelt å plassere byggene i terrenget og medfører kun mindre utfyllinger. Hestekoformen skaper et større felles uterom og gir gode forutsetninger for utarbeidelse av et godt fellesrom hvor beboerne kan møtes til og fra sin leilighet eller når de oppholder seg der. Her skal det

anlegges egen sandlekeplass.

b) Leiligheter BK_1

Rekken med leiligheter er lokalisert et større grøntareal i sørvest og en stor nærlekeplass i nordøst. Leilighetene er plassert med balkonger i sørvestlig retning og har god utsikt mot elvedalen.

MUA BEREGNING

MUA-BEREGNING	Krav til areal				MUA utregning (se MUA plan , vedlegg V.08)	MUA TOTALT
BOKLOK LEILIGHETER	antall enheter	mua pr. enhet	fellesareal pr. felt			
BK2	24 x	80 m ²	=	1920 m ²	UA-1 og UA-2 (2220 m ²) + tilgang til FL5, FL6, (570 m ²) =	2790 m ²
BK1	8 x	80 m ²	=	640 m ²	490 m ² + tilgang f_FL-2(1500m ²) + FL1 (140 m ²) =	2130 m ²
BOKLOK REKKEHUS						
BK3	5 x	50 m ²	+ 200 m ² =	450 m ²	UA-3(2220m ² /3)+ Privat MUA(358m ²) +tilgang f_FL-3 (217m ²) =	1315 m ²
BK4	5 x	50 m ²	+ 200 m ² =	450 m ²	UA-3(2220m ² /3)+Privat MUA(348m ²) +tilgang f_FL-3(217m ²) =	1305 m ²
BK5	6 x	50 m ²	+ 200 m ² =	500 m ²	UA-3(2220m ² /3)+Privat MUA(390m ²) +tilgang f_FL-3(217m ²) =	1345 m ²
BK6	4 x	50 m ²	+ 200 m ² =	400 m ²	UA-4(1840m ² /3)+Privat MUA(291m ²) +tilgang f_FL-4(165m ²) =	1070 m ²
BK7	5 x	50 m ²	+ 200 m ² =	450 m ²	UA-4(1840m ² /3)+Privat MUA(225m ²) +tilgang f_FL-4(165m ²) og f_FL-7 (375m ²) =	1375 m ²
BK8	7 x	50 m ²	+ 200 m ² =	550 m ²	UA-4(1840m ² /3)+Privat MUA(355m ²) +tilgang f_FL-7(375m ²) =	1340 m ²
ENEBOLIGTOMTER	41 x	200 m ²	=	8200 m ²	Løses innenfor tomt (8200m ²) i tillegg til tilgang på felles lekeplasser f. lekeplass 1/2/3/5/6/7 =	8200 m ²
TOTALT	105			13560 m²		20870 m²

I tillegg har alle felt tilgang til felles grøntareal med naturlekeplass, G-3, og felles lekeplass FL-6

9.3 AVBØTENDE TILTAK I PROSJEKTET

Tiltaket har gjennom nøye vurdering av veitrasé fokusert på å gjøre minst mulig inngrep i landskapet. Noen fyllinger og skjæringer er ikke til å unngå, hvor avbøtende tiltak blir en estetisk bearbeidet utforming av disse. Nordligste del av eksisterende bebyggelse i Bøveien får adkomst via det nye veinettet.

Veien er lagt med rundt 10 % stigning for å unngå for store terrenginngrep, da eksisterende Bøveien er mye brattere. Traseen er lagt som et kompromiss mellom kommunens retningslinjer og ønske om å unngå for store inngrep, samt å bevare muligheten for å koble den eksisterende Bøveien til den nye veien. I tillegg har det vært nødvendig å legge veien litt ut for å unngå inngrep i eiendommen med gnr/bnr 154/13. For å bøte på den noe bratte stigningen skal det etableres hvilerepos for gående langs med fortauet. For å unngå store fyllinger ut mot elven, vil det etableres natursteinsmur langs samleveien fra pr. 75 til 210.

Det er lagt til rette for viderefører stedets karakter med den lave trehusbebyggelsen. Dette gjelder også for rekkehus og leilighetsbebyggelse, som begge er oppført i tre i lave lameller.

Hva gjelder eksisterende vegetasjon, vil man forsøke å ivareta dette der mulig i forbindelse med felles uteområder.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging iht. forslaget.



Figur 15 : Perspektiv fra sør



Figur 16: Illustrasjonsplan



Figur 17: Gateperspektiv

Planforslaget legger til rette boligbebyggelse, nærmere bestemt 41 selvbyggertomter for enebolig, 32 rekkehus fordelt på 6 rekker, samt 32 leiligheter fordelt på 4 rekker med 8 leiligheter i hver. Disse er tenkt organisert med eneboliger i øst og vest, samt i sør mot eksisterende eneboligbebyggelse. Rekkehus og leiligheter er organisert rundt felles grøntanlegg.



Figur 18: Situasjonssnitt

Detaljerte utsnitt av planen og snitt finnes som vedlegg. Det samme gjelder for perspektiver.

10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK, VARSEL & KUNNGJØRINGER

Referat fra oppstartsmøte 18.09.12

Varsel om oppstart av planarbeid – Drammens Tidende 4.10.2012

Varsel om oppstart av planarbeid – Lierposten 6.10.12

Førstegangsbehandling i planutvalget den 29.10.2013

11. VEDLEGG

V.01 - Biologisk mangfold

V.02 - Ekstern støyberegning for reguleringsplan på Ekeberg, Lier REV3 med

V.03 - Flomberegning 05.09.2013

V.04 - Arkeologisk rapport

V.05 - Geologisk rapport

V.06 - ROS-analyse

V.07 - Situasjonssnitt og situasjonsplan

(revidert 30.01.2014)

V.08 - MUA PLAN

(revidert 30.01.2014)

V.09 - V/A-plan

V.10 - V/A-notat

V.11 - Illustrasjoner

V.12 - Plankart

(revidert 30.01.2014)

V.13 – Arealtabell

(revidert 30.01.2014)

V.14 – MUA Eneboligtomter

(revidert 30.01.2014)

V.15 – Samlevei – Plan og profil (OBS: vedlagt og sendt 9.10.13)

V.16 – Notat 02, endringer i situasjonsplan

27.01.2014

V.17 - Endringer av alternativ 1, veigeometri

23.01.2014

V.18 - Ekeberg, Lier – Mulig utvikling av reguleringsplan, Alternativ 1.

30.01.2014