
PLANBESKRIVELSE – EKEBERGDALEN TERRASSE BOLIGFELT

22.12.21

FORSLAG TIL REGULERINGSENDRING FOR DEL AV REGULERINGSPLAN “504.344 RØIKÅS Ekebergdalen” VEDTATT 01.09.1986, PLANID 3028_344 I ENEBAKK KOMMUNE.

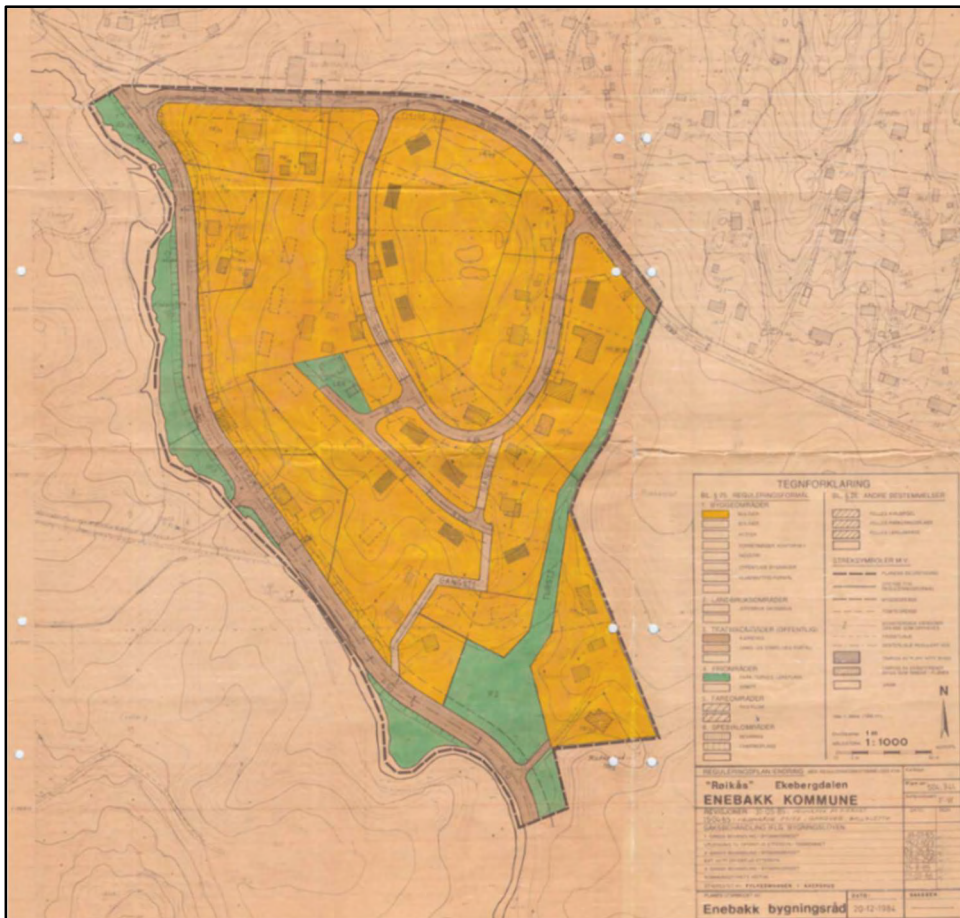
1. INNLEDNING

Akershus Eiendom & Invest AS ønsker å justere del av gjeldende reguleringsplan for «504.344 Røikås Ekebergdalen» planID 3028_344. Dette for å legge til rette for ny boligbebyggelse med atkomst på del av eiendommene 118/4, 118/129 og 118/130.

Gjeldende reguleringsplan omfatter området mellom Ekebergveien og Rakkestadveien, og inkluderer Ragnhild Jølsens vei og Røikåsveien. Arealet er i kommuneplanens arealdel 2015-2027 hovedsakelig disponert til Boligbebyggelse – nåværende, felt BK9. I gjeldende reguleringsplan fra 1986 er området hovedsakelig regulert til boligformål med %BYA på henholdsvis 15 % for boliger i to etasjer og 20 % for boliger i én etasje. Figur 1 viser eksisterende reguleringsplankart.

Området som berøres av foreslått endring utgjør ca. 20 daa og omfatter boligfelt rundt sørlig del av Røikåsveien, friområde F2, lekeareal og gangveier ned mot Ekebergveien. Dette berører eiendommene eller deler av eiendommene gnr./bnr; 118/4, 118/14, 118/128, 118/121, 118/130, 118/129, 118/63, 118/35, 118/106, 118/17, 116/1, og 116/4. Tilgrensede eiendommer til området er 118/14, 118/131, 118/120, 118/74, 118/106, , 118/17, 118/1, 127/83, 118/45, 118/127 og 118/126..

I tillegg til endring innenfor berørt område er det ønskelig å oppdatere øvrige reguleringsbestemmelser til gjeldende lovverk, samt endre enkelte forhold til gjeldende utvikling.

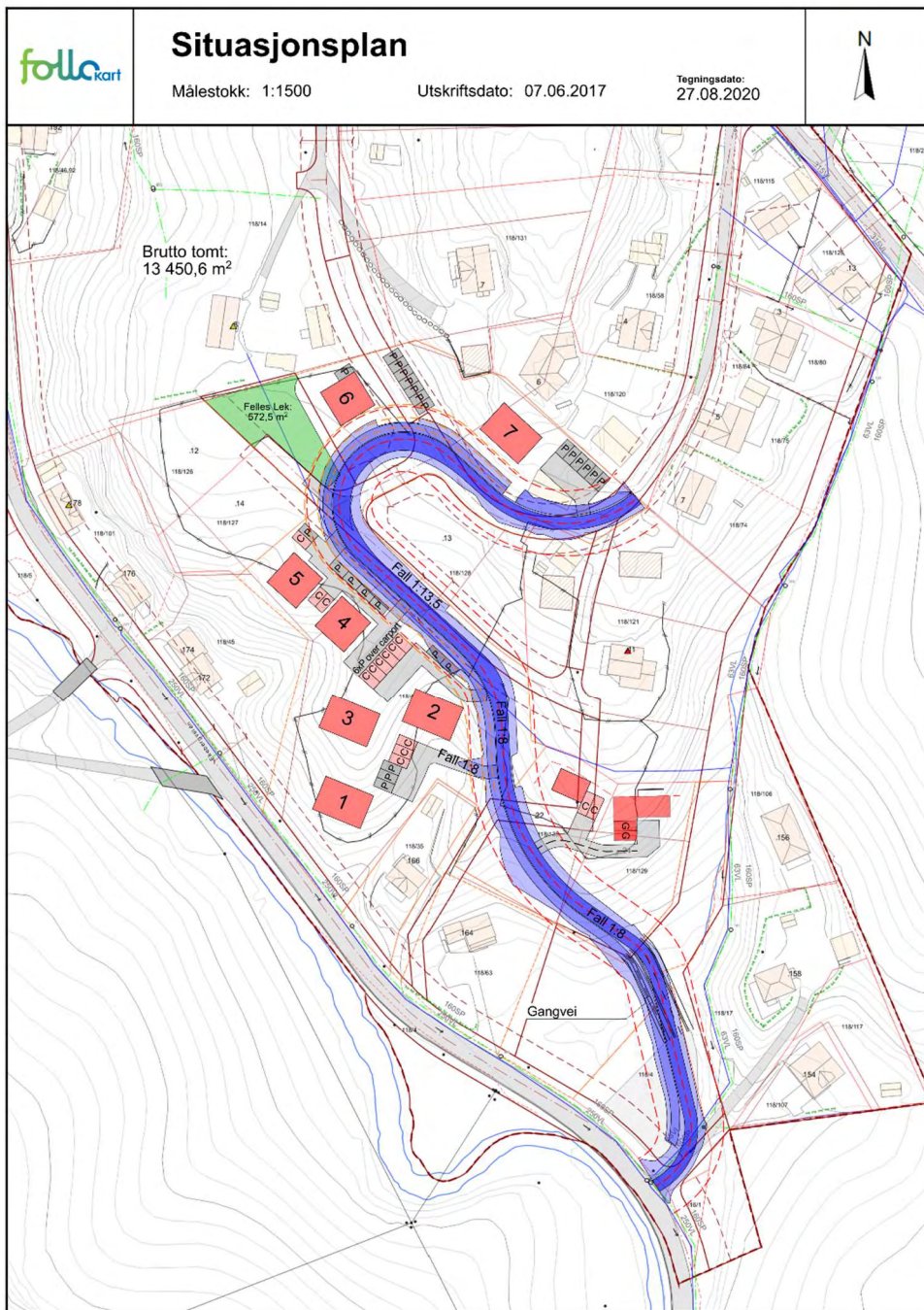


Figur 1: Gjeldende plankart. Plannavn RØIKÅS med ikrafttredelsesdato 1.9.1986.

2. BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

Det planlagte tiltaket skal gjennomføres i skrånende terreng nord-øst for Ekebergveien. Tiltaket omfatter utbygging av nye boenheter med nødvendig infrastruktur, i tilknytning til et eksisterende boligfelt. Boligfeltet består i dag av frittliggende småhusbebyggelse, og tiltaket innebefatter en mer konsentrert form for småhusbebyggelse med tilhørende parkeringsmuligheter enn det gjeldende plan legger opp til.

Hensikten med endringen er i hovedsak å legge til rette for ny atkomst til området, som planlegges utbygd med opptil 23 boenheter. Det er planlagt 7 stk. 3-mannsboliger og planen åpner i tillegg for to eneboliger på BKS3. Formålet er også å tilpasse utnyttelsesgrad og høyder til det nye tiltaket og gjeldende beregningsregler. Endringene går slikt sett ikke utover hoveddrammene i gjeldende plan, men oppgraderes til dagens standard og etterspørsel i markedet. Det er også inkludert krav og utredninger til det nye tiltaket. Figur 2 viser situasjonsplan for det planlagte tiltaket.



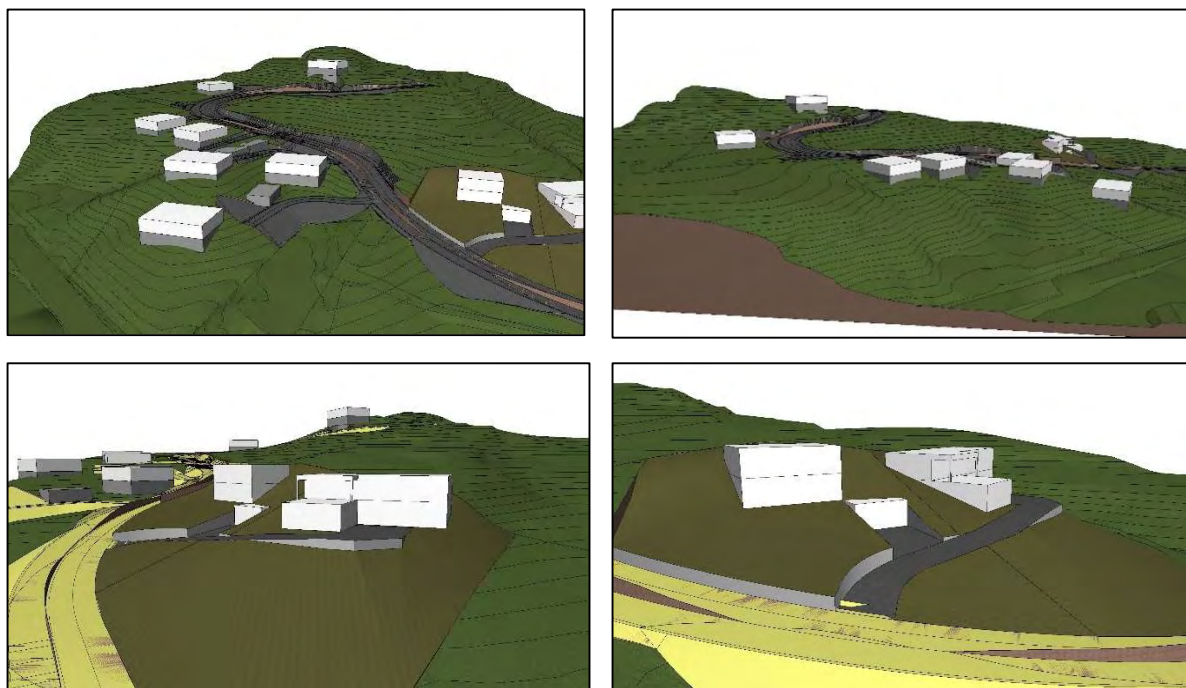
Ekebergdalen Terrasse

Figur 2: Situasjonsplan viser plassering av boligene på felt tilknyttet den nye adkomstveien. Utarbeidet av Steil arkitektur.

Ny atkomstvei ønskes endret fra Røikåsveien til en direkte atkomst til området fra Ekebergveien. Avklaringer med grunneiere har endt på en beslutning om å opparbeide ny atkomstvei over gnr. 118 bnr. 129 og 130. Avkjørselen fra fylkesvei er samordnet med avkjørsel til eksisterende utfartsparkering og boliger. Veien prosjekteres som en fellesavkjørsel. Løsningen for atkomstveien og avkjørselen fra offentlig vei er vist i reguleringsplanen. Det er tatt høyde for at tomter som ikke eies av Akershus Eiendom & Invest AS, og som skulle hatt atkomst langs foreslått omregulert vei, har mulighet til å koble seg på ny adkomstvei.

Veien skal bygges i henhold til kommunal standard. Den dimensjoneres for brøytebil, renovasjonsbil og redningskjøretøy. Det vil også være snumuligheter i enden av ny fellesvei, i forbindelse med avsatt parkeringsareal nord i planområdet. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig at den nye veien åpnes for gjennomkjøring til Røikåsveien, men kun benyttes som en adkomst til boliger tilknyttet veien.

Trafikksikkerheten og fremkommeligheten til myke trafikanter opprettholdes, og forbedres gjennom et regulert fortau langs atkomstveien. Dette er også med på å gi en bedre veigeometri og utnyttelse av eksisterende boligområder tilgrenset ny adkomstvei. Ettersom det legges opp til at veien ikke er gjennomkjørbar med unntak av renovasjon etc. vil trafikken begrense seg til trafikk til og fra boligområdet. Den gjeldende regulerte gangveien mot Ragnhild Jølsensvei blir opprettholdt, men får en noe endret geometri. Del av gangveien i gjeldende reguleringsplan sør mot fylkesveien blir opprettholdt og gitt formål turdrag. Det henvises videre til veitegningene for utdypende geometri.

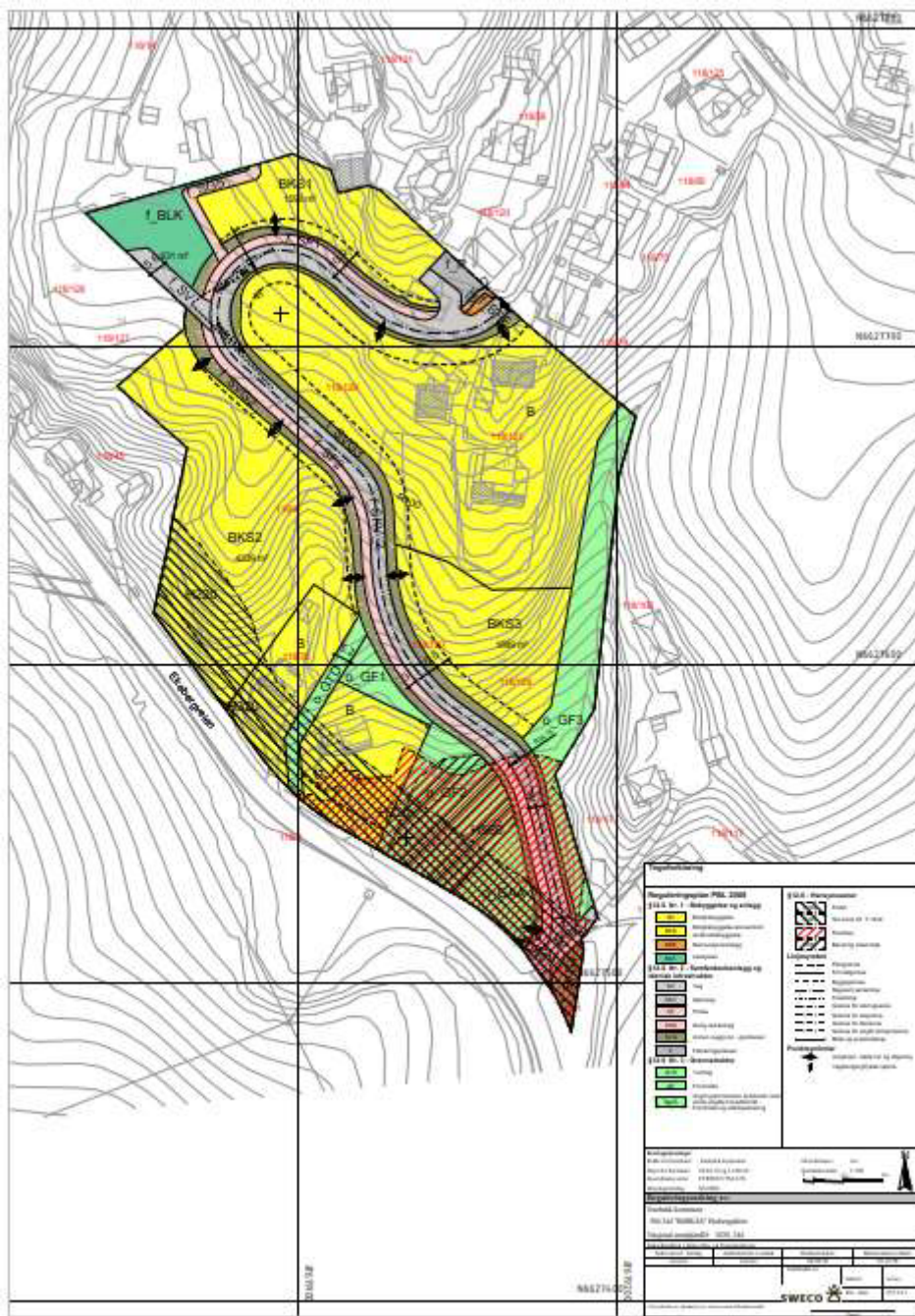


Figur 3: Illustrasjoner av bygningsplasseringene med veiløsning. Laget av Akershus Eiendom & Invest AS

Boligformålet endres fra boligformål til konsentrert småhusbebyggelse for feltene BKS1-3. Utnyttelsesgraden endres fra %BYA på henholdsvis 15 % for boliger i to etasjer og 20 % for boliger i

én etasje, til %BYA=40 % med en byggehøyde på 9 meter. Dette er i samsvar med tidligere omsøkt dispensasjon.

Planlagt plasseringen av bygningene er i stor grad den samme som i tidligere omsøkte forslag, jf. situasjonsplan ovenfor, med felles lekeplass hovedsakelig som gjeldene reguleringsplan viser. Tremannsboligene vil kunne bestå av sokkeletasje der hvor topografien tillater dette. Alle bygg vil ha mulighet for en takterrasse. Tiltaket vil også inneholde carporter og parkering på terreng.



Figur 4: Viser utsnitt av planendringen med konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-3, og ny felles atkomst, med grunnkart og eiendomsgrenser.

I tillegg til endringene tilknyttet planlagt tiltak foreslås det fra planmyndighetens side å fjerne regulerte tomtgrenser i hele planområdet, da disse i stor grad ikke samsvarer med eiendomsgrenser. Det

foreslås også å endre byggegrenser i kryssene Rakkestadveien/Ragnhild Jølsensvei og Rakkestadveien/Røikåsveien til å følge veien. Videre foreslås det å øke utnyttelsesgrad og høyder i samsvar med generelle bestemmelser i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven for byggeområder som ikke omfattes av beskrevet tiltak her.

2.1 Reguleringsbestemmelser

Hensikten med endringen er hovedsakelig at boligformålet endres til konsentrert småhusbebyggelse, endring i utnyttelsesgraden og atkomsten til tomtene.

Endringen har også ført til nye benevnelser i plan. Dette innebærer også at planen tilpasses gjeldende lovverk, forskrifter og SOSI-standard. Eget dokument med foreslåtte endringer på gjeldende bestemmelser ligger ved.

3. FORHOLDET TIL TILSTØTENDE PLANER

Reguleringsplan ved navn Haukås, planID 444, grenser til den aktuelle gjeldende reguleringsplanen. Den foreslåtte endringen knyttet til omlegging av atkomstvei og utbygging av gnr. 118 bnr. 4, 129 og 130 støtter derimot ikke til denne planen.

4. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Under viser arealer av arealformål i gjeldende plan sammenlignet med arealformål i ny endret plan.

Kategori	Benevnelse i gjeldende plan	Nye benevnelser iht. endring	Areal (m ²) i gjeldende plan	Areal (m ²) med endring	Sum kategori
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	B	18819,4m ²	8693,1 m ²	16 516,7
		BKS1-3 (konsentrert småhusbebyggelse)		7823,6 m ²	- 18 819,4 = -2 302,7 m ²
Bebyggelse og anlegg		BRE (renovasjonsanlegg)		24,3 m ²	24,3 m ²
Bebyggelse og anlegg	LEK	BLK	730 m ²	630,8 m ²	-99,2 m ²
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Rakkestadveien, Fylkesveg c 153 2, GANGVEG, GANGSTI,	SV	179,9 +1677,1 +236,5	181,8 m ²	5328,4 -2759,8
		SKV	+666,3 m ²	2143,2 m ²	= 2568,6 m ²

		SF		996,2 m ²	
		SGS		163,4 m ²	
		SVG		1723,6 m ²	
		P		120,2 m ²	
friområder	Friområde,	GTD	4053 m ²	295,6 m ²	3882
		GF		3081,5 m ²	- 4053
		GAA		504,9 m ²	= -171 m ²
Sum			26 382,2 m ²	26 382,2 m ²	

Forslaget legger opp til samme arealbruk som i eksisterende plan. I hovedprinsippet er planen uendret.

4.1 Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger

Det har blitt utført grunnundersøkelser og prøvetakinger ved flere anlegninger innenfor reguleringsområdet. Grunnforholdet er hovedsakelig kartlagt til å bestå av marine avsetninger i varierende mektighet. Grunnundersøkelsene bygger opp under kartdata der det i lag er avdekket tørrskorpe, forvitret leire og siltig leire. Det er ikke avdekket kvikk- eller sprøbruddleire i området. Grunnen er jevnt over dekket med ett topplag av torv, mold og humusblandet materiale. Ved befaringer er det avdekket berg i dagen flere steder i området. Det fremkommer også av grunnundersøkelsene at grunnvann ligger dypt i området. I mai 2021 ble det utført supplerende grunnundersøkelser med stabilitetsvurderinger som dekker områder der tidligere data ikke er dekkende.

Det vurderes at det ikke er avdekket kvikkeleire i reguleringsområdet, og området er således klarert for fare for store områdeskred i løsmasser. Eventuell bruddvirkning vil være av lokal sort og gå under byggeteknisk sikkerhet. På grunn av eksisterende terreng rundt gbnr 118/4 er det foreslått å avlaste og slake ut terrenget på det aktuelle stedet. Løsmasser i området inneholder en andelsmengde av organisk materiale som kan føre til setningsskader og skade på bygg. Alt av torv, organisk materiale og jord med høyt organisk innhold må graves vekk før terrenget kan benyttes som byggegrunn. Alle beregninger forutsetter at boligene bygges inn i terrenget og det ikke fundamenteres på fyllinger. Bygningene kan fundamenteres på forskjellige måter og valg vil være avhengig av hvor byggene plasseres. Alle fyllings og skjæringsarbeider må prosjekteres spesielt av geotekniker i prosjekteringsfasen. Vegtraseen må også prosjekteres av geotekniker i prosjekteringsfasen. Det

vurderes at tiltakene er gjennomførbare hvis føringer følges. Det anbefales tiltak som bør gjennomføres med eller uten kjeller ettersom grunnen kan være fuktig. Planområdet grunn består også av meget telefarlige masser i relevant fundamenteringsdybde. Dette må tas hensyn til ved prosjektering av nødvendig frost/markisolasjon av grunnmur og øvrige konstruksjoner langs vei.

For nærmere beskrivelser henvises det til de geotekniske rapportene:

1. Geoteknisk rapport 12-208 nr.1 Ekerbergdalen, Løvlien Georåd 05.10.12
 - a. Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger
 - b. Dekker tomtene 118/117-3028 og 116/4-3028
2. Geoteknisk rapport 040.16B/IA Ekerbergveien 118/4, Enebakk ØRP 27.01.2017
 - a. Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger
 - b. Dekker større deler av området
3. Rapport 17 241 nr.1 Ekebergveien, Løvlien Georåd 05.07.17
 - a. Geoteknisk prøvegraving og vurderinger
 - b. Dekker tomtene 118/130 og 118/129
4. Geoteknisk uttalelse fra ØRP 23.01.21
5. Helhetlig geoteknisk vurdering av reguleringsområdet, 25.06.2021
 - a. Geoteknisk utredelse av stabilitet og fundamentering. Sammenfatter tidligere grunnundersøkelser og vurderinger, og supplerer med nye.

4.2 Vurdering av behov for ROS-analyse (PBL § 4-3)

Egen ROS-analyse er utarbeidet til tiltaket som ønskes gjennomført, og som utgjør hovedformålet med reguleringsendringen. Denne fremkommer som eget dokument.

Det er avdekket tre potensielle uønskede hendelser som kan medføre risiko for liv, helse, stabilitet og materielle verdier. Risikoene for dette vurderes å være lave til høy, men har imidlertid en grad av usikkerhet. Hendelser det i utgangspunktet kan være knyttet risiko til, og som krever tiltak er

- Flom i Ignaelven
- Oversvømmelse i deler av planområdet som følge av overvann eller grunnvann
- Andre grunnforhold som løsmasser og avsetninger, samt telefarlige masser

Med forebyggende tiltak som beskrevet i denne ROS-analysen, er det ingen forhold som tilsier at det planlagte tiltaket ikke kan gjennomføres. Krav som skal ivareta samfunnssikkerhet er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, og ellers er oppdragsgiver Akershus Eiendom & Invest AS gjort oppmerksom på anbefalte tiltak.

I reguleringsplanen er det tatt inn hensynssone for flom med tilhørende bestemmelser, bestemmelser om overvannshåndtering og oppfølging av geotekniske rapporter.

5. SAMMENDRAG OG KONKLUSJON

Den mindre endringen av reguleringsplanen medfører kun små justeringer av formålene, mens hovedprinsippene i gjeldende plan videreføres. Endringene vil ikke gi merkbare konsekvenser for naboer eller for fjernvirkning eller landskapsbilde.

Reguleringsendringen medfører marginale konsekvenser sett i forhold til gjeldende plan.