



Stedsanalyse

Detaljregulering Ekeberg - varsel om oppstart av planarbeid

09.02.2026

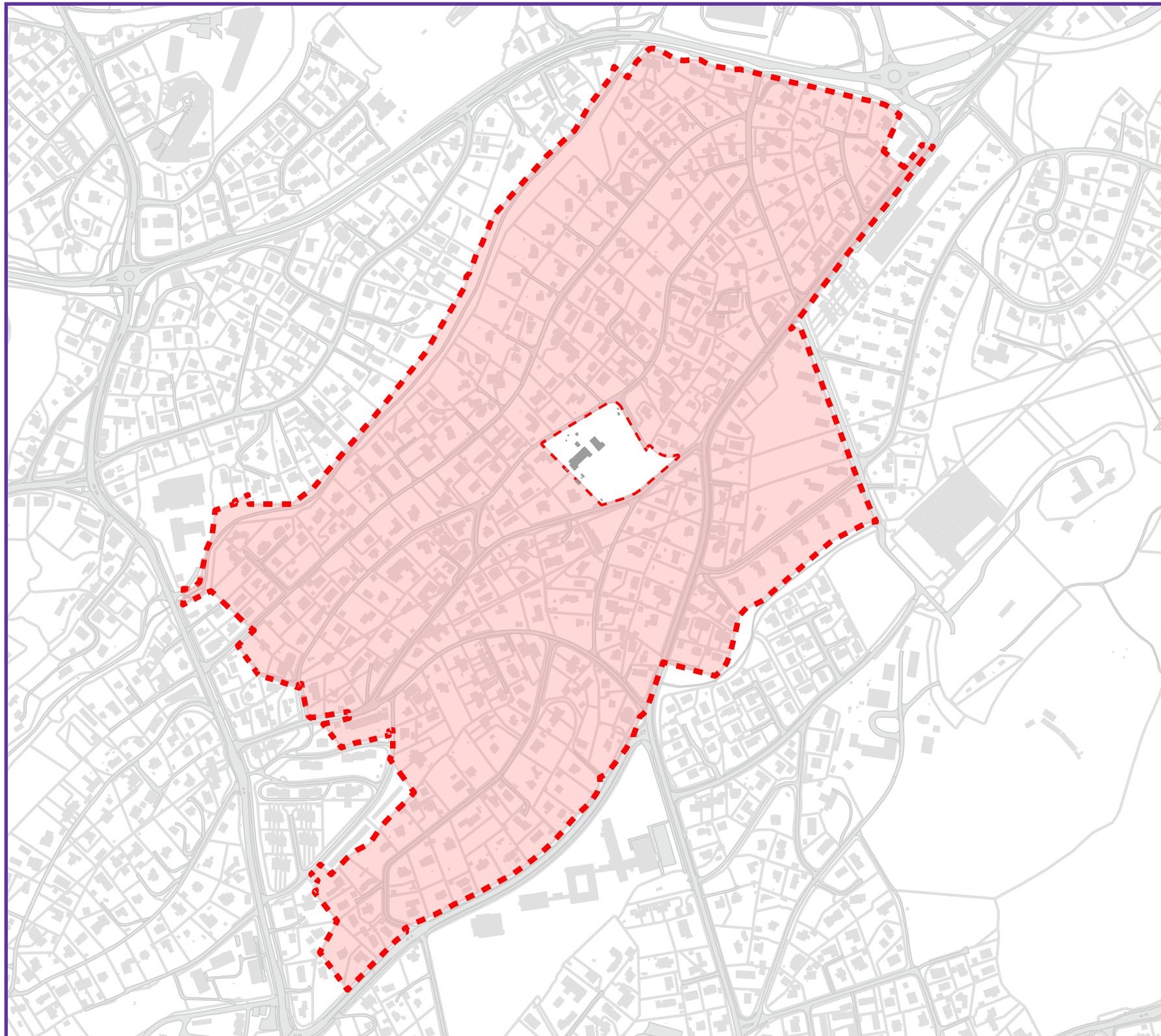


Om stedsanalysen

“Stedsanalyse er en systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og fremtidsmuligheter” (Miljøverndepartementet, 1993).

Stedsanalysen er utarbeidet av plan- og bygningstjenesten i Bærum kommune. Det følger av kommuneplanens arealdel § 7.1. at det skal utarbeides stedsanalyse for alle plansaker. Planarbeidet er initiert av kommunen.

I stedsanalysen er mye av kunnskapen hentet fra kommunens kartlegginger i Bærumskart og temaplaner i kommuneplanens arealdel. I tillegg er det brukt kunnskap fra uttalelser fra naturmangfold og kulturvern internt i kommunen. Der det er brukt andre kilder enn kommunens fagenheter er disse oppgitt. Stedsanalysen ender ikke opp i et anbefalingskart på dette tidspunktet.



Innhold

Del 1 Oversikt

Beliggenhet i Bærum
Overordnet plan, KPA
Gjeldende reguleringsplaner
Styringsverktøy i gjeldende reguleringsplaner
Tomtestørrelse
Tidslinje og lokalhistorie
Kvaliteter i området

Del 2 Landskap og natur

Topografi
Naturtyper
Friluftsområder
Områdestabilitet
Overvann
Flom- og steinsprangfare
Støy- og luftforurensning

Del 3 Bebyggelse og gater

Boligtypologi
Takform
Kulturmiljø, enhetlige områder og kulturminner
Gateløp

Del 4 Området i bilder

Ni delområder - gateløp, bebyggelse og områdekarakter
Delområde 1: Ramstaåsveien og Hans Øverlandsvei
Delområde 2 - Ekebergveien/Hans Øverlandsvei
Delområde 3 - Caroline Øverlandsvei, vestre del
Delområde 4 - Ekeberglia, vestre del
Delområde 5 - Ekeberglia, østre del
Delområde 6 - Gjønnnesveien/Høvikveien
Delområde 7 - Gjønnnesveien/Caroline Øverlandsvei
Delområde 8 - Høvikveien
Delområde 9 - Gjønnnesveien

Tegnforklaring

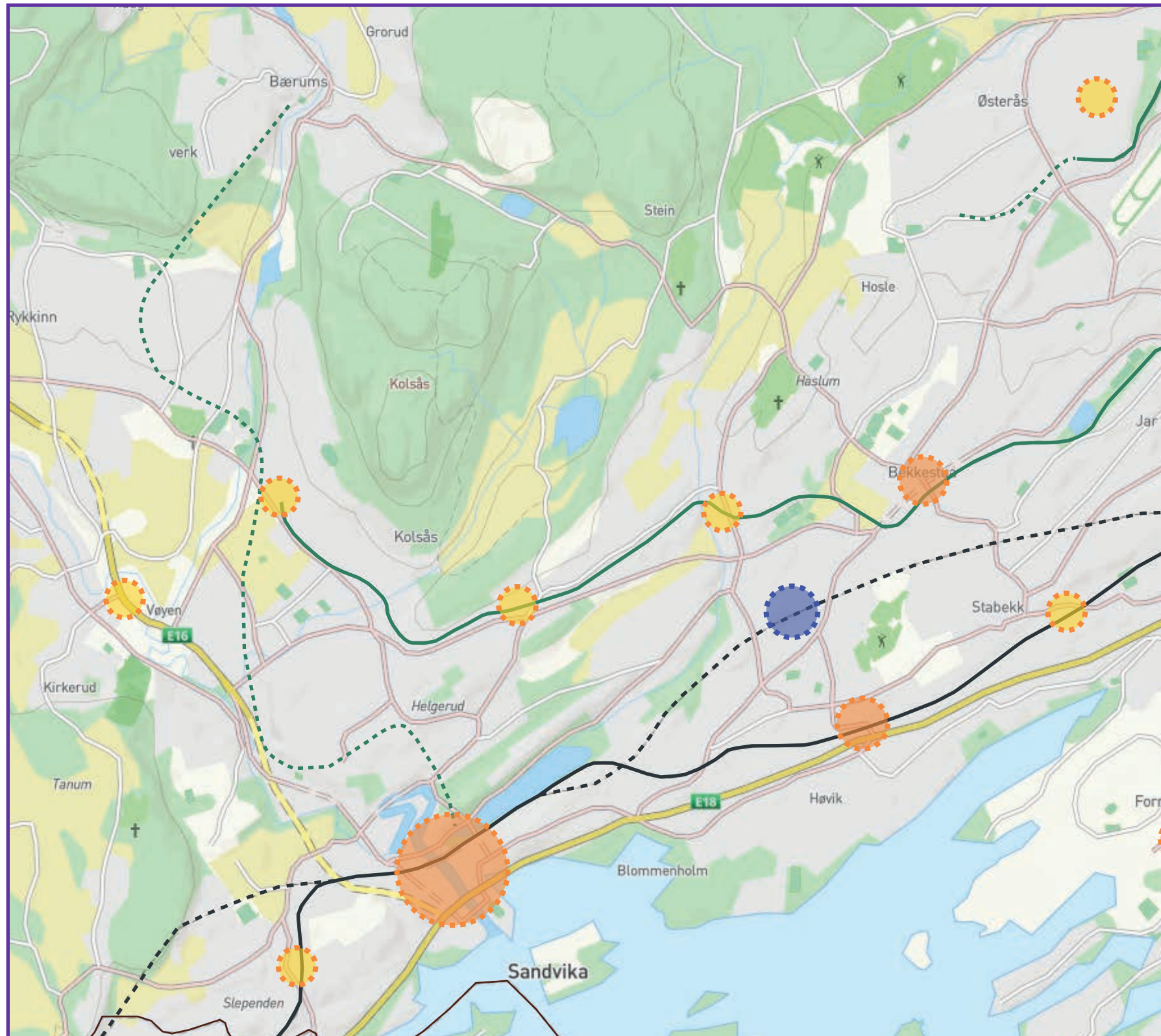
 Planavgrensning





1. Oversikt

- 1.1 Beliggenhet i Bærum kommune
- 1.2 Overordnet plan (KPA)
- 1.3 Gjeldende reguleringsplaner
- 1.4 Styringsverktøy i gjeldende reguleringsplaner
- 1.5 Eiendomsstørrelse
- 1.6 Tidslinje og lokalhistorie
- 1.7 Kvaliteter i planområdet



1.1 Beliggenhet i Bærum

Planområdet ligger rett sør for Gjønnest-banestasjon, som tar reisende østover mot Kolsås, og vestover mot Oslo.

Nord for Gjønnest ligger Bekkestua sentrum, som fungerer som et viktig lokalt knutepunkt med et bredt tilbud av butikker, servicefunksjoner og kollektivtransport. Bekkestua bussterminal ligger midt i sentrum og tilbyr et omfattende linjenett med buss, trikk og T-bane, noe som gjør området svært tilgjengelig for reisende i både østlig og vestlig retning.

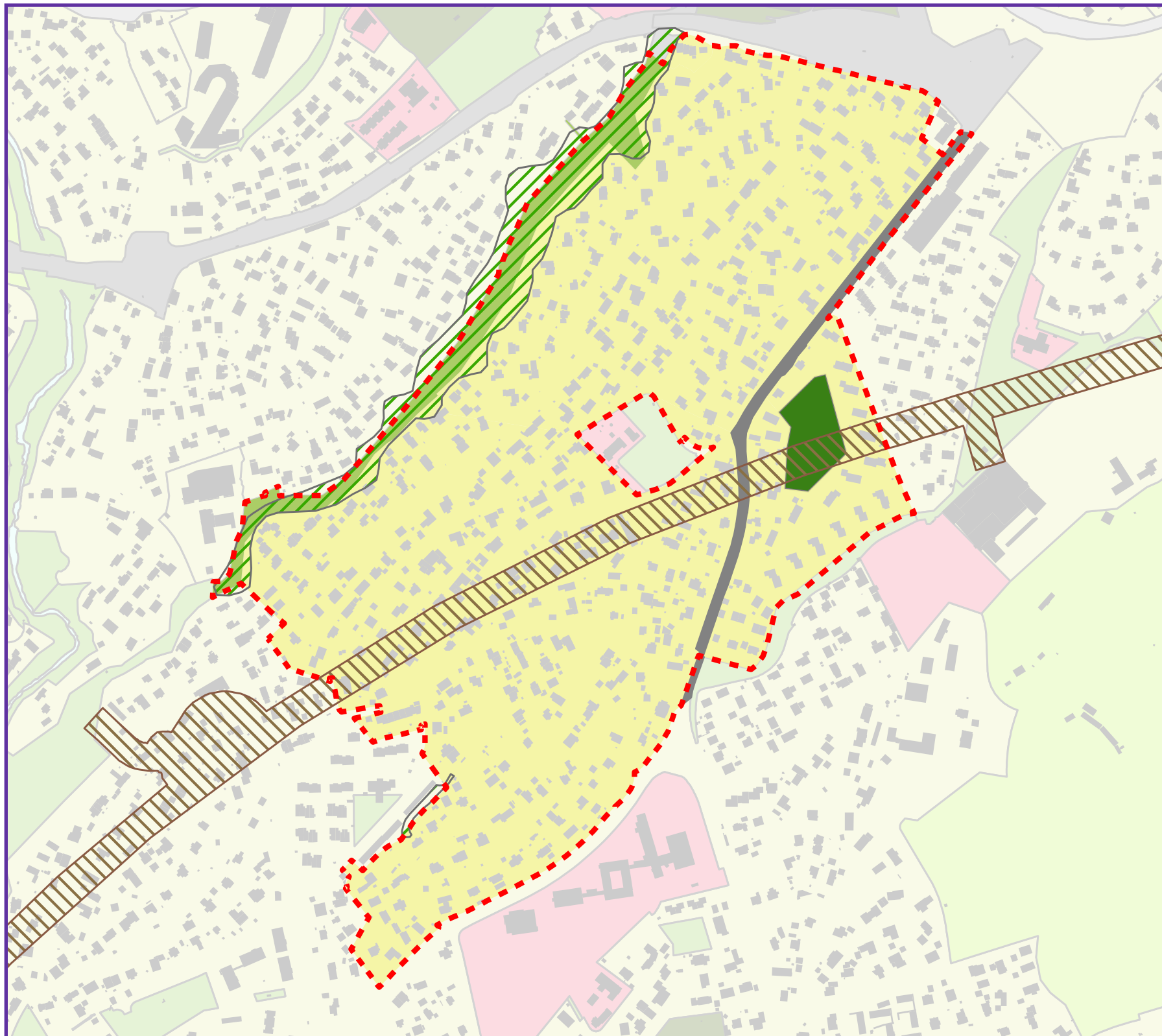
Kollektivforbindelsene fra Bekkestua og Gjønnest gir rask forbindelse både mot Sandvika, Oslo sentrum og øvrige deler av Bærum, med flere busslinjer samt direkte tilgang til T-banen via linje 3 mot Kolsås og Mortensrud. Busslinjene 140, 150, 145, 220 og flere andre betjener området, med avganger som gjør reisetiden til Sandvika og Lysaker kort og forutsigbar.

Planområdet ligger i nærhet til viktige nærmiljøfunksjoner på Bekkestua, som idrettsanlegg, kulturtilbud og skoler. Planområdet ligger innenfor skolekrets 13 og 23, henholdsvis Høvik barneskole og Stabekk barneskole. For ungdomstrinnet tilhører området Ramstad ungdomsskole.

Tegnforklaring

- | | | |
|---------------------------------|----------------------|------------------|
| Planområdets beliggenhet | Toglinjer - i dagen | Kommunegrenser |
| Sentrumsområder, knutepunkt | Toglinjer - i tunell | Vei E 18 og E 16 |
| Prioriterte stasjoner bane/buss | T-banetrase | Fylkesveier |
| | Fremtidig banetrase | Kommuneale veier |





1.2 Overordnet plan (KPA)

Kommuneplanens arealdel 2024-2042 I kommuneplanens arealdel (KPA) gjelder følgende arealformål, vist i kart til venstre:

- Nåværende boligbebyggelse
- Veiformål
- Grønnstruktur
- Turdrag

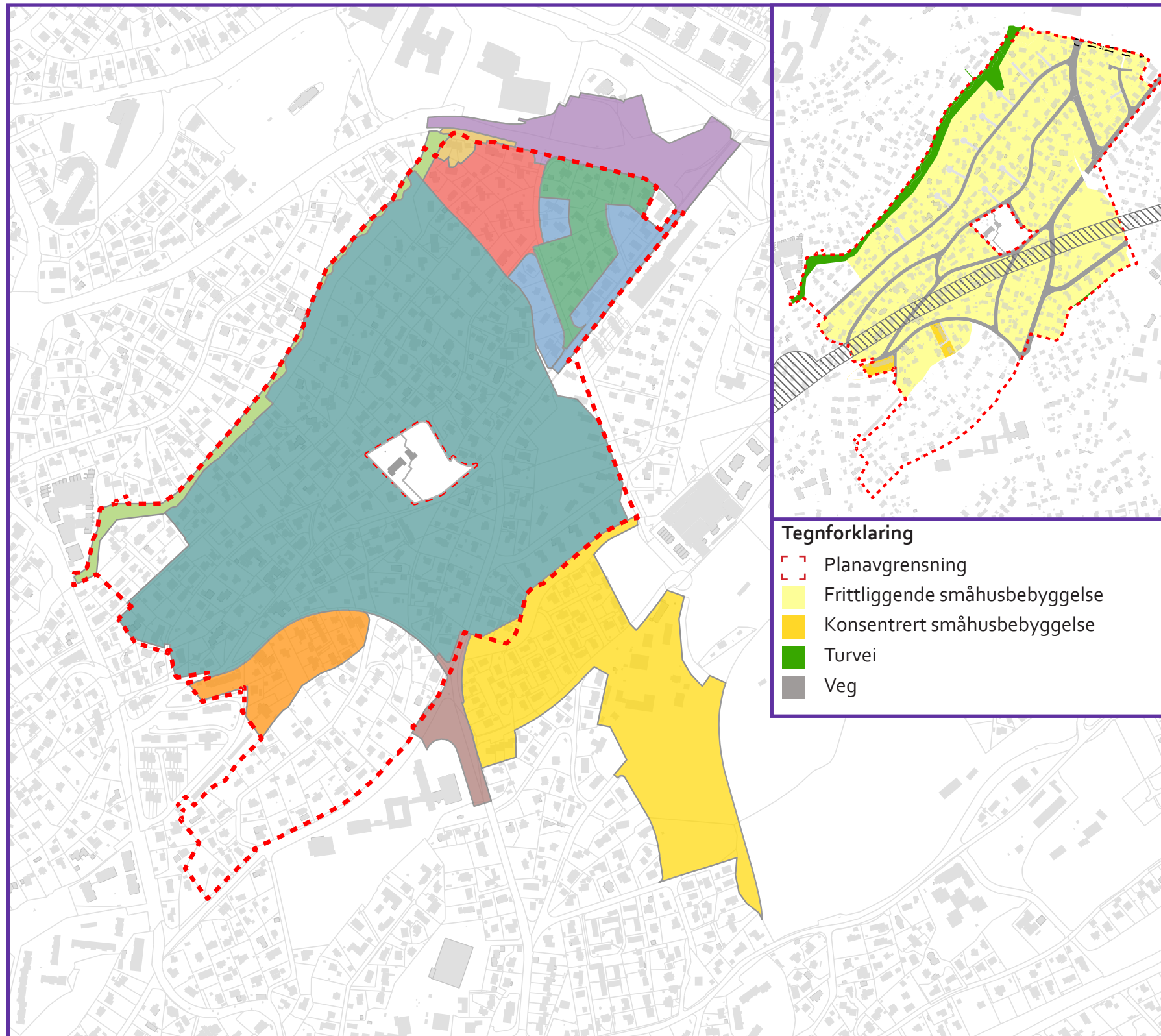
Hovedandelen av området er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Området avgrenses i nord av et turdrag som går fra Bærumsveien i nordøst til Kirkeveien i vest. Turdraget strekker seg videre utenfor planområdet i begge retninger. I kommuneplanen er dette området også angitt med hensynssone H56o bevaring naturmiljø, vist med skravur i kartet til venstre. Deler av eiendommen gnr/bnr 8/423 er i KPA avsatt til grønnstruktur.

Høvikveien, som er en fylkesvei går også gjennom planområdet, og Bærumstunnelen ligger under deler av planområdet med tilhørende hensynssone.

Tegnforklaring

- | | | | | | |
|---|----------------------------|---|-----------------------------|---|---------------------|
|  | Planavgrensning |  | Turdrag |  | Bevaring naturmiljø |
|  | Nåværenede boligbebyggelse |  | Naturområde - grønnstruktur |  | Hensynssone tunnel |
|  | Veg | | | | |





1.3 Gjeldende reguleringsplaner

Flere reguleringsplaner ligger innenfor planområdet, som vist på kartet til høyre.

Flertallet av boligeiendommene inngår i reguleringsplan for Ekeberg hvor reguleringsplanen ikke har bestemmelser. Reguleringsplan for *Gjønnes, mellom Bærumsv. og Høvikv.* og reguleringsplan for *Turvei A2-A3* har heller ikke bestemmelser. Utnyttelsesgrad, høyder, utformingskrav etc. følger derfor av gjeldende kommuneplan. De resterende reguleringsplanene i planområdet har enkelte bestemmelser som fortsatt er gjeldende. Sammen med kommuneplanen gir det litt ulike bestemmelser for høyder og utforming innenfor planområdet.

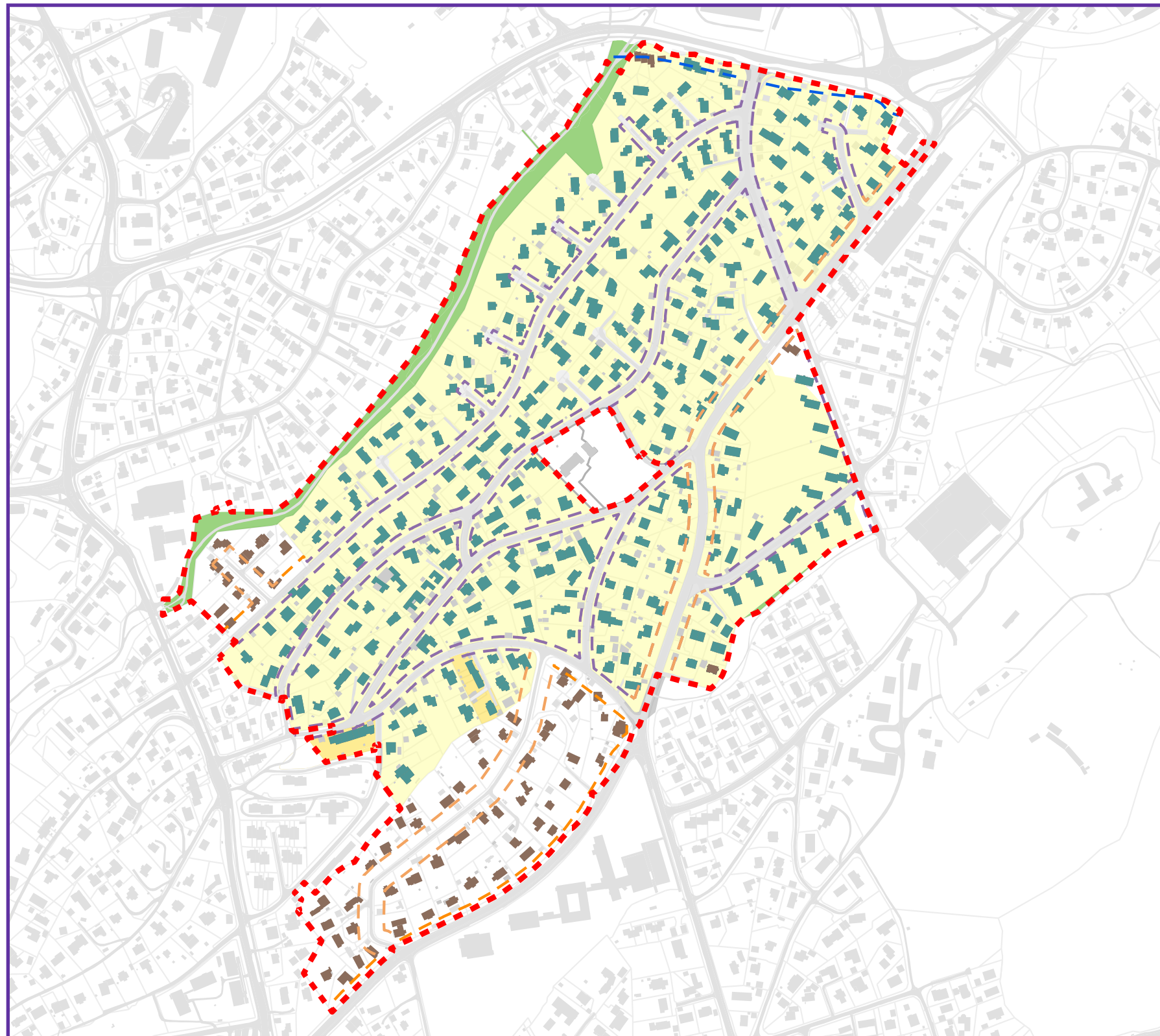
Byggegrenser er ikke tegnet inn på plankartene, men følger av byggegrensen i veiloven på vedtakstidspunkt for hver enkelt reguleringsplan.

Midt i planområdet ligger Ekebergparken barnehage som inngår i reguleringsplan for *Ekebergparken*. Eiendommen er ikke tatt med i ny reguleringsplan siden eksisterende reguleringsplan ivaretar områdets bruk, med bestemmelser som er juridisk holdbare.

Tegnforklaring

- | | | |
|--|--|--|
| Ekeberg | Ekeberg, Hans Øverlands Minde | E18 korridoren Lysaker - Ramstadsletta |
| Gjønnes, østre del av Ekeberglia | Bærumsveien fra Løkebergv. til Gjønnes | Turvei A2-A3 |
| Gjønnes, mellom Gjønnesv/Bærumsv/Høvikv. | Ballerud Gård | |
| Gjønnes, mellom Bærumsv. og Høvikv. | Høvikveien x Dragveien | |





1.4 Styringsverktøy i gjeldende reguleringsplaner

Kartet til venstre viser gjeldende byggegrenser og høyder for planområdet.

Eiendommene innenfor planområdet har tre forskjellige byggegrenser. Regulerte områder har byggegrense 7,5 meter fra regulert veiformål, etter Veilova 28.7.1938 - 31.12.1963. Uregulerte områder har 15 meter etter Veilova av 2010. Høvikveien, som er en fylkesvei, har byggegrense på 15 meter, mens Bærumsveien, som også er en fylkesvei, har byggegrense på 30 meter.

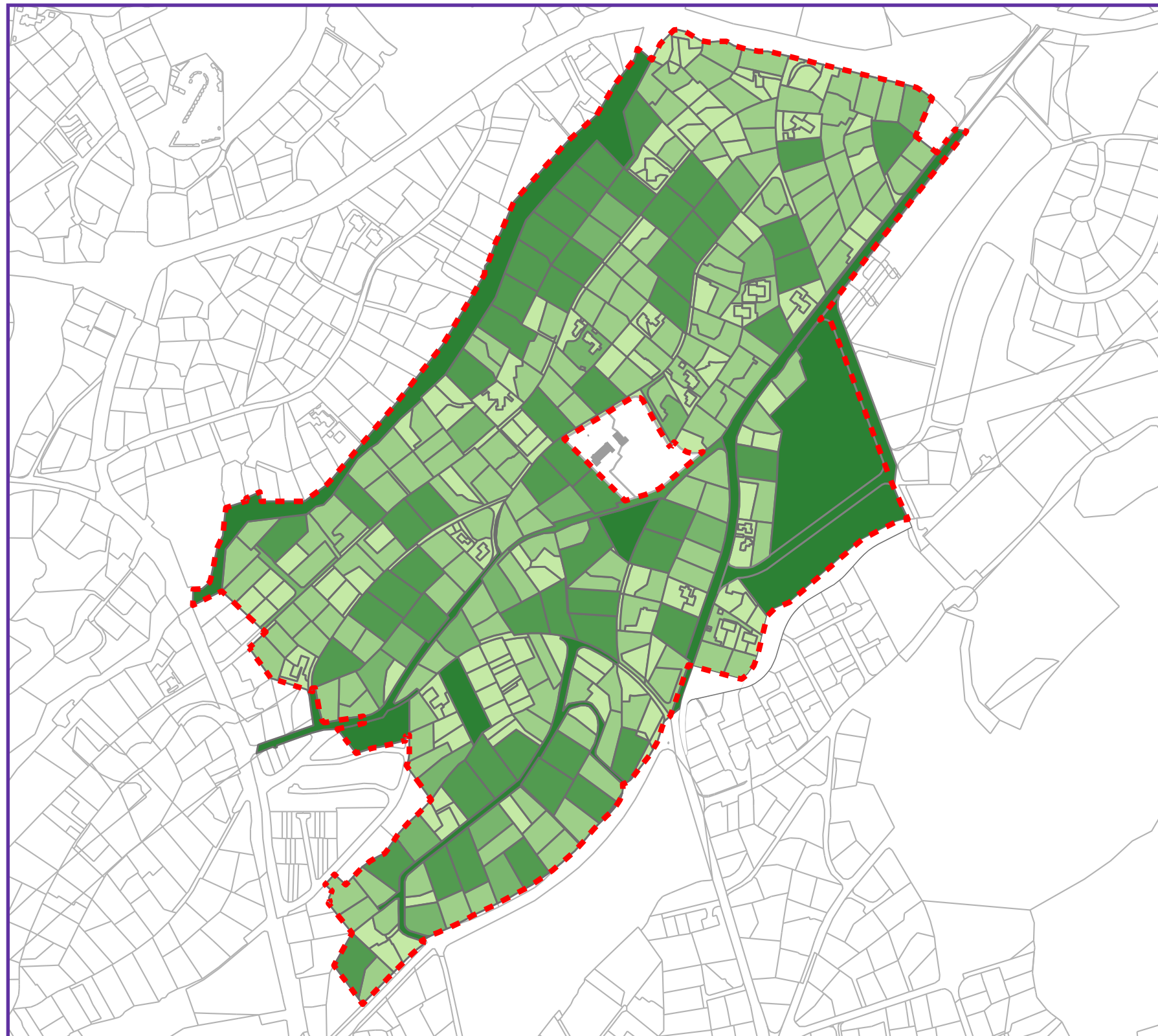
Mørkegrønne hus har tillatt maksimal høyde på 7 meter for gesims og 9 meter for møne. Uregulert områder, samt planen *Ballerud gård* og *Bærumsveien fra Løkebergv. til Gjønnes* har tillatt maksimal høyde på 8 meter for gesims og 9 meter for møne.

Kartet er en illustrasjon og er ikke målbart.

Tegnforklaring

- | | | | |
|---|------------------------------|---|--|
|  | Planavgrensning |  | Byggegrense 7,5 meter fra regulert veg |
|  | 8 meter gesims, 9 meter møne |  | Byggegrense 15 meter fra midt vei |
|  | 7 meter gesims, 9 meter møne |  | Byggegrense 30 meter midt vei |





1.5 Eiendomsstørrelse

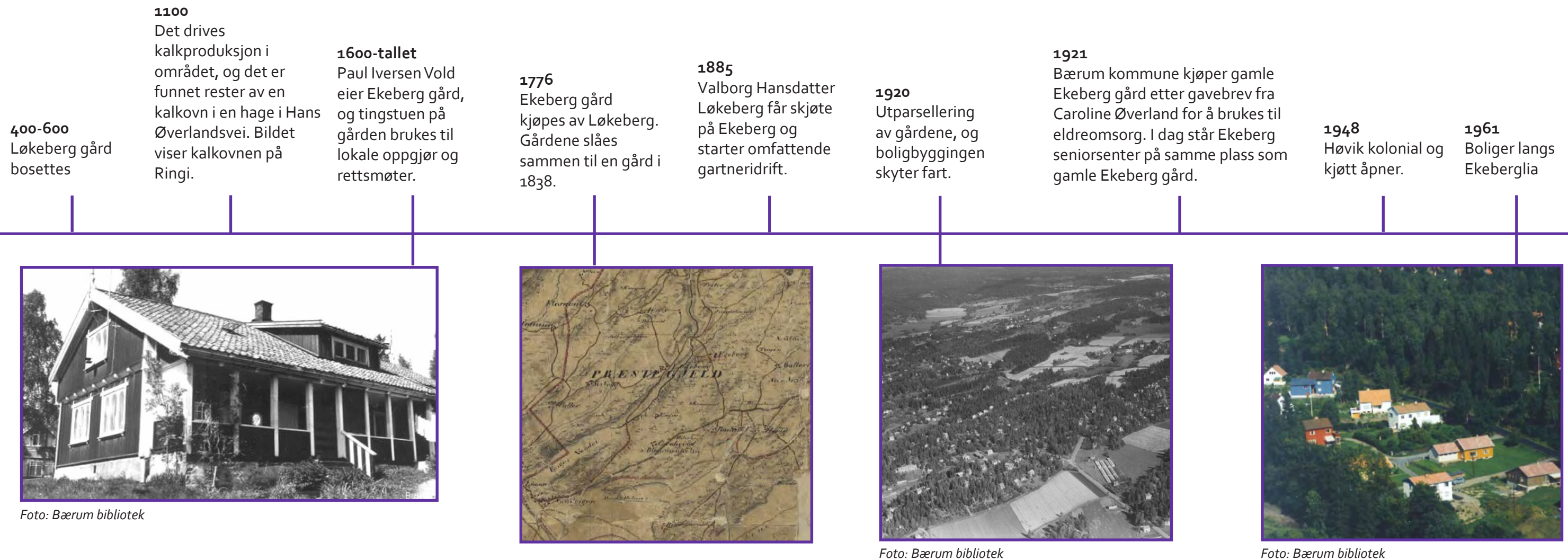
Kartet viser at størrelse på eiendommene innenfor planområdet varierer betydelig. Langs Ekeberglia finnes en rekke større tomter, mange med et samlet areal på over 1600 m². Det samme gjelder for eiendommene langs Ramstadåsveien, hvor flere av tomtene er store. Enkelte av de største eiendommene er allerede utnyttet gjennom etablering av flere boligenheter innenfor samme tomtengrense, noe som viser at området allerede har en viss grad av fortetting.

Det er viktig å merke seg at tallene som fremkommer av kartet inkluderer areal avsatt til veiformål. Dette innebærer at de oppgitte størrelsene ikke direkte gjenspeiler arealet som faktisk kan disponeres til boligformål, og at netto tomteareal for bolig kan være noe lavere enn arealet som er vist.

Tegnforklaring

	Planavgrensning		Mellom 1400m ² og 1600m ²
	Mindre enn 800m ²		Mellom 1600m ² og 2400m ²
	Mellom 800m ² og 1400m ²		Større enn 2400m ²





Hoveddelen av planområdet Ekeberg ligger under gårdsnummeret 8 Løkeberg. Dette området lå først under Ekeberg gård. Historien til Ekeberg gård kan spores tilbake til middelalderen og navnet Ekeberg kommer av treslaget eik. På 1600-tallet tilhørte gården lensmann Paul Iversen Vold, en av datidens mektigste jordbrukere i området. Hans slekt satt på gården gjennom flere generasjoner, og på Ekeberg fantes også en egen tingstue hvor det ble holdt lokale oppgjør og rettsmøter.

I 1776 ble Ekeberg kjøpt av Løkeberg, og i 1885 overtok Valborg Hansdatter Løkeberg, kjent som den første i Bærum som dyrket grønnsaker for større salg. Hun restaurerte hovedbygningen og den gamle tingstua fra 1600-tallet.

Gården fikk stor betydning for både landbruk og sosiale institusjoner i Bærum. I 1921 ble den kjøpt av Bærum kommune, finansiert av et gavebrev fra Caroline Øverland. Midlene gikk til å etablere et hjem for eldre damer fra Bærum som hadde «opplevd bedre dager». Området ble etter hvert utparsellert til boliger, og Ekeberg seniorsenter ligger i dag på den tidligere gårdsgrunnen.

Fra 1920 og utover startet den første bebyggelsen av åsdraget ved Ekeberg og langs Dragveien og Høvikveien med store hager. Etter krigen skjøt utbyggingen fart, og spesielt nordre og østre del av området er preget av boligutbyggingen etter krigen.

Kilder:
 barumshistorie.no
 Bærum Biblioteks bildebase
 lokalhistoriewiki.no
 Mohus, A. Husmannsplasser i Bærum, del 4 (1996)

1.7 Kvaliteter i planområdet



Åpent gateløp i Ramstadåsveien, tilbaketrukket bebyggelse og grønn skjermende vegetasjon mot vei.



Skråstilt bebyggelse langs østre del av Ekeberglia som gir en tydelig bebyggelsesstruktur. Bebyggelsen er del av et enhetlig område.



Ramstadåsveien er del av et registrert kulturmiljø og har flere store eiendommer med frukthager mot vei.



Ramstadåsveien 9 A - eksempel på tilpasset tilbygg, vertikaldelt tomannsbolig.

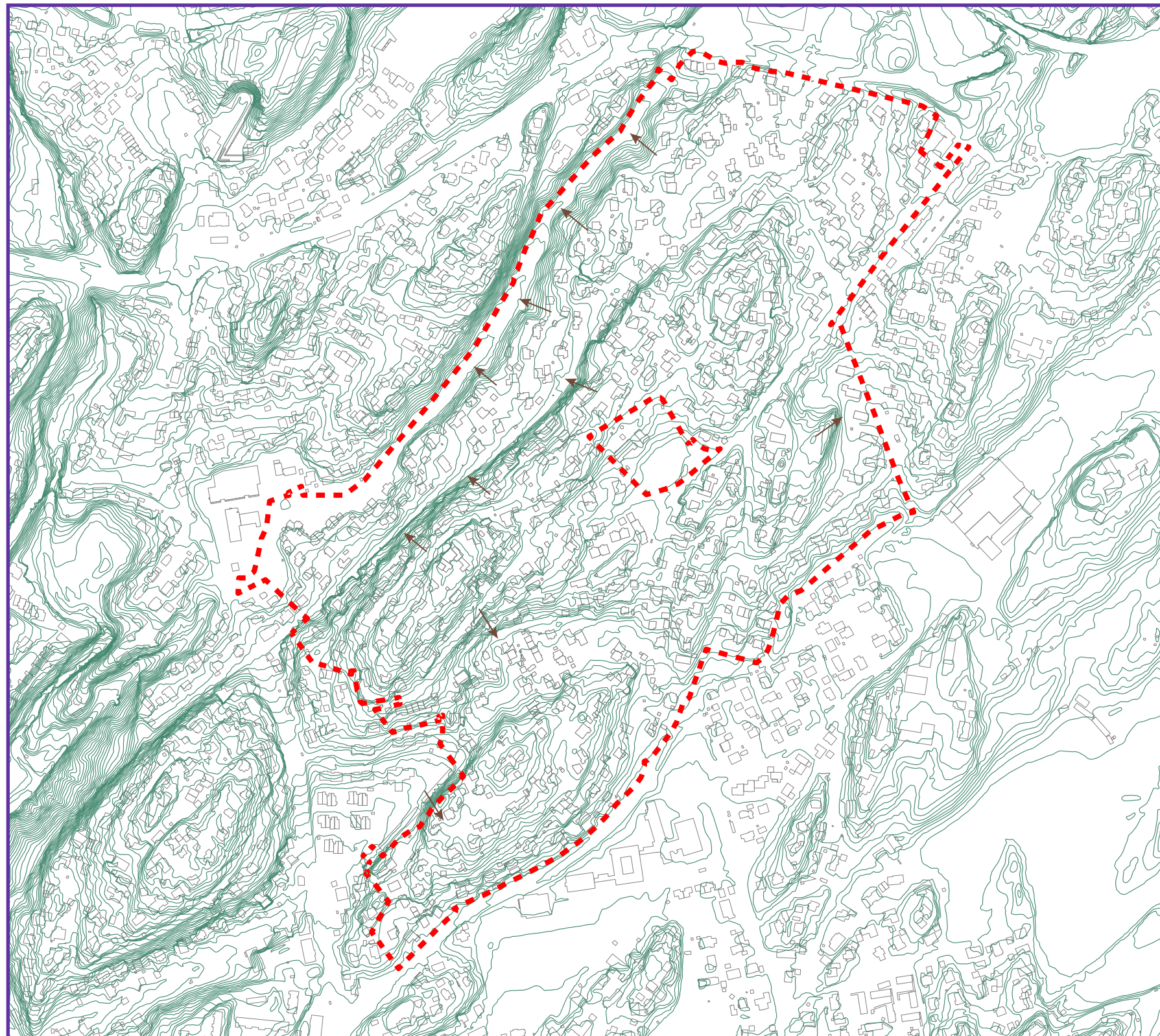


Lange siktlinjer til Kolsåstoppen, Caroline Øverlandsvei.



2. Landskap og naturverdier

- 2.1 Topografi
- 2.2 Naturtyper
- 2.3 Friluftsområder
- 2.4 Områdestabilitet
- 2.5 Overvann
- 2.6 Flom- og steinsprangfare
- 2.7 Støy- og luftforurensning



2.1 Topografi og landskapstrekk

Planområdet ligger i bratt landskap med tydelige høydeforskjeller. Det høyestliggende partiet innenfor planområdet finner man i Caroline Øverlands vei, som ligger på et naturlig høydedrag med sørvest-nordøstlig retning, som er en svært typisk landskapsprofil i Bærum.

Fra høydedraget faller terrenget relativt bratt ned mot Ekeberglia. I dette området avtar helningen gradvis, og terrenget danner et mer moderat skrånende parti. Bebyggelsen langs Ekeberglia er i hovedsak plassert på disse naturlige overgangssonene, hvor landskapet får et trinnvis og delvis terrassert uttrykk før terrenget igjen faller markant ned mot den etablerte turveien lenger sør i skråningen.

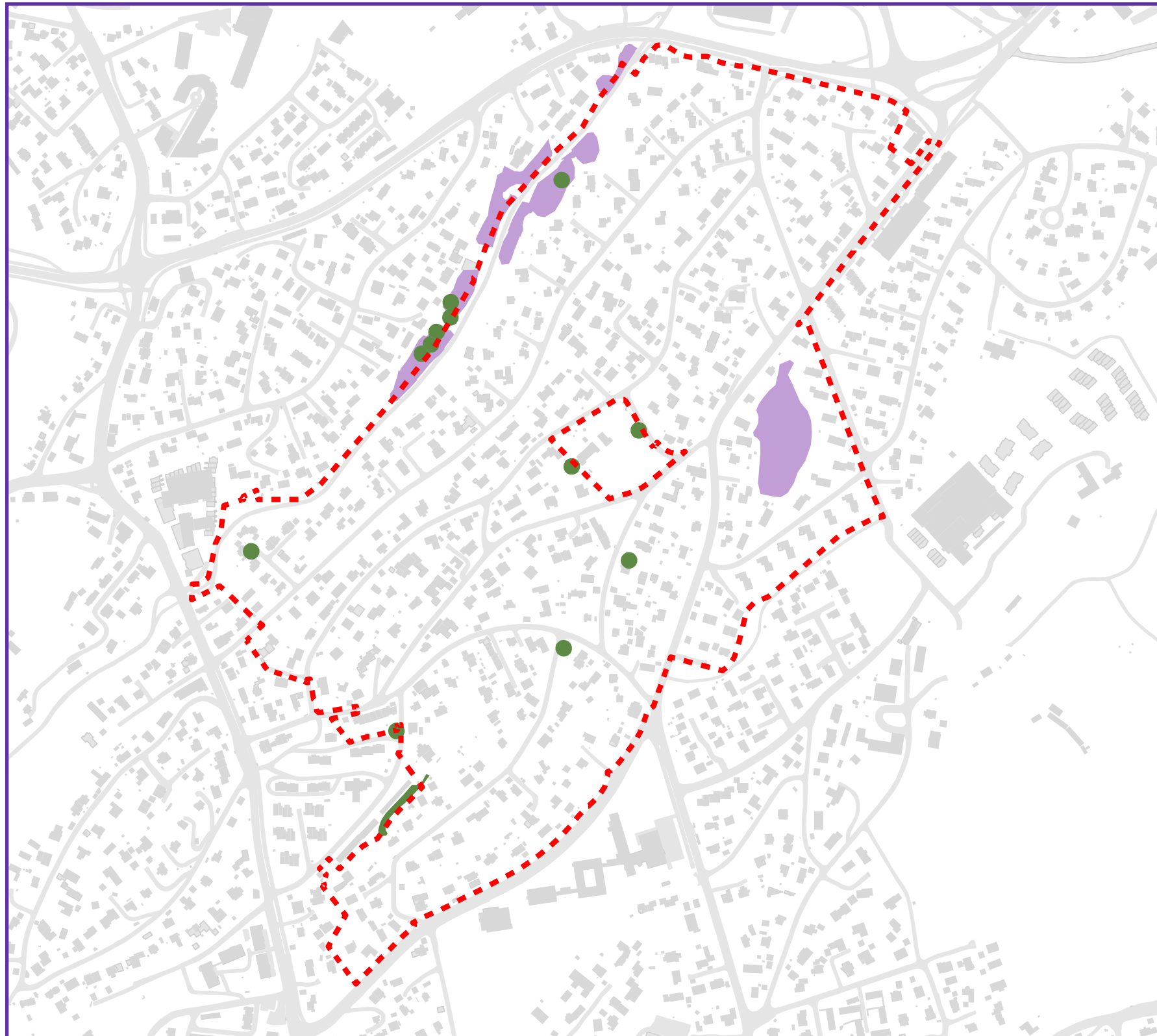
Mot vest slakker terrenget ut ved Hans Øverlands vei og Ramstadåsveien, men det forekommer også partier med betydelig helning her. Veiene følger i stor grad landskapets naturlige fallinjer.

Den nordlige delen av planområdet, særlig langs Gjønnnesveien og nordre del av Høvikveien, har vesentlig flatere terreng enn de øvrige delene av planområdet. Dette området ligger i en topografisk overgangssone hvor landskapsformen er jevnere og mindre preget av bratte bakker enn områdene lenger sør og øst.

Tegnforklaring

- - - Planavgrensning
- Koter - 1 m





2.2 Naturtyper

Det er registrert flere naturtyper innenfor planområdet. Turdraget i nordre del av planområdet ble undersøkt av Cowi AS på oppdrag for Bærum kommune i 2021. Langs turdraget er det registrert lågurtedellauskog, og lengst mot vest en mindre del Lågurtalm-lind-hasselskog. Naturtypene er registrert til å være med varierende kvalitet.

I tillegg er det flere enkelttrær som er registrert som viktige naturtyper. Det er både ask, spisslønn og flere almetrær i turdraget i nord i planområdet.

På eiendommen gnr/bnr 8/423 har Asplan Viak AS, på oppdrag for Bærum kommune, nylig gjennomført en kartlegging og registrert Lågurtfuruskog av høy kvalitet. Det er også registrert flere enkelttrær som viktig naturtyper rundt omkring i hagene, derav ask, alm og en hul eik.

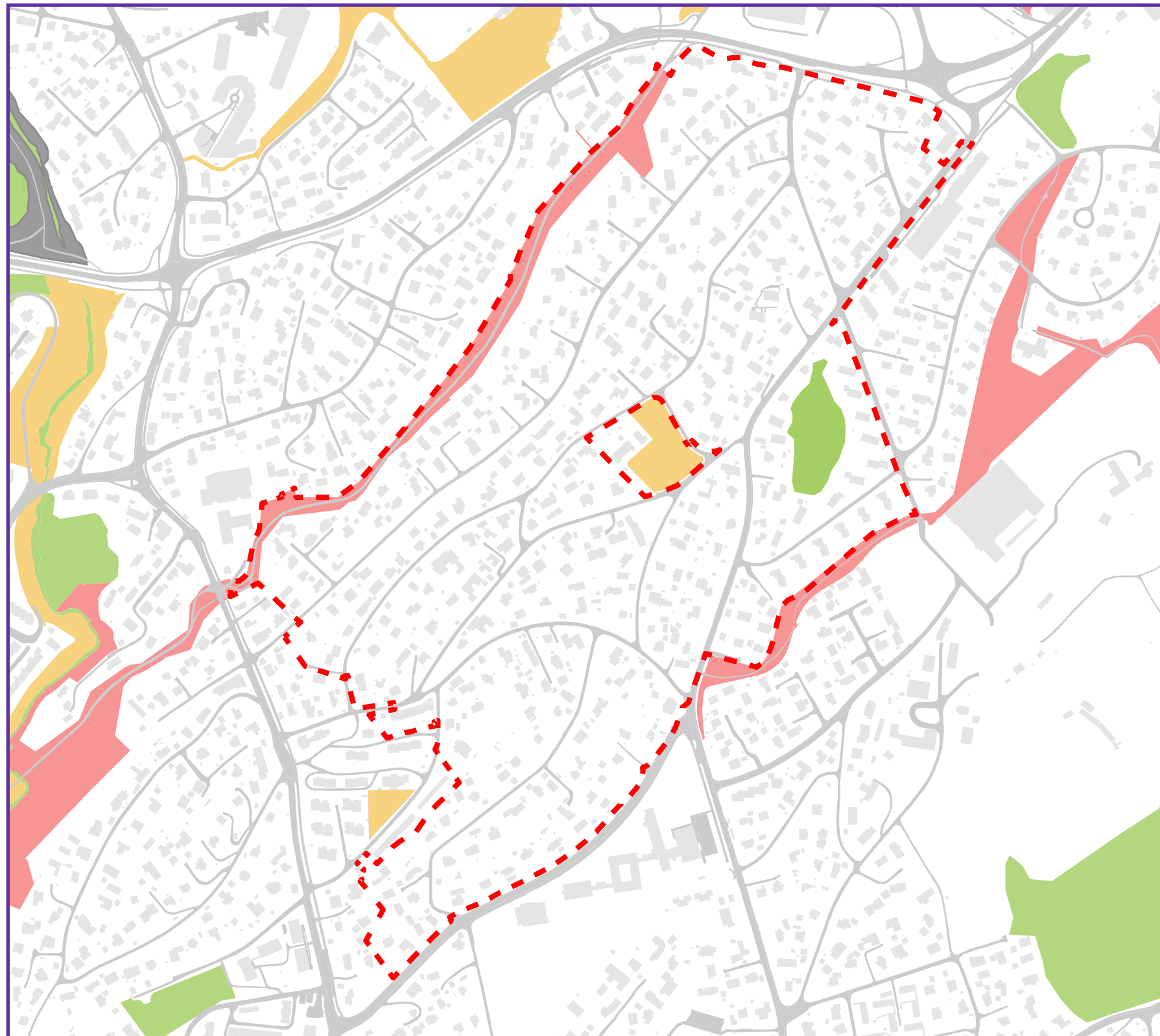
Lågurtfuruskog på tomt 8/423, Asplan Viak AS, 2024



Tegnforklaring

-  Planavgrensning
-  Store gamle trær
-  Naturtyper





2.3 Friluftsområder

Kartet viser kartlagte friluftsområder. Turdraget i nord som går fra Bærumsveien til Kirkeveien er registrert som et svært viktig friluftsområde. Strekingen gjennom planområdet er del av et større turdrag.

I forbindelse med Ekebergparken barnehage er deler av eiendommen registrert som verdsatt friluftsområde, men dette området er ikke tatt med i planavgrensningen.

På eiendommen gnr/bnr 8/423 er det registrert en grønnskorridor på 7,4 daa som omtales som 100-meterskog. Området ble kartlagt i 2017.

Langs sørøst, tett på planområdet, er det også registrert en grønnskorridor som verdsatt friluftsområde.

Turvei vest i planområdet



Tegnforklaring

-  Planavgrensning
-  Turvei
-  Grønnskorridor
-  Rekreasjonsområde/friluftsområde

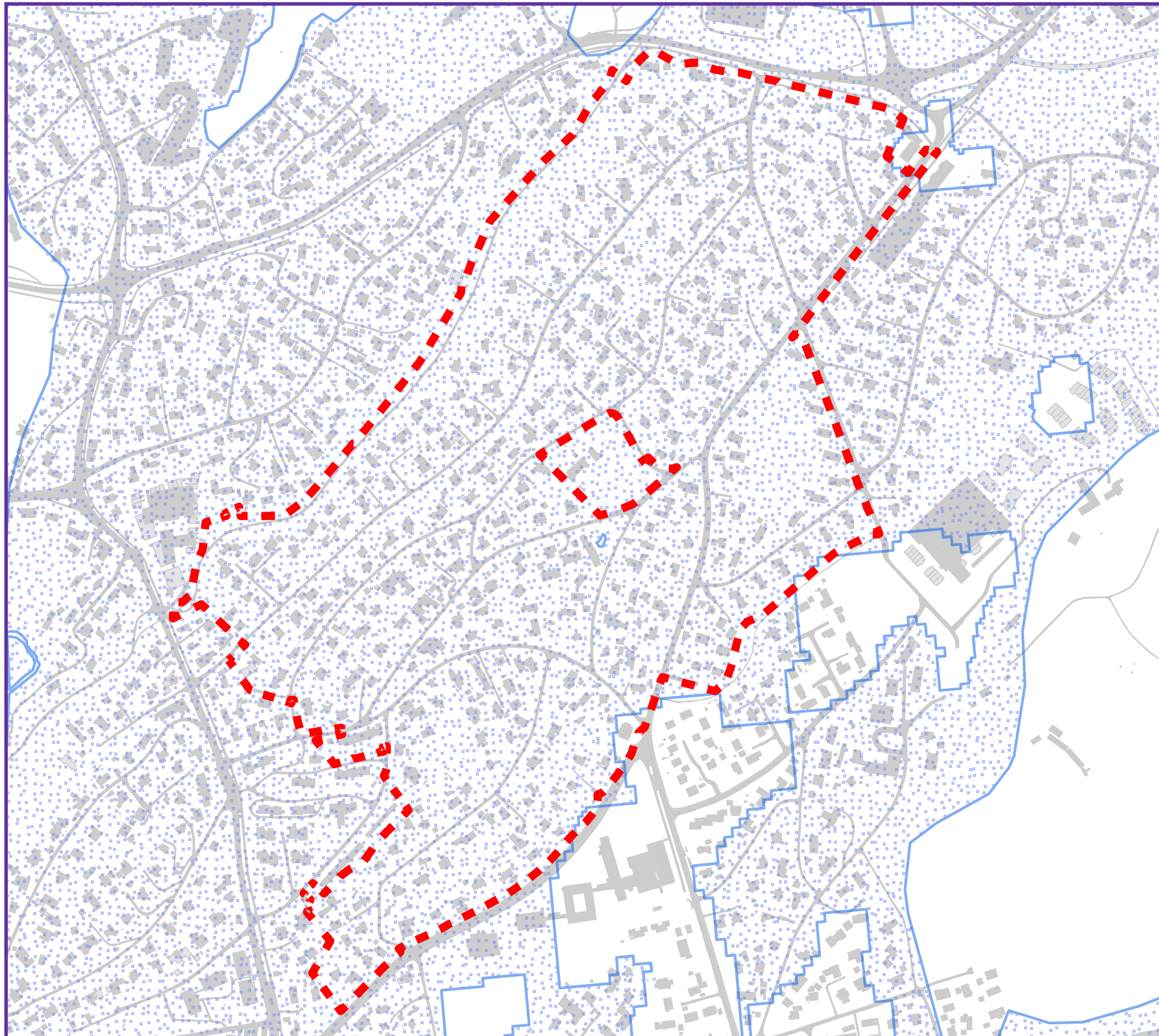




2.4 Områdestabilitet

Kartet viser at planområdet omfattes av NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleire. Dette betyr at området kan være utsatt for kvikkleireskred basert på geologiske forhold og terreng.

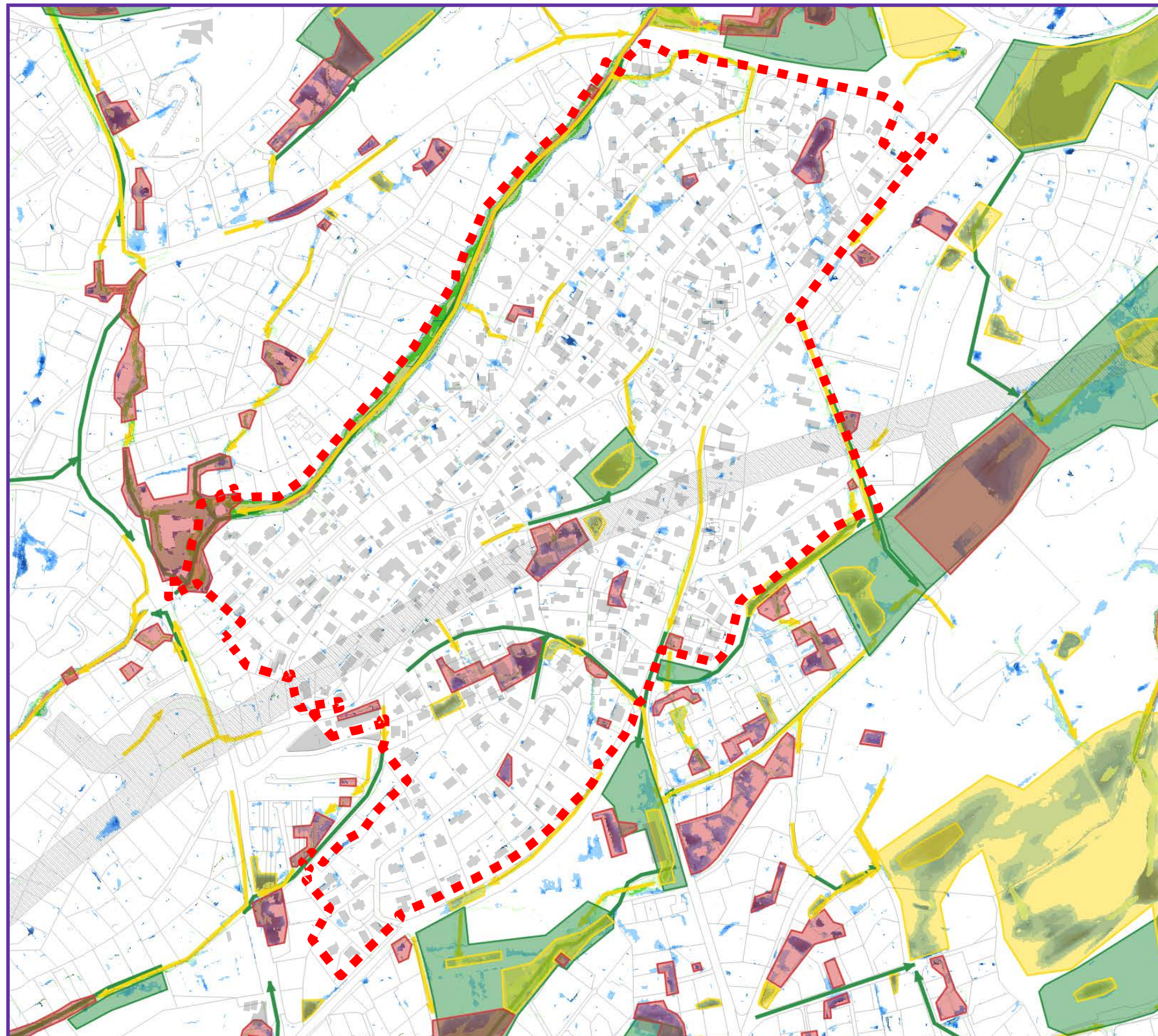
Kartet identifiserer kun områder der det teoretisk sett kan finnes kvikkleire, eller forhold som gjør området skredutsatt. Kartet viser dermed ikke reell fare for kvikkleire, men gir en anvisning av hvilke områder som burde vurderes nærmere i forbindelse med videre utbygging.



Tegnforklaring

- - - Planavgrensning
- Aktsomhetssone kvikkleire





2.5 Overvann

Langs turdraget som går nord i planområdet er det registrert flom – aktsomhetsområde.

Det er registrert noe steinsprangfare langs veien Ekeberglia der terrenget er bratt. Skybruddsplanen viser flere områder som problemområder markert med rødt, og vannansamlingsområder vist med blå markering. Gule piler viser oppmerksomhetsstrekninger, og pilen indikerer vannets retning.

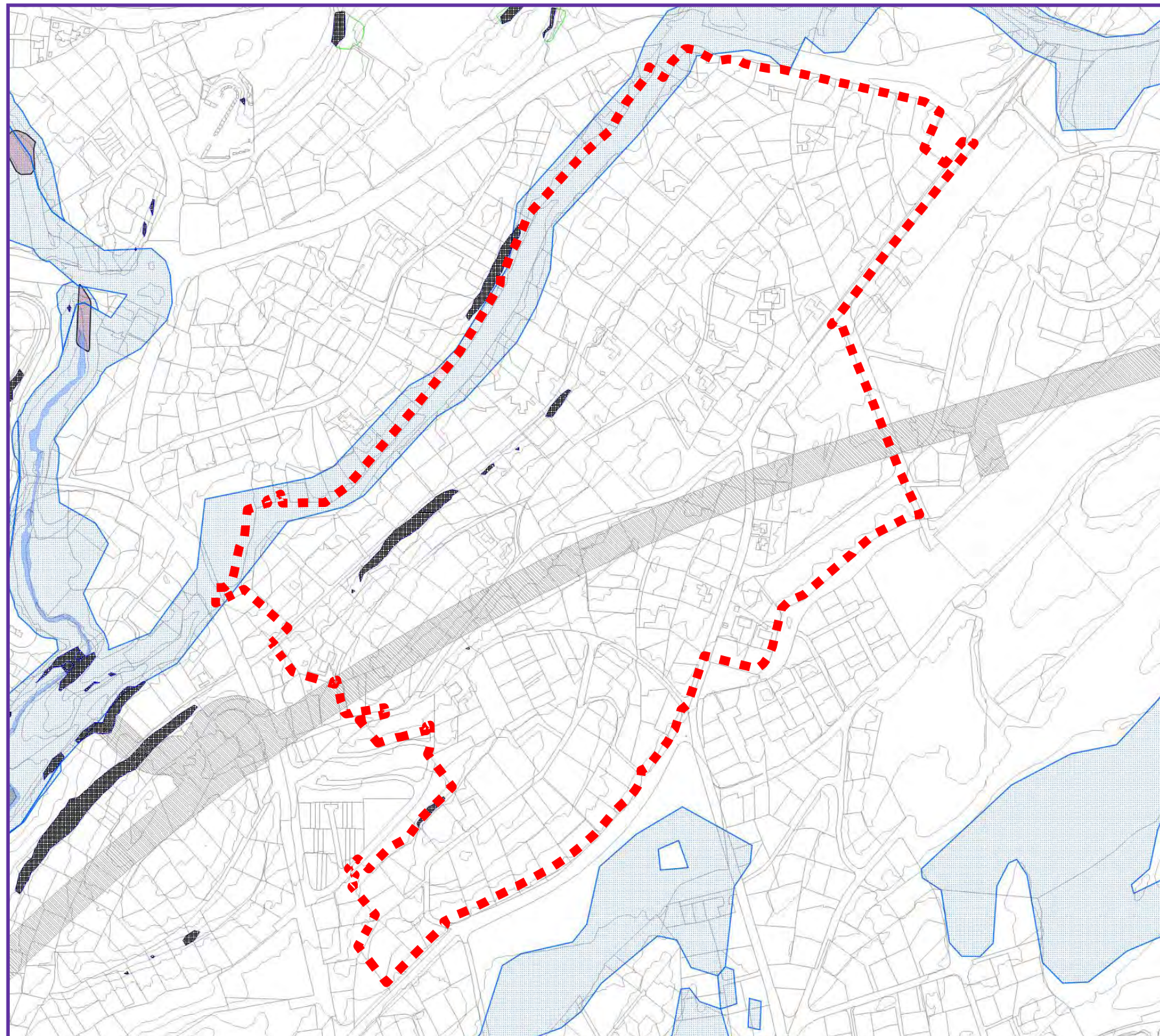
Skybruddsplanen viser også noen mulighetsområder. Dette er utvalgte områder som kan utnyttes til å tåle mer vann/opsamlingsområder for overvann. I planområdet gjelder dette i hovedsak barnehagetomten, som ikke inngår som del av planavgrensningen, men som vil spille en rolle i overvannshåndteringen i området.

Tegnforklaring

- Planavgrensning
- Problemområde
- Mulighetsområde
- Oppmerksomhetsområde

- Oppmerksomhetsstrekning
- Mulighetsstrekning





2.6 Flom- og steinsprangfare

Kartet viser at hele turstien vest i området faller under aktsomhetsområde for flom. Et område vest for turveien er utløsningsområde for steinsprang. Dette gjelder også i skråningen langs Ekeberglia.

Tegnforklaring

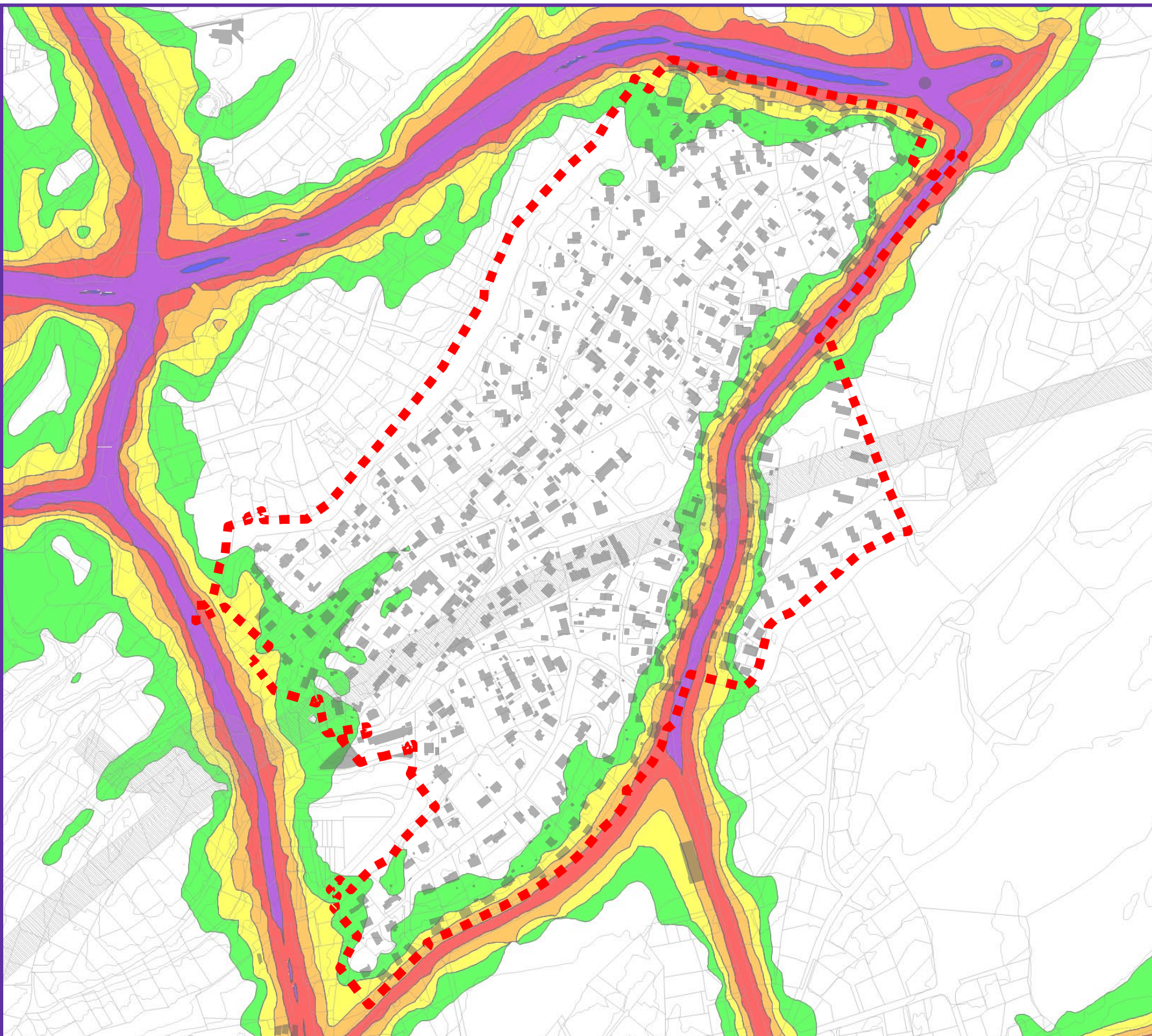
-  Planavgrensning
-  Aktsomhetsområde flom
-  Utløsningsområde steinsprang





2.7 Støy- og luftforurensning

Deler av planområdet er utsatt for høyt støynivå fra Bærumsveien, Høvikveien, Dragveien og Kirkeveien. Eiendommene langs veien ligger delvis innenfor rød og gul støysone. Også deler av eiendommene nord i planområdet ligger innenfor gul støysone med støy fra Bærumsveien. Flere eiendommer vest i Caroline Øverlandsvei og Ekeberglia er også støyutsatt med støy fra Kirkeveien. Det er ikke registrert luftforurensning innenfor planområdet. Støyvurderingene i kartet til venstre er utregnet med Norstøy versjon 3, beregningsmetode Nord2000, og viser støysoner vei kl. 00:00 – kl. 24:00.



Tegnforklaring

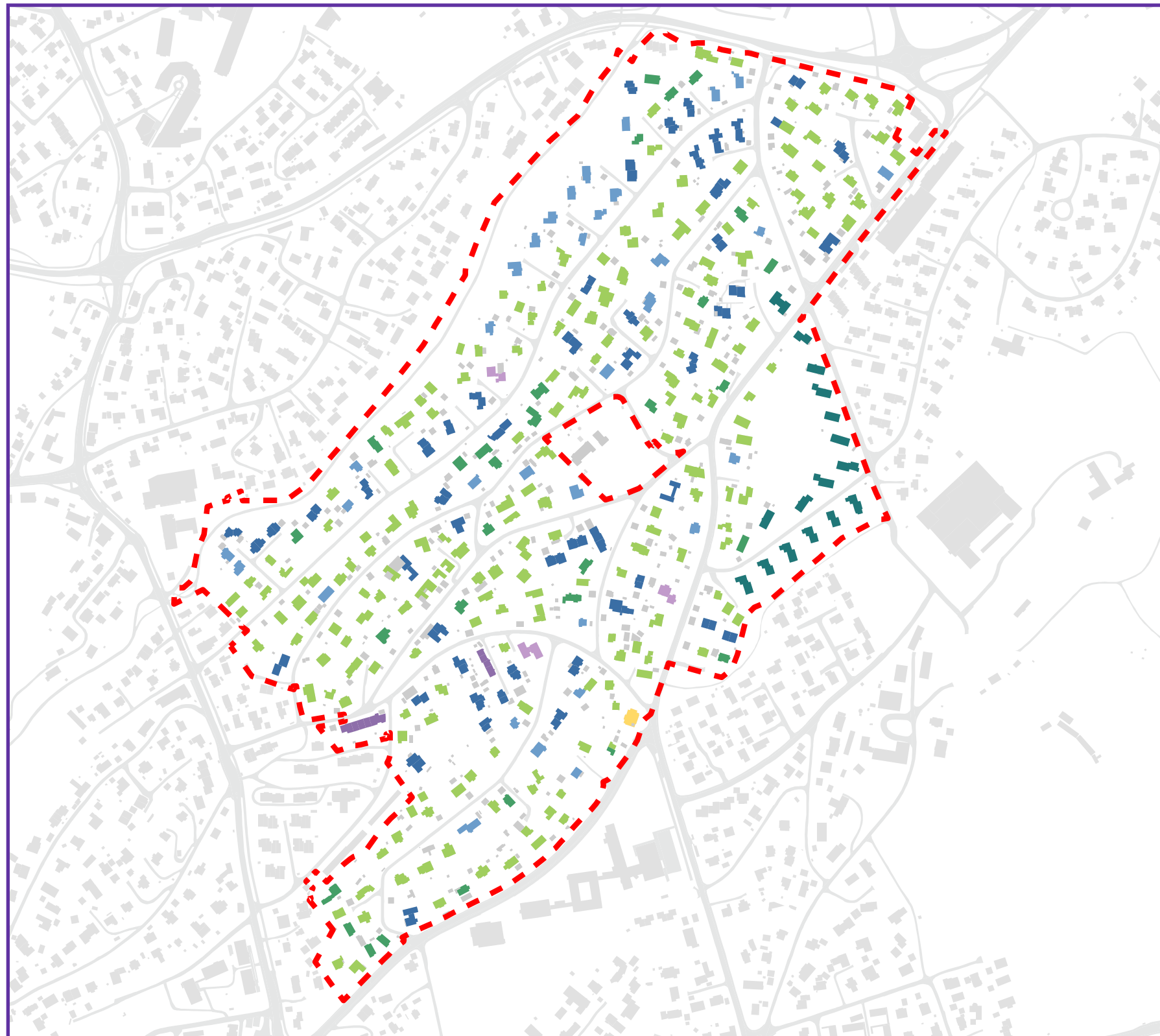
- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Planavgrensning | Støyintervall 65dB-69dB |
| Støyintervall 50dB-54dB | Støyintervall 70dB-74dB |
| Støyintervall 55dB-59dB | Støyintervall >75dB |
| Støyintervall 60dB-64dB | |





3. Bebyggelse og romlighet

- 3.1 Boligtypologi
- 3.2 Takform og møneretning
- 3.3 Kulturminner, kulturmiljø og enhetlige områder
 - 3.3.1 Enhetlige områder
- 3.4 Gateløp



3.1 Boligtypologi

Planområdet består i stor grad av eneboliger, som vist med grønt i kartet. Det er også en god mengde tomannsboliger mellom eneboligene, spredt rundt i planområdet. Majoriteten av husene har frittstående garasjer, uthus eller andre frittliggende bygninger på tomten. Noen har også integrerte garasjer i bygningskroppen. Rekkehusene har felles garasje mot vei.

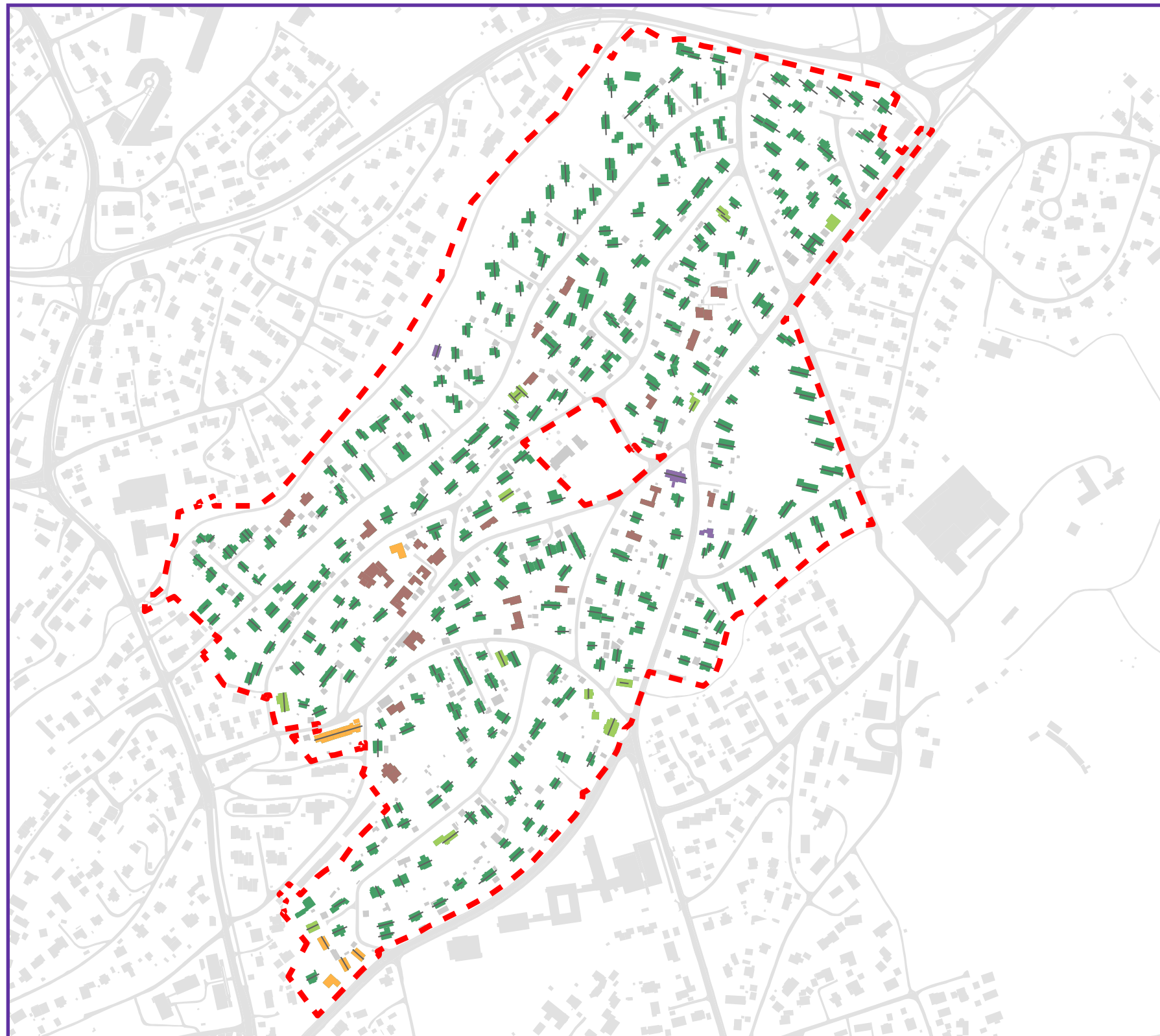
I tillegg til ene- og tomannsboligene er det også enkelte mer konsentrerte boligformer i planområdet. I Hans Øverlandsvei ligger det fire enhetlig utbygde rekkehus tegnet av Odd Jebe fra tidlig 50-tall. Rekkehusene har felles garasje mot vei.

I svingen Kleivveien/Gjønnesveien ligger det et registrert enhetlig utbygd område oppført i 1946 med firemannsboliger. Det enhetlige området med 15 bygninger består av 60 boenheter på to store tomter med felles uteoppholdsareal.

Tegnforklaring

	Planavgrensning		Tomannsbolig, vertikaldelt		Kjede-/atriumshus
	Enebolig		Tomannsbolig, horisontaldelt		Andre småhus med tre boliger eller mer
	Enebolig med hybel/sokkeleil.		Rekkehus		Butikkbygning
	Garasje/anneks/uoppgitt				





3.2 Takform og møneretning

Kartet viser bebyggelsens takform og møneretning. Det er i hovedsak bebyggelse med saltak, samt noen variasjoner av pulttak og valmtak/pyramidetak. Nyere utbygginger har flatt tak og av kartet ser man at disse ligger samlet i klynger.

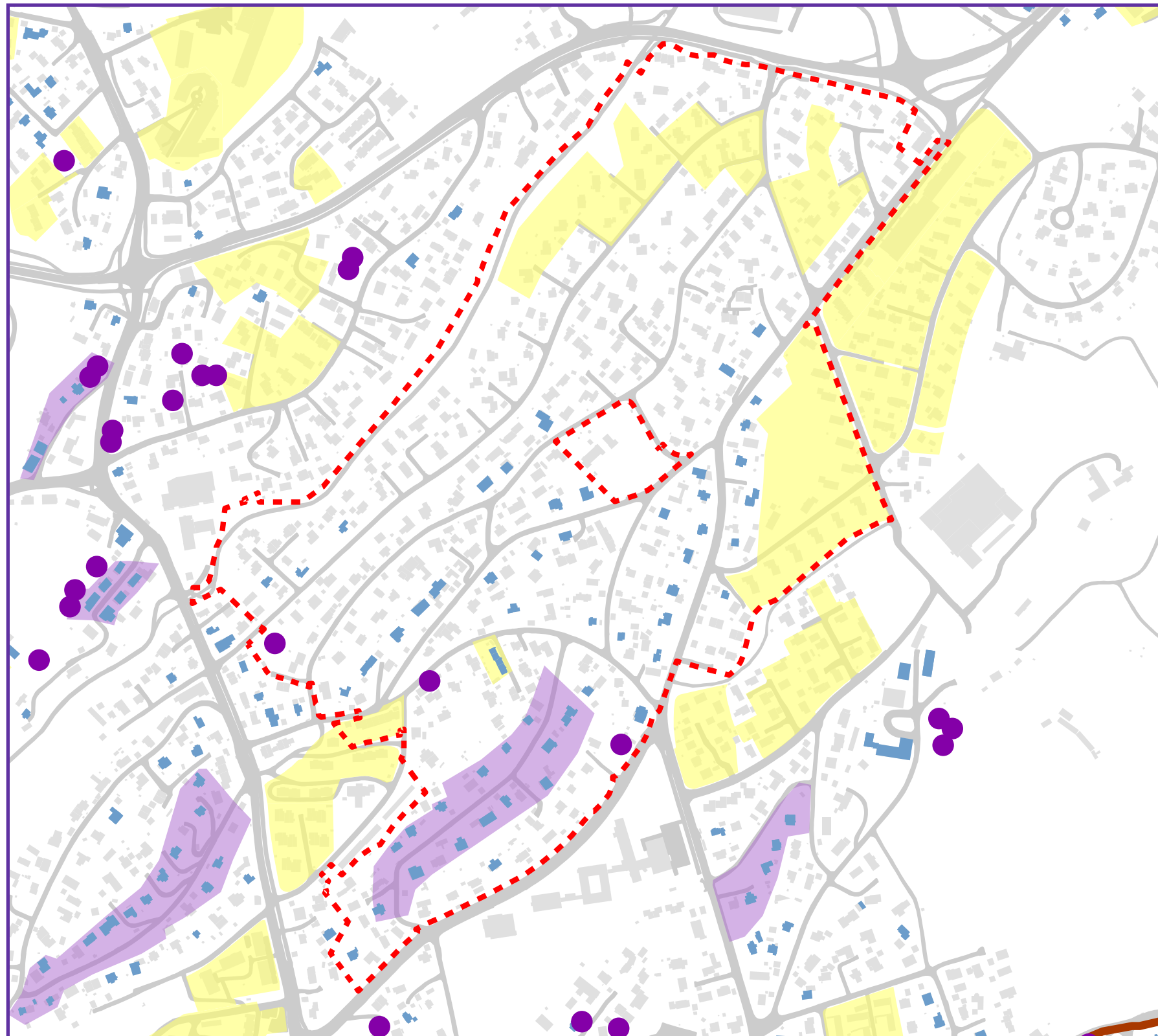
Bebyggelses retning varierer, men følger stort sett gatens retning, parallelt med vei. Det er flere enhetlige områder innenfor planområdet der både møneretning og bebyggelsesstruktur kommer tydelig frem. Nord i planområdet, langs Ekeberglia, ligger boligene skråstilt på vei slik at siktlinjer mot grøntområder er ivaretatt. Det samme gjelder for bebyggelsen i Gjønnnesveien, et område som også inngår i registrert enhetlig område «Løkeberg 30».

Tegnforklaring

- Planavgrensning
- Skråtak
- Valmtak/pyramidetak
- Pulttak

- Flatt tak
- Hybridtak
- Møneretning





3.3 Kulturminner, kulturmiljø og enhetlige områder

Ramstadåsveien ble registrert som kulturmiljø/bygningsmiljø med høy autentisitet og høy verneverdi i en lokal registrering fra 2019. i registreringen er området beskrevet slik:

Unik vei hvor både veiløp og tomtene er preget av byggeperioden på 1920-tallet; med naturtomter, parker og frukthager. Et så langt strekke som dette er unikt i Bærum. En del av husene er kraftig ombygget, men er allikevel gjenkjennelige.

Flere bygninger klangs Ramstadåsveien og i Hans Øverlands vei er registrerte kulturminner fra 1920-1940 i kommunens database/kartgrunnlag. Det er størst konsentrasjon av disse i søndre del av planområdet.

Flere registrerte enhetlige områder inngår også i planområdet. Et «enhetlig område» har særpreg som gjør at det oppfattes som en helhet i seg selv og skiller seg ut fra naboområder. Et enhetlig område er bygget ut i samme tidsperiode «under ett». Registreringene er gjort av kommunen, og omfatter mange områder i hele Bærum.

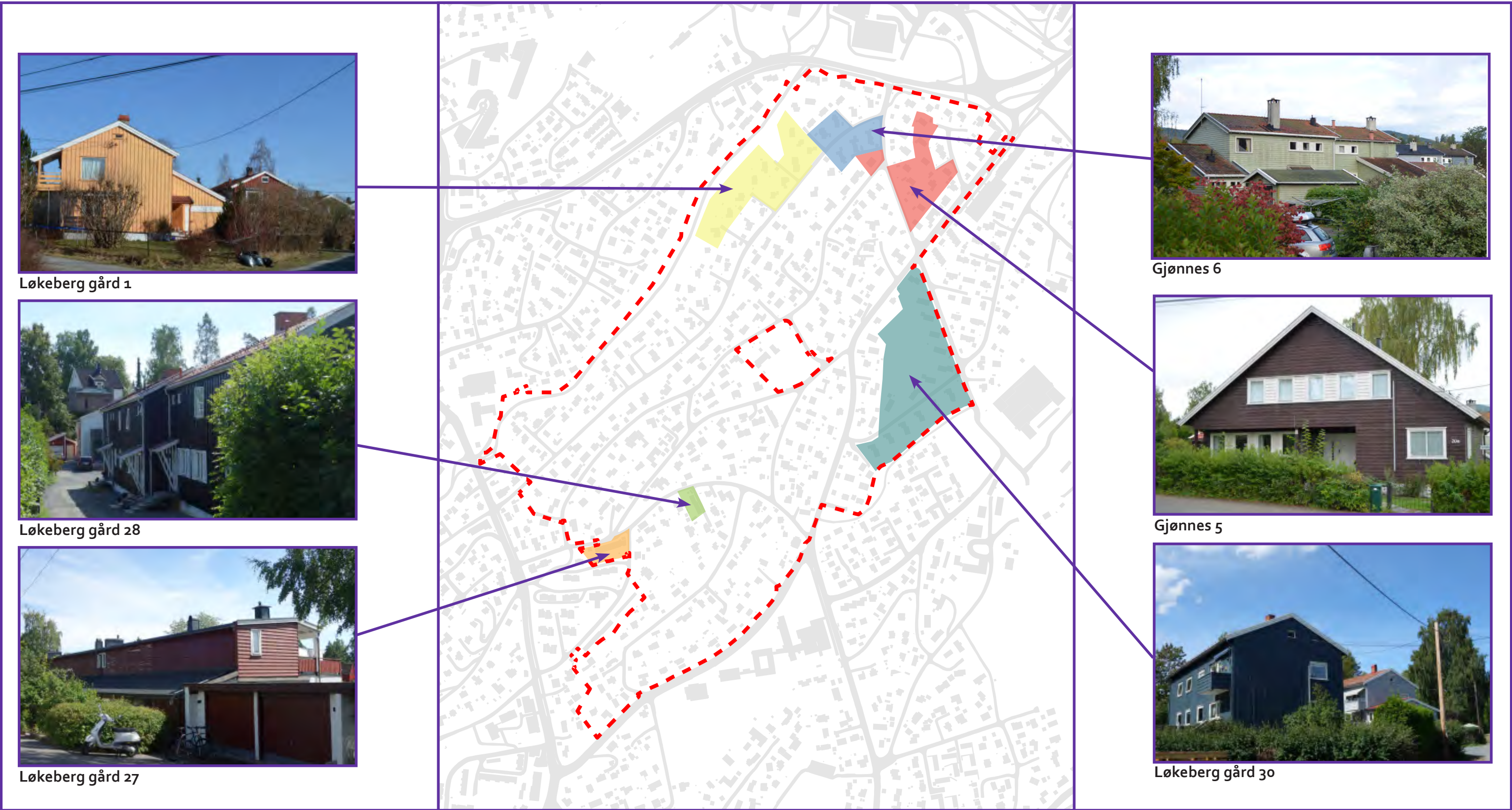
Seks registrerte enhetlige områder inngår i planområdet:

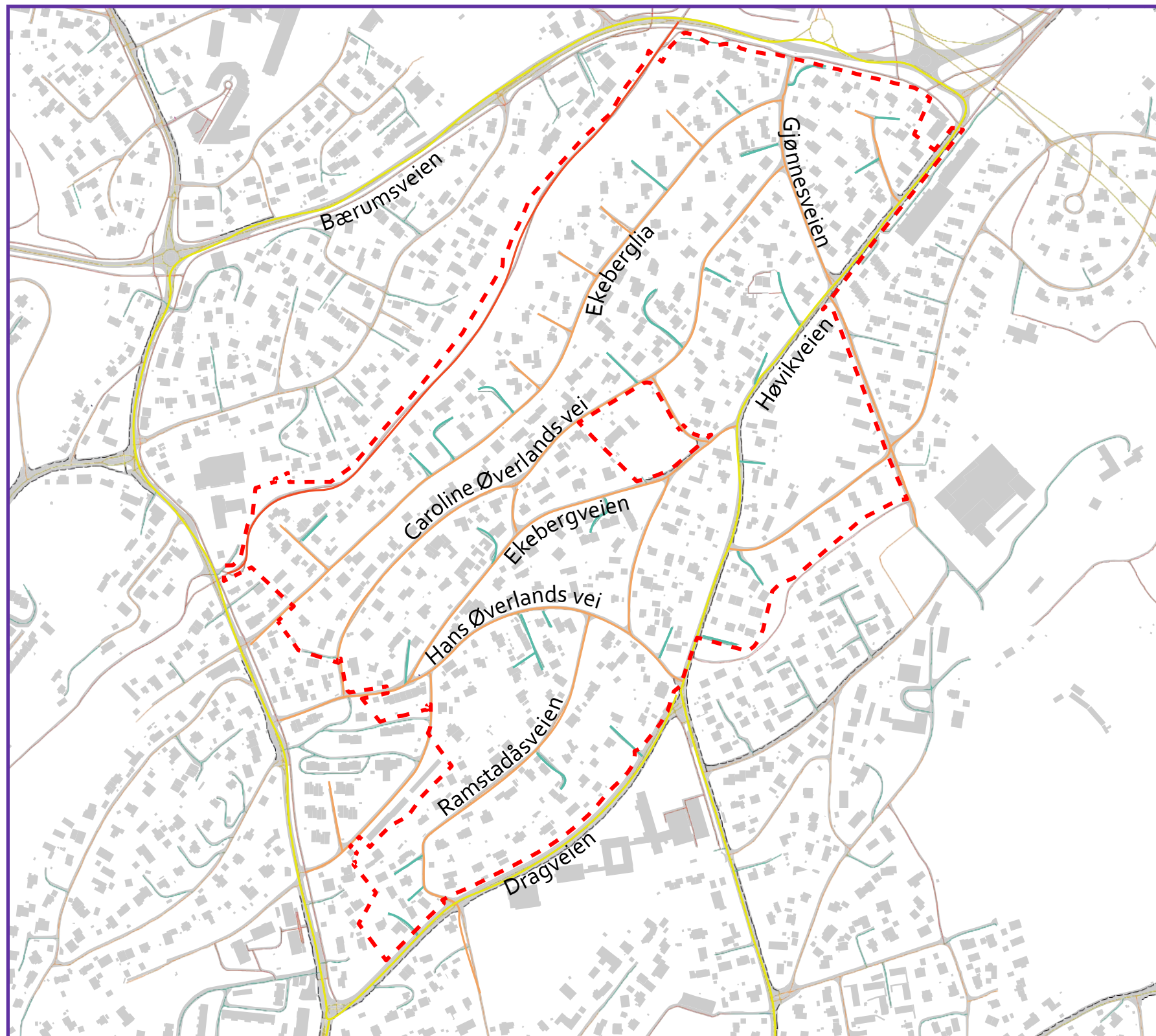
- Løkeberg 1, gnr 8. Området består av 10 tomannsboliger bygget ut mellom 1952-56. To ulike typer horisontaldelte tomannsboliger innenfor området. Saltakshus i tre med stående kledning. Garasjer utformet som en del av bygningene.
- Løkeberg 30, gnr 8, "Ekeberg Borettslag AL". Området består av 15 firemannsboliger bygget ut i 1946. Toetasjes saltaksvolumer. Trehus. Tre- og fireromsleiligheter. Originale farger: Rødt, gult og blått.
- Gjønnnes 6, gnr 18. Området består av tomannsboliger med totalt 10 boenheter bygget ut i 1958. Saltaksbygninger i to etasjer med smale volumer. De to boenhetene er forrykket i forhold til hverandre. Noe variasjon i fasadeutforming.
- Gjønnnes 5, gnr 18. Området består av 10 eneboliger bygget ut i 1962. Saltaksvolumer, bratte tak med store takflater, 1,5 etasje + loft. Knappe takutspring og knapp detaljering.
- Løkeberg 28, gnr 8. Ett rekkehus med 4 boenheter. Én rekke, forrykket, plassert vinkelrett på vei og på tvers av terrenget.
- Løkeberg 27, gnr 8. Rekkehus med 5 boenheter. Bygningene er organisert på en rekke langs veien med toetasjes volumer med underetasje.

Tegnforklaring

- | | | | |
|--|-----------------------------------|--|------------------------|
| | Planavgrensning | | Registrert kulturminne |
| | Enhetlige områder | | SEFRAK |
| | Registrert villaområde, høy verdi | | |







3.4 Gateløp

Det finnes flere naturlige adkomstveier inn til planområdet. Fra Kirkeveien kan man komme opp Ekebergveien, Hans Øverlands vei eller Dragveien. Fra Bærumsveien kan man følge Gjønnesveien eller Høvikveien, som er en fylkesvei. Den videre lokaltrafikken fordeler seg deretter på kommunale og private mindre veier som leder inn til de ulike eiendommene.

Gjennom planområdet går både Ekebergglia og Caroline Øverlands vei, som fungerer som sentrale ferdssårer i området. I tillegg danner fylkesveiene Høvikveien og Dragveien en naturlig avgrensning mot sør-øst, mens en etablert turvei markerer grensen i nord-vest. Kirkeveien og Bærumsveien avgrenser området mot henholdsvis vest og nord.



Tegnforklaring

- Privat vei
- Kommunal vei
- Fylkesvei
- Gang- og sykkelvei

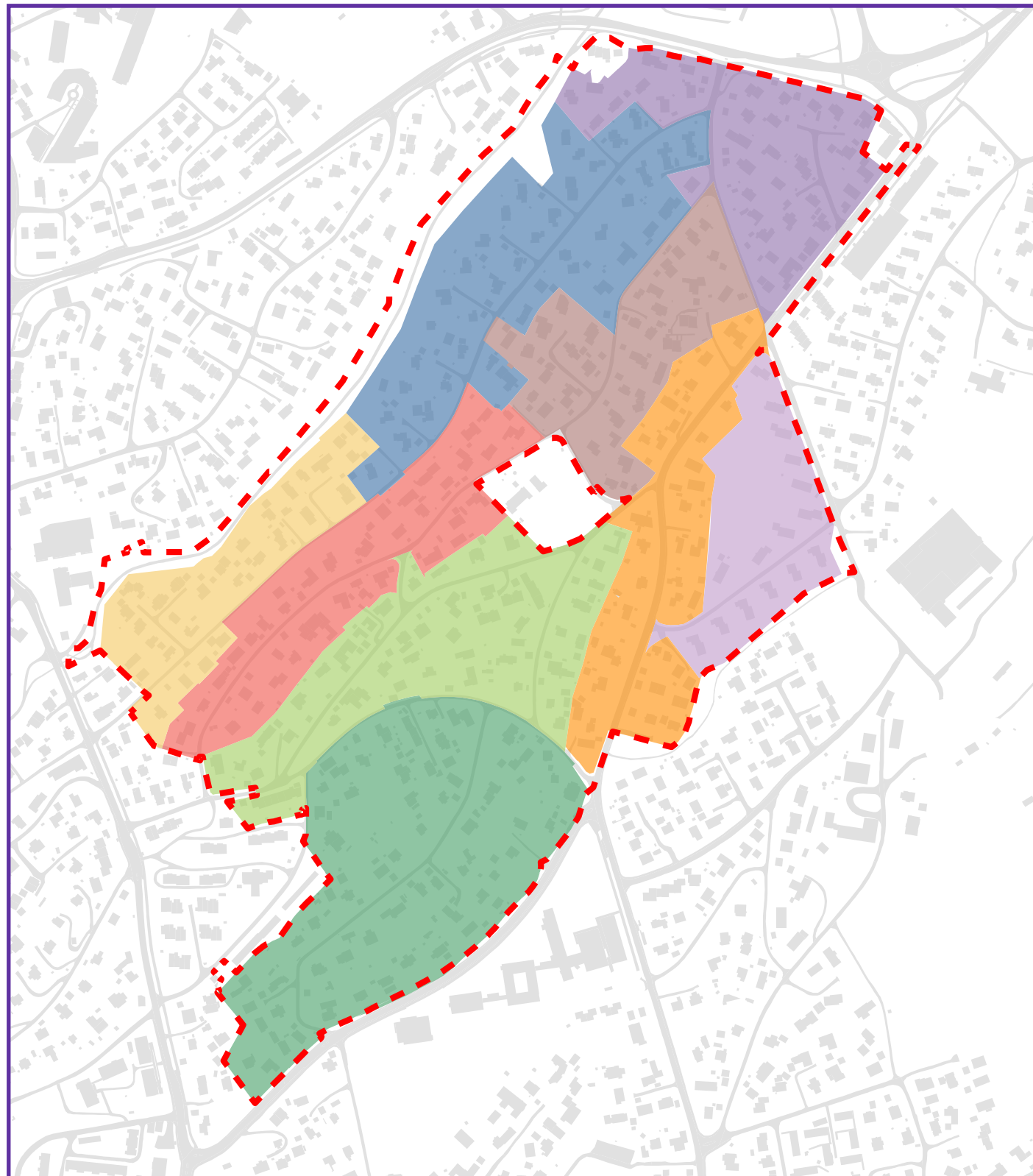




4. Området i bilder

4.1 Ni delområder - gateløp, bebyggelse og områdekarakter

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 4.1.1 Delområde 1 | 4.1.6 Delområde 6 |
| 4.1.2 Delområde 2 | 4.1.7 Delområde 7 |
| 4.1.3 Delområde 3 | 4.1.8 Delområde 8 |
| 4.1.4 Delområde 4 | 4.1.9 Delområde 9 |
| 4.1.5 Delområde 5 | |



Tydelig skråstilt bebyggelse/bebyggelsesstruktur i Ekeberglia



Variasjon i bebyggelsen sett fra Ramstadåsveien/Hans Øverlandsvei

4.1 Ni delområder - gateløp, bebyggelse og områdekarakter

Planområdet strekker seg over et større geografisk område og omfatter en variert sammensetning av både bebyggelse og gateløp. Området er et etablert småhusområdet med i hovedsak ene- og tomannsboliger. Området er i dette kapittelet delt inn i ni delområder. Hvert delområde følger en vei eller gate og inkluderer tilhørende eiendommer i nær tilknytning til denne.

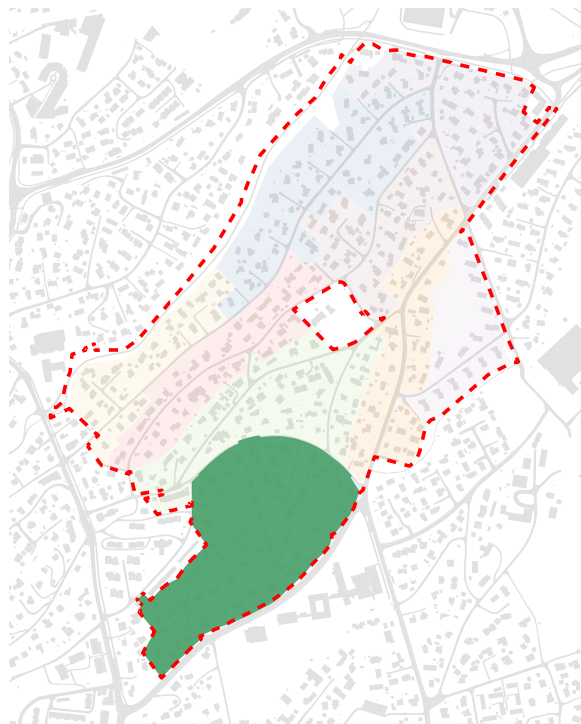
På de følgende sidene i stedsanalysen presenteres de ni delområdene gjennom tekst- og bildemateriale. De ulike delområdene har ulike karaktertrekk, blant annet som følge av bebyggelsens plassering, byggeperioder, arkitektonisk uttrykk samt innslag av trær og grøntområder.

Beskrivelsene av delområdene vil fungere som et grunnlag i det videre planarbeidet. Stedsanalysen skal bidra til å identifisere og tydeliggjøre eksisterende kvaliteter og strukturer i området, og vil være sentrale i vurderingen av hvilke hensyn som bør ivaretas i ny reguleringsplan.

Tegnforklaring

	Delområde 1 - Ramstadåsveien/ Hans Øverlandsvei		Delområde 4 - Ekeberglia, vestre del		Delområde 7 -Gjønnesveien, Caroline Øverlandsvei
	Delområde 2 - Ekebergveien/ Hans Øverlandsvei		Delområde 5 - Ekeberglia, østre del		Delområde 8 - Høvikveien
	Delområde 3 - Caroline Øverlandsvei, vestre del		Delområde 6 -Gjønnesveien, Høvikveien		Delområde 9 -Gjønnesveien



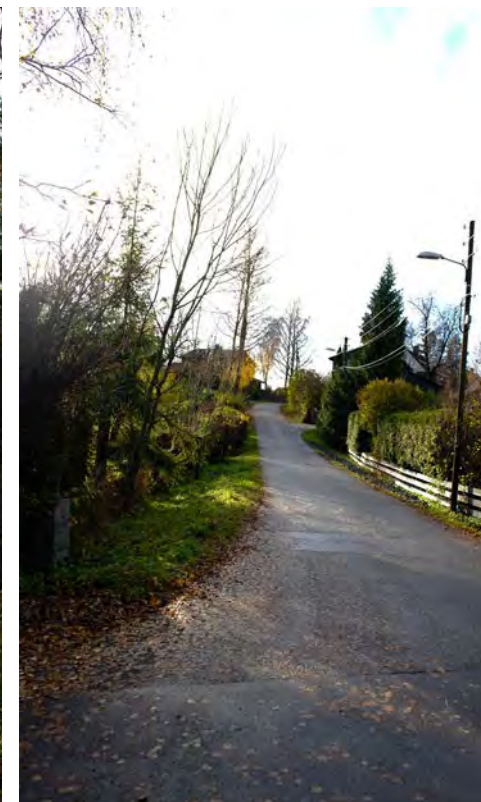


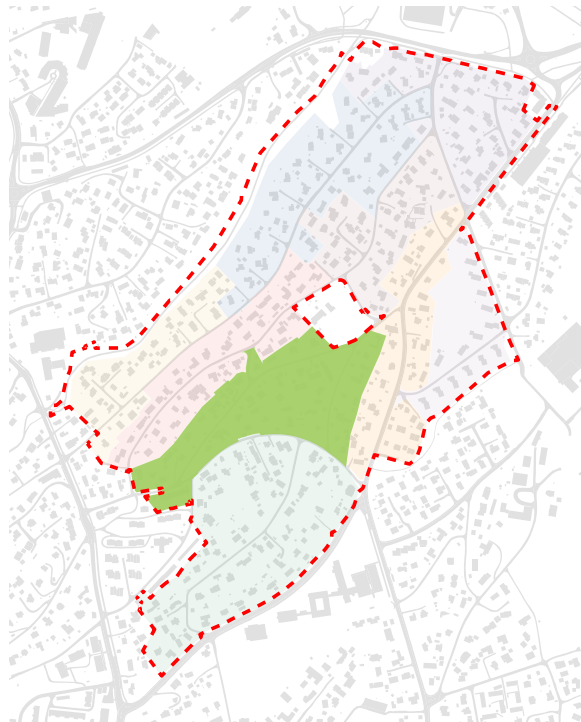
4.1.1 Delområde 1: Ramstadåsveien og Hans Øverlandsvei

Delområdet fremstår som et etablert og grønt boligområde med tydelige historiske kvaliteter. Bebyggelsen består i hovedsak av eldre trehus i tradisjonell stil, flere med kulturminneverdier. Den eldre bebyggelsen er bygget ut på 1920-tallet med store naturtomter eller frukthager. En del av husene er ombygget, men er allikevel gjenkjennelige. Et eksempel på godt tilpasset fortetting er Ramstadåsveien 9 a og b, en eldre bolig med tilbygg av ny boenhet som viser hvordan ny bruk kan integreres skånsomt i eksisterende miljø.

Vegetasjon er et fremtredende trekk i området. Skråfoto viser en del grønnstruktur, inkludert mange større furutrær og sammenhengende grønne lommer som går på tvers av eiendomsgrenser. Disse gir nabolaget et naturpreget uttrykk. Trær og beplantning mellom vei og bebyggelse virker skjermende og gir gatene en grønn karakter. Mange boliger ligger tilbaketrukket fra veien og har hager som bidrar til dette inntrykket. Flere av eiendommene har hekker som markerer slutten på hagen mot vei, med innslag av stakittgjerder. Garasjer og snuareal ligger i hovedsak godt tilbaketrukket fra gateløpet og skjermet av vegetasjon, noe som bidrar til et helhetlig og grønt preg. Enkelte steder finnes også mindre garasjer langs veiene.

Innenfor delområdet er det registrert to eiketrær, en utvalgt naturtype med særskilt vern, noe som understreker områdets naturverdier.





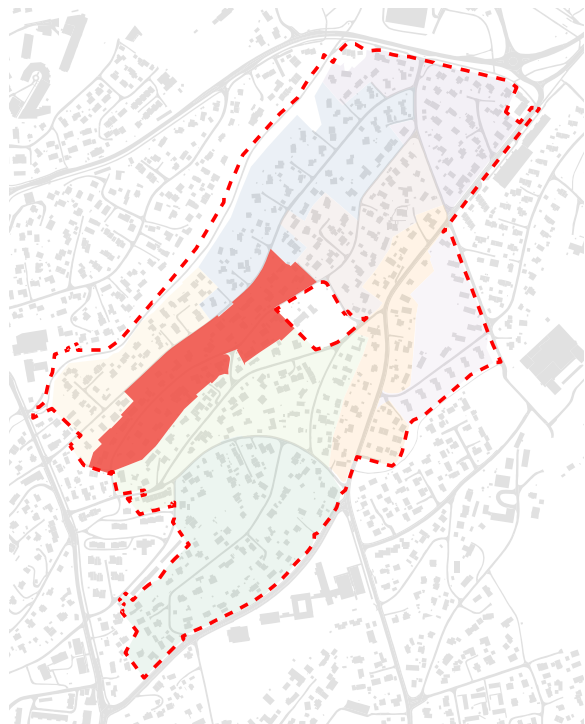
4.1.2 Delområde 2 - Ekebergveien/ Hans Øverlandsvei

Delområdet har et stort spenn i arkitektoniske uttrykk og fremstår som et mindre helhetlig område. Hans Øverlands vei preges av betydelig variasjon både i bebyggelse og i gateløp. Den eldre bebyggelsen ligger mer tilbaketrukket, med større hager mot veien, og enkelte tomter fremstår fortsatt som romslige og åpne. Gatene er imidlertid fortettet med flere nyere boliger som tydelig bryter med den eksisterende bebyggelsen, både når det gjelder formspråk, plassering, volumoppbygging og terrengbearbeiding.

Langs Ekebergveien finnes det også flere boligprosjekter som bryter markant med den etablerte bebyggelsesstrukturen. Særlig fravær av tilpasning til naturlig terreng, samt avvikende formspråk og detaljering, gjør at flere av boligene fremstår som lite stedstilpassede.

Det er også innslag av flere støttemurer langs vei som gi gateløpet et annet uttrykk enn f.eks Ramstadåsveien. Større støttemurer langs vei bidrar til en mer avvisende situasjon for gående og bygger ned grøntarealer. Enkelte steder kan det allikevel være nødvendig for å muliggjøre brukbare utearealer eller i forbindelse med en trygg avkjørsel og/ eller snuplass.





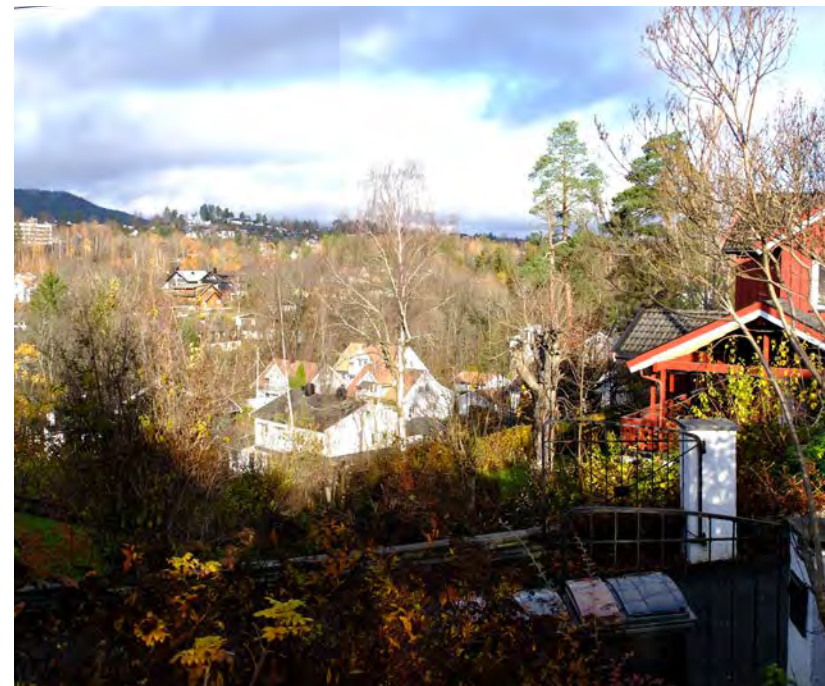
4.1.3 Delområde 3 - Caroline Øverlandsvei, vestre del

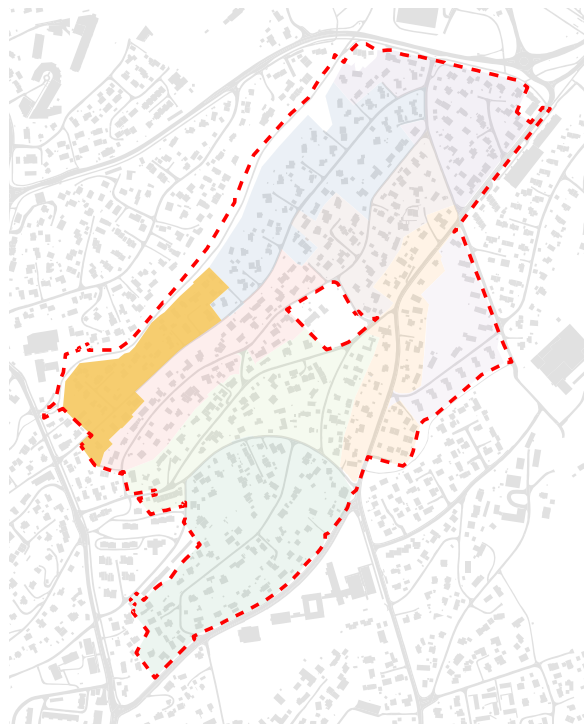
Delområdet har en variert bebyggelsesstruktur og, i likhet med delområde 2, flere nyere boligprosjekter som tydelig bryter med den etablerte områdekarakteren.

I den vestre delen, på nordsiden av Caroline Øverlands vei, er bebyggelsen lav og orientert parallelt med veien. Her er siktlinjene mot både Kolsås og Oslo godt ivaretatt. Bebyggelsen består i hovedsak av saltaksvolumer som er tilpasset terrenget og plassert langs terrenglinjene.

På motsatt side av veien er bebyggelsesmønsteret mindre tydelig. Bebyggelsen ligger mer tilbaketrukket fra veien, og det er et større innslag av vegetasjon mot veiforløpet. Terrenget skråner ned mot veien på denne siden, noe som gir bebyggelsen en høyere plassering i landskapet.

Det er også variasjon innen den nyere bebyggelsen. Enkelte prosjekter tilpasser seg den eksisterende bebyggelsesstrukturen og det etablerte formspråket på en tilfredsstillende måte, slik som Caroline Øverlands vei 47 A og B. Samtidig finnes det flere nyere prosjekter som tydelig avviker fra områdekarakteren, både når det gjelder formspråk, volum og terrengtilpasning. Disse prosjektene tilfører riktignok variasjon, men fremstår i stor grad som fremmedelementer og harmonerer i liten grad med omgivelsene.





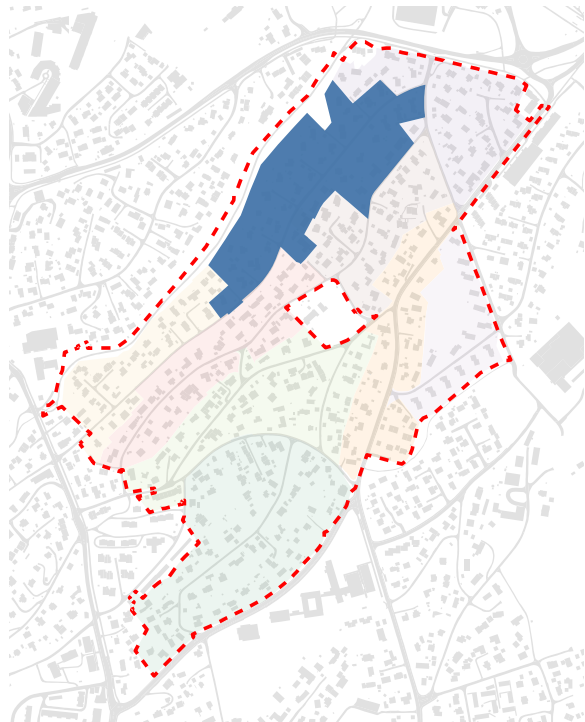
4.1.4 Delområde 4 - Ekeberglia, vestre del

Terrenget er en tydelig premissgiver for områdekarakteren i Ekeberglia. På sørsiden av veien skråner terrenget bratt opp, mens terrenget på nordsiden har en langt slakere helning. Dette skaper et asymmetrisk gateløp. I starten av Ekeberglia ligger noen få boliger integrert i det bratteste terrenget. Her er garasjer plassert langs veien, mens bolighusene ligger tilbaketrunket og godt tilpasset høydeforskjellene. De mest bratte partiene står imidlertid ubebygget, og gateløpet møter partier med eksponert fjell og tett vegetasjon som danner et tydelig landskapselement.

På motsatt side av veien ligger bebyggelsen i hovedsak organisert i to rekker, med atkomst via avkjøringer fra Ekeberglia. Denne bebyggelsen består primært av tradisjonell småhusbebyggelse med saltak og trekledning, og fremstår som en helhetlig og tradisjonell småhusbebyggelse. Det finnes også enkelte nyere boliger med mer moderne formspråk, men disse er utformet på en måte som ikke skaper vesentlige brudd med den etablerte bebyggelseskarakteren.

I den nordlige delen av planområdet avgrenses boligområdet av et grøntdrag med tursti. Denne grønne lungen danner en naturlig avslutning av boligområdet, med bratt terreng og tett vegetasjon som overgang mellom bebyggelse og grøntområdet. Innenfor grøntdraget er det registrert flere naturtyper, noe som understreker områdets økologiske verdi og betydning som lokal rekreasjonskorridor.





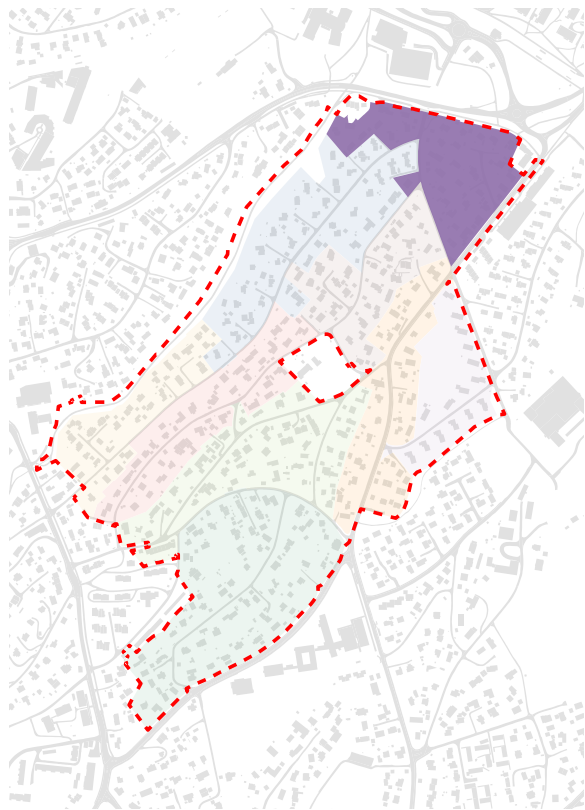
4.1.5 Delområde 5 - Ekeberglia, østre del

Østre del av Ekeberglia har et åpnere gateløp enn den vestre delen av gaten. Terrenget på sørsiden av veien flater gradvis ut der veien svinger mot nord, og dette bidrar til en endring i både romlighet og bebyggelsesstruktur. Langs nordsiden av veien ligger et enhetlig område bestående av skråstilte tomannsboliger plassert på rektangulære tomter. Boligene ligger organisert i to rekker og danner et tydelig og lett lesbart bebyggelsesmønster som markerer avslutningen av Ekeberglia.

På motsatt side av veien er gateløpet mer åpent, og bebyggelsesmønsteret fremstår mindre tydelig. Det er også fortette noe langs vei med nyere boliger som bryter med områdekarakteren. Disse prosjektene skiller seg ut gjennom både volum, takform og plassering på tomten og står i kontrast til den etablerte bebyggelsen i området. Terrengtilpasningen og byggenes henvendelse mot gaten bidrar ytterligere til at de fremstår som mindre godt integrert i omgivelsene.

Flere eiendommer har vegetasjon i form av hekker og trær mellom bebyggelsen og veien, noe som gir skjerming og bidrar til et grønt preg i gateløpet.



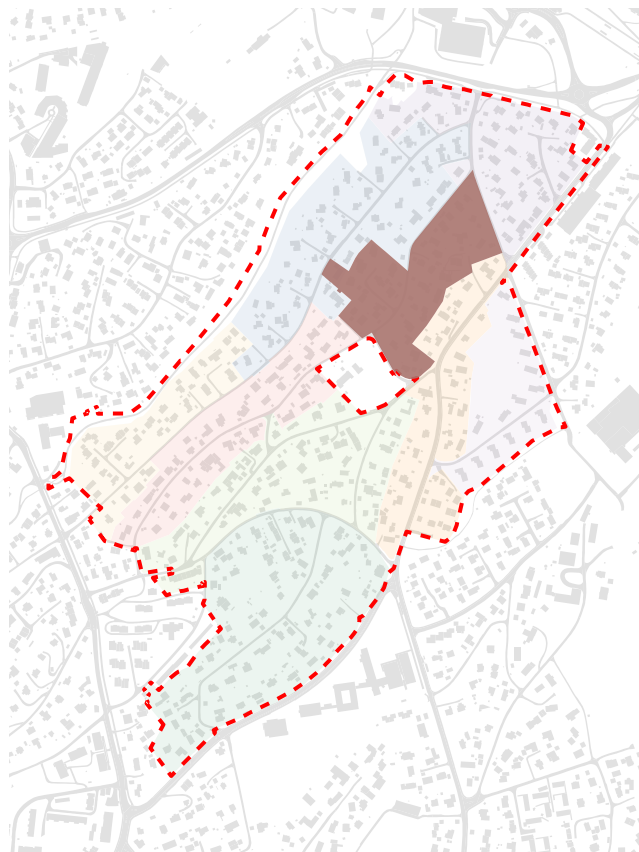


4.1.6 Delområde 6 - Gjønnnesveien/ Høvikveien

Delområdet følger deler av både Høvikveien og Gjønnnesveien og består av en forholdsvis homogen småhusbebyggelse. Langs Gjønnnesveien inngår deler av bebyggelsen i et registrert enhetlig område bestående av ti eneboliger med lik orientering. Tomtene er utformet i vifteform, med kortsiden vendt mot veien, og husene kjennetegnes av saltaksvolumer med store takflater og gavlvegger med sammenhengende vindusbånd. Dette gir området et tydelig arkitektonisk uttrykk og et lett lesbart bebyggelsesmønster.

Den øvrige bebyggelsen i delområdet harmonerer godt innbyrdes. Den består i hovedsak av saltaksvolumer og en blanding av ene- og tomannsboliger, som samlet sett bidrar til en helhetlig og rolig områdekarakter. Skråfoto viser at flere av boligeiendommene har store trær og vegetasjon, noe som gir området et grønt og luftig preg og styrker opplevelsen av helhet.





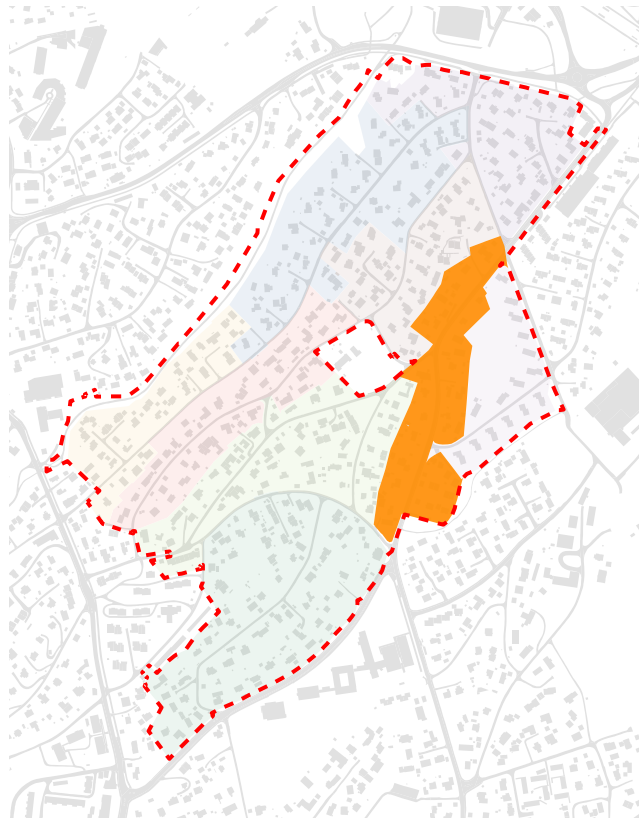
4.1.7 Delområde 7 - Gjønnnesveien/ Caroline Øverlandsvei

Delområdet fremstår som tett bebygget med stor variasjon i struktur og i uttrykk. Langs nordsiden av Caroline Øverlands vei fremstår eiendommene relativt åpent, og flere av dem har fremdeles utviklingspotensial. Bebyggelsen her er orientert parallelt med veien, med langsiden mot vei, og gir et ordnet og helhetlig bebyggelsesmønster. På motsatt side av veien er boligene plassert med kortsiden mot vei og fremstår tettere og mer konsentrert.

Langs Gjønnnesveien er den opprinnelige bebyggelsesstrukturen i hovedsak bevart, med skråstilte boliger som følger den opprinnelige plasseringen. Vegetasjon er et fremtredende innslag i denne delen av området, med store trær og grøntområder både langs veien og inne på tomtene, noe som gir området en grønn og etablert karakter.

I den midtre delen av delområdet har det skjedd en betydelig fortetting, der tidligere store hager er bebygd med nye boliger. Denne nyere bebyggelsen skiller seg både i struktur og formspråk, med større volumer, flate tak og enkelte takterrasser. Fortettingen har medført at mange av de opprinnelige trærne har forsvunnet, og utearealene består nå hovedsakelig av opparbeidede grønne flater med omfattende bruk av støttemurer.



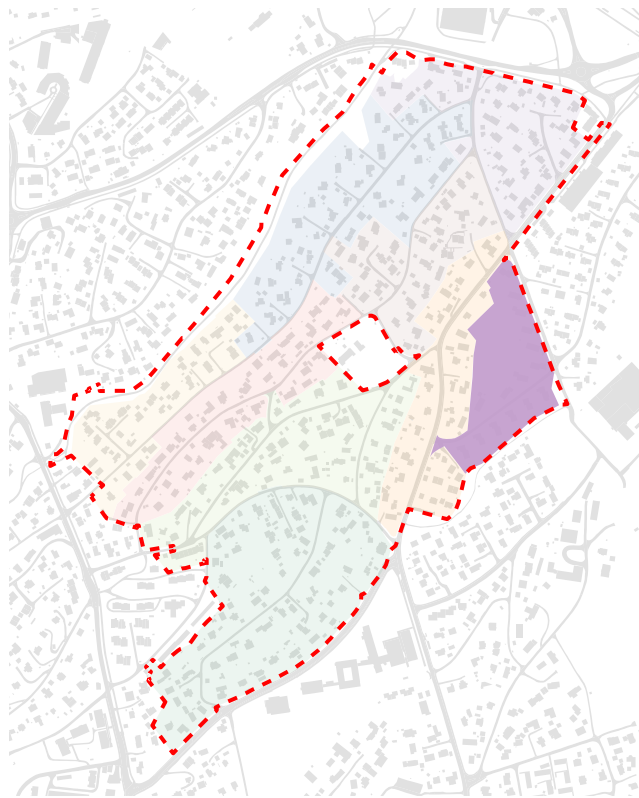


4.1.8 Delområde 8 - Høvikveien

Delområdet omfatter eiendommene langs Høvikveien, som er en fylkesvei. Bebyggelsen ligger generelt noe tilbaketrukket fra veien, noe som er en naturlig konsekvens av veiens funksjon og behovet for drift og vedlikehold. Byggegrensen mot vei er også strengere enn for kommunale veier. Det er et mindre lesbart bebyggelsesmønster her, utover en relativt jevn plassering av boligene med god avstand til veien.

Det er noe variasjon i bebyggelsen når det gjelder formspråk og byggestil, men området domineres av tradisjonelle boliger med saltak. Flere av eiendommene langs Høvikveien er romslige og har fortsatt utviklingspotensial. Mange tomter har store trær og frodig beplantning som gir en tydelig grønn buffer mot veien og bidrar til skjerming for trafikk. Det er noen tette gjerder og støyskjermer mot vei, men i hovedsak fremstår gateløpet åpent med lave gjerder og mindre støttemurer langs vei.





4.1.9 Delområde 9 - Gjønnnesveien

Delområdet Gjønnnesveien/Kirkeveien består av 15 firemannsboliger, bygget ut i 1946, og er registrert av kommunen som et enhetlig område. Boligene ligger skråstilt plassert mot gate, noe som gir et tydelig bebyggelsesmønster. Boligene er plassert på tvers og på langs av terrenget og er enkelte steder trappet etter terrenget og ligger forrykket i forhold til hverandre. Bebyggelsen er toetasjes saltaksvolumer og har en fargepalett i rødt, gult og blått. Boligene har et tydelig slektskap, selv om enkelte av boligene er bygget ut med tilbygg i ulike varianter. Det kommer tydelig frem hva som er original bebyggelse og hva som er nyere til- og påbygg.

Mot vest inngår et større grøntområde som del av en felles eiendom. En hundremetersskog på en liten kulle som gir rekreasjonsmuligheter og et område som både har naturverdier og fremstår som et viktig nærområde/lekeområde for barn og unge

