

Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN SAGSTUA – YTRE ENEBAKK SENTRUM

DATO: 17.12.2024



SAMMENDRAG

Planinitiativet for Ytre Enebakk sentrum har som mål å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av sentrumsområdet. Dette inkluderer utbygging av boliger, nærings- og forretningslokaler, samt oppgradering av infrastruktur og offentlige rom. Planen prioriterer grønn mobilitet, trygg ferdsel for myke trafikanter og bedre tilgjengelighet til friluftsområder som ved Tangenelva og Mari kirke.

Sentrum skal styrkes som et attraktivt og funksjonelt knutepunkt gjennom etablering av et sentralt torg, miljøgate langs Osloveien og rehabilitering av historiske bygg som Sagstuveien 2a. Høyere tetthet og skjermende bebyggelse foreslås i sentrum, mens nordlige boligområder tilpasses med lavere utnyttelsesgrad. Tiltakene er utformet for å ivareta stedlige kvaliteter, kulturminner og miljøhensyn, samtidig som det skapes flere boliger og arbeidsplasser.

Samlet sett skal planinitiativet styrke Ytre Enebakk som et levende, inkluderende og bærekraftig sentrum.

INNHold

SAMMENDRAG	1
1 INNLEDNING	3
2 FORMÅLET MED PLANEN (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav a</i>).....	5
2.1 Formålet med planen (hensikt).....	5
2.2 Fremtidig arealformål	5
3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav b</i>).....	6
3.1 Planavgrensning og lokalisering.....	6
3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	6
4 PLANSTATUS OG FØRINGER (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav g</i>)	7
4.1 Forholdet til kommuneplanen	7
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer	8
4.4 Forholdet til pågående planarbeid	13
4.5 Forholdet til overordnede planer og føringer.....	14
5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e</i>).....	15
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	15
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder	17
6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h</i>).....	19
6.1 Virkninger på landskap.....	19
6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet.....	19
6.3 Virkninger på klima og miljø	20
6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	20
7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav i</i>)	20
8 KONSEKVENsutredning (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav l</i>).....	22
9 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav j og k</i>)	23

1 INNLEDNING

Planinitiativ omfatter en rekke eiendommer i Ytre Enebakk sentrum. De aktuelle eiendommene som inngår i planen, er vist i illustrasjonen og i tabellen under.



Illustrasjon 1 Flyfoto med eiendomsgrenser og omriss av planområdet

GNR	BNR
93	10
	12
	20
	44
	45
	84
	97
	203
	248
	363
	364
	365
	366
	404
	407
	446
	458

GNR	BNR
90	3
	1

Utarbeidet av DRIV arkitekter AS

Datert 12.12.2024

Tiltakshaver	Firma	Mogam eiendom AS
	Kontaktperson	Tom Borthen
	E-post	tom@landskap.no
	Telefon	951 71 473
Forslagsstiller (plankonsulent)	Firma	DRIV arkitekter AS
	Kontaktperson	Andreas Poulsson
	E-post	andreas@drivark.no
	Telefon	926 16 886

2 FORMÅLET MED PLANEN (jf. § 1 andre ledd bokstav a)

2.1 Formålet med planen (hensikt)

Hensikten med dette planinitiativet er å legge til rette for en helhetlig og bærekraftig utvikling av sentrumsområdet i Ytre Enebakk, med fokus på å styrke stedet som et attraktivt og funksjonelt knutepunkt. Planen tar utgangspunkt i stedlige kvaliteter og behovet for en balansert tilnærming til utvikling og bevaring av områdets særpreg. Trafikksikkerhet og tilgjengelighet er viktige prioriteringer, og planen legger opp til utbedret fotgjengerfelt over FV 155 (Osloveien), samt omgjøring av deler av Osloveien til en miljøgate. Tiltak som for eksempel lavere fartsgrenser vil bidra til tryggere forhold for myke trafikanter og en bedre tilgang til friluftsområdene ved Tangenelva, samtidig som det tilrettelegges for økt bruk av naturområdene og ferdsel til Mari kirke.

Et sentralt mål med planen er å etablere en tydeligere sentrumsfølelse gjennom utvikling av et torg som orienterer seg mot Våg-senteret, samt handlegate med forretninger på bakkenivå, og friluftsområdet sør for Osloveien. Torget og handlegaten skal være et sosialt samlingspunkt som fremmer aktivitet og opphold for beboere og besøkende.

Planområdets omfang sikrer at viktige kvaliteter for både utvikling og bevaring ivaretas. Planforslaget forventes å gi positive konsekvenser for lokalsamfunnet gjennom styrking av sosiale møteplasser, tryggere ferdsel, bedre koblinger mellom nord og sør i sentrum, og forbedret miljøkvalitet. I tillegg vil ny bebyggelse langs veien kunne skjerme eksisterende boliger bak mot støy fra FV 155, noe som antas å forbedre bomiljøet for de aktuelle eiendommene.

2.2 Fremtidig arealformål

Pbl 2008 §12-5. nr 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål

Pbl 2008 §12-5. nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- parkeringsplasser

Pbl 2008 §12-5. nr 3 Grønnstruktur

- Friområde

Pbl 2008 §12-6 nr 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Pbl 2008 §12-6 nr 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Områder for ferdsel
- Natur- og friluftsområde

3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

3.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Ytre Enebakk i Enebakk kommune, ved Våg-senteret, Tangen elva og FV 155. Det er ca. 30 km til Oslo sentrum, og pendler-parkering og bussholdeplass for bussforbindelse fra Oslo inngår i planområdet.



Illustrasjon 2 Planområdet angitt med rød stiplet linje

Planområdet er ca. 40 daa og strekker seg fra pendlerparkeringen og friområdet langs Tangenelva i sør (gnr/bnr 90/3), videre over Osloveien, forbi eiendommen 93/10 og tre eiendomsrekker nordover. Området grenser til Sagstuveien i vest og eiendommene langs Vestliveien i øst.

3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Arealbruken i sentrum av Ytre Enebakk er variert og sammensatt. Osloveien, som er en fylkesvei, går gjennom sentrum fra vest til øst. Nord for Osloveien ligger et område med forretninger og kontorer, mens et uregulert boligområde ligger videre nordover. På sørvest for planområdet finner vi et kornmottak tilknyttet Felleskjøpet og en mølle. Sørøst for området er det en trafostasjon og Enebakk Brannstasjon.

Sentrumsområdet er preget av biltrafikk, og store områder med parkeringsplasser dominerer landskapet. Grøntarealet langs fylkesveien er lite tilgjengelig og er ikke særlig tilrettelagt for bruk. Elvebredden ned mot Tangenelva er pent anlagt, med en gangsti og sporadisk plassering av

parkbenker. Dette friområdet burde være bedre integrert i sentrumsbildet, og bedre tilgjengelig for beboerne av nærområdet.

Det aktuelle planområdet har en helning fra nord mot sør, der det laveste punktet møter Tangenelva, sør for Osloveien. Området heller også fra vest til øst.

4 PLANSTATUS OG FØRINGER (jf. § 1 andre ledd bokstav g)

4.1 Forholdet til kommuneplanen

Foreslått planområdet er i gjeldende arealdel av kommuneplanen, for perioden 2015-2027 (3220_20151000), avsatt til sentrumsformål, boligbebyggelse, friområde, parkering og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



Illustrasjon 3 Utsnitt av kommuneplanens kart. Planområdet angitt med rød stiplet linje

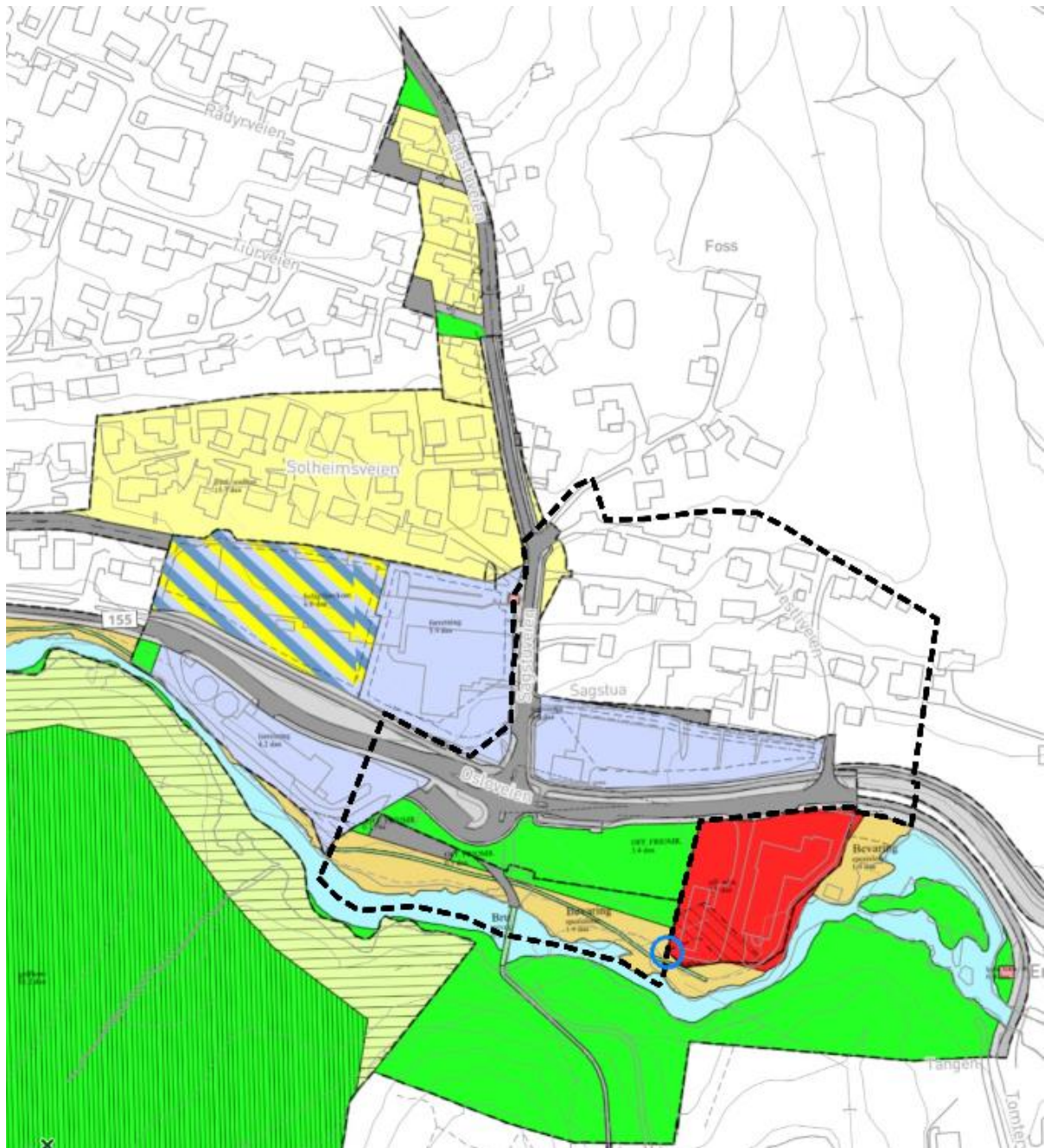
Fremtidig detaljregulering vil gjøre om noen av de eiendommene som er regulert til bolig om til sentrumsformål. Dette gjelder gnr/bnr 93/45, -97, -366, -365, -248, -84 og -407, da vi ser at disse eiendommene ligger i en naturlig utstrekning mellom de to nabofeltene SY1 og SY4.

Kommunekartet viser områder (gnr/bnr 90/3) som i andre reguleringsplaner er regulert til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, som boligformål. Disse vil bli regulert til formål under kategorien *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*. Resterende reguleringsformål vil være i samsvar med kommuneplanen.

Utnyttelsesgrad av de ulike formålene vil samsvare med det som er oppgitt i kommuneplanens bestemmelser.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Alle gjeldene reguleringsplaner er vist i kart under, med aktuelt planområde markert i sort stiplet linje. Vi vil nedenfor gå igjennom hvordan planinitiativet forholder seg til hver reguleringsplan.



Illustrasjon 4 Utsnitt fra kartportalen (arealplaner.no) av alle gjeldene reguleringsplaner

Tabell viser en oversikt over gjeldene reguleringsplaner:

Reguleringsplaner	dato	Formål med reguleringsplanen
3220_412 - Grendesenter IV	22.09.2003	Planområdet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, næringsformål, kombinert bolig-/anleggsformål, næring, offentlig bygg, friområde, gang-/sykkel og kjøreveg.
3220_333 - Grendesenter Ytre Enebakk 2	19.04.1983	Planen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse og kjøreveg.
3220_368 - Tangenelva	26.10.1992	Planen legger opp til offentlig anleggsformål, offentlig friområde, friområde i sjø og vassdrag, turvei, bevaring, parkeringsplass, gang- /sykkel og kjøreveg.
3220_308 - Tangen Bru	30.06.1976	Planen er avsatt til gang-/sykkelveg langs fylkesveg 155 fra Tangenkrysset til Vestliveien, samt gang-/sykkelveg langs øst for riksvei 120 fra krysset.

3220_412 – Grendesenter IV



Illustrasjon 5 Planområdet vist i plankart for Reguleringsplan 3220_412 - Grendesenter IV

Planforslaget tar hensyn til flere av reguleringsbestemmelsene fra Grendesenter IV, men foreslår nødvendige endringer for å tilrettelegge for en helhetlig utvikling av området. Byggegrenser og frisiktsoner vil bli overholdt, og det sikres at ingen sikthindrende elementer plasseres innenfor

definerte soner. Friområder og turveier vil bli opparbeidet i samsvar med reguleringsplanens krav, med bruk av stedegen vegetasjon og tilrettelegging for allmenn bruk.

Planforslaget avviker fra gjeldende reguleringsbestemmelser knyttet til utnyttelsesgrad, byggehøyder og parkeringsnormer. Dette er nødvendig for å sikre en mer effektiv arealbruk og en moderne utvikling. Endringene vil bli drøftet med kommunen og vurdert i det videre planarbeidet.

Trafikktiltak, inkludert tilpasninger ved krysset FV 155 og Sagstuveien, vil bli gjennomført i henhold til reguleringsplanens spesifikasjoner. Fareområder som sikkerhetssoner rundt høyspentledninger vil også bli ivaretatt i tråd med relevante bestemmelser.

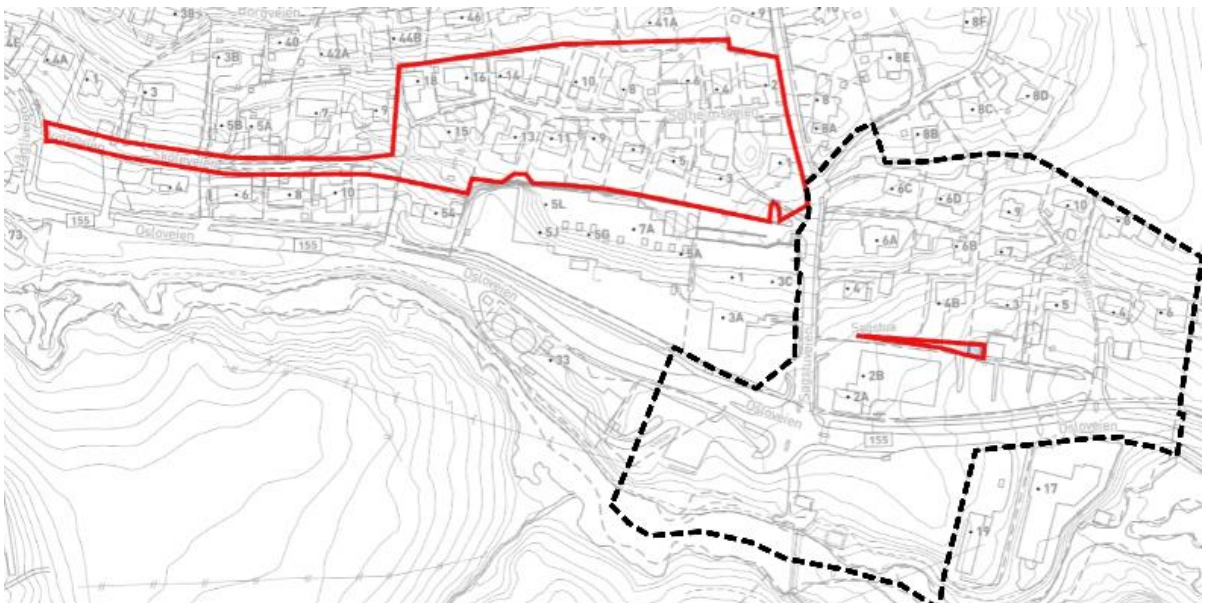
Planforslaget balanserer hensynet til eksisterende reguleringsbestemmelser og behovet for nødvendige justeringer for å sikre en funksjonell og bærekraftig utvikling av området.

3220_333 – Grendesenter Ytre Enebakk 2



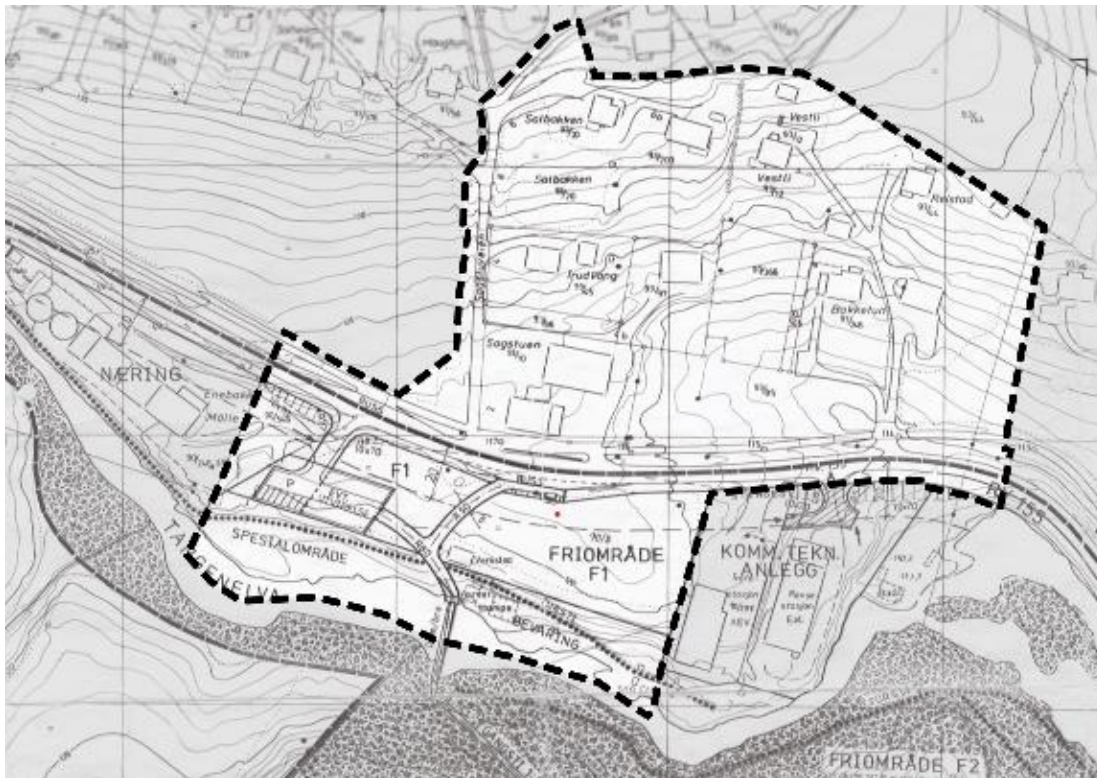
Illustrasjon 6 Planområdet vist i plankart for Reguleringsplan 3220_333 - Grendesenter Ytre Enebakk 2

Plankartet til reguleringsplanen (over) er endret i det digitale plankartet (under) på arealplaner.no, og aktuelle område (markert i sort) omfatter ikke lenger deler av denne eldre reguleringsplanen.

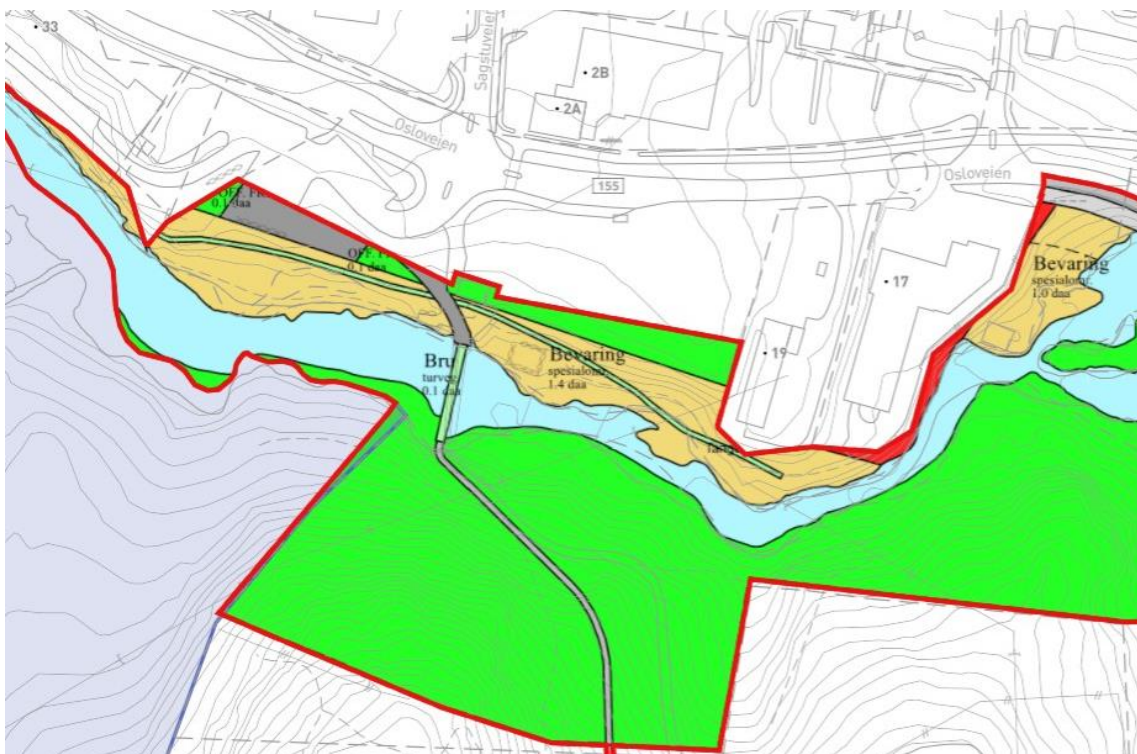


Illustrasjon 7 Planområdet vist i digital kartløsning (arealplaner.no)

3220_368 – Tangenelva



Illustrasjon 8 Planområdet vist i plankart for 3220_368 – Tangenelva



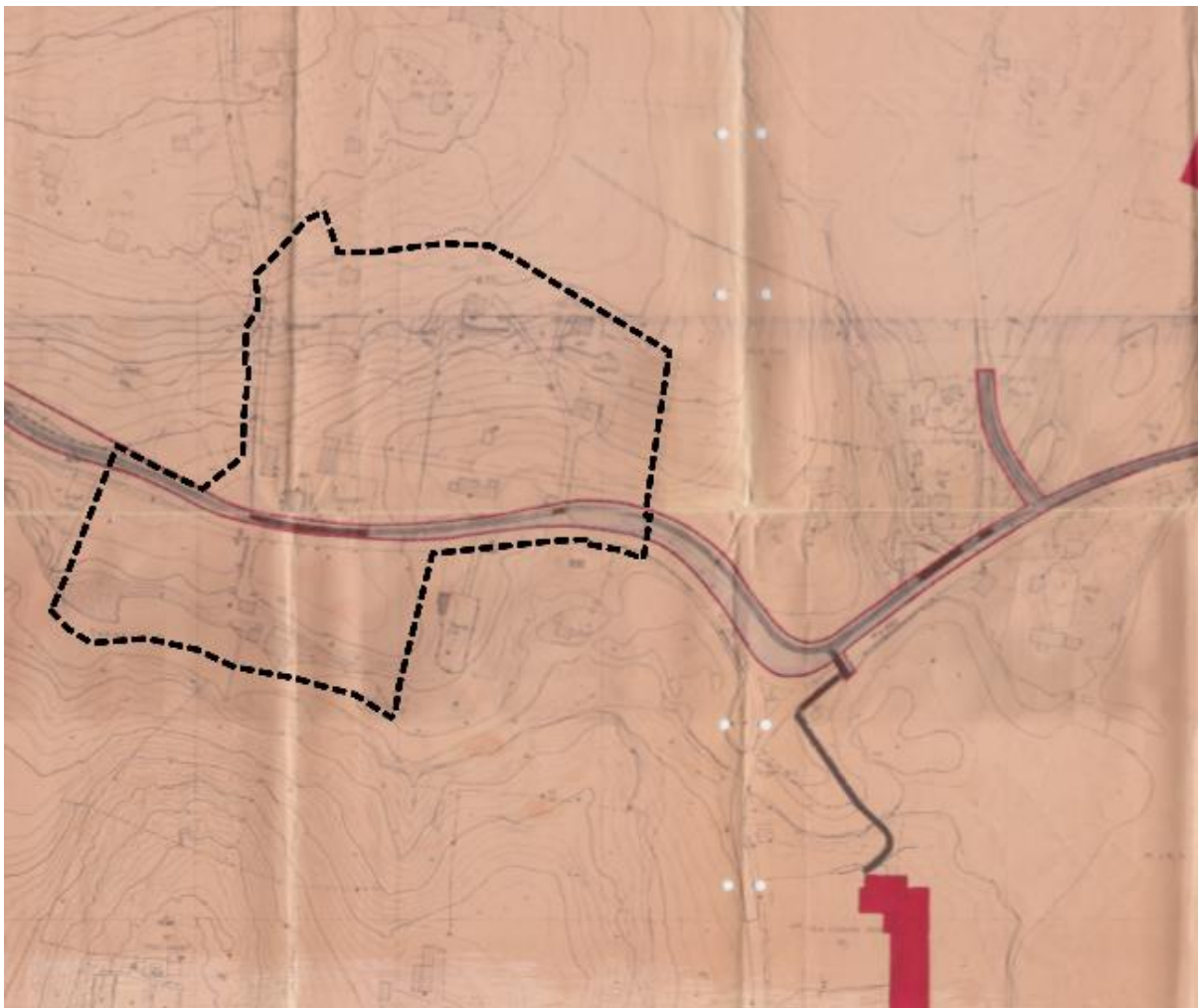
Illustrasjon 9 Utsnitt av digitalt reguleringskart for 3220_368 - Tangenelva

Deler av eiendommen 90/3, ned mot Tangenelva, er regulert som spesialområde for bevaring. Broen over elven og stien langs elvebredden er regulert til turvei. I henhold til reguleringsplanens bestemmelser (punkt 2.4) er det ikke tillatt med bebyggelse nærmere enn 10 meter fra elvebredden.

Friområder (F1), regulert under bestemmelsenes punkt 5.2, tillater mindre tiltak og innretninger som har naturlig tilknytning til områdets bruk, som for eksempel klubblokaler. Innenfor området som er regulert til bevaring, skal kulturminnene langs elven ivaretas, samtidig som allmennheten skal ha tilgang til friarealene. Området skal også kunne benyttes til fiskekultiveringsarbeid i Tangenelva, inkludert nødvendige innretninger for dette, under forutsetning av at kulturminnene bevares så langt det er mulig.

Ved opparbeidelse av uteområder skal stedsegen vegetasjon brukes, og ved oppføring av murer eller lignende konstruksjoner skal lokal naturstein benyttes, slik at tiltakene harmonerer med landskapet.

3220_308 – Tangen bru - Vågliveien



Illustrasjon 10 Planområdet vist i plankart for Reguleringsplan 3220_308 - Tangen bru – Vågliveien

Innenfor planområdet ligger områder regulert til formål annen veigrunn og gang- og sykkelvei. Dette vil ikke endres i nytt planforslag.

4.4 Forholdet til pågående planarbeid



Illustrasjon 11 Foreslått planavgrensning for kommunedelplan for Ytre Enebakk

2023001 Kommunedelplanen for Ytre Enebakk (status: planarbeid stilt i bero)

Kommunedelplanen for Ytre Enebakk vektlegger transformasjon og sentrumsutvikling rundt Våg-senteret som en nøkkel for fremtidig vekst. Det foreslås en konsentrert sentrumssone med høy arealutnyttelse og tett bebyggelse som kombinerer boliger, næring og møteplasser.

Forretninger og servicefunksjoner med åpne fasader skal dominere første etasje, mens leiligheter av ulik størrelse legges til øvrige etasjer. Planen åpner også for kontorfellesskaper og arbeidsintensiv næring for å styrke den lokale arbeidsplassutviklingen.

Planinitiativet for Sagstua er i samsvar med kommunedelplanen og omfatter områder som strekker seg fra Sagstua til mølla/Felleskjøpet, frørenseriet, gamle Rema og boligeiendommene langs FV 155. Tiltakene legger vekt på å kombinere bolig- og næringsformål, utvikle gode møteplasser, og styrke grøntarealene langs Tangenelva for rekreasjon og bevaring av naturressurser.

I tråd med kommunedelplanens mål vurderer planinitiativet å knytte sentrum tettere sammen med Mjær-området både ved et utstrakt område med sentrumsformål samt gjennom en bred gang- og sykkelvei.

Samlet sett støtter planinitiativet kommunedelplanens ambisjoner om å kombinere urban utvikling med naturbevaring, og bidra til et levende, tilgjengelig og bærekraftig sentrum.

4.5 Forholdet til overordnede planer og føringer

Nasjonale forventninger

Planforslaget er i tråd med *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*, som vektlegger bærekraftig utvikling, høy arealutnyttelse og integrasjon av bolig-, nærings- og rekreasjonsformål. Gjennom fortetting rundt Våg-senteret og fokus på grønne møteplasser og kombinerte funksjoner, oppfyller planen forventningene om transformasjon og kvalitetsutvikling i byområder. Samtidig støtter det opp om FNs bærekrafts mål, med fokus på god helse, sosial rettferdighet og naturmangfold.

Håndtering av flom- og støyfare

I henhold til *NVE-retningslinjer for flom og skredfare* vurderes risiko knyttet til flom i planområdet, og nødvendige tiltak som overvannshåndtering og klimatilpasning vil bli iverksatt. Støyforholdene vurderes etter retningslinjene i *T-1442*, med støyskjerming og strategisk plassering av høy bebyggelse for å beskytte boligområder og uteoppholdsarealer mot trafikkstøy.

Barn og unges interesser

Planen følger de *rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser*, med et sterkt fokus på å sikre trygge og varierte leke- og oppholdsarealer. Planforslaget tilrettelegger for rekreasjonsområder og grønne møteplasser som bidrar til et godt oppvekstmiljø. Ved omdisponering av areal brukes erstatningsløsninger for å sikre barn og unges rettigheter i tråd med retningslinjene.

Universell utforming

Universell utforming er en integrert del av planforslaget og prioriteres i både offentlige og private rom, i tråd med de *rikspolitiske retningslinjene for universell utforming*. Dette sikrer tilgjengelighet for alle, uavhengig av alder og funksjonsevne.

Klima- og energitilpasning

Planforslaget støtter opp om målene i *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging*, med tiltak for å redusere klimagassutslipp og tilpasse området til fremtidige klimaendringer. Grønn mobilitet vektlegges gjennom prioritering av gang- og sykkelveier, redusert bilbruk og nærhet til kollektivtilbud.

Regional areal- og transportplanlegging

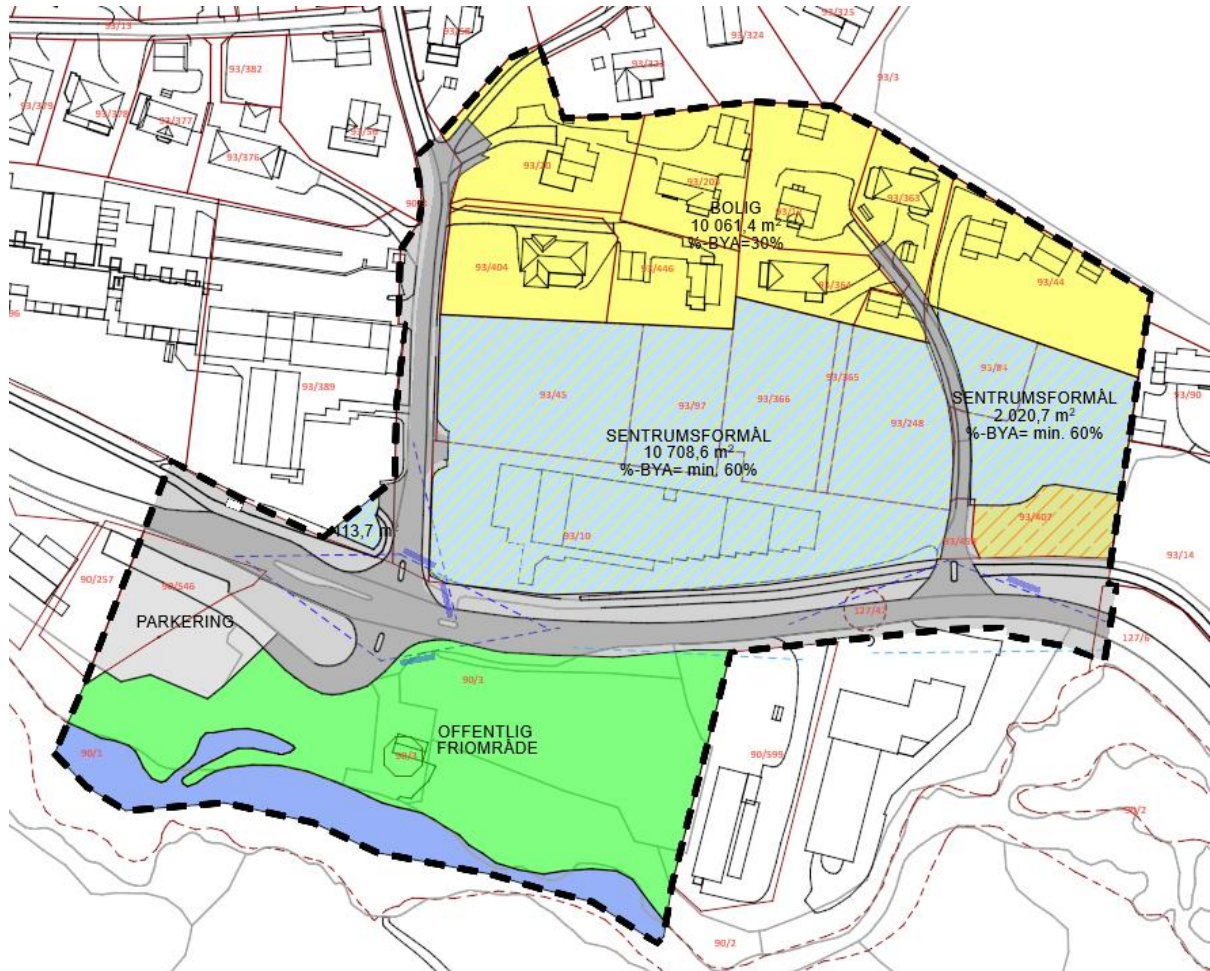
I tråd med den *regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus* legger planforslaget opp til kompakt og arealeffektiv utbygging i Ytre Enebakk. Dette inkluderer kortreist mobilitet med tilrettelegging for fotgjengere og syklist, samtidig som jordbruksarealer utenfor planområdet beskyttes. Prioritering av kollektivtilgang og gangavstand til daglige gjøremål støtter de regionale målene om bærekraftig vekst.

Masseforvaltning

Planforslaget følger prinsippene i *Regional plan for masseforvaltning i Akershus* ved å prioritere gjenbruk av overskuddsmasser og lokal massehåndtering. Dette reduserer miljø- og samfunnsbelastningen og støtter en mer bærekraftig og effektiv forvaltning av ressurser.

5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e)

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Illustrasjon 12 Forslag til plankart

Planinitiativet legger til rette for en omfattende utvikling av Ytre Enebakk sentrum, med vekt på funksjonalitet, estetikk og bærekraft. Den foreslåtte bebyggelsen har som mål å skape et levende sentrum, med en tydelig balanse mellom næringsliv, boligformål og offentlige tjenester. Aktive virksomheter som butikker, kontorer, bibliotek og helsesenter kan etableres i første etasje av byggene, og vil styrke områdetets rolle som et naturlig samlingspunkt for lokalsamfunnet.

Nærmest Osloveien foreslås bebyggelse med høy utnyttelsesgrad, der nærings- og kontorfunksjoner i de nederste etasjene kombineres med boliger i de øvre etasjene. For å frigjøre plass til publikumsvennlige funksjoner, og samtidig møte behovet for parkering, vil det legges til rette for parkeringsanlegg delvis under bakkenivå.

I sentrum etableres et torg som vender seg mot Våg-senteret, opparbeidet for å fremme opphold og aktivitet, med minimale bilforstyrrelser. Her vil uteservering, lekeplasser og tilknytning til nærliggende tur- og rekreasjonsområder oppmuntre til aktiv bruk av området.

Sagstuveien 2a er et trehus midt i sentrum av Ytre Enebakk med historisk verdi. Av historiske flyfoto kan man se at akkurat dette huset er et av de aller eldste byggene i nærområdet. Huset skal av den grunn rehabiliteres og innlemmes som en viktig kvalitet i tilknytning til torget, noe som gir stedet en sterkere identitet og tilhørighet.



Illustrasjon 13 Sagstuveien 2a i historisk flyfoto fra 1956 (finn.no)



Bilde 1 Bilde av Sagstuveien 2a (mai '24)



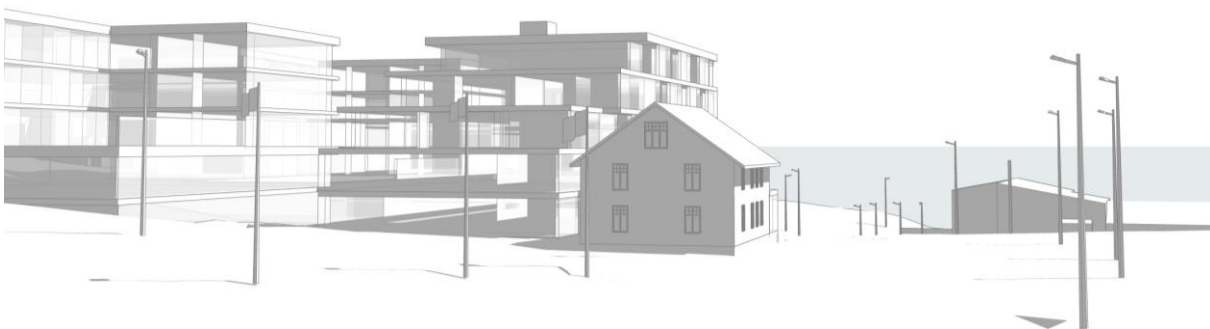
Bilde 2 Fra Google Streetview

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder



Illustrasjon 14 Skissert forslag til bygningsvolumer

Planforslaget åpner for høy utnyttelsesgrad og økt byggehøyde i sentrumskjernen. Områdene nærmest fylkesveien vil få den høyeste tettheten, og det er skissert et forslag til 5 etasjer over terreng. Disse byggene vil skjerme fra støy fra hovedveien for de bakre boligene. Dette vil gi både visuell og akustisk beskyttelse samtidig som det sikrer et urbant uttrykk i sentrum.



Illustrasjon 15 Skissert blikk mot planområdet fra Osloveien

Området nord for sentrumsreguleringen foreslås regulert til boliger, men med noe høyere utnyttelsesgrad enn eksisterende bebyggelse. Dette vil bidra til økt boligtilbud, samtidig som planene ivaretar den lokale skalaen. De nordligste delene reguleres til lavere bebyggelse med lav utnyttelsesgrad, for å bevare områdets åpne karakter og skape et mykt møte mellom urbane og landlige kvaliteter.



Illustrasjon 16 Snitt igjennom planområdet, sett fra vest

Planen etablerer en sentrumsstruktur som balanserer funksjonalitet med miljø- og estetikkhensyn. Uterommene tilrettelegges for opphold og aktivitet gjennom grønne lunges, turveier og rekreasjonsområder som knytter sentrum til nærliggende friluftsområder. Stien langs elvebredden og tilgangen til Mari kirke oppgraderes og integreres, med broen over elva som en del av dette nettverket.

Arkitekturen tar utgangspunkt i stedets historiske verdier, med moderne løsninger som harmonerer med nærliggende bebyggelse. Sagstuveien 2a bevares som en kulturhistorisk ressurs og fungerer som en bro mellom fortid og fremtid. Grønnstrukturen oppgraderes for å sikre rekreasjonsverdi, med rekreasjonsområdet på sørsiden av Osloveien tilrettelagt som uteoppholdsareal for nyoppførte boliger. Dette styrker nærhet mellom boligene og naturen, samtidig som området blir et levende, sosialt møtested.

Grøntarealene langs elvebredden bevares som en blågrønn korridor, og miljøgaten langs Osloveien gir en tryggere og mer sammenhengende sentrumsopplevelse for myke trafikanter. Sammenhengende grønne områder sikrer estetisk kvalitet, overvannshåndtering, redusert varmerefleksjon og økt biologisk mangfold. Materialvalg og energiløsninger vektlegger bærekraft og klimatilpasning.



Illustrasjon 17 Foreløpig skisse av friområdet

6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h)

6.1 Virkninger på landskap

Planinitiativet er utformet med respekt for det eksisterende landskapet i Ytre Enebakk og søker å bevare og styrke stedets unike kvaliteter. Eksisterende stier vil oppgraderes og integreres i områdets grønne struktur, slik at elva forblir en viktig rekreasjonsressurs for lokalsamfunnet. Disse tiltakene vil styrke områdets tilgjengelighet og opplevelsesverdi, samtidig som naturens estetiske kvaliteter ivaretas.

Videre sikrer planen at utsyn og naturlige landemerker som grønndrag og elvebredda holdes intakte, med fokus på å harmonisere ny bebyggelse med det omkringliggende miljøet. Broen over elva og stien til Mari kirke blir en del av en større helhet som binder sammen sentrum og rekreasjonsområdene, og disse elementene vil bli oppgradert for bedre flyt og tilrettelegging for myke trafikanter.

6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Planforslaget innebærer en kombinasjon av nybygging, omregulering og tilpasning til eksisterende bebyggelse, med mål om å skape en harmonisk overgang mellom nytt og gammelt. Trehuset i Sagstuveien 2a vil rehabiliteres og være et historisk ankerpunkt i sentrumsutviklingen. Noe av den eksisterende bebyggelsen i området må muligens rives for å gi plass til nye bygninger med høyere utnyttelsesgrad, spesielt i sentrumskjernen. Disse tiltakene vil være nøye vurdert for å sikre at de gir en positiv effekt på områdets funksjonalitet og estetikk. Videre vil den nye bebyggelsen langs Osloveien fungere som en støyskjerm for boliger lenger bak, og det foreslåtte torget vil bidra til å skape liv og aktivitet i sentrum.

Ruinen etter hjulmakerverkstedet nede ved Tangenelva, som er SEFRAK-registrert, skal bevares og integreres i friområdet uten å bli negativt påvirket.

Rundhaugene som er registrert rett utenfor planområdet, vil bli ivarettatt gjennom strategier som sikrer deres integritet. Det vil ikke bli utført inngrep eller aktiviteter som kan skade disse kulturminnene eller deres omgivelser. En sikkerhetssone vil bli etablert rundt rundhaugene for å hindre at byggearbeid, anleggstrafikk eller andre aktiviteter nærmer seg områdene. Eventuelle tiltak i nærområdet vil bli gjennomført i tett dialog med kulturminnemyndighetene for å sikre at hensynet til bevaring opprettholdes og at kulturminnene forblir tilgjengelige for fremtidige generasjoner.



Illustrasjon 18 Kartutsnitt av kommuneplanen som viser kulturminner, her rundhauger, med planområdet markert i sort

Sagstuveien 2a, som ikke er fredet, men av historisk verdi, vil bli bevart som en stedlig kvalitet og integrert som en sentral del av torgets design. Dette tiltaket styrker områdets historiske identitet og skaper en tydelig forbindelse mellom stedets historie og dets fremtidige utvikling.

Påvirkningen på trafikk og ferdsel er en viktig del av planen. Ved å omgjøre deler av Osloveien til en miljøgate, vil trafikkflyten bedres samtidig som myke trafikanter prioriteres. Grøntområder integreres bedre i nærområdet, noe som gir tryggere og mer attraktive omgivelser for beboerne.

6.3 Virkninger på klima og miljø

Planforslaget legger til rette for en bærekraftig utvikling med fokus på klimatilpasning og reduksjon av klimagassutslipp. Bevaring og oppgradering av grønne strukturer, særlig langs Tangenelva, sikrer blågrønn infrastruktur og effektiv overvannshåndtering. Tiltakene fremmer grønn mobilitet gjennom gang- og sykkelveier, samt sentral plassering av boliger og tjenester for å redusere privatbilbruk.

Byggene planlegges med energieffektive løsninger og materialvalg som reduserer miljøbelastning. Konsentrert utbygging i allerede urbaniserte områder bidrar til å hindre nedbygging av naturområder, samtidig som rekreasjonsverdien og naturmangfoldet ivaretas. Samlet sett balanserer tiltakene mellom klimahensyn, naturvern og behovet for økt bolig- og næringsutvikling.

6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planinitiativet ivaretar flere vesentlige interesser, inkludert barn og unges behov for trygge oppholds- og lekeområder, samt tilrettelegging for fysisk aktivitet. Torget og tilhørende funksjoner som lekeplasser og rekreasjonsområder vil utgjøre en viktig ressurs for lokalbefolkningen og bidra til å gjøre sentrum attraktivt for alle aldersgrupper.

Planforslaget balanserer hensynet til næringsliv og lokalsamfunnets behov for boliger, arbeidsplasser og rekreasjon, samtidig som grønne verdier og estetikk prioriteres. Denne tilnærmingen sikrer en bærekraftig utvikling som vil gagne både dagens innbyggere og kommende generasjoner. Det kan ikke påvises at planforslaget vil ha noen negativ påvirkning på noen vesentlige interesser.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (*jf. § 1 andre ledd bokstav i*)

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for å identifisere og vurdere potensielle farer og utfordringer knyttet til planområdet. Denne analysen vil omfatte vurderinger av naturfarer som flom og skred, basert på tilgjengelige aktsomhetskart og relevante data fra NVE og andre myndigheter. En kjapp undersøkelse viser noen aktsomhetsområder vi vil måtte ta stilling til:

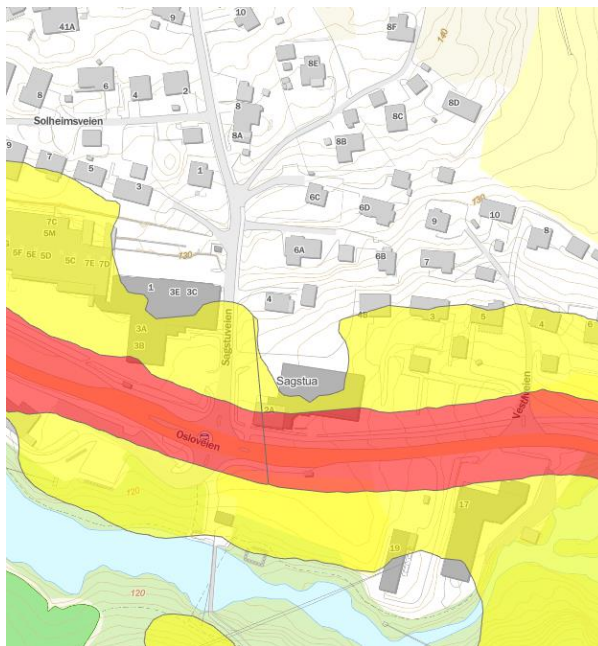
Flomfare

Deler av planområdet er markert med «Flom aktsomhet Enebakk» i kommunens digitale kartløsning. For å forebygge risiko knyttet til flom, vil nødvendige tiltak for overvannshåndtering og flomsikring bli implementert. Dette inkluderer bruk av permeable overflater, tilstrekkelig drenering og andre tekniske løsninger som sikrer at området kan håndtere ekstremvær og høy vannføring. Tiltakene vil bli planlagt og utført i henhold til relevante krav og i dialog med kommunen og andre ansvarlige myndigheter.

Støy

Planområdet inkluderer områder som ligger innenfor støysoner, hovedsakelig grunnet nærhet til trafikk på hovedveiene. For å sikre et godt bomiljø og ivareta uteområdenes kvalitet, vil det bli iverksatt flere tiltak for å håndtere støyproblematikken.

Støyskjerming vil bli etablert i områder der uteopphold med nærhet til Osloveien er planlagt, slik at disse områdene får tilfredsstillende støyforhold. Videre vil boliger bli plassert i høyden, noe som bidrar til å redusere eksponering for trafikkstøy ved lavere nivåer. Høy bebyggelse vil også bli strategisk plassert langs veiene, slik at den fungerer som en fysisk barriere som skjerner både bebyggelse og uteområder bak fra støy. Dette bidrar til å skape et tryggere og mer komfortabelt bomiljø for innbyggerne, samtidig som de estetiske og funksjonelle kvalitetene i planområdet opprettholdes.



Illustrasjon 19 Utsnitt av kommuneplan med støy

Trafikksikkerhet

Videre vil det bli vurdert tiltak for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter, spesielt i forbindelse med omgjøring av deler av Osloveien til en miljøgate. Dette vil bidra til å redusere trafikkulykker og øke sikkerheten for gående og syklende.

Infrastruktur og tekniske installasjoner

Teknisk infrastruktur som vann- og avløpssystemer vil bli dimensjonert for å håndtere ekstremvær og overvann. Sikkerhetssoner rundt høyspentledninger vil bli ivaretatt i samsvar med gjeldende krav.

Beredskap og tilgjengelighet

Området vil tilrettelegges for enkel tilgang for nødetater og sikre rømningsveier i tilfelle krisesituasjoner. Dette ivaretar både trygghet og effektiv beredskap i planområdet.

Naturverdier og biologisk mangfold

Naturområdene langs Tangenelva og andre grøntområder vil bevares og styrkes for å opprettholde deres rolle som naturlige flomsikringsområder og for å sikre biologisk mangfold.

Grunnforurensning

Dersom grunnforurensning avdekkes, vil nødvendige undersøkelser og tiltak bli gjennomført for å sikre at byggearbeid og fremtidig bruk av området ikke medfører risiko for helse eller miljø.

Sosial sikkerhet

Planen vil sikre belysning i offentlige rom, oversiktlige møteplasser og trygg utforming av fellesområder for å forebygge kriminalitet og utrygghet.

Byggesikkerhet

Byggearbeidene vil gjennomføres med tiltak for å sikre omkringliggende områder, inkludert midlertidig støyskjerming og tydelig markerte gang- og sykkelruter.

Gjennom hele planprosessen vil det være et fokus på å identifisere og minimere potensielle risikoer, i tråd med nasjonale retningslinjer og beste praksis innen samfunnssikkerhet. Dette sikrer at utviklingen av Ytre Enebakk sentrum skjer på en trygg og bærekraftig måte.

8 KONSEKVENsutREDNING *(jf. § 1 andre ledd bokstav l)*

Konsekvensutredning har hjemmel i plan- og bygningsloven § 4-1 og §4-2, med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger, som trådte i kraft 1. juli 2017, sist endret 1. november 2021. Etter forskriftens § 4 skal forslagstiller vurdere om planen faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal bekreftes av ansvarlig myndighet i forbindelse med oppstartsmøtet og planinitiativet.

Forskriften skiller mellom planer som alltid krever konsekvensutredning og planprogram, jf. § 6, og planer som kan utløse krav om konsekvensutredning etter § 8 dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. kriterier i § 10. For reguleringsplaner etter § 8 er det ikke krav om planprogram, kun en vurdering av vesentlighet.

Konkret vurdering:

§ 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram

Forskriftens § 6 gjelder reguleringsplaner for tiltak i Vedlegg I, som alltid utløser krav om konsekvensutredning og planprogram dersom tiltaket ikke allerede er konsekvensutredet i en tidligere plan og i samsvar med denne.

Vedlegg I inkluderer blant annet nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnede planer. For dette planforslaget innebærer omreguleringen til sentrumsformål en endret arealbruk, men vurderes fortsatt å være i samsvar med den overordnede kommuneplanens føringer for fortetting og utvikling av Ytre Enebakk sentrum. § 6 vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

§ 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger

Planforslag som kan utløse krav om konsekvensutredning etter § 8 inkluderer tiltak som omfattes av Vedlegg II dersom de kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10.

Omregulering til sentrumsformål med høyere arealutnyttelse og kombinerte funksjoner kan ha innvirkning på lokalmiljøet, inkludert trafikk, støy og grøntstruktur. Tiltaket vurderes imidlertid å være i tråd med føringene for bærekraftig sentrumsutvikling og omfatter tiltak for støyskjerming, grønnstruktur og tilrettelegging for myke trafikanter. Videre påvirkes verken rundhaugene, som ligger utenfor planområdet, eller ruinene, som bevares som en stedlig kvalitet.

På bakgrunn av en vurdering av tiltakets egenskaper, lokalisering og påvirkning, anses ikke konsekvensene for miljø og samfunn som vesentlige i denne sammenhengen.

Oppsummering:

§ 6 og Vedlegg I: Planforslaget vurderes å være i samsvar med overordnet plan og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

§ 8 og Vedlegg II: Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn som utløser krav om konsekvensutredning.

Konklusjon:

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftene

9 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (jf. § 1 andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet vil bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven, og oppstart av planarbeidet varsles i tråd med § 12-8. Varsling vil skje gjennom annonsering i aviser, på kommunens nettside, og via direkte varsling til berørte grunneiere, naboer, velforeninger og relevante myndigheter. Oversikt over varslede parter vil bli basert på kommunens innspill og oppdatert informasjon fra Ambitia-Infoland.

For å sikre bred medvirkning, vil det bli arrangert et folkemøte i forkant av førstegangsbehandlingen av planen. Dette møtet gir innbyggere og interessenter mulighet til å komme med innspill, som vil bli vurdert og innarbeidet i det videre planarbeidet der det er relevant. Møtet varsles sammen med oppstart av planarbeidet for å sikre god deltakelse.

I tillegg til folkemøtet vil reguleringsplanforslaget bli sendt på høring og offentlig ettersyn etter politisk førstegangsbehandling. Dette gir ytterligere mulighet for at interesserte og berørte parter kan gi sine innspill før planen ferdigstilles.

Det er vurdert at det ikke er behov for planprogram i henhold til § 12-9 og § 4-1 i plan- og bygningsloven. Planprosessen legger imidlertid stor vekt på åpenhet, tilgjengelighet og involvering av både berørte parter og lokalsamfunnet for å sikre at planen ivaretar sentrale interesser og hensyn.

Merknad om revisjon av planutsnitt

Etter at planinitiativet først ble sendt inn til kommunen, er det i dialog med kommunen gjort enkelte justeringer i grensene for planområdet. Endringene innebærer en utvidelse som inkluderer parkeringsplasser på eiendom gnr./bnr. 90/546 samt arealer for frisktlinjer og regulert vei i både øst og vest. Kartutsnittene i dette dokumentet er oppdatert i henhold til den reviderte avgrensningen, men det er ikke gjort tilsvarende endringer i teksten. Det kan derfor forekomme enkelte mindre avvik eller uklarheter mellom kart og beskrivende tekst.