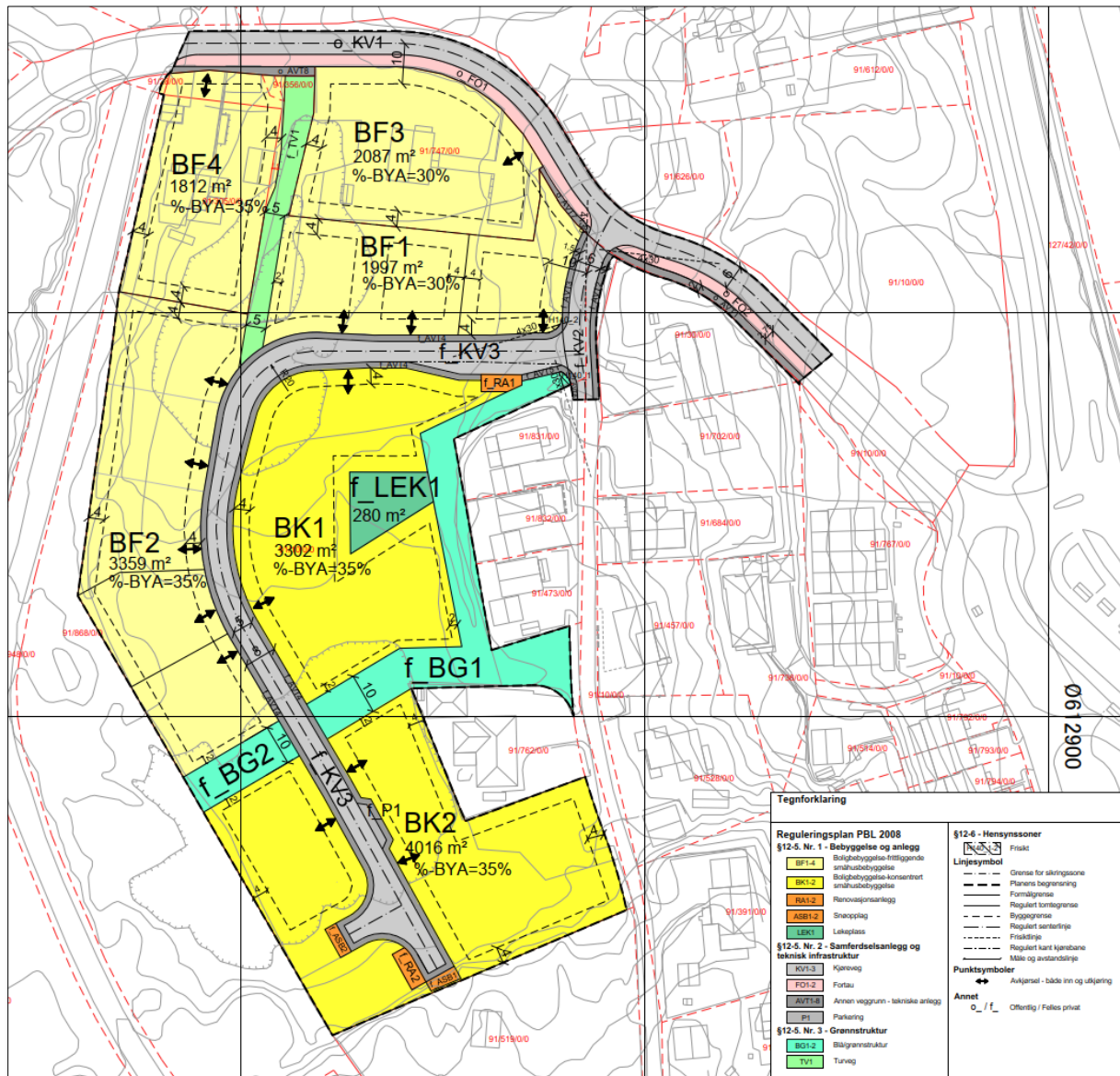




INNHOILDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG.....	4
2	BAKGRUNN	5
2.1	Hensikten med planen.....	5
2.2	Forslagsstiller, tiltakshaver	5
2.3	Tidligere vedtak i saken	5
2.4	Utbyggingsavtaler	5
2.5	Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	8
3.1	Oppstartsmøte.....	8
3.2	Varsel om oppstart	8
3.3	Øvrig medvirkning	8
3.4	Høring og offentlig ettersyn	9
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	10
4.1	Overordnede planretningslinjer/rammer/føringer	10
4.1.1	Lovverk	10
4.1.2	Statlige føringer	10
4.2	Overordnede planer	11
4.2.1	Fylkeskommunale planer	11
4.2.2	Kommuneplanens arealdel, evt. andre kommunale planer	13
4.3	Gjeldende reguleringsplaner	14
4.4	Tilgrensende planer	15
5	EKSISTERENDE FORHOLD	16
5.1	Beliggenhet	16
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
5.3	Stedets karakter.....	18
5.4	Landskap	19
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	19
5.6	Naturmangfold	19
5.7	Landbruk.....	21
5.8	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.9	Trafikkforhold	21
5.10	Barns interesser	22

5.11	Sosial infrastruktur – offentlig og privat servicetilbud	22
5.12	Universell utforming og tilgjengelighet	22
5.13	Teknisk infrastruktur.....	22
5.14	Grunnforhold	23
5.15	Støyforhold	24
5.16	Luftforurensning	25
5.17	Risiko og sårbarhet	25
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	26
6.1	Planlagt arealbruk.....	26
6.1.1	Planens hensikt, avgrensning	26
6.1.2	Reguleringsformål	27
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	27
6.2.1	Bebyggelsens høyde	30
6.2.2	Grad av utnytting	30
6.2.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	30
6.3	Boligmiljø/bokvalitet	30
6.4	Parkering.....	30
6.5	Miljøoppfølging	31
6.6	Uteoppholdsareal	31
6.6.1	Privat og felles uteoppholdsarealer	31
6.6.2	Lekeplasser	32
6.6.3	Turvei TV1	32
6.6.4	Blågrønn struktur BG1-2	33
6.7	Samferdsel – Trafikkløsning.....	34
6.7.1	Overordnet veinett.....	34
6.7.2	Utforming av veier.....	34
6.7.3	Krav til samtidig opparbeidelse	36
6.7.4	Varelevering og atkomst for store kjøretøy	36
6.7.5	Tilrettelegging for myke trafikanter	37
6.7.6	Planlagte offentlige anlegg – eierform.....	37
6.8	Kollektivtilbud.....	37
6.9	Plan for vann, avløp og overvann, samt tilknytning til offentlig nett	38
6.10	Renovasjon	39
6.11	Energiløsninger	40
6.12	Klimatilpasningstiltak.....	40

6.13	Kulturhistoriske verdier	40
6.14	Avbøtende tiltak/løsninger ROS-analyse	41
6.15	Rekkefølgebestemmelser	42
	Ved Byggesøknad	42
	Før igangsettingstillatelse	43
	Før bebyggelse tas i bruk	43
7	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	44
7.1	Overordnede planer	44
7.1.1	Eksisterende reguleringsplaner	44
7.2	Landskap, stedets karakter, byform og estetikk.....	45
7.3	Solforhold og lokalklima	45
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi.....	45
7.5	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven.....	45
7.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk.....	45
7.7	Uteområder	45
7.8	Trafikkforhold	45
7.9	Barn og unges interesser	46
7.10	Sosial infrastruktur – offentlige tilbud.....	46
7.11	Universell tilgjengelighet	46
7.12	Energibehov – energibruk	46
7.13	Risiko og sårbarhet	46
7.14	Jordressurser/landbruk	46
7.15	Teknisk infrastruktur.....	46
7.16	Økonomiske konsekvenser	46
7.17	Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere/grunnervervsbehov	47
7.18	Konsekvenser for klima - klimagassutslipp	47
7.19	Avveining av virkninger.....	48
8	MEDVIRKNING	48
9	AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	48
10	VEDLEGG	49

E02	2025-03-31	Revidert planbeskrivelse til sluttbehandling	TirBra	AndKaa	AndKaa
E01	2024-08-30	Planbeskrivelse til 1. g behandling	AndKaa	TirBra	AndKaa
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

1 SAMMENDRAG

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for bygging av 8 nye eneboliger og 24 nye rekkehus, og det er dermed regulert til formål for frittliggende- og konsentrert boligbebyggelse. For å få til den utbyggingen som er ønskelig innenfor planområdet, er gjeldende formål for offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage, endret til formål for frittliggende småhusbebyggelse der det er tenkt eneboliger. Areal til en ny barnehage er regulert i reguleringsplan nr. 461 for BY18 – Vik Skog og Råkenåsen, og det er derfor ikke lenger behov for areal avsatt til barnehage i planområdet.

Eksisterende boliger på delfelt BF3-4 tas med i detaljreguleringsplanen for Åsfaret Platå da planen inkluderer deler av Tangenveien. Det er ikke lagt opp til noen ny bebyggelse på disse i denne detaljreguleringsplanen.

Bebyggelsen vil passe godt inn i området og være i tråd med omkringliggende bebyggelse. Området har gode bussforbindelser til Oslo og til øvrige deler av Enebakk. Det er trygge adkomstmuligheter for myke trafikanter til skoler og servicefunksjoner i området.

Det er vurdert at utbyggingen ikke vil medføre noen vesentlige ulemper for omkringliggende områder, annet enn det som anses påregnelig i områder der det er boligbebyggelse.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å endre reguleringsformålene i gjeldende reguleringsplan for nr. 374 Råken. Herunder endre formål for offentlig eller privat tjenesteyting til formål for boligbebyggelse. Det skal planlegges for boliger i form av frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. For å få en hensiktsmessig utnyttelse av området er internvei (f_KV3) i feltet justert.

Innenfor planområdet er det regulert boligbebyggelse, herunder frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det er også regulert areal til lek, grønnstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det går et bekkedrag gjennom området, denne er regulert til blågrønn-struktur. Deler av Tangenveien i nord er også en del av planforslaget.

2.2 Forslagsstiller, tiltakshaver

Tiltakshaver	Firma	Älvsbyhus Norge AS
	Kontaktperson	Frode Martinsen
	E-post	Frode.martinsen@alvsbyhus.no
	Telefon	97069044
Forslagsstiller (plankonsulent)	Firma	Norconsult Norge AS
	Kontaktperson	Andreas Kaarbø
	E-post	Andreas.kaarbo@norconsult.com
	Telefon	45286101

I tillegg inngår følgende utredninger i planforslaget:

- Geoteknisk utredning: Romerike Geoteknikk v/Ismail Aricigil
- Rammeplan for vann- og avløp: Ingeniørfirmaet Svendsen og co v/Jarle Torp.
- Forprosjektering av interne kjøreveger: Ingeniørfirmaet Svendsen og co v/Jarle Torp.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr.	Bnr.
91	10, 305, 356, 747, 869

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger vedtak i sak PS 51/24 i utvalg for Teknikk, næring og miljø, datert 10.12.2024, om utleggelse av detaljreguleringsplanen til høring og offentlig ettersyn.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er varslet ved oppstart at det skal inngås forhandlinger om utbyggingsavtale. En eventuell utbyggingsavtale vil bli utarbeidet i samarbeid med kommunen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Konsekvensutredning har hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 01.07.17, sist endret 01.11.2021.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I § 10 skal det vurderes om planen kommer inn under kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Konkret vurdering:

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I, punkt 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Vurdering:

Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligutvikling. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse og barnehage (TY1). Deler av planområdet vil derfor ikke være i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplanen. Arealet TY1 er i arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel planlagt avsatt til formål for boligbebyggelse.

KU-plikten kommer til anvendelse ved endring av arealformålet, dersom reguleringsplan legger til rette for mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Det forutsettes i slike tilfeller at planen er i strid med overordnet plan på vesentlige punkter, og området omfatter minst 15 dekar, eller dersom viktige natur – eller samfunnsverdier blir negativt påvirket. For Åsfaret Platå er ikke dette tilfelle, og KU-plikten kommer ikke til anvendelse, ref. veileder om konsekvensutredning s. 40.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes på bakgrunn av dette til å være i henhold til overordnede planer, da arealet vil være i tråd med formålet i nytt forslag til kommuneplanens arealdel som snart vil bli vedtatt.

Det vurderes derfor at kravet om konsekvensutredning ikke utløses.

§ 7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven

b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Vurdering:

§7 gjelder ikke her da dette er et tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering:

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det iht. § 10 ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, av tiltak som inngår i vedlegg II.

Foreslått tiltak er ikke listet opp i vedlegg II, jf. pkt. a).

Konklusjon:

Det vurderes ut fra § 8 at planen ikke utløser konsekvensutredning på grunn av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Oppsummering

§ 6 og vedlegg I er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket er vurdert til å være i henhold til overordnede planer.

§ 8 og vedlegg II er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket ikke inngår i vedlegg II.

Konklusjon:

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom forslagstiller og kommunen 4. juni 2024.

Møtereferatet er datert den 14. juni 2024 og underskrevet av kommunen og av forslagstiller.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplanarbeid ble annonsert i Enebakk Avis den 20.06.2024.

Det ble også varslet til naboer og andre berørte i henhold til adresseliste fra Enebakk kommune.

Det ble også sendt varsel til berørte statlige fagmyndigheter.



Frist for innspill ble satt til 4 uker, og med tillegg av 4 uker ferietid, til den 20.08.2024.

I forbindelse med varslingen kom det inn 7 innspill, herunder ett innspill fra en grunneier innenfor planområdet og 6 innspill fra Statlige fagmyndigheter.

Innspillene er oppsummert i eget vedlegg som følger plandokumentene, der følger også forslagstillers vurderinger og kommentarer til innspillene. Det er ingen merknader i innspillene som skiller seg ut, bortsett fra en merknad fra Viken Fylkeskommune som omhandler gnr. 91, bnr. 747 der Akershus Fylkeskommune skriver at hovedbygning er SEFRAK-registrert og bør vurderes for bevaring som hensynssone for bevaring av kulturminner med hensynssone H570. Planbeskrivelsen inneholder en beskrivelse og vurdering av denne merknaden.

3.3 Øvrig medvirkning

Det er ikke gjennomført ytterligere informasjon eller møter med naboer eller offentlige myndigheter ved utarbeidelsen av planforslaget før førstegangs behandling. Etter høring og offentlig ettersyn har Enebakk kommune hatt et møte den 19.03.2025 med eier av gnr. 91, bnr. 747, da Akershus Fylkeskommune og

kommunal enhet for Kultur, integrering og forebygging har uttalt at det bør reguleres hensynssone for bevaring av kulturminne H570 på eiendommen. Eier har gitt uttrykk for at det ikke ønskes en hensynssone for bevaring, og kommunen har vurdert at en hensynssone vil være svært inngripende i grunneiers rådighet over eiendommen. Det er derfor lagt inn en utnyttelsesgrad som er lavere for delområdene BF1 og BF3 for å sikre hensynet til et mere åpent areal omkring bygningen på gnr. 91, bnr. 747.

De ordinære prosessreglene for medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven er fulgt.

3.4 Høring og offentlig ettersyn

Det kom inn 9 merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn, herunder 8 merknader fra offentlige instanser og en privat merknad. Merknadene er oppsummert og kommentert i saksfremlegget til sluttbehandling. Kort oppsummert har det blitt foretatt følgende justeringer i detaljreguleringsplanen som følge av merknadene:

- Etter merk fra Statsforvalteren og fra kommunal avdeling for landbruk, enhet plan, byggesak og miljø i kommunen, er det satt krav i reguleringsbestemmelsene til utarbeidelse av matjordplan for den del av planområdet som omfattes av areal som er oppgitt til å være 3,9 dekar dyrka mark. Det er også satt krav om matjordplan for området som er regulert til ballplass nord for Tangenveien, da denne skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor Åsfaret Platå. Matjordplanen er også sikret i rekkefølgebestemmelsene, og med krav om at det skal innhentes nødvendige godkjenninger fra landbruksmyndighet og kommunen.
- Etter merknad fra Akershus Fylkeskommune og kommunal enhet for Kultur, integrering og forebygging i kommunen om at gnr. 91, bnr. 747 bør omfattes av hensynssone for bevaring av kulturminner, er nærmeste boligtomter (BF1 og BF3) regulert med en utnyttelsesgrad på BYA=30% for å sikre hensynet til et mere åpent areal omkring bygningen på gnr. 91, bnr. 747
- Etter merknad fra kommunal enhet for bygg og kommunalteknikk i kommunen er det regulert til snøopplag i snuplassen i enden av kjøreveg f_KV3, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene
- Etter merknad fra Mattilsynet om tosidig drikkevannsforsyning, er det satt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal sikres en tosidig drikkevannsforsyning. Det er også satt rekkefølgekrav om at det før igangsettingstillatelse skal foreligge godkjent tilkobling av vann for drikkevannsforsyning av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planretningslinjer/rammer/føringer

4.1.1 Lovverk

Plan- og bygningsloven (2008) er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer.

Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser, og den gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging.

Naturmangfoldloven (2009) er den mest sentrale loven innen naturforvaltning. Loven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter. Naturmangfoldlovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden, også for samisk kultur.

Kulturminneloven har som formål å sikre vern av objekter som har kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, og gjelder både kulturminner og kulturmiljøer.

Forurensningsloven har til hensikt å redusere forurensingen samt verne det ytre miljøet mot forurensning.

4.1.2 Statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027

Det forventes at både fylkeskommunene og kommunene legger bærekraftmålene, de nasjonale klima- og miljømålene og det lokale folkestyre til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Det forventes at det legges til rette for trygge, bærekraftige og levende lokalsamfunn i hele landet. Dette bygger opp under en bærekraftig utvikling og det er viktig å motvirke sentralisering som svekker lokale tjenester og tilbud.

Vurdering:

Utbyggingen anses å følge intensjonene i forventningene. Utbyggingen vil skje i et område som er prioritert for utbygging gjennom en kommuneplanprosess der ulike hensyn er vurdert.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Hensikten er at offentlige myndigheter skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på å tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Vurdering:

Planforslaget vil følge intensjonen i kommuneplanens arealdel, og er således i tråd med det som er besluttet gjennom de offentlige etaters myndighetsutøvelse. I reguleringsplanprosessen er det utarbeidet en rammeplan for vann og avløp, hvor økt nedbør og overvann er tema.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov.

Vurdering:

Planforslaget legger opp til en utvikling i tråd med intensjonen i gjeldende og forslag til ny arealdel av kommuneplanen. Det lokale fritids- og servicebehovet kan kunne nås ved bruk av miljøvennlige transportformer. Planområdet ligger slik til at beboerne kan benytte buss til og fra arbeide, og vil forøvrig bygge opp under tettstedet Ytre Enebakk med dets handels- og servicetilbud.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene har som mål å støtte opp under viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø.

Dette er:

- a) å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov, og
- b) å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Ved omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Vurdering:

Planforslaget sikrer gode uteoppholdsareal, skiller myke trafikanter fra biltrafikk, skaper gode ferdselsforbinder og snarveier til omkringliggende boligområder, og det er fokusert på at lekeplasser skal fungere som gode sosiale møteplasser.

NVE; Retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar (2011, rev. 2014)

Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven og er tilpasset kravene i byggt teknisk forskrift. Målet er at man gjennom arealplanlegging skal redusere faren for tap og skader ved naturkatastrofer som flom og skred.

Vurdering:

Temaet er vurdert i planprosessen.

4.2 Overordnede planer

4.2.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Målsettingen i denne er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europeisk sammenheng. Det skal være et arealeffektivt utbyggingsmønster. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen, til resten av landet og utlandet. Det skal være et effektivt og miljøvennlig transportsystem med tilgjengelighet for alle, og med lavest mulig behov for biltransport. I denne foreligger det også detaljerte mål for blant annet klima, jordvern, næringslivets konkurransekraft, naturmangfold og tettstedsutvikling. Det legges til grunn at minimum 80% av boligveksten skal foregå innenfor definerte tettsteder og sentrum, og derav skal 20% av boligveksten foregå utenfor disse definerte områdene.

Vurdering:

Området ligger innenfor prioritert utbyggingsgrense i høringsutkastet til revidert arealdel av kommuneplanen. Området er også avsatt til boligbebyggelse og inngår i eksisterende reguleringsplan som byggeområde for boligbebyggelse og barnehage.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)

Planen skal sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

Vurdering:

Det etterstrebes mest mulig gjenbruk av masser innenfor planområdet, og tilliggende nærområde.

Jordvernstrategien i Akershus (2015)

Hensikten er å gi tydelige signaler til kommunene om gjeldende jordvernpolitikk og verdifulle jordressurser.

Vurdering:

Planområdet består av areal som tidligere er delvis dyrket, noe skogsmark og fjell, og er således fornuftig å bebygge med boliger. Det er satt krav til utarbeidelse av matjordplan.

Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)

Hensikten med planen er å gi konkrete rammer for at fylket skal redusere klimagassutslippene med 55% innen 2030 sammenlignet med 1991-nivået. Planen bidrar til å stake ut kursen for klimaarbeidet i fylket, og gjennom handlingsprogrammet konkretiseres det hvordan målene skal nås.

Vurdering:

Planområdet legger opp til boligbebyggelse innenfor prioritert utbyggingsgrense i høringsforslaget til arealdel av kommuneplanen. Området har gode bussforbindelser til Oslo og til øvrige deler av Enebakk. Det er trygge adkomstmuligheter for myke trafikanter til skoler og servicefunksjoner i området.

Regional plan for handel, service og senterstruktur (2019)

Hensikten med planen er å styrke handels- og servicetilbudet i sentrum av tettsteder og byer slik at by- og tettstedssentrene styrkes og tilrettelegges for miljøvennlige transportvalg. Dette er begrunnet ut fra en skal unngå en utvikling med byspredning.

Vurdering:

Utbyggingen antas å øke kundegrunnlaget for handels- og servicetilbudet i Enebakk og herunder spesielt handelssenteret i Våg.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)

Gjennom denne er hensikten at kulturarven kan bidra til å skape økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Vurdering:

Akershus Fylkeskommune har i sitt innspill til oppstartvarslingen bemerket blant annet følgende:



«Hovedbygningen på eiendommen med gbnr 91/747 er SEFRAK-registrert, og det er antydnet at bygningen kan være fra før 1850. Dette har opprinnelig vært våningshus som har kulturminneverdi og bør vurderes for bevaring i forbindelse med planarbeidet. For å sikre bevaring gjennom plan bør det legges en hensynssone bevaring av kulturminner H570 i kartet med tilhørende bestemmelser».

Foto fra google.com/maps juli 2022.

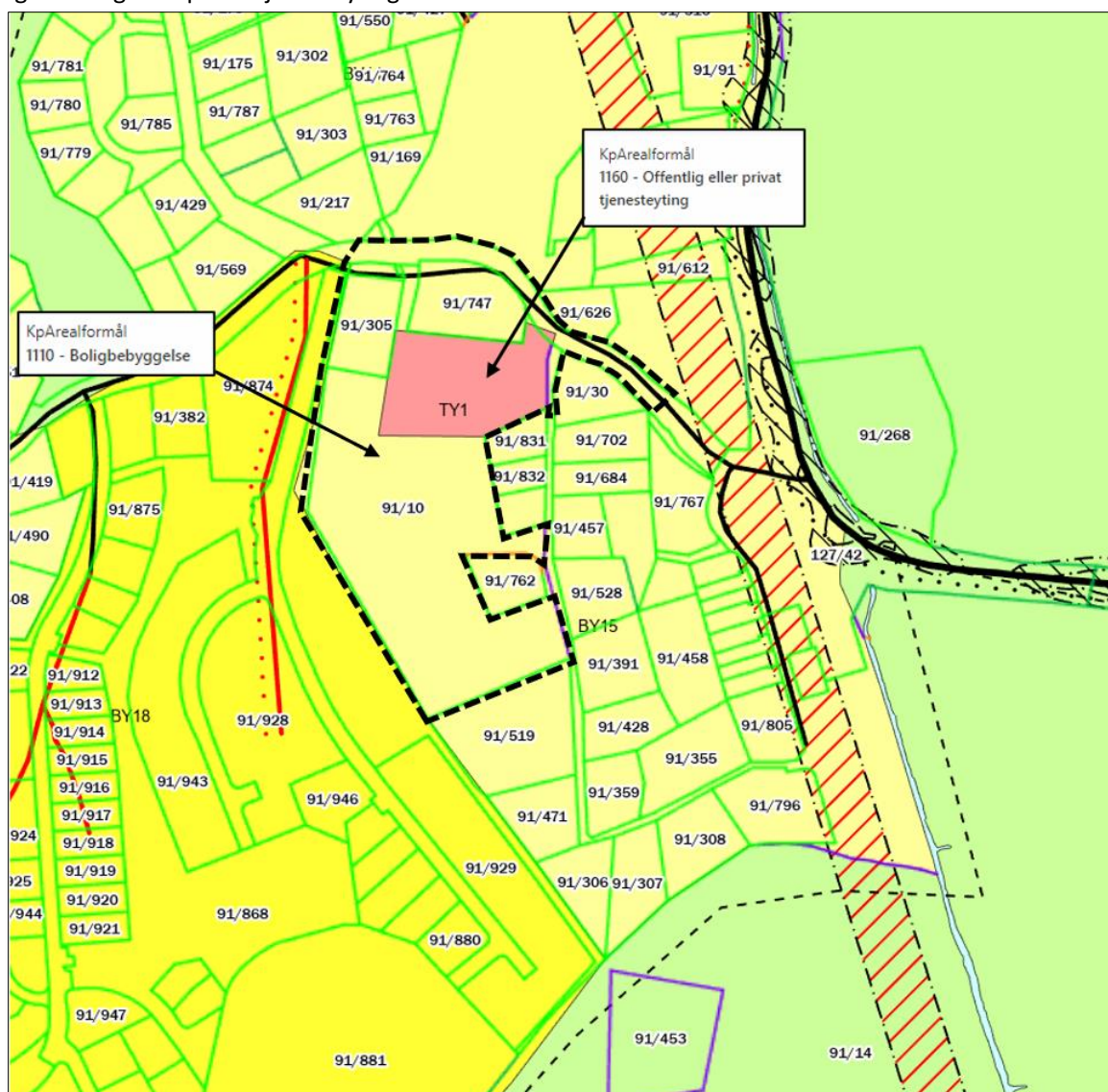
I sin merknad til offentlig ettersyn, skriver Fylkeskommunen at de fastholder sin anbefaling av det reguleres med hensynssone for bevaring.

Stedet ble bygget om og utvidet betydelig i 1945. Det synes derfor som det er lite trolig at boligen har potensiale for bevaring. Det er i planforslaget ikke regulert hensynssone for bevaring H570 på denne eiendommen da det er vurdert at det er usikkerhet omkring kvaliteter innenfor planområdet som nødvendiggjør at elementer skal hensyntas.

4.2.2 Kommuneplanens arealdel, evt. andre kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027

Området er i gjeldende arealdel av kommuneplanen, for perioden 2015-2027, avsatt til boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.



Utklipp fra kommuneplanens arealdel, der planområdet er vist med sort siplet linje.

Arealet TY1 som er avsatt til barnehage er planlagt tatt ut av kommuneplanens arealdel i pågående arbeid med revisjon av denne. Det er regulert nytt areal til barnehage like i vest. Se beskrivelse av dette i kapittel 7.1 nedenfor.

Kommuneplanens arealdel lister opp flere krav som skal ivaretas i planleggingen. For detaljregulering for Åsfaret Platå vil følgende kommunale bestemmelser gjøre seg gjeldende:

- Krav til minste uteoppholdsareal MUA er angitt å være 250 m² for eneboliger og 100 m² for konsentrert småhusbebyggelse
- Det skal tilstrebes felles renovasjonsløsninger
- Nærlekeplass på 200 m² skal ligge i en avstand av maksimalt 100 meter, kvartalslekeplass skal ha en avstand på maksimalt 200 meter, og en lekeplass med ballbinge/ballplass skal ligge i en avstand av maksimalt 500 meter.

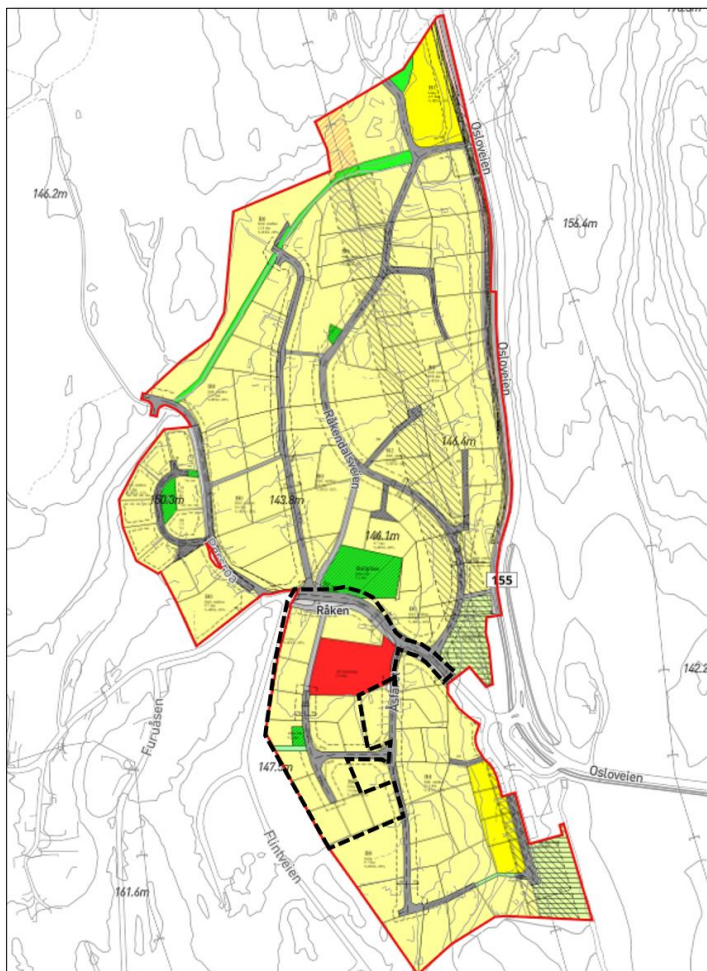
Parkeringsnormen for Enebakk kommune, vedtatt i 2019, legger følgende krav til grunn for utbygging:

- Parkeringskravet for eneboliger er 2 plasser per enebolig, og 2 plasser per rekkehus med tillegg av 0,5 gjesteplasser (0,25 gjesteplasser hvis de ligger i fellesløsninger).

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan nr. 374 for Råken, vedtatt 12.12.1994, med siste endring 26.09.2019. Reguleringsplanen vil medføre en endring i gjeldende reguleringsplan der formål for offentlig eller privat tjenesteyting vil bli endret til boligbebyggelse. Arealer for lek flyttes til øst, og det etableres blå-/grønnstruktur på tidligere bolig og veiformål for å ivareta eksisterende bekk.

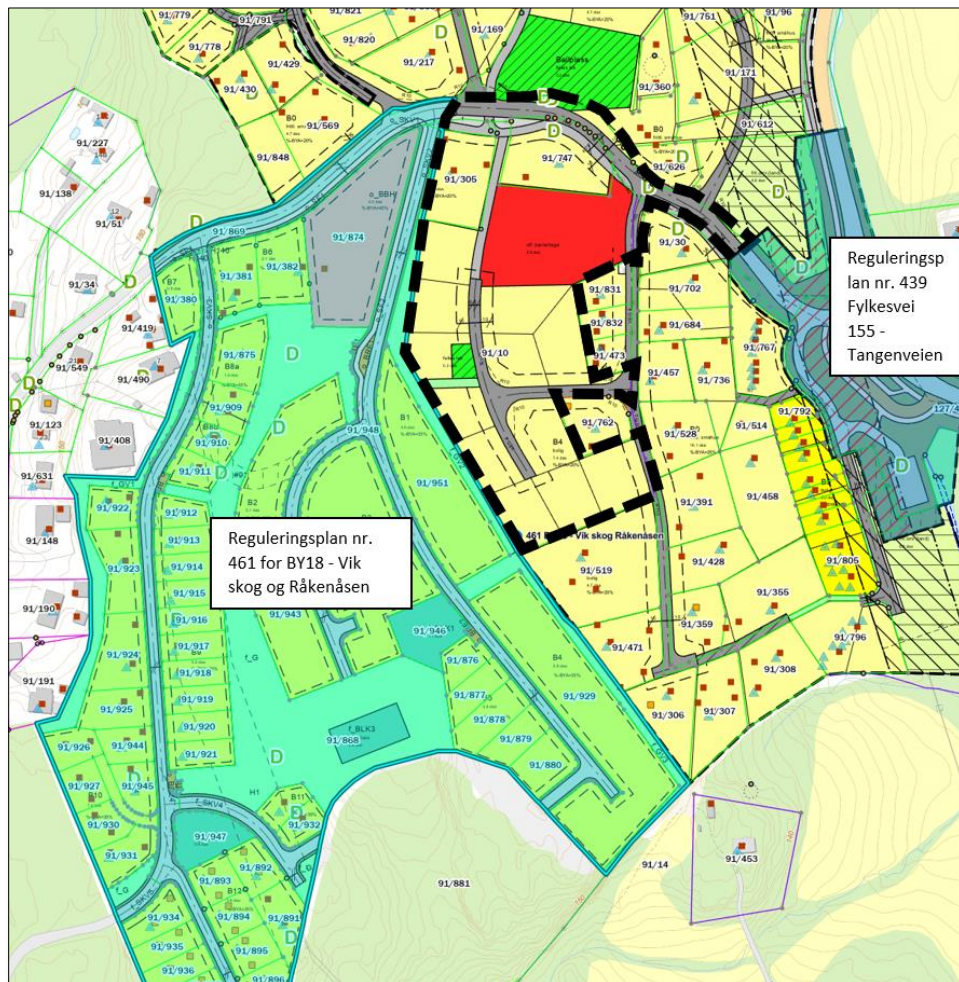
Her nedenfor vises gjeldende reguleringsplan for området:



Gjeldende reguleringsplan nr. 374 for Råken, der foreslått reguleringsplan er markert med sort stiplet strek.

4.4 Tilgrensende planer

I vest vil reguleringsplanen grense til reguleringsplan nr. 461 for BY18 - Vik skog og Råkenåsen. I sydvest ligger også en påbegynt reguleringsplan like syd for reguleringsplan nr. 461, som har fått navnet reguleringsplan nr. 484 for Råkenåsen 2 syd. Sistnevnte er en reguleringsplanprosess som er pågående. I deler av området i øst grenser planområdet mot reguleringsplan nr. 439 Fylkesvei 155 - Tangenveien.



Illustrasjon av tilgrensende plan nr. 461 i vest og nr. 439 i øst.



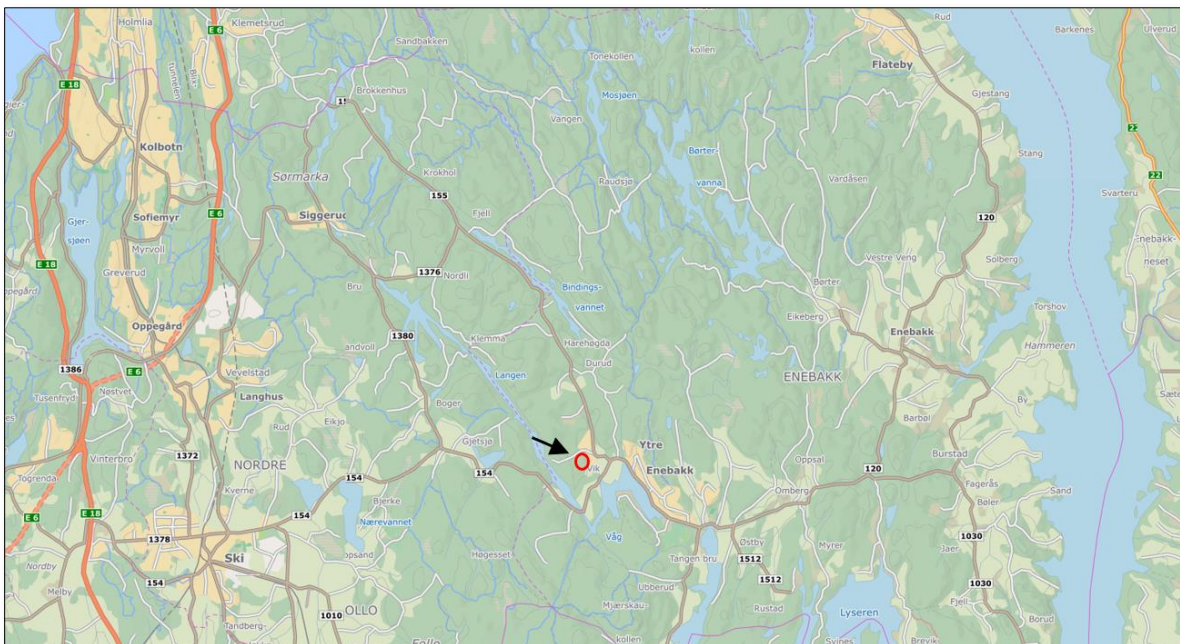
Illustrasjon som viser planavgrensningen for reguleringsplan nr. 484 Råkenåsen 2 syd.

I tillegg til disse tre reguleringsplaner vil planområdet grense inntil gjeldende reguleringsplan nr. 374 Råken.

5 EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Vik i Enebakk kommune i nærheten av fylkesveg 155 som går mellom Ytre Enebakk og Klemetsrud. Det er kort veg til bussholdeplass med bussforbindelse til Oslo og til Kirkebygda. Til skoler er det gang- og sykkelveger.



Planområdet er angitt med rød sirkel.

PlanID 20240001

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området fremstår i dag ubebygget der det planlegges oppført ny boligbebyggelse. Det er utført hogst på skogen og det er gjort klart til at området skal bebygges.

I området er det mellomlagret noe masser fra boligutbyggingen i vest.

5.3 Stedets karakter

Området omkring ny planlagt bebyggelse består av frittliggende småhusbebyggelse med opptil to fulle boligetasjer.



Utsnitt fra google.maps. som viser området der Åsfaret tar av fra Tangenveien, og bebyggelse helt i nord og vest.

I vest er det under oppføring et nytt boligområde som består av eneboliger, 2- mannsboliger og rekkehusbebyggelse over to etasjer.



Skråfoto fra 1881.no, som viser nytt boligområde like i vest der det er under oppføring nye boliger.

Området har gode solforhold, da det ikke er landskapsmessige elementer som forhindrer normale og tilstrekkelige solforhold.

5.4 Landskap

Terrenget er relativt svakt fallende mot nord. Området har opprinnelig et lite dalsøkk med noe fjell i dagen. Helt i syd ligger området på kotehøyde + 149, og i nordøst på kotehøyde + 143. Området fremstår som stedvis åpent og stedvis med middels store trær. Solforholdene i planområdet og omkringliggende områder fremstår å være meget gode som følge av landskapets topografi og utbygging. Området innehar ingen spesielle estetiske eller kulturelle verdier av noe slag.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Akershus Fylkeskommune skriver i sin merknad til oppstartvarslingen at hovedbygningen på eiendommen gnr. 91, bnr. 747 er SEFRAK-registrert, og registreringen antyder at bygningen kan være fra før 1850. Dette var opprinnelig et våningshus med kulturminneverdi og det bør derfor vurderes med hensynssone for bevaring av kulturminner H570 med tilhørende bestemmelser.



Utsnitt fra google.maps. som viser huset fylkeskommunen beskriver.

Automatisk fredede kulturminner:

Akershus Fylkeskommune har foretatt registreringer innenfor området. Registreringen er sammenfattet i en rapport, datert 12.03.2025, der det i konklusjonen beskrives at det ikke er gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

5.6 Naturmangfold

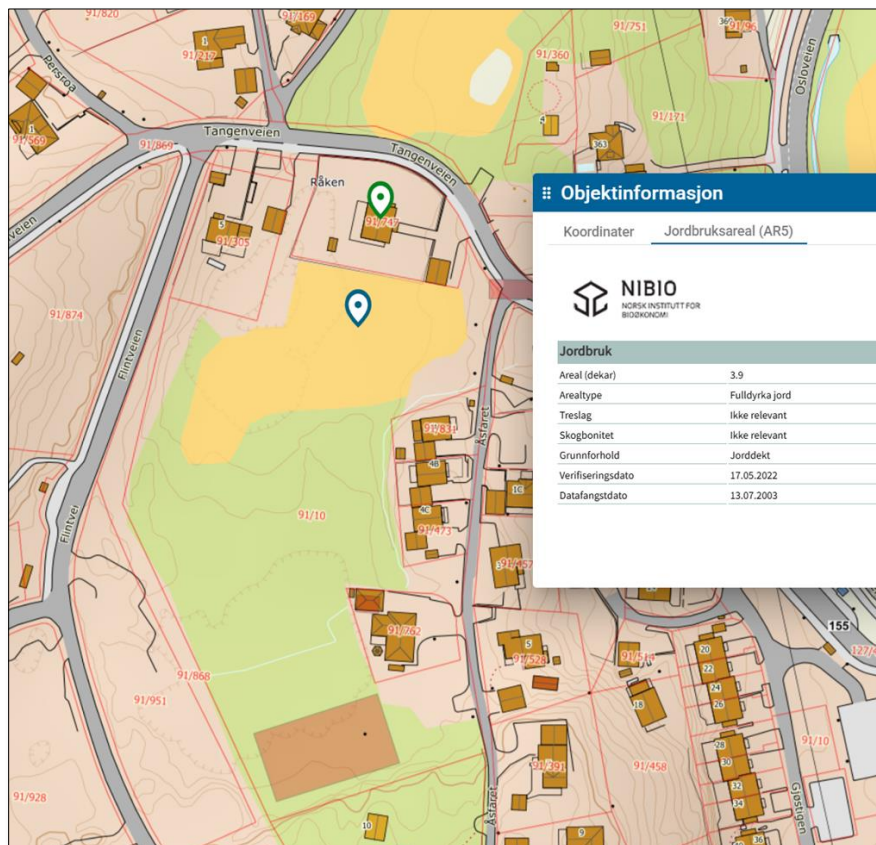
Det er gjort søk i miljøatlas fra Miljødirektoratet, og det er ikke gjort funn av registreringer for arter.

Nedenfor følger en vurdering av Naturmangfoldloven §§ 8-12.

§	Lovtekst	Vår vurdering
8	<i>(Kunnskapsgrunnlaget)</i> “Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.”	Kartleggingen er basert på tilgjengelige databaser på internett; Naturbase og Artskart fra Artsdatabanken. Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt.
9	<i>(føre-var-prinsippet)</i> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Området er kartlagt - databaser er undersøkt. Det er ikke funnet grunnlag for å ta i bruk føre-var prinsippet i denne utredningen.
10	<i>(økosystemtilnærming og samlet belastning)</i> En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	Det er ikke registrert fremmede arter i planområdet. Den samlede belastningen anses for å være meget lav.
11	<i>(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)</i> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tiltakshaver er ansvarlig for kostnader ved eventuelle avbøtende tiltak for å hindre eller begrense skade.
12	<i>(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)</i> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Fremtidig bebyggelse og aktivitet innenfor planområdet, samt anleggsperioden, anses ikke for å medføre skade for naturmangfoldet. Dette betinger dog et fokus på dette i anleggsperioden.

5.7 Landbruk

I dag er det ikke arealer som blir brukt til landbruksdrift. Nordre del av planområdet har tidligere vært dyrket, og her er det i henhold til NIBIO sin kartbase (via www.kilden.no) registrert 3,9 daa fulldyrka jord. Arealet ligger også inne som jordbruksareal som «kan være ute av drift» siden 2018.



Kart som viser at 3,9 daa er registrert som fulldyrka jord.

5.8 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området har liten eller ingen funksjon som rekreasjonsområde eller uteområde for omkringliggende boligområder.

5.9 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet vil foregå fra fv. 155 helt i øst, inn Tangenveien, og videre inn Åsfaret og ny regulert kjørevei som skal opparbeides for privat adkomstvei.



Bilde til venstre viser avkjøringen fra fylkesveien og Tangenveien som går videre bakover i bildet. Bildet til høyre viser krysset der Åsfaret tar av fra Tangenveien. (Kilde: google.maps).

Tangenveien er oppgradert for noen år tilbake med fortau. Det er ikke vesentlig trafikkmengde på Tangenveien, og det antas at Tangenveien ble oppgradert i henhold til å kunne betjene den trafikkmengden som gjeldende omkringliggende reguleringsplaner åpner for gjennom ny fremtidig bebyggelse. Det er ikke kjent at Tangenveien er ulykkesbelastet, ei heller fv. 155. Det vurderes at trafiksikkerheten for myke trafikanter i dag er meget god, da det er fortau langs Tangenveien og ned til fylkesvegen og til bussholdeplass og videre til skoler og butikker. Det er 200 meter å gå til nærmeste bussholdeplass.

5.10 Barns interesser

Det er i dag få lekeplasser som barn og unge kan benytte i området. Det er i gjeldende reguleringsplan nr. 374 Råken, lagt opp noen få lekearealer, noen av disse er bygget. I vest er det innenfor reguleringsplan nr. 461 for BY18 Viken Skog Råkenåsen, etablert – og skal etableres – lekeplasser av variert størrelse og tilbud.

Området ligger for øvrig i gangavstand fra skogsområder med mulighet for rekreasjon av ulike former.

5.11 Sosial infrastruktur – offentlig og privat servicetilbud

Det er ca. 3,5 km med bil til Ytre Enebakk der det er forretninger og bensinstasjon.

Kommunesenteret i Kirkebygda ligger ca. 15 minutters kjøretur lenger nordøst, og der er det eldreomsorgsboliger, butikk, bibliotek og barne- og ungdomsskole. De som skal til videregående skole, må reise til Ski eller til Rælingen. Enebakk helsestasjon ligger i Kirkebygda i kommunesenteret. I Enebakk er det sykehjem i Kirkebygda og på Kopås. I Kirkebygda har kommunen også omsorgsboliger.

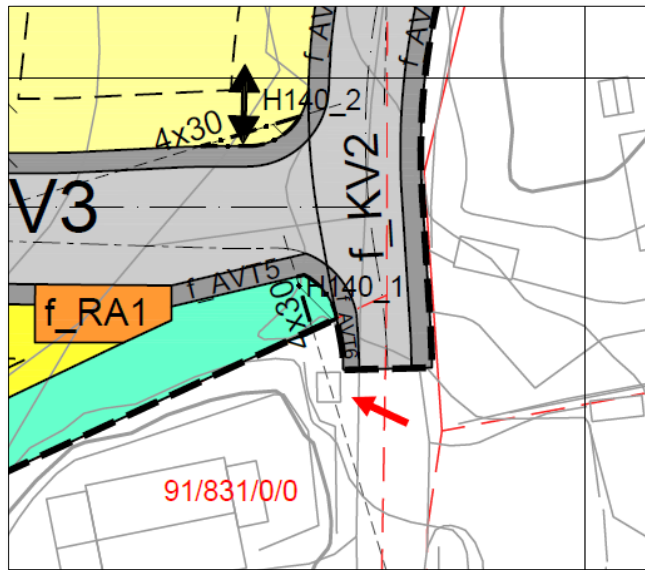
5.12 Universell utforming og tilgjengelighet

Planområdet har god tilgjengelighet, adkomsten til området er i dag oversiktlig og det er fortau langsmed Tangenveien. Eksisterende vei Åsfaret har i dag ikke asfaltdekke, men dette vil bli anlagt når veien inn til det nye boligområdet bygges. Det er svært liten høydeforskjell innenfor området. Det vil være enkelt å ta seg fram innenfor planområdet til fots, inkl. turvei som vil oppfylle kravene til universell utforming.

5.13 Teknisk infrastruktur

Det ligger i dag kommunalt vannledningsnett langsmed Tangenveien som har kapasitet til utbyggingen innenfor planområdet. I vest der det opparbeides et nytt boligområde, er det lagt rør mot planområdet slik at det kan etableres 2-sidig vannforsyning til planområdet. Det ligger i dag en ø160 mm spillvannsledning i Tangenveien som har kapasitet nok for planlagt bebyggelse. Overvann skal følge tretrinns-modellen og skal håndteres innenfor planområdet.

Det ligger en nettstasjon like øst for planområdet langsmed Åsfaret. Denne kan oppgraderes og utvides dersom nettselskapet har behov for utvidelse av kapasiteten på nettet. Det er ikke alternative energiforsyninger i tilknytning til planområdet.



Kartutsnitt som angir eksisterende nettstasjon med rød pil.

Når det gjelder brannvann, så er det krav til 20 l/s for slik boligbebyggelse som planforslaget legger opp til. Brannvanndekningen er tilstrekkelig da det er tilstrekkelig slukkevann nord for planområdet, se også vedlagte notat; Teknisk rammeplan VA utarbeidet av Svendsen & co. I notatet fremgår det også at det er lagt ut Ø180 mm ny vannledning til planområdet Åsfaret Platå fra området i vest som omfattes av reguleringsplan nr. 461 for BY18 - Vik skog og Råkenåsen. Denne ledningen (Ø180 mm ledning i vest) tilknyttes til Ø110 mm vannledning i Tangenveien slik at det etableres ringledning for vannforsyningen i området.

5.14 Grunnforhold

Det er utført geotekniske vurderinger i 2021, og beskrevet i geoteknisk rapport utarbeidet av Romerike Geoteknikk. Rapporten er utarbeidet for 3 år siden, og den er utført i henhold til siste gjeldende NVE-veileder 1/2019.

Området består av få eller nesten ingen fjellbotninger. Terrenget er relativt svakt fallende mot nord. Planområdet ligger lavere enn marin grense og kan dermed i prinsippet inneholde sprøbruddleire/kvikkleire i grunnen. Ifølge NGU sitt løsmassekart består grunnen av tynn marin avsetning med 0,5 mektighet med løsmasser, men lokalt dypere avsetninger kan forekomme. Mot dalsidene er det ifølge løsmassekartet bart fjell med tynt dekke over fjell. Forslagsstiller opplyser at befaring har avdekket at det er fjell flere steder i området og at det i tillegg er flere steder med fjell rett under terrenget. Det er ikke kjente eller kartlagte kvikkleiresoner i eller rundt planområdet. Statens Vegvesen har tidligere funnet sprøbrudd-/kvikkleire hvor den nærmeste av disse ligger i en avstand av 600 meter østover.



Utsnitt fra NGU sitt løsmassekart som viser at grunnen består av tynn marin avsetning med 0,5 metert tykkelse med løsmasser.

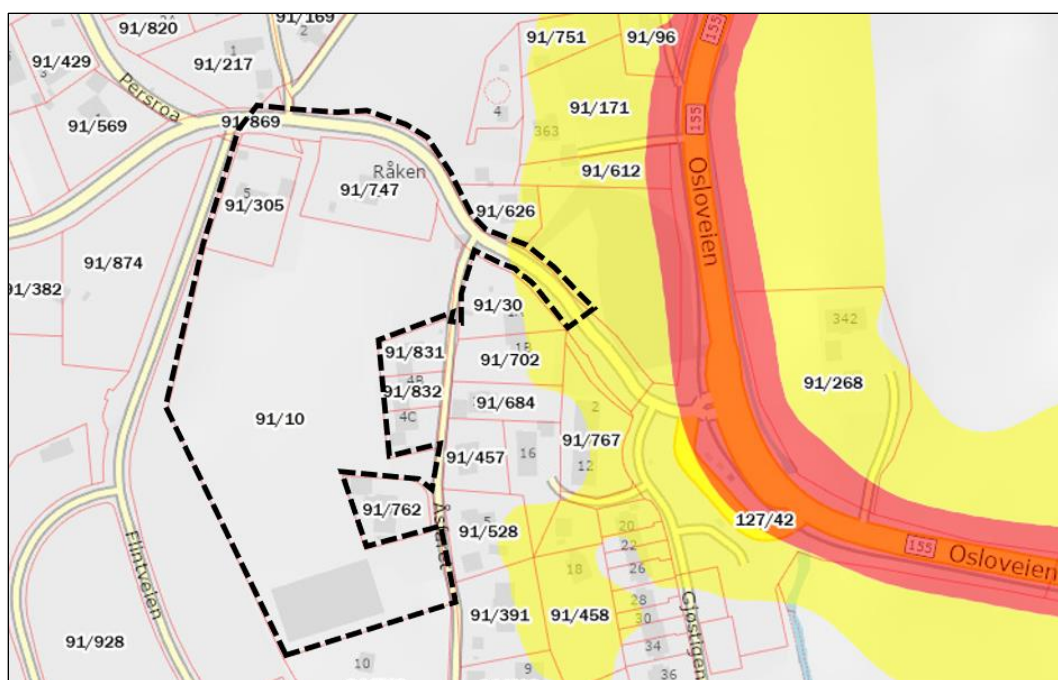
Når det gjelder vassdrag og bekker i området omkring planområdet, vil det ikke være behov for erosjonssikring av disse da de ikke har innvirkning på områdestabiliteten.

Det vil være naturlig å vurdere fundamenteringsforholdene i forbindelse med fremtidig igangsetting og detaljprosjektering av området for å ivareta tilstrekkelig bæreevne og setningsforhold i grunnen.

Konklusjonene i geoteknisk rapport tilsier at planlagt utbygging er gjennomførbart, og at områdestabiliteten innenfor planområdet er tilfredsstillende.

5.15 Støyforhold

Området ligger i en avstand fra fylkesveg 155, og det vil ikke være støy av vesentlig styrke som vil treffe boligene innenfor området.



Kartutsnitt fra Statens Vegvesen sitt støysonekart.

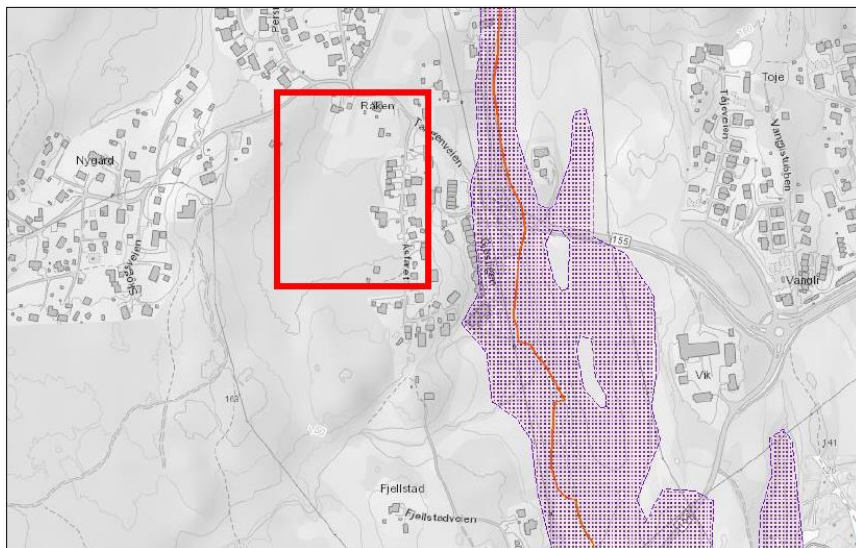
5.16 Luftforurensning

Luftkvaliteten innenfor planområdet er ikke angitt å være annerledes enn hva som er vanlig i et normalt boligområde.

5.17 Risiko og sårbarhet

Flom og overvann:

I følge flomsonekart fra NVE fremkommer det at området ikke er utsatt for flom fra nærliggende vassdrag.



Kartutsnitt fra flomsonekart fra NVE.

Det er utført simulering av flomvann i området. Denne viser at planområdet ikke ligger i et flomutsatt område. Fra høyereliggende områder er det noe avrenning, men det er et begrenset nedslagsfelt som består av skog/hogstfelt. Området avgir minimal avrenning. Bekken gjennom planområdet krysser drenslinjen i østlig retning og nordlig retning før den krysser under veien Åsfaret. I forbindelse med et nytt boligområde som er under etablering i vest innenfor reguleringsplan BY18 - Vik skog Råkenåsen, datert 28.05.2018, er det etablert et rør med ø630 for flomvann som ledes inn i planområdet. Flomvannet går videre under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er bygget et fordrøyningsmagasin/dam langs Osloveien. Derfra går vannet via rør under fylkesveien og videre til bekken som går til Våg. Dette er beskrevet i vedlagte notat for redegjørelse for overvann, utarbeidet av Svendsen & co.

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til Enebakk kommune sin mal for ROS-analyse. Denne følger vedlagt som en del av planmaterialet. Denne viser at det ikke foreligger noen farer som tilsier at utbyggingen ikke skal kunne gjennomføres. Resultatene fra denne er beskrevet i kapittel 6.14.

6.1.2 Reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL jf. Pbl § 12-5	BETEGNELSE	STØRRELSE
NR. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF1-4	9255 m ²
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	BK1-2	7318 m ²
Renovasjonsanlegg	RA1-2	79 m ²
Snøopplag	ASB1-2	49 m ²
Lekeplass	LEK1	280 m ²
Sum areal denne kategori		16981 m ²
NR. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR		
Kjøreveg	KV1-3	2847 m ²
Fortau	FO1-2	522 m ²
Annen veggrunn - tekniske anlegg	AVT1-8	1055 m ²
Parkering	P1	23 m ²
Sum samferdselsanlegg denne kategori		4446 m ²
NR. 3 GRØNNSTRUKTUR		
Blå/grønnstruktur	BG1-2	1563 m ²
Turveg	TV1	396 m ²
Sum areal denne kategori		1959 m ²
TOTALT AREAL		23386 m²
HENSYNSSONE jf. Pbl § 12-6		
SIKRINGS-, STØY-, OG FARESONER		
Frisikt	H140_1-2	12 m ²
Sum areal denne kategori		12 m²

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Det legges opp til 8 eneboliger og 24 rekkehus. Boligsammensetningen er valgt for å få et variert bomiljø innenfor området, og som er tilpasset barnefamilier.





Illustrasjonen viser hvordan en ser for seg at eneboligbebyggelsen kan bli.

Eneboligene vil harmonere godt med eksisterende og ny bebyggelse i omkringliggende områder. Denne type boliger tilpasser seg omgivelsene på en god måte.



Utklipp fra 3D-modell som viser hvordan området kan tenkes utbygget. Bilde tatt fra nordøst.



Utklipp fra 3D-modell som viser hvordan området kan tenkes utbygget. Bilde tatt fra sørøst.

Rekkehusbebyggelsen planlegges oppført over to fulle boligetasjer med tillegg av takkonstruksjon. Det er ikke bestemt hvilken type rekkehus som skal bygges. Det er illustrert hvordan disse kan tenkes bygget.

Det er lagt opp til en byggegrense på 4 meter fra ytterkant regulert veigrøft. Det vil være en felles adkomstveg med svært begrenset trafikk. Mot blågrønnstruktur BG1-2 er det lagt inn en byggegrense på 2 meter. Langsmed turveg TV1 i nord er det lagt opp til både 2 og 4 meter byggegrense. Utbyggingen betinger ikke riving av bebyggelse innenfor planområdet. De to eneboligtomtene i nord vil bestå slik de i dag fremstår, men med noe tilpasning i forhold til tomtegrenser.

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Det er i reguleringsbestemmelsene åpnet for en byggehøyde med maksimal gesimshøyde på 7 meter, og en maksimal mønehøyde på 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Som det fremgår av bildene ovenfor legges det dermed opp til at eneboligene vil ha en etasje + muligheter for en innredet andre etasje med saltak. Rekkehusene vil bli oppført med to fulle etasjer med tillegg av takkonstruksjon.

6.2.2 Grad av utnyttning

Det er lagt opp til en utnyttelsesgrad på %-BYA=30% for BF1 og BF3 for å ta hensyn til eksisterende bolighus i nord. Maksimalt tillatt grad av utnyttelse innenfor BF2, BF4 og BK1-2 er %-BYA = 35 %. Det er relativt lite terreng på tomtene, noe som muliggjør en god utnyttelse og enkel opparbeidelse av uteområdene på eneboligtomtene. Derav egner området seg for mindre tomter med en god utnyttelse. Det samme vil det også være for rekkehusene.

6.2.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Reguleringsplanen legger til rette for bygging av opptil 8 nye eneboliger, og 24 nye rekkehus innenfor planområdet. Størrelsen på boligene er ikke enda nøyaktig definert, men det er foreløpig tenkt eneboliger med en BRA på om lag 145 m², og rekkehus med en BRA på om lag 130 m².

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget legger opp til en blanding av eneboliger og rekkehus, med en hovedvekt på rekkehus. En blanding av disse boligtyper, og med en boligstørrelse på et sted mellom 130 - 145 m² BRA, medfører at en ser for seg i all hovedsak at barnefamilier vil flytte inn i området. Det er også regulert et areal til lekeplass innenfor området. Det er også rekkefølgekrav om opparbeidelse av en lekeplass like nord for Tangenveien før en kan ta i bruk mer enn 8 boliger innenfor planområdet. I tillegg ser en for seg at det kan opparbeides to felles uteområder for rekkehusene i BK2. Alt dette vil føre til at det er godt tilrettelagt for målgruppen som vil flytte inn i området, og herunder gode uteoppholdsareal for barn og voksne. Dette vil være en god bidragsyter for en god folkehelse og herunder for sosialisering utendørs for alle.

Det er lagt opp til å anlegge en bekk innenfor planområdet. Dette for å åpne og ta frem den vannstrengen som i dag eksisterer gjennom området, og for å håndtere overvannet fra tilgrensende området i vest. Langsmed denne åpne bekken er det planlagt opparbeidet en tursti som beboerne kan benyttes. Dette gir området en spesiell og god kvalitet.

Det vil være gode solforhold for ny bebyggelse innenfor planområdet. En oversikt over sol- og skyggeforholdene er vist i eget vedlegg til plandokumentene.

6.4 Parkering

Det er lagt opp til dobbelgarasjer for eneboligene innenfor BF1-2 der det skal bygges nye boliger. Foran dobbeltgarasjene vil det også være plass til to biler, som da også vil dekke opp for behovet for gjesteparkeringsplasser for eneboligtomtene. Dermed vil parkeringskravet på 3 biler per enebolig være tilfredsstillt. For rekkehusene, der det foreløpig er anslått at det vil bli bygget totalt 24 stk., er det lagt opp til en garasjeplass med tillegg av en biloppstillingsplass foran hver garasje. Det er også lagt opp til 0,25 parkeringsplasser for gjester per boligenhet som da blir 6 gjesteplasser. Det er i illustrasjonsplanen vist 5 gjesteplasser innenfor BK1-2, samt at det er regulert areal, P1, til 2 gjesteplasser. Det er derav lagt opp til 7 gjesteplasser for rekkehusbebyggelsen innenfor området, som er mere enn kravet. Dermed vil også parkeringskravet for rekkehusene være tilfredsstillt.

6.5 Miljøoppfølging

Det etterstrebes en god massebalanse innenfor planområdet. Det er ikke store mengder masser som er tiltenkt bortkjørt. Det vil naturlig bli tilkjørt noe masser i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur og uteområder. Dette anses for å være innenfor det som anses forsvarlig og normalt for en slik utbygging.

I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav om miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

6.6 Uteoppholdsareal

6.6.1 Privat og felles uteoppholdsarealer

Det er lagt opp til at det vil være uteoppholdsareal på hver eneboligtomt på mellom 312 og 442 m², som vil tilfredsstille kravene som er gitt i kommuneplanens arealdel der det kreves 250 m² uteoppholdsareal per enebolig. På eneboligtomtene er uteoppholdsarealet sammenhengende, og de har en tilfredsstillende plassering i forhold til sol- og lysforhold. Uteoppholdsarealene er ikke spesielt utsatt for støy annet enn den biltrafikken som vil være til omkringliggende boliger.

For rekkehusene er det minimum 41 m² privat uteoppholdsareal per boligenhet. Enkelte av rekkehusene kan ha opptil 262 m² uteoppholdsareal. I tillegg vil det være felles uteoppholdsareal i form av interne lekeplasser for alle rekkehusene, med et samlet areal på 739 m². Når dette arealet også kan benyttes som uteoppholdsareal for de rekkehusene som har mindre enn 100 m² uteoppholdsareal, vil disse også oppnå kravet til minste uteoppholdsareal.

Utomhusplan skal utarbeides for naturlig tilhørende uteoppholdsareal for de ulike byggetrinn.



Utklipp fra illustrasjonsplanen som viser uteoppholdsarealer som er felles for rekkehusene; de to sydligste lekeområdene. Den nordre er regulert til felles lek.

6.6.2 Lekeplasser

Lekeplassen LEK1 med en størrelse på 280 m² er nærlekeplass for de boenheter som bygges innenfor planområdet.

Like nord for Tangenveien, er det i reguleringsplan nr. 374 for Råken, en lekeplass som er angitt med betegnelsen «ballplass». Denne skal nå opparbeides med en ballplass, og vil også være til bruk for beboerne innenfor Åsfaret platå. Det er i reguleringsbestemmelsene satt rekkefølgekrav som sikrer at LEK1 og ballplassen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bolig nr. 9 innenfor planområdet.



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan nr. 374 Råken, som angir ballplass like nord for Tangenveien.

Det er også flere grøntområder og lekeplasser innenfor omkringliggende områder som kan benyttes. Det er gode og trygge forbindelser til disse.

6.6.3 Turvei TV1

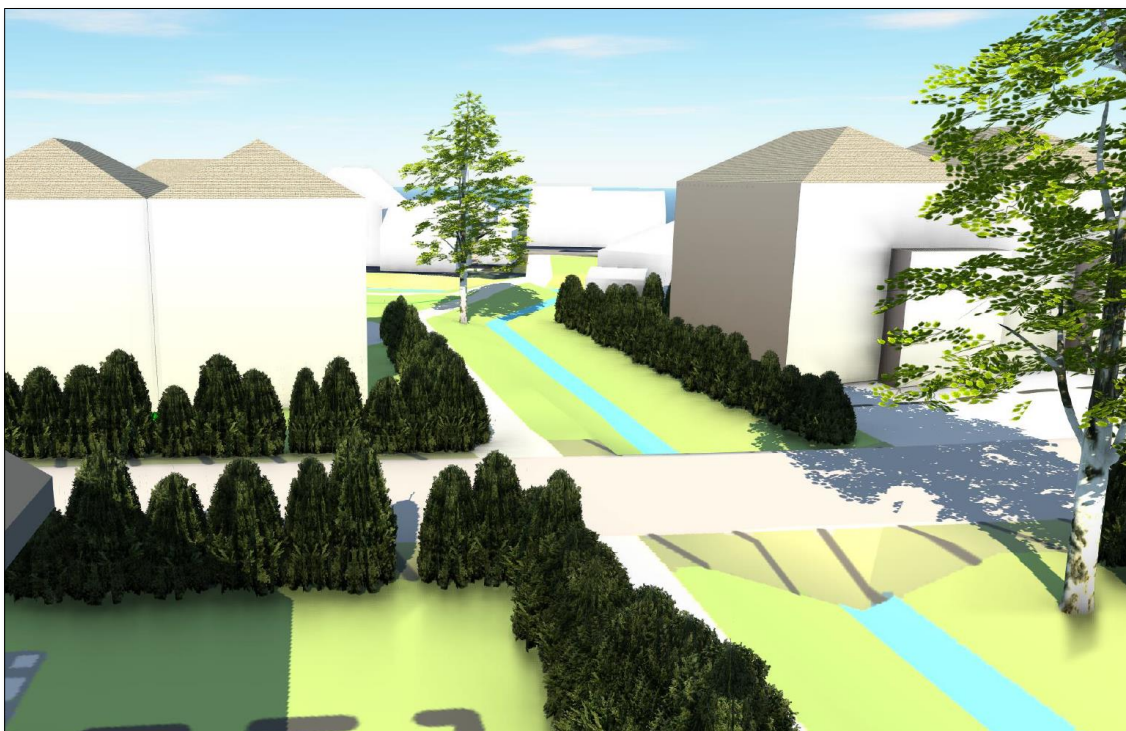
Reguleringsplanen legger opp til å videreføre turvegen TV1, som ligger inne i reguleringsplan nr. 374 Råken, opp til Tangenveien. Turvegen har til hensikt å etablere en snarvei for beboerne opp til fortauet og opp til ballplassen på nordsiden av Tangenveien.



Turveien opp til Tangenveien kan sees mellom de to eksisterende boligeiendommene.

6.6.4 Blågrønn struktur BG1-2

Det er lagt opp til at BG1-2 skal ha en åpen dike/bekk som fungerer som føringsvei og fordrøyningsvolum for overvann fra bebyggelsen i vest og fra planområdet Åsfaret Platå. Gjennom BG1-2 er det også planlagt opparbeidet en gangsti gjennom området. Det vises til notatet: *Redegjørelse for overvann Åsfaret platå, g/b 91/10, 91/747, 91/305, 91/868, 91/356*, utarbeidet av ingeniørfirmaet Svendsen & co.

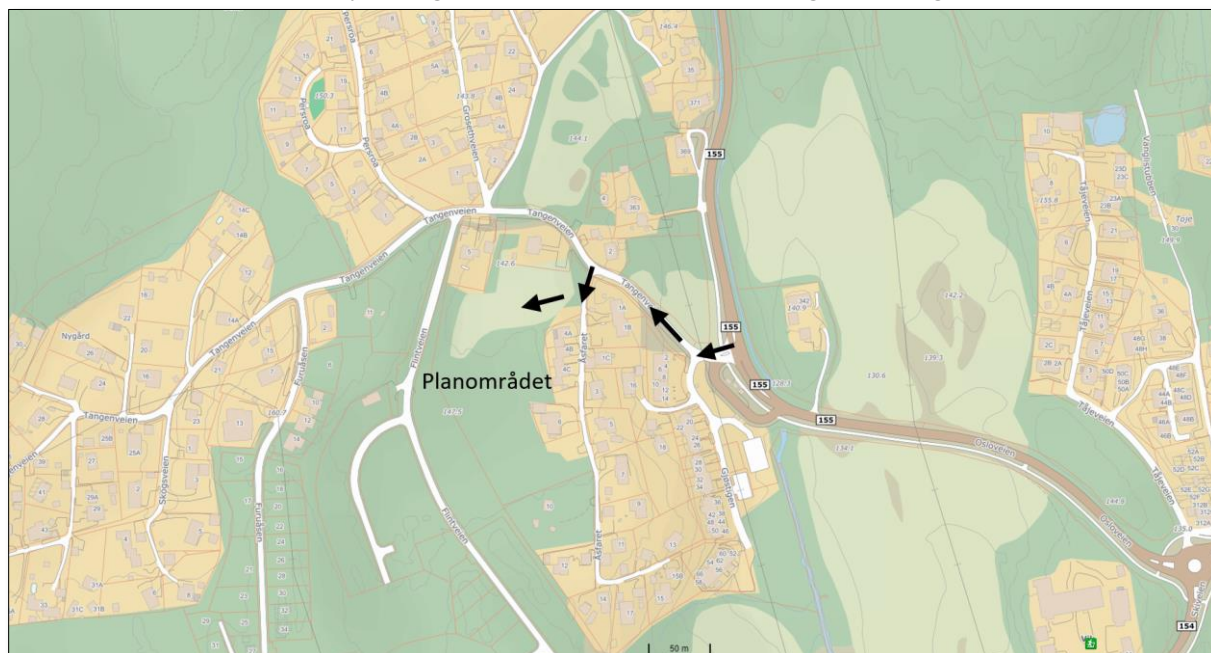


Utklipp fra 3D-modell som viser deler av bekken som er planlagt anlagt åpen med en tursti ved siden av.

6.7 Samferdsel – Trafikkløsning

6.7.1 Overordnet veinett

Området har sin adkomst fra Fylkesveg 155 – Osloveien, videre inn Tangenveien og inn Åsfaret.



Illustrasjon som viser adkomsten til området.

6.7.2 Utforming av veier

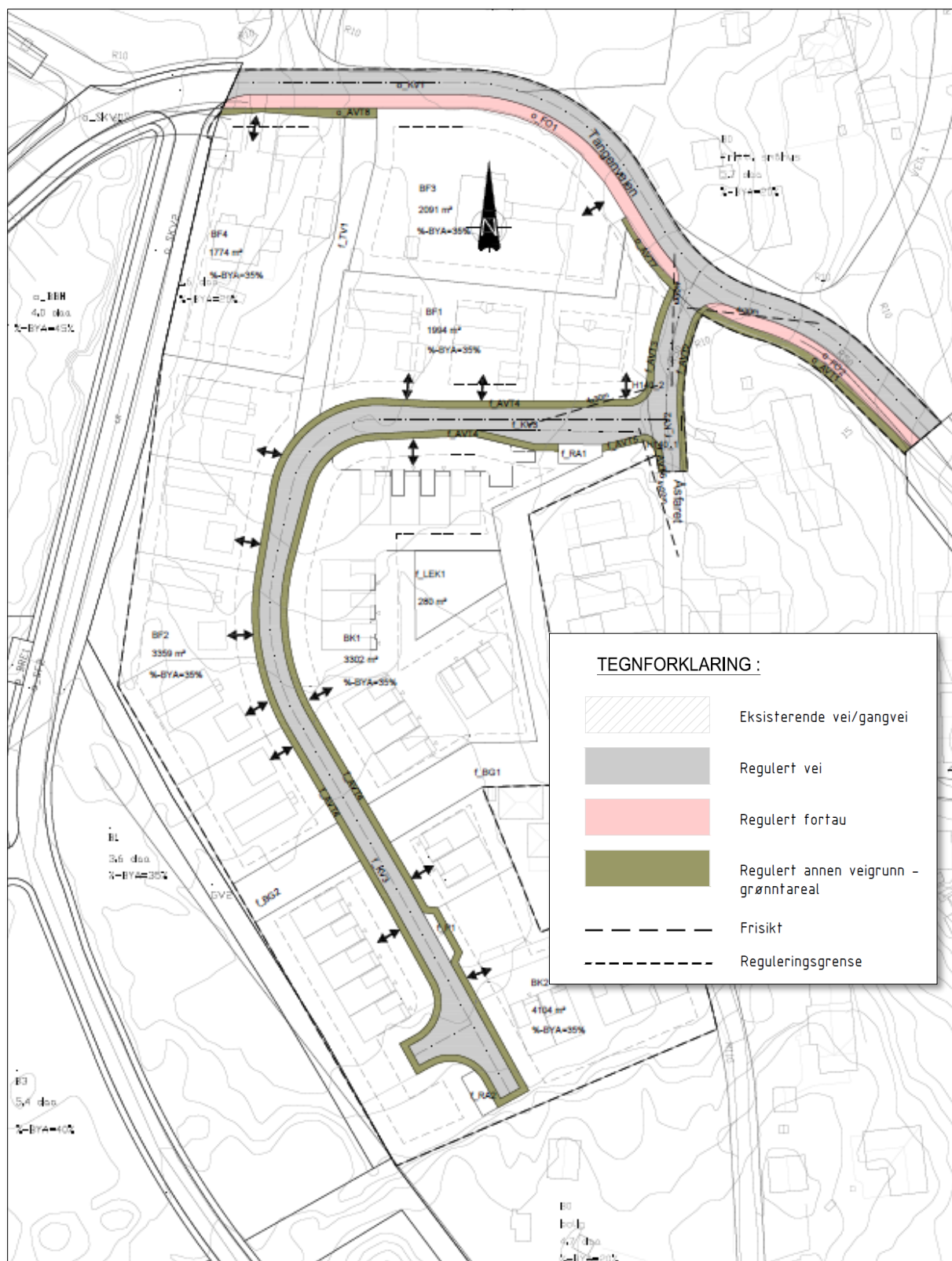
Adkomstvegen fra Tangenveien og videre inn Åsfaret er dimensjonert i henhold til felles kommunal veinorm. Veiklassen mellom Tangenveien og innkjøringen til planområdet er klassifisert som en boligveg (B) med en reguleringsbredde, og skal være offentlig vei. Adkomstveg videre inn i det nye boligområdet er klassifisert som privat vei og FA2-vei; felles adkomstveg med reguleringsbredde på 8 meter.

Veiene er planlagt med dimensjonerende kjøretøy C, kjøremåte C og med vendehammer i enden. Det er lagt opp til at kommunale vann- og avløpsledninger i all hovedsak legges i kjørebanelen, med kabelanlegg i veigrøft/skulderkant. Overvann er planlagt i åpne grøfter på begge sider av kjøreveier. Det er regulert inn to områder til snøopplag ved vendehammeren i sør.



Illustrasjon som viser snøopplag for planområdet.

Det er utarbeidet teknisk plan for veiene, som følger som del av planleveransen.



Utklipp fra teknisk plan for kjøreveg, utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen og co.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

De ulike samferdselstiltakene skal opparbeides langsmed det området som tilhører ulike byggetrinn. Dette vil naturlig være BF1-2 og BK1-2.

6.7.4 Varelevering og atkomst for store kjøretøy

Området er dimensjonert for lastebil (L), og det er lagt opp til kjøremåte C. Dermed er det tilrettelagt både for renovasjonsbil og for brannbil.

I renovasjonsteknisk plan er det vist springer for renovasjonsbil som tilsvarer lastebil (L).



Illustrasjoner hentet fra renovasjonsteknisk plan som viser springer for lastebil (L).

6.7.5 Tilrettelegging for myke trafikanter

Planforslaget inneholder fortau i nord langsmed Tangenveien. Dette fortauet eksisterer i dag og traseen ble etablert i forbindelse med oppgraderingen av Tangenveien for noen år tilbake.

KV3, kjørevegeen inne i det nye boligfeltet, er lagt opp til veiklasse som privat vei og FA2-vei; felles adkomstveg med reguleringsbredde på 8 meter. Det er ikke krav til fortau langs denne.

De gående har flere muligheter for å komme seg til Tangenveien og til omkringliggende områder. Det er planlagt en tursti innenfor BG1-2 hvor en kan ferdes bilfritt ut til krysset mellom KV2 og KV3. Det er regulert en turvei TV1 fra KV3 og nordover til fortauet langsmed Tangenveien. En kan anta at flere også vil benytte seg av KV3 som gangforbindelse ut til fortauet langsmed Tangenveien.

Nærmeste barneskole er Ytre Enebakk skole som ligger ca. 4 km fra de nye boligene innenfor planområdet. Fra planområdet er det fortau langsmed Tangenveien ned til Fylkesvei 155, og Langs Osloveien er det gang- og sykkelveg videre østover og helt til barneskolen. Videre derfra er det gang- og sykkelveg langsmed Fylkesvei 120 – Lillestrømveien og frem til Mjær ungdomsskole.

6.7.6 Planlagte offentlige anlegg – eierform

Det planlegges ikke for noen nye offentlige kjøreveger i planområdet. Det er lagt opp til at f_KV2 er regulert som privat vei ut mot Tangenveien oppgraderes i krysset mellom Åsfaret og Tangenveien. Videre innover i planområdet er det planlagt en felles adkomstvei (f_KV3), som vil være i privat eie og driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de nye boligeiendommene innenfor planområdet. Deler av Tangenveien er regulert som offentlig vei, og her skal det ikke utføres noen tiltak.

6.8 Kollektivtilbud

Boligene ligger i kort avstand til bussholdeplassen Råken, hvor det er 200 meter å gå fra planområdet via fortau langsmed Tangenveien og ned til Fylkesveien. Her er det gode bussforbindelser til Oslo, Våg og til Kirkebygda, og videre til Flateby og Rælingen.



Skråfoto som illustrerer planområdets avstand til bussholdeplass (skråfoto. Kilde: 1881.no).

Det går også ekspressbuss til og fra Oslo i morgen- og ettermiddagsrushet. Beboerne innenfor planområdet vil dermed få gode muligheter til å reise kollektivt.

6.9 Plan for vann, avløp og overvann, samt tilknytning til offentlig nett

Ingeniørfirmaet Svendsen & co har utarbeidet rammeplan for vann og avløp, og derav forprosjektert VA-anlegg. Kommunale vann og avløpsledninger legges i hovedsak i kjørebanen, og kabelanlegg i veigrøft/skulderkant. Gjeldende VA-norm for Enebakk kommune skal legges til grunn ved utforming av alle VAO-anlegg. Stikkrenner skal dimensjoneres for 25 årsnedbør med klimafaktor 1,5, med minimum dimensjon på rør på Ø200 mm.

Vann:

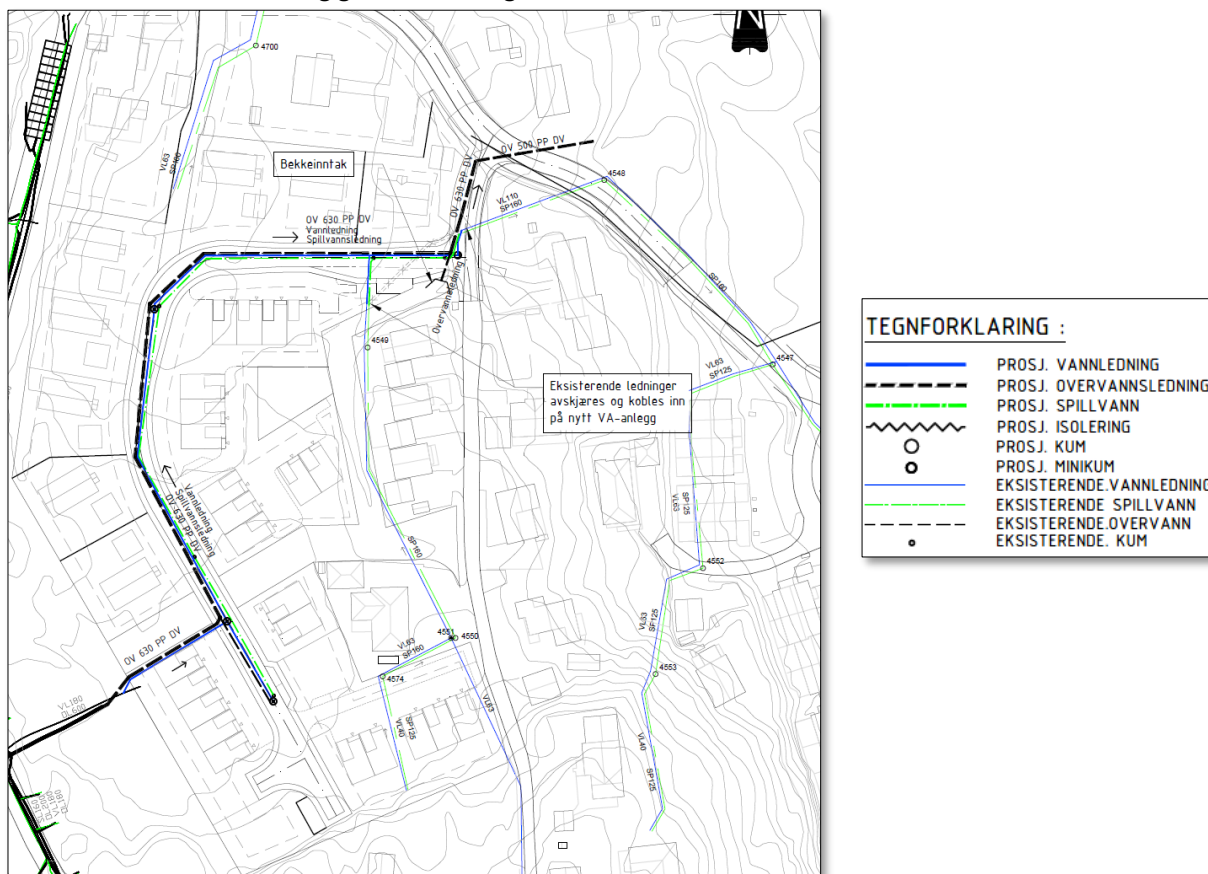
Dimensjonerende vannmengde tilsvarer kravet til slukkevann som er på 20 liter per sekund for boligbebyggelse. Det er like vest for planområdet etablert et nytt boligområde hvor det er lagt rør (Ø180 mm ledning) mot Åsfaret Platå. Ledningsnett i planområdet kobles videre til Ø110 mm vannledning i Tangenveien slik at det etableres 2-sidig forsyning til området for å sikre tilstrekkelig kapasitet. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om tosidig vannforsyning. Reguleringsbestemmelsene har rekkefølgekrav om at drikkevannstilkobling skal være godkjent av tilknyttet vannverk før det kan gis igangsettingstillatelse.

Avløp:

Hele planområdet har fall mot nord mot Tangenveien, hvor det ligger en Ø160 mm spillvannsledning med kun 15-20 boenheter tilkoblet. Denne ledningen har tilstrekkelig kapasitet til å tå imot de nye boligene. Det er anslått behov for minimum Ø160 mm for avløpsledning.

Overvann:

Overvann skal håndteres på egen eiendom i henhold til tretrinns-modellen. I tillegg skal flomvann ledes fra naboområdet i vest og gjennom Åsfaret Platå og videre til nytt overvannsanlegg nedstrøm i nordøst. Området for blågrønnstruktur gjennom området er planlagt med en åpen bekk for at vannet som renner skal brukes som en ressurs og gi området en god kvalitet.



Illustrasjon som viser rammeplan for vann og avløp. Illustrasjon hentet fra rammeplan utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & co).

På grunn av utbyggingen både på Råkenåsen i vest, og utbyggingen innenfor Åsfaret platå, vil det bli økt flomavrenning fra arealene. På grunn av at eksisterende infrastruktur ikke klarer håndtere gjeldende krav for 200 årsflom, er det opparbeidet et fordrøyningsmagasin på eiendommen gnr. 91, bnr. 10 mellom Tangenveien og fylkesveien.



Illustrasjon av fordrøyningsmagasin mellom Tangenveien og fylkesveien (kilde: Tiltaksplan for forurenset grunn – Råkenåsen flomledning, utarbeidet av SWECO 17.03.2022).

Når det gjelder overvannet internt i Åsfaret Platå og overvann fra bebyggelsen i vest, er det lagt opp til åpne løsninger med blågrønne overvannsløsninger i form av grøfter og eventuelt regnbekker der hvor det er nødvendig. Ved behov settes det infiltrasjonssluk i veianlegget. Eksisterende dike/bekk gjennom planområdet benyttes som føringsvei og fordrøyningsvolum for overvann.

Offentlig hovedanlegg for lokalt overvann skal betjene planområdet og området innenfor reguleringsplan BY18 - Vik skog Råkenåsen.

6.10 Renovasjon

Det er lagt opp til at vegene og vendehammer i planområdet er dimensjonert for lastebil, slik at både renovasjonsbil og brannbil er sikret tilfredsstillende adkomst og snumulighet i planområdet.

Det er utarbeidet en renovasjonsteknisk plan som følger som del av planmaterialet. Denne har vært til gjennomsyn hos Romerike Avfallsforening (ROAF), og de har ingen merknader til denne. I renovasjonsteknisk plan er det illustrert og beskrevet at det er lagt opp til felles renovasjonsløsning for de nye boenhetene innenfor planområdet.



Illustrasjon som viser felles renovasjonsløsning.

Renovasjonsteknisk plan viser også dimensjonering for renovasjonsbeholdere. Illustrasjonen til høyre ovenfor viser også hvordan renovasjonsbilen kan stå på standplass. Kravet til standplass er at det skal være maksimalt 5% helning. Her vil det være 4,6%, og dermed vil standplass tilfredsstille krav i renovasjonsteknisk veileder.

Det er noen få boliger som vil ha 130 meter til nærmeste renovasjonspunkt. Dersom disse boligeierne benytter interne gangforbindelser, vil de få mindre enn 100 m avstand til renovasjonspunkt.

6.11 Energiløsninger

Innenfor planområdet er det ikke lagt opp til spesielle løsninger for energibruk. Området og boligene vil bli tilkoblet elektrisitet. Et alternativ kan være vannbåren varme på avtrekksluft, men dette er det for tidlig å ta stilling til på nåværende tidspunkt.

6.12 Klimatilpasningstiltak

Planforslaget legger opp til blågrønnstruktur gjennomgående i området. Dette er med på å avhjelpe avrenningen som skal gå gjennom planområdet også fra området i vest. Det er lagt til rette for oppgradering av stikkrennene under Åsfaret og Tangenveien nedstrøms for å forbedre forholdene for overvannet.

Det er kort vei til kollektivtransport som en antar vil være attraktivt å bruke for de som skal pendle til jobb i Oslo. Det er gode og trygge gang- og sykkelvegforbindelser til skole, barnehage og nærsenter med butikker. Det er dermed lagt godt til rette for at beboerne kan bruke kollektivtrafikk og sykkel, samt bevege seg til fots.

Boligene bygges etter den standarden som er påkrevet i dag, og som er mere energieffektive enn mye av omkringliggende bebyggelse. Innenfor planområdet er det ikke lagt opp til spesielle løsninger for energibruk. Området og boligene vil bli tilkoblet elektrisitet. Et alternativ kan være vannbåren varme på avtrekksluft, men dette er det for tidlig å ta stilling til på nåværende tidspunkt.

Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel framtidig tilkobling til ladepunkt for el-bil.

6.13 Kulturhistoriske verdier

Nyere tids kulturminner:

Akershus Fylkeskommune skriver i sin merknad til oppstartvarslingen at det på gnr. 91, bnr. 747 ligger en hovedbygning som er SEFRAK-registrert, med registreringsnummer: 0229-303-023. Denne registreringen antyder at det er en bygning som er oppført før 1850, og som har vært våningshuset på husmannsplassen Råken Søndre under gården Vik. Videre skriver Fylkeskommunen at Våningshuset har kulturminneverdi og bør vurderes for bevaring som hensynssone for bevaring av kulturminner med hensynssone H570.

I følge eier er den første bygningen som stod på eiendommen visstnok en hytte fra 1733. Stedet ble bygget om og utvidet betydelig i 1945. Det er derfor lite trolig at boligen har potensiale for bevaring.

Etter høring og offentlig ettersyn har Enebakk kommune hatt et møte den 19.03.2025 med eier av gnr. 91, bnr. 747, da Akershus Fylkeskommune og kommunal enhet for Kultur, integrering og forebygging har uttalt at det bør reguleres hensynssone for bevaring av kulturminne H570 på eiendommen. Eier har gitt uttrykk for at det ikke ønskes en hensynssone for bevaring, og kommunen har vurdert at en hensynssone vil være svært inngripende i grunneiers rådighet over eiendommen.

Det er i planforslaget ikke regulert hensynssone for bevaring H570 på denne eiendommen, men det er satt en utnyttelsesgrad på BYA=30% innenfor BF1 og BF3 for å sikre hensynet til et mere åpent areal omkring bygningen på gnr. 91, bnr. 747.

6.14 Avbøtende tiltak/løsninger ROS-analyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i henhold til Enebakk kommune sin mal for ROS-analyse. Denne følger vedlagt som en del av planmaterialet.

Det er i denne identifisert to aktuelle temaer som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføringen av reguleringsplanen. Disse er ekstremnedbør og transport av farlig gods. Det er foreslått avbøtende tiltak for disse. Dersom de avbøtende tiltakene gjennomføres, vil risiko- og sårbarhetsnivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Mulig uønsket hendelse	Forslag til tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy og annet
Overvann/ekstremnedbør	Videre prosjektering må legge til grunn nødvendig klimapåslag, og redegjørelse og tiltak knyttet til overvannshåndtering og flomveier gitt i rapporten Redegjørelse for overvann Åsfaret platå, gnr. 91, bnr. 10, 747,305, 868 og 356. Tre-trinns-strategien skal legges til grunn: Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomte for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn. Trinn 2. Fordrøye og forsinke store regn lokalt, dimensjonering 50-årsregn. Trinn 3. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn.	Dimensjonering av overvannshåndtering er nedfelt i planbestemmelsene om overvannshåndtering.
Transport av farlig gods	Det er ingen tiltak som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.	

Tabell hentet fra risiko- og sårbarhetsanalysen.

I tillegg til tiltak identifisert i risiko- og sårbarhetsvurderingen så er det også gjennom fareidentifikasjonen identifisert følgende tiltak:

Fare	Forslag til tiltak
Radon	Planområdet er registrert med delvis høy og moderat til lav aktsomhet for radon (aktsomhetskart fra NGU/DSA). Det er områder i nærheten som er registrert med høy aktsomhet og det forutsettes derfor sikkerhetstiltak mot radon ved prosjektering og oppføring av bygg for personopphold. TEK 17 legger til grunn at det ved nybygg kan være radon i grunnen og tetting og ventilasjon skal dimensjoneres deretter. Krav går fram av § 13-5 i TEK 17.
Forsyning kraft/elektrisitet	Det forutsettes kabelpåvisning og at eksisterende infrastruktur ivaretas i anleggsarbeidet.
Elektromagnetiske felt	Ved etablering av nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.
Vannforsyning (svikt/forurensning av drikkevannsforsyning)	Nye vannledninger skal dimensjoneres slik at det gir nødvendig kapasitet, herunder slokkevann. Det forutsettes nødvendig påvisning av vannledninger og at eksisterende infrastruktur ivaretas i anleggsfasen.
Avløpssystemet (svikt eller brudd)	Nytt avløpssystem skal dimensjoneres slik at nødvendig kapasitet ivaretas. Det forutsettes nødvendig påvisning av eksisterende avløpsledninger og at disse hensyntas i anleggsfasen
Tele/kommunikasjonstjenester (sammenbrudd)	Det forutsettes nødvendig kabelpåvisning og at eksisterende infrastruktur ivaretas i anleggsfasen.
Anleggsfasen	Det må i anleggsfasen tas hensyn til trafikksikkerhet for myke trafikanter. Dette skal også være en del av SHA-vurderingene som gjøres i denne fasen, iht. byggherreforskriften.

Tabell hentet fra risiko- og sårbarhetsanalysen.

Dette er krav som ivaretas av regelverk og tekniske krav i en ordinær byggesøknadsprosess.

6.15 Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det lagt opp til følgende rekkefølgebestemmelser:

Ved Byggesøknad

Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger innenfor planområdet, stilles følgende krav:

- Godkjent helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.
- Teknisk plan for samferdselsanlegg skal vedlegges søknaden.
- Utomhusplan skal vedlegges.
- Teknisk plan for renovasjon skal være godkjent.
- Plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet /adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må

det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

- For alle tiltak innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av de geotekniske forhold. Fagområdet belegges med ansvar ifb. med detaljprosjekteringen.

Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet, stilles følgende krav:

- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys, avløp) samt plan for fordrøyning og bortledning av overvann skal være akseptert av Enebakk kommune ved myndighet for vei og avløp.
- Godkjent teknisk plan for renovasjonsløsning fra ROAF.
- Godkjent plan for tilrettelegging av brannvesen fra Follo Brannvesen IKS
- Godkjent tilkobling av vann for drikkevannsforsyning av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk
- Det skal foreligge en plan for miljøoppfølging (MOP) for alle anleggs – og byggetiltak, samt massehåndteringsplan samt matjordplan for det aktuelle delområdet. Planene sendes til kommunen, og skal være i samsvar med 3.8.1 – 3.8.3. Det skal innhentes nødvendige godkjenninger fra landbruksmyndighet og kommunen.

Før bebyggelse tas i bruk

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor for BF1-2 og BK1-2 skal lekeplass f_LEK1 og blågrønn struktur f_BG1-2 være ferdig opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor planområdet skal Turvei f_TV1 være ferdig opparbeidet.
- Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BK1-2 skal turvei/tursti gjennom f_BG1 ferdigstilles.
- Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal overvannshåndtering være utført i henhold til godkjent plan.
- Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal alle kommunaltekniske anlegg og renovasjonsanlegg være opparbeidet og dokumentasjon være sendt til kommunen.
- Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger skal overvannsledning fra Råkenåsen gnr. 91, bnr. 868 sammenføres med allerede etablert fordrøyningsanlegg nedstrøms mellom Tangenveien og fylkesveien.
- **Rekkefølgekrav til ballplassen regulert i REG374 Råken – Ytre Enebakk.** Før det kan gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor planområdet Åsfaret Platå, skal det opparbeides ballplass som vist på plankartet for REG374 Råken - Ytre Enebakk. Det skal utarbeides matjordsplan og massehåndteringsplan for jordmassene, jf. 3.8.2 og 3.8.3. Innenfor Ballplass skal det anlegges ballplass med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballplass skal være felles for alle i REG374 Råken – Ytre Enebakk og Åsfaret Platå.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

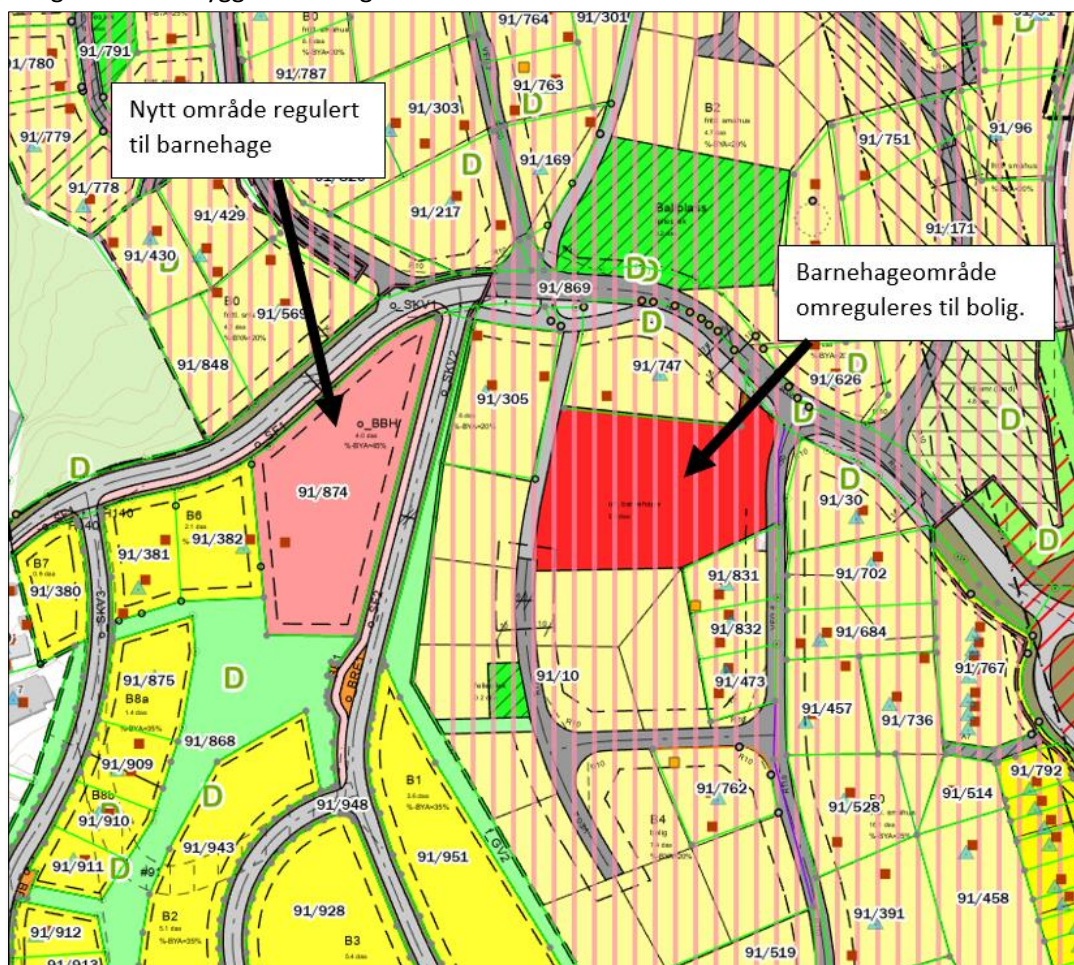
Området er i gjeldende arealdel av kommuneplanen, for perioden 2015-2027, avsatt til boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.

Arealet TY1 som er avsatt til barnehage er planlagt tatt ut av kommuneplanens arealdel i pågående arbeid med revisjon av denne.

7.1.1 Eksisterende reguleringsplaner

Som beskrevet i kapittel 4.3, omfattes området av reguleringsplan nr. 374 for Råken, vedtatt 12.12.1994, med mindre endring datert 26.09.2019. Reguleringsplanen vil medføre en endring i gjeldende reguleringsplan der formål for offentlig eller privat tjenesteyting vil bli endret til boligbebyggelse. Arealer for lek flyttes lenger øst innenfor reguleringsplanen. Det etableres blågrønn struktur på tidligere formål for vei og bolig, slik at eksisterende bekk ivaretas.

Det er i tilgrensende reguleringsplan i vest, reguleringsplan nr. 461 for BY18 – Vik skog og Råkenåsen, regulert et areal til barnehage. Dermed vil ikke omregulering til barnehage her føre til noen reduksjon av muligheter for å bygge barnehage i området.



Illustrasjon som viser gammelt og nytt areal for barnehage.

7.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Bebyggelsen vil ikke virke dominerende i landskapet, da den vil bli liggende lavere enn boligområder i vest, og tilsvarende i terrenget som boligområder i øst.

Bebyggelsen vil ikke oppleves å være dominerende i forhold til omgivelsene i sin høyde og sitt generelle uttrykk. Dette er en påregnelig utvikling i et område der det er lagt opp til boligutbygging i kommuneplanen arealdel og i gjeldende reguleringsplan.

Det vurderes at området vil få en god tilpasning til omkringliggende landskap.

7.3 Solforhold og lokalklima

Den planlagte utbyggingen anses for å ikke medføre noen vesentlige konsekvenser for solforholdene til omkringliggende boliger.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi

Planforslaget legger ikke opp til å forringe kvaliteter av hensyn til ovennevnte tema. Fylkeskommunen har ønsket at bebyggelsen på gnr. 91, bnr. 747 skal reguleres til hensynssone for bevaring. Dette vurderes som et svært inngripende tiltak i eiers råderett over eiendommen. Eier har i samtaler med kommunen, uttrykt at det ikke er ønskelig med en hensynssone på eiendommen. Det dog regulert inn en utnyttelsesgrad på BF1 og BF3 på BYA=30% av hensyn til at det skal oppleves som noe romsligere omgivelser rundt bygningen på gnr. 91, bnr. 747. Fylkeskommunen har gjennomført arkeologiske undersøkelser i grunnen, og utbyggingen vil ikke medføre konsekvenser da det ikke er gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Det er foretatt undersøkelser i tilgjengelige databaser. Naturmangfoldloven § 8-12 er vurdert, og det er konkludert med at tiltaket ikke vil innvirke på naturmangfoldet.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget vil ikke føre til at allmennheten mister sin tilgang til uteområder eller friluftsliv og rekreasjon. Området fremstår i dag som lite tilgjengelig og lite attraktivt. Det planlegges anlagt en gangsti langsmed bekken innenfor planområdet innenfor blågrønn-struktur, noe som vil tilføre området en kvalitet som også beboere andre steder vil kunne benytte.

7.7 Uteområder

Det er ingen uteområder som anses bli berørt av utbyggingen innenfor området.

7.8 Trafikkforhold

Utbyggingen vil føre til at det bygges 32 nye boliger i området. Dette vil tilsvare en årsdøgntrafikk (ÅDT) på om lag 192 ut til Tangenveien. Sammenlignet med den trafikken som i dag er på Tangenveien og den utbyggingen som foregår i området like vest for Åsfaret Platå, anses dette for å være en liten økning av trafikkmengden. Tangenveien er oppgradert de senere år, også med fortau, og fremstår som en robust kjøreveg for den utbyggingen og trafikken som Råken-området har lagt opp til. Utbyggingen vil legge opp til et økt kundegrunnlag for kollektivtrafikken i området, og derav føre til en styring av denne.

7.9 Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til å forbedre forholdene for barn og unge i området da det vil bli bygget uteoppholdsareal for lek og utendørs sosialisering. Det kan brukes sykkel til butikker i Ytre Enebakk. Barn og unge kan gå og sykle til skole. Forholdene ligger til rette for at barn og unge kan ferdes trygt i lokalmiljøet.

7.10 Sosial infrastruktur – offentlige tilbud

Skolekapasiteten er tilstrekkelig for den utbygging som det legges opp til. Det vil ikke medføre at kapasiteten vil bli sprengt. Det anses ikke nødvendig med tiltak for å sikre skolevegen for barna. Areal for barnehage blir omregulert til boligbebyggelse, og dette er i tråd med kommunens intensjoner, da areal til en ny barnehage er regulert og skal opparbeides i reguleringsplan nr. 461 for BY18 – Vik Skog og Råkenåsen. Arealet TY1 er i arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel planlagt avsatt til formål for boligbebyggelse.

7.11 Universell tilgjengelighet

Planforslaget vil ikke medføre noen konsekvenser for universell tilgjengelighet.

7.12 Energibehov – energibruk

Et økt antall boliger i et område vil normalt føre til økt behov for strømforsyning, og derav ofte at kapasiteten på nettet må økes. Det er en trafostasjon like øst for planområdet, og denne kan utvides dersom det viser seg å være behov.

7.13 Risiko og sårbarhet

Resultatene fra risiko- og sårbarhetsanalysen er gjengitt i kapittel 6.14. Resultatene viser at det ikke er vesentlige virkninger som gjør at det er behov for noen avbøtende tiltak utover det som er ordinære krav til tiltak ved prosjektering og bygging.

7.14 Jordressurser/landbruk

Deler av området i nord har tidligere vært brukt til landbruksformål, men det er mange år siden. Et areal på 3,9 daa er registrert som fylldyrka i NIBIO sin kartbase, og det er derfor satt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en matjordplan. Det er også satt krav i reguleringsbestemmelsene om en massehåndteringsplan.

7.15 Teknisk infrastruktur

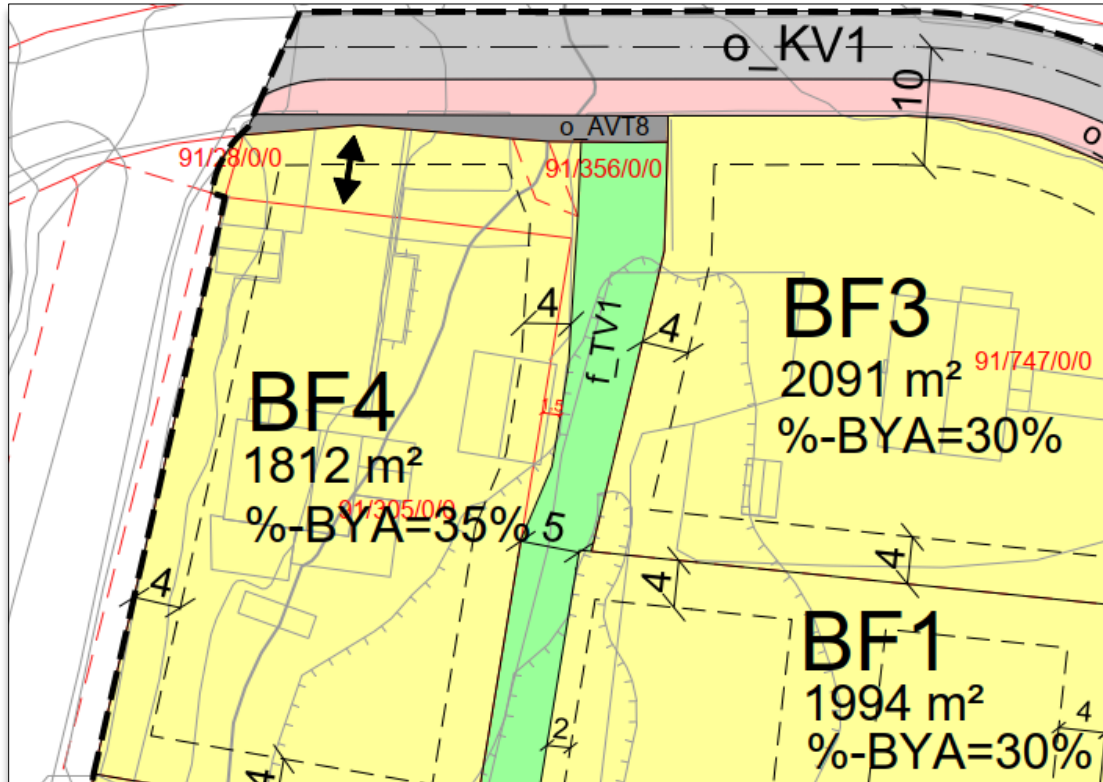
Utbyggingen vil ikke føre med seg noen vesentlige konsekvenser. Det kan være aktuelt med oppgradering av eksisterende trafo like øst for planområdet. Utbyggingen i området legger opp til at det legges nye stikkledninger under Åsfaret og Tangveien for å ta unna overvann fra området og fra området like i vest. Dette arbeidet er delvis utført allerede.

7.16 Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger ikke opp til noen vesentlige økonomiske konsekvenser for kommunen. Deler av kjørevei i Åsfaret er regulert som offentlig kjørevei, men utbyggingen betinger ikke omlegging av infrastruktur for vann og avløp som kommunen må bekoste. Det skal utarbeides en utbyggingsavtale for reguleringsplanen.

7.17 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere/grunnervervsbehov

Helt nord i planområdet er det lagt opp til en justering av eiendomsgrense mot gnr. 91, bnr. 305. Her er det i dag en garasje som ligger i eiendomsgrensen. Det er derfor lagt opp til at areal regulert til turvei TV1, har en avstand på 1,5 meter fra garasjeveggen på deler av strekningen forbi denne.



Utklipp fra reguleringsplanen som viser at turvei er trukket 1,5 meter fra garasjeveggen.

7.18 Konsekvenser for klima - klimagassutslipp

Planforslaget legger opp til blågrønnstruktur gjennomgående i området, noe som vil være en vesentlig kvalitet ved området. Dette er med på å avhjelpe avrenningen som skal gå gjennom planområdet også fra området i vest. Det er lagt til rette for oppgradering av stikkrennene under Åsfaret og Tangenveien nedstrøms slik at forholdene for overvannet blir forbedret.

Den korte veien til kollektivtransport, som en antar vil være attraktivt å bruke for de som skal pendle til Oslo, vil kunne bidra til mere miljøvennlige transportformer. Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel framtidig tilkobling til ladepunkt for el-bil. Det er gode og trygge gang- og sykkelvegforbindelser til skole, barnehage og nærsenter med butikker. Dette gjør at beboerne kan bruke kollektivtrafikk og sykkel, samt bevege seg til fots på en måte som oppleves trygt.

Boligene bygges etter den standarden som er påkrevet i dag, og som er mer energieffektive enn mye av omkringliggende bebyggelse. Dette medfører nye boliger med lavere utslipp enn de eksisterende boligene i området. Innenfor planområdet er det ikke lagt opp til spesielle løsninger for energibruk. Området og boligene vil bli tilkoblet elektrisitet. Alternativet med vannbåren varme på avtrekksluft, er som skrevet et alternativ for å bidra til reduserte utslipp og redusert strømforbruk, men denne løsningen er det for tidlig å ta stilling til på nåværende tidspunkt.

Planforslaget er vurdert til å legge opp til avbøtende tiltak slik at området ikke blir mere sårbar for klimaendringer.

7.19 Avveining av virkninger

Planforslaget legger opp til en kompakt og effektiv utnyttelse i et område som allerede er avsatt til utbygging, og det er godt etablert sosial og teknisk infrastruktur. Området befinner seg innenfor hva som er definert som utviklingsområde i kommunen, og det er tilrettelagt for miljøvennlige alternativer for persontransport, herunder kort vei til bussholdeplass. Det er allerede etablerte trygge ferdelsforbindelser til handels- og servicefunksjoner, samt skoler og barnehage. Da området også legger opp til boliger for småbarnsfamilier og innehar gode uteoppholdsarealer for sosialisering, anses området for å legge til rette for en god folkehelse. Det anses å være ingen vesentlige negative virkninger forbundet med den utviklingen som planforslaget legger opp til.

8 MEDVIRKNING

Det er gjennomført oppstartvarsling som beskrevet i kapittel 3.2. Den videre planprosessen vil omfatte en periode der planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn. De merknadene som er innkommet i forbindelse med varsel om oppstart er oppsummert og vurdert i et eget vedlegg.

9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget legger til rette for bygging av attraktive familieboliger. Planforslaget legger opp til en god utnyttelse av området. Dette er fornuftig i de områder som er avsatt til boligbebyggelse og som ligger innenfor prioritert grense for utbygging. Dette sikrer en god befolkningstilvekst selv om det i dag planlegges for færre områder enn tidligere i kommunale planer. Det at det er gode forbindelser for gående og syklende, samt god tilgang på kollektivtrafikk, gjør at området vil inneha kvaliteter som kan bidra til at folk bruker bilen mindre.

Det vil bli et godt bomiljø i planområdet, med i all hovedsak barnefamilier. Det er lagt opp til flere områder for uteopphold, lek og sosialisering, og derav legges forholdene godt til rette for at utbyggingen kan være en bidragsyter til god folkehelse. Det er også gode turstier gjennom området og til områder i nord.

10 VEDLEGG

- Plankart, datert 22.08.2024, revidert 26.03.2025
- Reguleringsbestemmelser, datert 01.11.2024, revidert 26.03.2025
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 29.10.2024
- Renovasjonsteknisk plan, datert 27.08.2024
- Illustrasjonsplan, datert 30.08.2024, revidert 26.03.2025
- Sol- og skyggeforhold illustrasjoner
- Sammenstilling innkomne merknader ved oppstartvarslingen
- Geoteknisk rapport utført av Romerike Geoteknikk, datert 11.05.2021
- Uavhengig geoteknisk kvalitetssikring utført av RIGEO, datert 12.05.2021.
- Teknisk rammeplan for VA utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & co, datert august 2024
- Rammeplan kart
- Overvannshåndtering kart Trinn 1-2
- Overvannshåndtering kart Trinn 3
- Redegjørelse for overvann
- Teknisk plan vei utarbeidet av Ingeniørfirmaet Svendsen & co, datert juli 2024
- Tiltaksplan Råkenåsen flomledning, utarbeidet av SWECO, datert 17.03.2022
- Hydrologisk notat for Råkenåsen utarbeidet av SWECO, datert 03.02.2022
- Kapasitetsberegning slukkevann, utarbeidet av Asplan Viak, datert 22.06.2016.
- Aksept i epost fra ROAF for renovasjonsteknisk plan, datert 02.09.2024