

Arkivsaksnr.: 2024/1926

Saksbehandler: Dalia Salih

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
	Utvalg for Teknikk, næring og miljø	06.05.2025
	Kommunestyret	26.05.2025

2.gangsbehandling av detaljreguleringsplan Åsfaret Platå PlanID 20240001

Vedlegg:

- 1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan PlanID 20240001 Åsfaret Platå
2. Planbeskrivelse Åsfaret Platå (PlanID2024001)
3. Plankart Åsfaret Platå
4. Reguleringsbestemmelser Åsfaret Platå
5. Illustrasjonsplan for Åsfaret Platå
6. Renovasjonsteknisk plan_Åsfaret Platå
7. Registreringsrapport for kulturminner Åsfaret Platå
8. Sol- og skyggeforhold_Åsfaret Platå
9. Geoteknisk notat_Åsfaret Platå
10. Kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering_Åsfaret Platå
11. Teknisk rammeplan_Åsfaret platå
12. Rammeplan VA_Åsfaret Platå
13. Overvannshåndtering trinn 1-2_Åsfaret Platå
14. Overvannshåndtering trinn 3_Åsfaret Platå
15. Redegjørelse overvann_Åsfaret platå
16. Teknisk plan vei_Åsfaret Platå
17. Steindeponi-prøvegraving_Åsfaret Platå
18. ROS-analyse_Åsfaret Platå
- Vedlegg 1. Skisseprosjekt avrenning nedstrøms
- Vedlegg 2. Notat Hydrologi
- Vedlegg 3. Tiltaksplan_Råkenåsen flomledning

Dokumenter som ikke er vedlagt:

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

PlanID 2024001 detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Saksutredning:

Myndighet til å fatte avgjørelse i saken

Myndighet til å vedta reguleringsplaner tilligger kommunestyret, jf. delegeringsreglementet i Enebakk kommune. Utvalg for teknikk, næring og miljø har innstillingsrett overfor kommunestyret i saker innenfor utvalgets ansvarsområde, der vedtaksmyndigheten tilligger kommunestyret.

Sammendrag

Hovedformålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for bygging av 8 eneboliger og 24 rekkehus. Planområdet er på ca. 23,4 daa og omfatter blå-/grønnstruktur i øst og i vest, samt en del av Tangenveien og Åsfaret. Planområdet omfatter i tillegg opparbeidelse av turvei, lekeplass og renovasjonsanlegg. Hovedadkomsten til planområdet vil være via Tangenveien og inn i Åsfaret. Det er lagt vekt på et sosialt og godt boligmiljø med tursti langsmed bekk, turvei til Tangenveien og uteoppholdsareal for lek. Dette vil bidra til god folkehelse og kvalitet for området.

Planområdet ligger i Vik i Enebakk og er i reguleringsplan for Råken - Ytre Enebakk (REG374), avsatt til offentlig bygg-barnehage, frittliggende småhusbebyggelse, felles lek, gangvei, turvei, kjørevei, gang-/og sykkelvei og annen veggrunn. Forslag til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå (PlanID 2024001) er delvis ikke i tråd med kommuneplanenes arealdel 2025-2027 og gjeldene reguleringsplan for Råken - Ytre Enebakk (REG374).

Eksisterende bekk i planområdet skal håndteres i blå-/grønnstruktur som åpen bekk med tursti, der overvann inngår som et opplevelseselement og gir kvalitet til uteområdene. Overvann håndteres på egen eiendom i henhold til tretrinns strategimodellen. Det er etablert rør med flomvann som videreføres under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er i tillegg etablert fordrøyningsmagasin mellom fv. 155 og Tangenveien.

Til gjennomføring av detaljreguleringsplanen er det gitt rekkefølgekrav om at ballplass regulert i REG374 skal opparbeides og være felles for alle i Råken – Ytre Enebakk og Åsfaret Platå.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til planforslaget.

Bakgrunn

Norconsult Norge AS har fremmet forslag til planID 2024001 detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå på vegne av Älvsbyhus. Planen berører eiendommene 91/10, 91/305, 91/747, 91/869, 91/356. Älvsbyhus Norge AS er en sentral grunneier i området og disponerer eiendommen 91/10. Eiendommene 91/305, 91/747 og 91/356 eies av private grunneiere. 91/869 Tangenveien eies av kommunen.

Det skal i tilknytning til planen inngås utbyggingsavtale for krysset ved Tangenveien og for hovedledningene inn til området.

PlanID 2024001 detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå erstatter REG374 Råken-Ytre Enebakk for de områdene som omfattes av PlanID 2024001.

Saksopplysninger

Planforslaget er ca. 23,4 daa og omfatter blå-/grønnstruktur (f_BG1) i øst og (f_BG2) i vest, samt en del av Tangenveien (o_KV1), og Åsfaret (f_KV2). Planområdet omfatter i tillegg opparbeidelse av turvei (f_TV1), lekeplass (f_LEK1) og renovasjonsanlegg (f_RA1) og (f_RA2).

Beliggenhet

Planområdet utgjør ligger sør for Tangenveien og øst for Åsfaret på Vik i Enebakk i nærheten av fylkesvei 155. Området er omgitt av boliger samt grønnstruktur. I vest ligger et nylig etablert boligområde. Adkomst til planområdet er via Tangenveien og Åsfaret.

Området er lagt til rette for myke trafikanter, som gjør det mulig å bevege seg til fots. Det er etablert gangfelt langs Tangenveien til skole, barnehage samt service-/nærsenter. Nærmeste bussholdeplass er ved Osloveien. Det er ca. 3 minutters gange fra planområdet til bussforbindelse som går til-/fra Oslo bussterminal, Ski stasjon, Enebakk kirke, Tangen bru og Lillestrøm.

Det er få leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Om sommeren er det mulighet for bading i Våg. Nærmeste barne- og ungdomsskoler er hhv. Ytre Enebakk skole og Mjær ungdomsskole, ca. 4 km unna



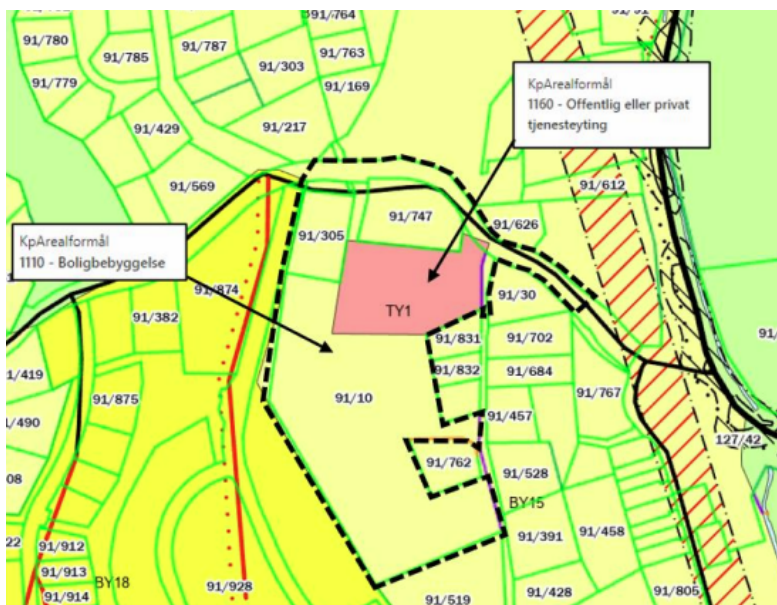
Figur 1 - Oversiktsbilde med planområdet markert i rødt, planbeskrivelsen.

planområdet. Planområdet er også i nærheten av Ytre rideklubb. Planforslaget legger opp til å forbedre forholdene for barn og unge med uteoppholdsarealer som lek og ballplass.

Gjeldene planstatus

Kommuneplanens arealdel (2015-2027)

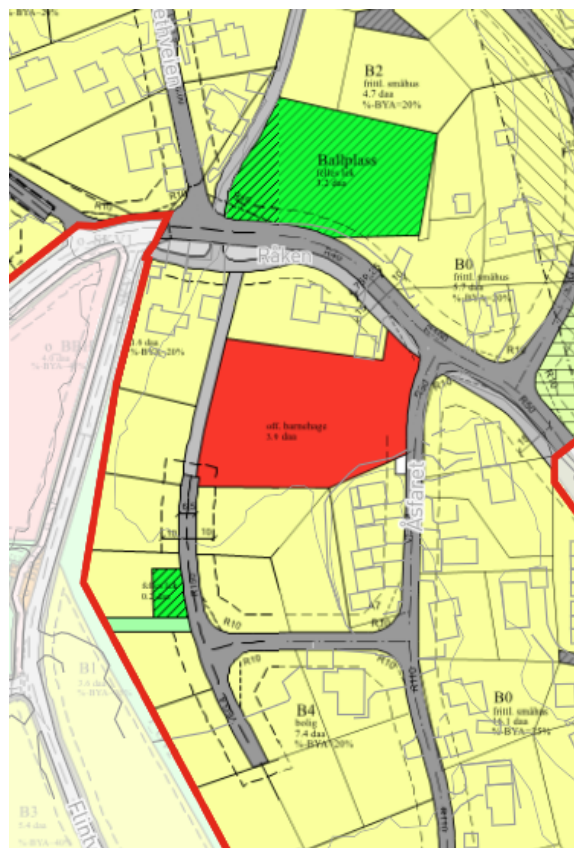
Planområdet er del av et større område avsatt til boligbebyggelse (BY15) og barnehage (TY1). Planforslaget er delvis ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, da areal avsatt til barnehage omreguleres til boligbebyggelse. Barnehage (TY1) er planlagt tatt ut av kommuneplanens arealdel i pågående arbeid med revisjon av denne.



Figur 2 - Kommuneplanens arealdel (2015-2027), avsatt til boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting, planbeskrivelsen.

REG 374 reguleringsplan for Råken-Ytre Enebakk

Planområdet er regulert i reguleringsplan REG374 Råken - Ytre Enebakk, vedtatt 12.12.1994. Planområdet er regulert til boligbebyggelse (B4), offentlig barnehage, felles lek, turvei, kjørevei, gang-/sykkelvei og annen veigrunn. Planforslaget er delvis ikke i tråd med reguleringsplan for Råken - Ytre Enebakk da areal avsatt til barnehage omreguleres til boligbebyggelse. Formålet barnehage er ivaretatt i reguleringsplan vest for planområdet i REG461 BY18 - Vik skog Råkenåsen.



Figur 3 - REG 374 reguleringsplan for Råken - Ytre Enebakk, Arealplaner.no

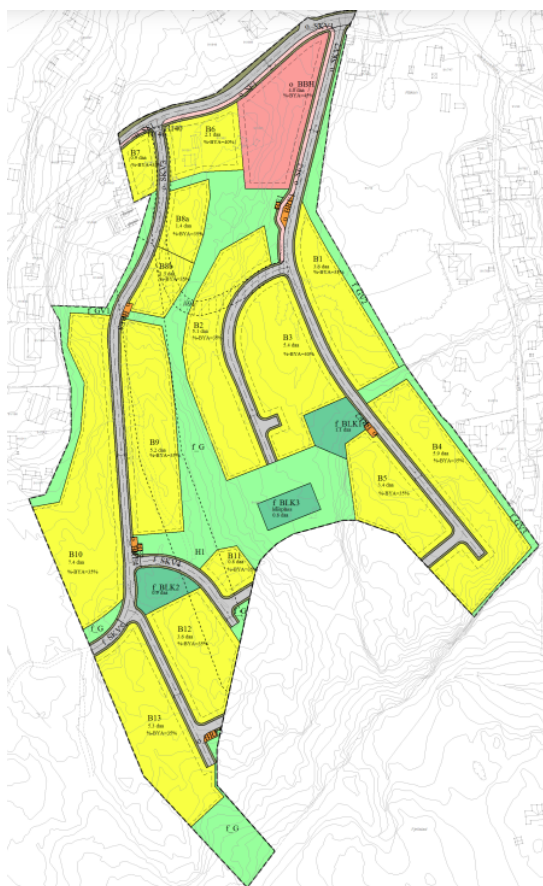
Vedtatte tilgrensede planer

REG 439 detaljreguleringsplan for Fylkesvei 155 – Tangenveien

Øst for planområdet er Tangenveien detaljregulert, vedtatt 09.05.2011. Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for kryssutbedring og kollektivtiltak ved Råken.



Figur 4 - REG439 detaljreguleringsplan for Fylkesvei 155 Tangenveien, Arealplaner.no



Figur 5 - BY18 Vik skog Råkenåsen REG461, Arealplaner.

REG 461 BY18 - detaljreguleringsplan for Vik skog Råkenåsen

Reguleringsplanen legger til rette for boligbebyggelse, lekeplasser, infrastruktur og barnehage. Det er i planområdet lagt opp til 13 utbyggingsfelter, med eneboliger, rekkehus og tomannsbolig. Offentlig barnehage er ivaretatt i reguleringsplanen som grenser vest for Åsfaret Platå.

Planlagte, men ikke vedtatte planer



REG 484 detaljreguleringsplan for Råkenåsen 2 syd

Sørvest for planområdet er planlegging for Råkenåsen 2 syd igangsatt. Det anslås at området skal tilrettelegges for ca. 30 boenheter med maks byggehøyde på 10 m og BYA mellom 40 og 45%.

Figur 6 - REG 484 detaljreguleringsplan for Råkenåsen 2 syd, Arealplaner.no

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende arealformål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl.§12-5 nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4)
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2)
- Renovasjonsanlegg (RA1-2)
- Lekeplass (LEK1)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. §12-5 nr.2)

- Kjøreveg (KV1-3)
- Fortau (FO1-2)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT 1-8)
- Parkering (P1)
- Snøopplag (ASB1-2)

GRØNNSTRUKTUR

- Blå-/grønnstruktur (BG1-2)
- Turveg (TV1)

HENSYNSSONE

- Sikrings,- støy,- og faresoner – frisikt (H140_1-2)

Bebyggelse og uteareal



Figur 7 - 3D-modell som viser planlagt bebyggelse, planbeskrivelsen.

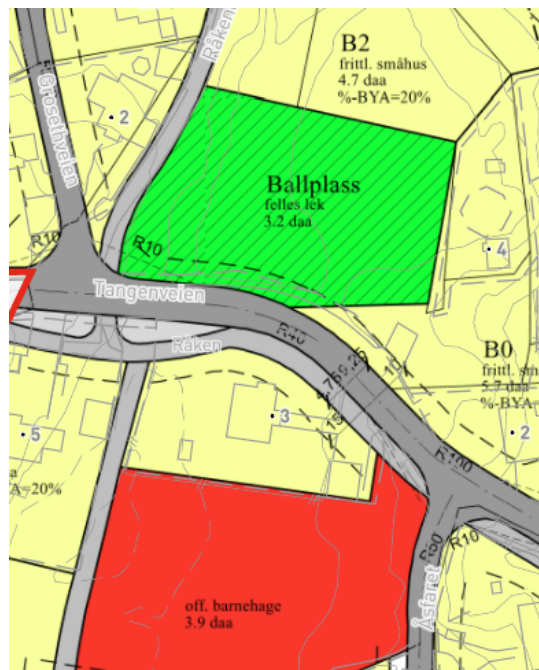
Planforslaget legger til rette for nye 32 boenheter, med maksimal gesims på 7 meter og mønehøyde på 9 meter. % - BYA og byggegrenser er regulert på plankartet og reguleringsbestemmelsene. Det er planlagt 30% BYA på BF1 og BF3, og 35% BYA for BF2, B4 og BKS1-2.

Det er stilt krav til parkering i tråd med norm for nye boligområder, vedtatt 17.06.2019. Parkeringskravet er 2 plasser per enebolig og rekkehus, med 0,5 gjesteparkeringsplasser på egen eiendom og 0,25 gjesteparkeringsplasser på fellesareal for flere enn fire boenheter. Parkeringskravet er utarbeidet etter følgende tabell:

Boenhet	Ant. p-plasser pr. boenhet	Gj. parkering - hvis løses på egen eiendom	Gj. parkering - hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m ² BRA	2	0,5	0,25
Boenhet < 75 m ² BRA	1	0,5	0,25

Minst en av parkeringsplassene skal være i carport/garasje og være forberedt for elbillader. P1 er regulert til parkeringsplass og skal benyttes til gjesteparkeringsplasser for BK2.

Krav til minste uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanenes arealdel for 2015-2027. Det skal avsettes 250m² uteoppholdsareal for eneboliger og 200m² for tomannsboliger eller annen frittliggende småhusbebyggelse. Minst 60% av arealet skal være på bakkeplan. Maksimum 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Balkonger, takterrasser og lignende over 6m² inngår i beregning av minste uteoppholdsareal. Det skal opparbeides nærlekeplass (LEK1) der området skal utstyres med minimum 3 lekeapparater. LEK1 skal være felles for alle som omfattes av detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. Tilgang til LEK1 vil være langs blå-/grønnstruktur (BG1) med port.



Figur 8 - REG 374 Råken - Ytre Enebakk, vedtatt 12.12.1994, Arealplaner.no

Nord for planområdet skal ballplass regulert i REG374 Råken – Ytre Enebakk opparbeides. Det skal anlegges ballplass med egnet dekke for forskjellige ballspill som skal være felles for alle i REG 374. Området skal være et sted for samhandling mellom barn og unge.

Samferdsel og renovasjon

Det er lagt til rette for innkjøring til tomten fra fv. 155, og videre til Tangenveien og Åsfaret. Det skal etableres en internvei (KV3) for adkomst til delfelt BF1-2 og BK1-2. Adkomst til delfelt BF3-4 er fra Tangenveien.

Det er regulert inn renovasjonsplass (RA1-2) ved fellesvei (KV3). På enden av fellesveien er det dimensjonert en vendehammer i tråd med gjeldene kommunal veinorm, datert 29.04.2019 som gir mulighet for snuplass for renovasjonsbiler og andre kjøretøy. Godkjent teknisk plan for renovasjonsløsning fra ROAF skal vedlegges før det kan gis igangsettelsestillatelse. Det er lagt til rette for snølagring ved vendehammeren i sør og vest (ASB1-2).

Teknisk infrastruktur

Det er etablert offentlig vann- og avløpsanlegg nordøst for planområdet. I forbindelse med planarbeidet for REG461- BY18 Vik skog Råkenåsen er det lagt ut rør med Åsfaret Platå, slik at det kan etableres tosidig forsyning til Åsfaret for å sikre kapasitet.

Det ligger i dag en Ø160mm spillvannsledning i Tangenveien med 15-20 enheter tilkoblet. Ledningen har tilstrekkelig restkapasitet til å håndtere det nye feltet.

Når det gjelder brannvann, er det krav til 20 l/s for anlagt boligbebyggelse. Planforslaget oppfyller kravet. Anlegget er tilkoblet hovedstammen nord for planområdet og er dimensjonert for 20 l/s slukkevanncapasitet, ref. teknisk rammeplan.

Overvannshåndtering

Overvann håndteres på egen grunn i henhold til tretrinnstrategien. Det skal redegjøres for behandling av overvann ved innsending av utomhusplan. Det skal etableres egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann fra planområdet skal ledes til tilstøtende blå-/grønnstruktur (BG1-2).

Det går en bekk gjennom planområdet. Bekken reguleres på plankartet som blå-/grønnstruktur (BG1-2). Bekken rustes opp, og vil gi kvalitet for området. Det er inngått en avtale mellom Älvsbyhus Norge AS og Vik Utvikling Enebakk AS om å videreføre vann i rør gjennom planområdet, under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er i dag etablert et Ø630mm rør med flomvann som ledes inn i området, og et fordrøyningsmagasin langs Osloveien.

Kultur

Nord i planområdet (gnr./bnr. 91/747) står det en bygning som er SEFRAX-registrert. Bygningen har opprinnelig vært et våningshus på husmannsplassen Råken Søndre, under gården Vik. Akershus fylkeskommune og enhet for kultur på Enebakk kommune skriver i sin merknad at våningshuset bør bevares som hensynssone bevaring av kulturminner H570 på plankartet. Kommunedirektøren vurderer forslaget som svært inngripende overfor grunneier. Reguleringsplanen legger derfor opp til redusert utnyttelsesgrad på 91/747 (BF3) og deler av 91/10 (BF1) fra 35% BYA til 30% BYA. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, og vil opprettholde mellomrom rundt eiendommen.

Automatisk fredete kulturminner

Det er utført undersøkelser for registrering av automatisk fredete kulturminner av Akershus fylkeskommune. Feltarbeidet ble gjennomført i tidsrommet 28.08.24-29.08.2024. Det ble funnet et fragment av lysbrun flint, funn fra steinalder. Funnnet er karakterisert som «løsfunn» og er ikke automatisk fredet, jf. kulturminnelov §§ 3 og 4. Registeringen er sammenfattet i rapport «registreringsrapport for kulturminner Åsfaret Platå».

Landskap og jordmasser

Terrenget er relativt svakt fallende mot nord. Solforholdene i planområdet fremstår som meget gode som følge av landskapets topografi. Planområdet omfatter et areal på 3,9 dekar registrert fulldyrka jord. Reguleringsplanen stiller krav til at det skal utarbeides en matjordsplan for jordmassene. Matjordsplanen skal sikre en forsvarlig håndtering, mellomlagring og gjenbruk av matjord innenfor og utenfor planområdet.

Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort den 20.06.2024 i Enebakk avis og på kommunens nettside. Hjemmelshavere, naboer, lag, foreninger, offentlige høringsinstanser og andre berørte ble varslet med brev den 19.06.2024. Planforslaget ble sendt til høring og offentlig ettersyn den 15.01.2025. Frist til å komme med innspill ble satt til 28.02.2025. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektør.

Innkomne innspill og merknader til høring og offentlig ettersyn:

1. Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE), datert 13.02.2025
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, datert 28.02.2025
3. Akershus fylkeskommune, datert 28.02.2025
4. Mattilsynet, datert 24.02.2025
5. Follo brannvesen IKS, datert 22.01.2025
6. Enhet for Kultur, integrering og forebygging for Enebakk kommune, datert 27.02.2025
7. Enhet for bygg og kommunalteknikk for Enebakk kommune, datert 29.01.2025
8. Avdeling landbruk enhet for Plan, byggesak og miljø for Enebakk kommune, datert 31.01.2025
9. Eier av eiendom 91/169, datert 27.02.2025

Innkomne innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<u>Norges vassdrags- og energidirektoratet</u> <u>NVEs generelle tilbakemelding</u> Som planmyndighet har dere ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget. Vi har laget en Kartbasert veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Hvis dere ikke allerede har gått gjennom veilederen anbefaler vi at dere gjør det, og vurderer om våre saksområder er ivaretatt i planen. Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Dere kan også bruke våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/. På NVEs internettsider finner dere koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger. <u>Meld inn naturfareutredninger</u> Alle nye naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 er pliktig å melde inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Frist for å melde inn er 3 måneder etter at rapport er godkjent av uavhengig kvalitetssikrer eller oppdragsgiver. Det som meldes	Forslagsstiller anser at innlevert geoteknisk notat oppfyller kravene i NVEs veileder og er sikret i planforslaget. Det er utarbeidet en risiko – og sårbarhetsanalyse som omhandler temaer som ligger innenfor NVEs saksområder.	NVEs kartbaserte veileder og NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i planlegging er gjennomgått. Det ble funnet kvikkleire utenfor planområdet i øst. Det ble foretatt en geoteknisk vurdering i 2021. Planområdet ligger under marin grense, og kan således inneholde kvikkleire i grunnen, (ref. geoteknisk rapport pkt. 2). Reguleringsplanen er på et generelt grunnlag gjennomførbart, og områdestabiliteten i reguleringsområdet er vurdert til å være tilfredsstillende. Forslagsstiller har gitt innspill om å legge til grunn gjeldene rapport i reguleringsbestemmelsene. Kommunen har imøtekommet forslaget, med visse endringer. Kommunen har foreslått at det stilles krav til en vurdering av geoteknisk forhold før det kan gis byggetillatelse. Dette er innlemmet som et rekkefølgekrav § 6.1: «Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger innenfor planområdet, stilles følgende krav: For tiltak innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av de geotekniske forhold. Fagområdet belegges med

inn vil bli teknisk gjennomgått av NVE, som deretter oppdaterer den offentlige kartdatabasen. NVE foretar ingen faglig kontroll eller vurdering av det som meldes inn før det legges ut. Vi ønsker fortsatt å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger – NVE. Kommunens ansvar NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.		ansvar ifb. med detaljprosjekteringen.»
<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> <u>Vurdering</u> <i>Jordvern og matberedskap</i> Nasjonale føringer for jordvern har blitt kraftig skjerpet inn de siste årene. Vi viser til oppdatert nasjonal jordvernstrategi, vedtatt av Stortinget i 2023, hvor det nasjonale jordvernmålet ble innskrenket til å ikke overstige 2 000 dekar dyrka jord per år på landsbasis. Hensynet til dyrka og dyrkbar jord er også ytterligere skjerpet inn gjennom	Det stilles krav til utarbeidelse av matjordsplan i reguleringsbestemmelsene. Forslagstiller anser at det rekkefølgekravet for lekeplass som foreligger i reguleringsbestemmelsene er en god løsning, og denne har også være drøftet og avklart med kommunen. Det ligger i dag en ø160 mm spillvannsledning i Tangenveien som har meget	<i><u>Jordvern og matberedskap</u></i> Statsforvalters innspill tas til etterretning. Det stilles krav til behandling av jordmassene iht. massehåndteringsplan. Det stilles i tillegg krav til matjordsplan. <i><u>Barn – og unges interesser</u></i> Kommunedirektøren anser rekkefølgekravet for lekeplass som tilfredsstillende. <u>Avløp</u>

brevet Matjord og arealplanlegging i kommunane og nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet i 2024, samt Rundskriv M1/2025 - Nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor jordvern i 2025. Dersom mål for matberedskap og jordvern skal kunne nås, må tap av dyrka og dyrkbar jord først og fremst unngås, og vi legger til grunn at omdisponering av dyrka og dyrkbar jord bare bør vurderes i tilfeller hvor samfunnsnyttan er svært stor, for eksempel ved større samferdselsprosjekter eller annen kritisk infrastruktur. Planområdet omfatter et areal på 3,9 dekar som er registrert som fulldyrka jord i AR5. Dette arealet var opprinnelig regulert til barnehage. Jordbruksjorda er klassifisert med svært god jordkvalitet i NIBIOs Kilden. Jorda ser ikke ut til å ha vært i drift på flere år. I tillegg består planområdet av ca. 10 dekar skog, registrert med høy bonitet, der det meste ser ut til å være avvirket. Vi mener det er vesentlig større samfunnsnytte ved omdisponering av dyrka jord til barnehage enn til boligbebyggelse. Av denne grunn mener vi at hensynet til jordvern bør utredes bedre i planforslaget. Planbeskrivelsen har generelt en svært mangelfull beskrivelse av jordressursene på arealet, og nevner ikke at deler av utbyggingsområdet er registrert som fulldyrka jord i AR5. Det blir angitt at det ikke har vært landbruksdrift på arealet de senere år.	god kapasitet til å håndtere Åsfaret Platå. Øvrige deler av merknaden tas til orientering.	Det ligger en Ø160mm spillvannsledning med kun 15-20 boenheter tilkoblet. Denne ledningen har tilstrekkelig kapasitet til nye boliger.
--	--	---

Dette endrer ikke at det kan være verdifulle jordressurser i form av matjord innenfor planområdet. Vi ber kommunen gjøre en vurdering av dette, og om det skal stilles videre krav til utredning av jordressursene som blir berørt. Vi mener også at det er utydelige føringer for bevaringen av eventuelle jordressurser. I planbeskrivelsens kap. 7.1. (Jordressurser/landbruk) står det at:

«Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om en massehåndteringsplan. Dette innebærer at det der kan beskrives hvordan jorda på dette arealet eventuelt kan gjenbrukes til landbruksformål et annet sted.»

I den aktuelle planbestemmelsen om massehåndteringsplan (bestemmelse 3.3.3) blir ikke bevaring/sikring av matjord nevnt spesielt, og vi mener at denne bestemmelsen er for mangelfullt formulert for å kunne sikre bevaring av matjorda på arealet. Eventuell flytting av matjord for å benytte den til jordbruksproduksjon på andre arealer er krevende, og krever en helhetlig plan for riktig håndtering av massene for å bevare jordkvaliteten.

Dersom kommunen går videre med utbygging av arealet ber vi om at det stilles krav om å sikre at eventuell matjord på arealet skal sikres for videre jordbruksproduksjon på andre arealer. Vi ber derfor kommunen om å stille krav om en matjordplan for å utrede mulighetene for jordflytting av den dyrka jorda. Oppfølgingen av denne må sikres gjennom relevante planbestemmelser/rekkefølgekrav.

Det er også viktig at kommunens landbrukskontor blir involvert i dette arbeidet, for å sikre at eventuell jordflytting skjer til andre jordbruksarealer der det er reelt behov for dette.

I tillegg mener vi at utbyggingen vil skape utbyggingspress på nærliggende dyrka jord, og vi ber kommunen vurdere helhetlig hvordan jordressursene i området blir ivaretatt for fremtidig jordbruksproduksjon.

Barn – og unges interesser

Ved planlegging av areal som skal brukes av barn og unge må Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR-BU) følges opp. Vi viser spesielt til pkt. 5b som slår fast at det må sikres tilstrekkelig areal for lek og uteopphold for barn og unge i alle aldre.

Det er i planforslaget sikret areal til lekeplass (nærlekeplass) og ballplass. Oppføring av disse er sikret i rekkefølgebestemmelsene, og skal etableres når det er gitt brukstillatelse for flere enn 9 boliger. Vi mener i utgangspunktet det er positivt at rekkefølgebestemmelsene sikrer oppføring av lekearealene, men når det gjelder nærlekeplassen som er viktig for de minste barna, mener vi det er uheldig at denne ikke sikres oppført tidligere. Vi mener det er uheldig at barn som flytter inn før dette ikke får tilgang til lekeplass.

Lekeplass for de minste barna bør opparbeides ved første bolig. Vi anbefaler derfor at bestemmelsene blir endret slik at krav om oppføring av lekeplassen i planområdet trer inn tidligere.

Avløp

Vi kan ikke se at det fremgår tydelig av planforsendelsen hvilket renseanlegg de nye boligene skal koble seg til. Vi legger til grunn at de skal kobles til det kommunale renseanlegget, og at anlegget har tilstrekkelig kapasitet.

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Konklusjon

Vi viser til våre kommentarer over hvor vi blant annet ber om at jordressursene blir bedre utredet. Skal det kunne aksepteres utbygging bør det som minimum utarbeides en matjordplan og at det stilles krav om at matjorda blir tatt vare på til for eksempel jordforbedring på andre jorder i området.

Videre ber vi om at rekkefølgekravet for når lekeplassen skal være ferdig opparbeidet for de minste barna blir justert, slik at kravet gjelder fra første bolig.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.		
<u>Akershus fylkeskommune</u> <u>Planfaglige merknader</u> <i>Forholdet til kommuneplanens arealdel I planbeskrivelsen pkt. 2.5</i> Krav om konsekvensutredning, står det blant annet at planforslaget er «.. i tråd med formålet i nytt forslag til kommuneplanens arealdel som snart blir vedtatt ...». Det er viktig å presisere at kommuneplanen ennå ikke har vært på offentlig ettersyn, og at innholdet i arealdelen ikke må forskutteres før planen blir endelig vedtatt. I dette tilfelle mener vi imidlertid at endring av formål fra Barnehage til Boligbebyggelse er godt gjort rede for, både ved oppstart og i planbeskrivelsen. <u>Barn og unges interesser</u> Det er i planbeskrivelsen påpekt mangel på lekeplasser i området, og at Ballplass nord for området (jf. gjeldende reguleringsplan), derfor skal opparbeides og gjøres tilgjengelig for hele området. Dette er positivt, men det er viktig å sikre barnevennlig, trafiksikker tilgang til dette området, samt at nærlekeplasser ivaretas innenfor planområdet. Å vise til opparbeidelse av lekeareal utenfor planområdet, vil ikke kunne sikres juridisk gjennom plan. Ved et senere tidspunkt kan ballplassen omreguleres til annet formål.	Lekeplassen på nordsiden av Tangenveien er etter ønske fra kommunen ivaretatt med et rekkefølgekrav. Rapporten for registreringer av automatisk fredede kulturminner er oversendt kommunen. Det er ikke gjort funn som karakteriseres som automatisk fredet. Når det gjelder gnr. 91, bnr. 747 som ønskes bevart med hensynssone H570, så er det et ønske fra både forslagstiller og eier av eiendommen at det ikke legges en hensynssone på området. Det settes en utnyttelsesgrad på eiendommen og på den nærmeste boligeiendom i syd på BYA=30%; for BF1 og BF3.	<u>Barn og unges interesser</u> Akershus fylkeskommune skriver at «opparbeidelse av lekeareal utenfor planområdet, vil ikke kunne sikres juridisk gjennom plan. Ved et senere tidspunkt kan ballplassen omreguleres til et annet formål». Ballplassen er regulert til ballplass i REG374 Råken – Ytre Enebakk. Åsaret Platå er en detaljreguleringsplan for et angitt område av REG374. Ballplassen er sikret opparbeidet gjennom rekkefølgekrav i detaljreguleringsplan. <u>Automatisk fredete kulturminner:</u> Det er kategorisert «løsfunn» og er dermed ikke automatisk fredet, jf. kulturminneloven §§ 3 og 4. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader til automatisk fredete kulturminner. <u>Nyere tids kulturminner:</u> Kommunedirektøren vurderer hensynssone på plankart som inngripende overfor grunneieres rådighet. Eier har

Vi ser for øvrig at størrelse på avsatt areal (280m²) til nærlekeplass innenfor planområdet, er i tråd med kommuneplanbestemmelse 3.1.4 Lekeplasser: «... For områder som bygges ut med blokkleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m² ...». <u>Automatisk fredete kulturminner</u> Akershus fylkeskommune stilte krav om arkeologisk registrering i forbindelse med varsel av planen i vår uttalelse, datert 20.8.2024. Registreringen ble utført i august 2024, som resulterte i et flintfragment som erfaringsmessig knyttes til bosetning i steinalder/bronsealder. Flinten ble funnet i tidligere jordbruksland, åtte meter sør for garasje på Tangenveien 8 (Råken), og er dermed påvist i jordmasser som har vært utsatt for mye aktivitet gjennom tidene, som dyrking. Konteksten er derfor usikker, og det kan ikke utelukkes at flinten har kommet fra et annet sted. Det ble heller ikke gjort flere funn av flint eller strukturer. Funnet er derfor kategorisert som «løsfunn» og er dermed ikke automatisk fredet jf. Kulturminneloven §§ 3 og 4. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader til automatisk fredete kulturminner. <u>Nyere tids kulturminner</u>		gitt uttalelse på et møte den 19.03.2025, og ønsker ikke hensynssone på deres eiendom. Kommunedirektøren vurderer lavere utnyttelsesgrad for BF3 og BF1 som alternativ løsning. Lavere utnyttelsesgrad vil opprettholde mellomrom rundt 91/747 (BF3). Utnyttelsesgraden reduseres fra 35% til 30% utnyttelsesgrad. Øvrige innspill tas til orientering.
--	--	--

Kulturminneverdiene innenfor et område er ikke alltid kjent, og i forbindelse med planarbeid bør alltid nyere tids kulturminner kartlegges, beskrives og vurderes. Kommunen skal også vurdere eventuell lokal kulturminneverdi. Dette har tidligere blitt gjort i forbindelse med Enebakk kommunes forslag til kulturminneplan fra 2011. Råken Søndre er en opprinnelig husmannsplass, som tidligere var tilknyttet driften på storgården Vik. Våningshuset har trolig opprinnelse fra før 1850, men har gjennomgått en delvis ombygging i 1945.

Ut fra historiske flyfoto kan man nå se at eiendommen har fått tilført ny bebyggelse i form av en terrasse/platting som strekker seg langs husets vestlige og sørlige side. Tiltaket ser ut til å ha blitt oppført en gang mellom 2023-2024. Dette påbygget anses som et potensielt reversibelt tiltak og vil ikke ha større betydning for vår vurdering av husets kulturhistoriske verdi.

Avdeling for kulturminner har tidligere uttalt at våningshuset har kulturminneverdi og bør bevares i forbindelse med forslag til reguleringsplan for Åsfaret plata. I den forbindelse mener vi at det bør legges en hensynssone bevaring av kulturminner, H570 i plankartet med tilhørende bestemmelser. Akershus fylkeskommune støtter Enebakk kommunes vurdering om begrenset utnyttelsesgrad i reguleringsplan for eiendommer som grenser mot 91/747. Vi støtter også kommunens vurdering om at boliger som grenser mot 91/747 bør reguleres med maks mønehøyde

som ikke overstiger mønehøyden på våningshuset.

Generelt anbefaler vi at ny bebyggelse bør vise hensyn til omkringliggende bevaringsverdier. Ny bebyggelse bør tilpasses det bevaringsverdige området eller bygningsmassen gjennom høyder, utforming, materialbruk og plassering i terreng. Hvordan dette hensynet tas bør beskrives og illustreres godt i planforslaget ved offentlig ettersyn.

Utover dette anbefaler vi at følgende bestemmelser knyttes til hensynssonen for Råken våningshus:

Bestemmelser

- Bygningen er bevaringsverdig og tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.
- Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av bygningens kulturhistoriske og estetiske verdier.
- Eventuell tilbakeføring av bygningen eller deler av den til en tidligere fase i bygningens historie skal gjøres på dokumentert grunnlag.
- Det bør søkes å unngå større terrengendringer i kulturmiljøet/kulturlandskapet. Eldre trær og vegetasjon skal bevares.
- Ved tiltak som berører kulturminneverdier skal det innhentes uttalelse fra regional

kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Vi har for øvrig ingen vesentlige merknader til planforslaget.		
<u>Mattilsynet</u> Vi er tilfredse med at dere i planprosessen har tatt hensyn til våre kommentarer i vårt innspill til planoppstart datert 10. juli 2024. Blant annet har dere utarbeidet en teknisk rammeplan for vann og avløp. Denne viser at det er tilstrekkelig kapasitet på vannforsyningen til området. Blant annet har annen utbygging i tilgrensende områder bidratt til å styrke leveringssikkerheten. • Mattilsynet forutsetter at området sikres en tosidig drikkevannsforsyning slik det er tilrettelagt for. • Mattilsynet forutsetter at det også fastsettes en rekkefølgebestemmelse som sikrer at teknisk anlegg for drikkevannsforsyning er godkjent av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA (KYVE), før igangsettingstillatelse for nye boliger kan gis. Dette blir tilsvarende § 6.2 om kommunaltekniske anlegg (vei, veilys, avløp).	Det er i rammeplan for vann og avløp lagt opp til at tosidig drikkevannsløsning, med 180 mm fra vest og 110 mm fra øst.	Det er tilføyd følgende bestemmelse om drikkevann under pkt. 4.2.1: «Det skal sikres en tosidig drikkevannsforsyning». Før igangsettingstillatelse stilles det krav til «godkjent tilkobling av vann for drikkevannsforsyning av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk».
<u>Follo Brannvesen IKS</u>		

<u>Tilrettelegging for slukking:</u> <u>Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap:</u> Tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Se brannvesenets vedlagte retningslinjer for blant annet bredde på kjørevei og størrelse på oppstillingsplass for brannvesenets biler. Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap (brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel) slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås. I lave byggverk kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger. <u>Tilrettelegging for rømning og redning: Utgang fra branncelle</u> Det følger av byggeteknisk forskrift (TEK17) at fra en branncelle skal det minst være en utgang til sikkert sted eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder. Tek 17 åpner opp for at brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slukkeinnsats. <u>Vannforsyning</u>	Merknader tas til orientering.	Tilstrekkelig tilrettelegging for brannvesen er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.
---	---------------------------------------	--

Det følger av plan og bygningsloven § 27-1 at en bygning ikke må føres opp eller tas i bruk til opphold av mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til slukkevann. I henhold til preaksepterte ytelser etter TEK 17 må brannkum eller hydrant plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt at det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes. Videre følger det av preaksepterte ytelser at slukkevannskapasiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse eller minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse. <u>Informasjon fra Follo Brannvesen – Ny veileder for tilrettelegging</u> Vedlagt følger Follo Brannvesens reviderte retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper for kommunene Enebakk, Frogn, Nesodden, Nordre Follo og Ås. Det bes om at disse gås nøye igjennom slik at forholdene i og rundt et byggverk er lagt til rette for at Follo Brannvesen skal kunne utføre effektiv redningsog slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr.		
<u>Enhet for Kultur, integrering og forebygging</u> <u>Rolle og tidligere innspill</u> Kultur, integrering og forebygging (KIF) er lokal fagmyndighet for	Når det gjelder gnr. 91, bnr. 747 som ønskes bevart med hensynssone H570, så er det et ønske fra både forslagstiller og eier av eiendommen at det ikke	Kommunedirektøren vurderer hensynssone på plankart som inngripende overfor grunneieres rådighet. Eier har gitt uttalelse på et møte den

kulturminnevern. Vi har i forbindelse med planarbeidet tidligere kartlagt, beskrevet og vurdert nyere tids kulturminner som omfattes av detaljreguleringen (ref. journalpost 21 i sak 24/1926). Innenfor planområdet ligger en husmannsplass med to eksisterende bygninger, trolig fra før 1850. Skriftlige og muntlige kilder tilsier at det kan ha vært bosetting på plassen fra 1733. Hovedbygningen på eiendommen med gbnr 91/747 er SEFRAK-registrert, med registreringsnummer: 0229-303-023. Vi kom frem til følgende vurdering og konklusjon: «Husmannsplasser står generelt i fare for å forsvinne. Som et kulturminne med regional interesse er det derfor viktig å legge til rette for at gjenstående bygninger blir bevart, samt unngå fraflytting. Det er ønskelig at Råken fremdeles er synlig fra alle retninger, og ikke blir skjult bak ny bygningsmasse. Dette kan ivaretas ved å legge en hensynssone bevaring av kulturminner H570 i kartet. Videre er det en sterk anbefaling å lage en gradert utbyggingstetthet i reguleringsplanen, som gir en mindre utnyttelsesgrad av arealet som grenser mot Råken 91/747. Det kan også legges opp til at boliger som oppføres på tomter som grenser inn mot Råken reguleres til en maks høyde, for eksempel på 2 etasjer eller spesifisert med maks mønehøyde som ikke overstiger mønehøyden på Råken våningshus.» <u>Kommentarer og innspill til forslaget til detaljregulering</u>	legges en hensynssone på området. Følgende er beskrevet i planbeskrivelsen: <i>Forslagstiller kommenterer at de har mottatt udokumenterte opplysninger fra beboer hvor beboer mener at den første bygningen som stod på eiendommen var en hytte fra 1733. Stedet ble bygget om og utvidet betydelig i 1945, (og i nyere tid er det også utført renoveringsarbeider). 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.</i> Det settes en utnyttelsesgrad på eiendommen og på den nærmeste boligeiendom i syd på BYA=30%; for BF1 og BF3.	19.03.2025, og ønsker ikke hensynssone på deres eiendom. Kommunedirektøren vurderer lavere utnyttelsesgrad for BF3 og BF1 som alternativ løsning. Lavere utnyttelsesgrad vil opprettholde mellomrom rundt 91/747 (BF3). Utnyttelsesgraden reduseres fra 35% til 30% utnyttelsesgrad.
---	--	--

Vi viser til ovenstående, samt Akershus Fylkeskommunes merknad til oppstartsvarsling datert 20.08.24. Våningshuset på eiendommen 91/747 har kulturminneverdi og bør vurderes for bevaring i forbindelse med planarbeidet. Vi stiller oss derfor bak fylkeskommunens anbefaling om å legge en hensynssone bevaring av kulturminner H570 i kartet med tilhørende bestemmelser. Vi kan ikke se at dette er iverksatt i detaljreguleringen.

Vi er tilfredse med at planlagte eneboliger og rekkehus får en utforming som passer inn i området og er i tråd med omkringliggende bebyggelse. Spesielt trekkes her frem at eneboliger på tomter som grenser direkte til 91/747 har lav mønehøyde og 1,5 etasje, og dermed underordner seg våningshuset på husmannsplassen.

Begrunnelse

I detaljreguleringen kap. 7.4 står det at bebyggelsen ikke fremstår originalt og derav trolig ikke innehar verneverdi. Dette stiller lokal kulturminnemyndighet seg kritiske til. Flere husmannsplasser i Enebakk kommune er av ulike årsaker gått tapt de seneste årene. Derimot fremstår Råken 91/747 som godt ivaretatt og er dessuten bebodd. Det er sannsynlig at plassen har vært bebodd/i bruk i nærmere 300 år. Derfor kan det være synlige spor i stående bygningsmasse av tidligere aktivitet, noe som ikke er blitt undersøkt. Synlige eksteriørmessige endringer fra 1945 viser en tilpasning av husmannsplassen til dagens levekår,

og er derfor et visuelt tegn på samfunnsutviklingen generelt. Lokal kulturminnemyndighet stiller seg derfor kritiske til at det ikke reguleres hensynssone bevaring H570 i tilknytning til eiendom 91/747.		
<u>Enhet for bygg og kommunalteknikk</u> Kommunalteknikk vei har fire tilbakemeldinger til forslaget: • Det bør angis snølagringsplass ved snuhammer, både sør og vest • Avkjøring fra BF1 østlig bolig må av trafikksikkerhetshensyn flyttes lengere fra krysset f_KV2 / f_KV3 • Fortaukryssing f_KV2 bør være en billengde fra Tangveien • Rekkefølgekravet om opparbeidelse av ballplass – og sikring– tilsier punkt for kryssing, f.eks. i forlengelsen av grøntdraget mellom BF3 og BF4	Det er lagt inn reguleringsformål for snøopplag i reguleringsplankartet i enden av vendehammer. Det er også plass til snølagring ved siden av renovasjonsarealet mot lekeområdet. Når det gjelder avkjøring til BF1, så står det i reguleringsbestemmelsene at adkomstpiler ikke er bindende og viser kun hvilken vei området skal ha avkjøring fra. Fortauskrysningen ligger slik den er regulert i dag. Det er ikke vanlig å regulere fortauet med en billengde inn fra hovedveg. Dersom den skulle trekkes inn vil dette også medføre at det blir et arealbeslag fra gnr. 91, bnr., 30, noe som vil være lite hensiktsmessig.	Snølagringsplass er regulert i plankartet som (ASB1-2) sør og vest for vendehammer. Avkjørsel vist med pil på plankartet er ikke bindende. Disse viser kun hvilken vei området skal ha avkjøring fra.
<u>Landbruk i Enhet for plan, byggesak og miljø</u> Viser til forslag til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. I henhold til planen er deler av	Det settes krav i reguleringsbestemmelsene om utarbeidelse av matjordplan.	Innspill tas til orientering. Se kommunedirektørens svar på uttalelsene til Statsforvalteren.

arealet det skal bygges på registrert som dyrka mark. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for 2023-2027 ber regjeringen om at kommunene, når de reviderer arealdelen i kommuneplanen, vurderer om tidligere godkjent arealbruk skal endres med hensyn til jordvern. I følge en rapport Norsk institutt for naturforskning (NINA), er det satt av minst 140 000 dekar dyrka mark til utbyggingsformål i kommunale planer som enda ikke er realiserte. Det er derfor et stort potensial for å spare dyrka mark ved å tilbakeføre områder fra utbyggingsformål til landbruks-, natur-, friluftslivsformål (LNF). Det nasjonale jordvernsmålet er satt til maksimalt 2000 dekar omdisponering av dyrka mark per år, og målet skal være oppnådd innen 2030. Matjord må ses på som en ikke-fornybar ressurs som må tas vare på i all fremtid. Enebakk kommune stiller seg negativ til omdisponering av dyrka mark		
<u>Eier av eiendom 91/169</u> Vi ser at det er planlagt en ballplass ved Råkendalsveien, veldig nær vår bolig i Grosethveien 2, G.nr. 91, B.nr. 169. Vi er svært urolige for at aktiviteten her vil medføre mye støy fra morgen til sene kveld. Vi er to eldre mennesker og har soveværelse rett mot planlagt ballplass.	Kommunen har krevet at ballplassen skal opparbeides, og være et tilbud til barn og unge i området. Lekeplassen ligger inne i gjeldende reguleringsplan for området.	Ballplassen er regulert i REG374 Råken – Ytre Enebakk, og er i tråd med plan.

Da vi har garasje i Råkendalsveien, spør vi om denne veien fortsatt vil være en farbar vei for allmenheten? Vil Råkendalsveien være inngangen til ballplassen? Vi har tidligere veldig dårlig erfaring med å bo så nære en ballplass og orket ikke lenger bo der. Vi forventer at ballplassen blir lagt til et annet sted som egner seg bedre for disse aktiviteter.		
--	--	--

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD/UNG

Saken er lagt fram for rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, eldrerådet og representant for barn og unge i høringsperioden. Rådene har ikke gitt uttalelse.

Endringer etter offentlig ettersyn

1. Ny tilføyd bestemmelse under rekkefølgekrav ved byggesøknad § 6.1.

Det ble foretatt en geoteknisk vurdering i 2021. Planområdet ligger under marin grense, og kan således inneholde kvikkleire i grunnen (ref. geoteknisk rapport pkt. 2). Reguleringsplanen er på et generelt grunnlag gjennomførbart, og områdestabiliteten i reguleringsområdet er vurdert til å være tilfredsstillende. Forslagsstiller har gitt innspill om å legge til grunn gjeldene rapport i reguleringsbestemmelsene. Kommunen har imøtekommet forslaget, med visse endringer. Det er foreslått at det stilles krav til en vurdering av geotekniske forhold før det kan gis byggetillatelse.

Det er utarbeidet rekkefølgekrav § 6.1 siste punkt:

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

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

2. Bestemmelse om krav til innhold for massehåndteringsplan

Planområdet omfatter et areal med 3,9 daa. fulldyrka jord. Det er derfor stilt krav til redegjørelse av jordmasser i massehåndteringsplan, og utarbeidelse av matjordsplan.

Bestemmelse § 3.8.2 om massehåndteringsplan:

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbygging av nye boenheter, infrastruktur og jordmassene. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Massehåndteringsplanen skal følge miljøoppfølgingsplanen.

3. Bestemmelse om krav til matjordsplan

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har påpekt at samfunnsnyttene av boligtomter i planforslaget er lavere enn for barnehageformål, som er regulert i gjeldende plan. På bakgrunn av dette anbefalte de at det stilles krav om en matjordsplan. Dette er fulgt opp i planforslaget gjennom en ny reguleringsbestemmelse, § 3.8.3:

Det skal utarbeides en matjordsplan for jordmassene. Matjordsplanen skal sikre en forsvarlig håndtering, mellomlagring og gjenbruk av matjord innenfor og utenfor planområdet.

For å sikre at nødvendige kartlegginger og dokumentasjoner for massehåndtering og matjord er utredet og vurdert før gjennomføring av tiltak, er det utarbeidet rekkefølgebestemmelse med krav til at det skal innhentes nødvendige godkjenninger før igangsettingstillatelse. Rekkefølgebestemmelse § 6.2 siste punkt lyder som følger:

Det skal foreligge en plan for miljøoppfølging (MOP) for alle anleggs- og byggetiltak, 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.

Det skal i tillegg utarbeides matjordplan og massehåndteringsplan for jordmasser som eventuelt flyttes fra ballplass regulert i REG374 Råken -Ytre Enebakk, da deler av området er ifølge NIBIOs Kilden fulldyrka jord.

Rekkefølgekravet § 6.3 siste punkt gjelder opparbeidelse av ballplass før bebyggelse tas i bruk. Bestemmelsen er tilføyd med følgende:

Det skal utarbeides matjordsplan og massehåndteringsplan for jordmassene, jf. 3.8.2 og 3.8.3.

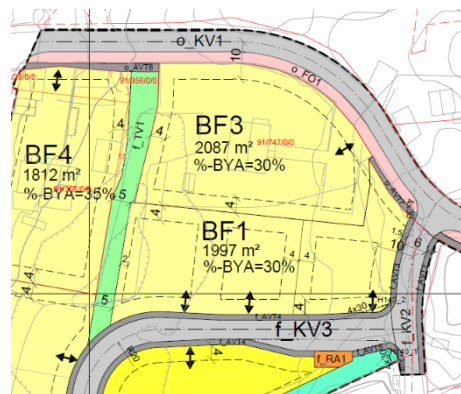
4. Regulering av snølagringsplass

Det er gitt innspill fra enhet for bygg og kommunalteknikk fra Enebakk kommune om at det bør angis snølagringsplass ved snuhammer.

Kommunedirektøren vurderer dette som hensiktsmessig for å sikre effektiv og trygg håndtering av brøytet snø.

Det er utarbeidet tilhørende bestemmelser til lagringsplass i § 3.2.2 som lyder som følger:

f_ASBI-2 er regulert til felles, og benyttes som snølagringsplass. Arealet skal utformes slik at smeltevann ledes trygt bort, uten å skape fare for isdannelser, og skal være fri for annet avfall.



Figur 9 Utklipp av detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå, plankart.

5. Bestemmelser om drikkevann

Det er gitt innspill fra Mattilsynet om at det bør sikres for en tosidig drikkevannsforsyning.

Dette er innlemmet som bestemmelse i § 4.2.1. Koblingen skal være godkjent av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk før igangsettingstillatelse, jf. § 6.2.

6. Redusert utnyttelsesgrad for delfelt BF1 og BF3

Kommunedirektøren vurderer hensynssone på plankart som svært inngripende overfor grunneieres rådighet. Reguleringsplanen legger opp til lavere utnyttelsesgrad for BF3 og BF1 for å opprettholde mellomrom rundt 91/747 (BF3). **Utnyttelsesgraden reduseres fra 35% til 30% utnyttelsesgrad.**

Klima- og miljømessige forhold

Klimatilpasninger

Det renner en bekk gjennom planområdet. Bekken er regulert til blå-/grønnstruktur (BG1-2) for å avhjelpe avrenningen fra vest, samt gi området gode rekreasjonsområder og kvalitet.

Det er i dag etablert rør for flomvann som videreføres under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er i tillegg etablert et fordrøyningsmagasin langs Osloveien, derfra ledes vannet i rør under fylkesveien og videre til bekken som går til Våg.

Grønn mobilitet

Planområdet ligger i nærhet til bussholdeplass med direkte forbindelse til Oslo, Ski stasjon, Lillestrøm, Enebakk kirke og Tangen bru. Adkomst til planområdet er hovedsakelig fra via Tangenveien og Åsfaret.

Det er etablert en turvei fra planområdet og opp til Tangenveien og ballplassen. Turvei sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav. Det er ellers opparbeidet gangvei langs Tangenveien, med gode forbindelser til skole, barnehage, nærsenter og butikker. Det er i tillegg gitt rekkefølgekrav til opparbeidelse av tursti gjennom BG1. Tursti gjennom BG1 benyttes til adkomst til LEK1 samt Åsfaret og Tangenveien.

Minst én av parkeringsplassene skal ha mulighet for elbillader, og det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser gis mulighet for framtidig tilkobling til ladepunkt for elbil. I tilknytning til innganger, parkeringsareal og utomhusareal skal det avsettes minst 3 plasser for sykkelparkering per boenhet. Dette sikres gjennom bestemmelser.

Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsperioden. Miljøoppfølgingsplanen skal være i samsvar med Enebakk kommunes mal, og skal dokumentere hvordan aktuelle sikkerhets- og miljømål skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen.

Massehåndteringsplan og avfallshåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for utbygging av nye boenheter, infrastruktur og jordmassene. Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Massehåndteringsplanen skal følge miljøoppfølgingsplanen.

Avfallshåndtering skal til enhver tid følge gjeldene forskrift.

Matjordplan

Det skal utarbeides en matjordplan for jordmassene. Matjordplanen skal sikre en forsvarlig håndtering, mellomagring og gjenbruk av matjord innenfor og utenfor planområdet.

Økonomiske forhold

Det er utarbeidet rekkefølgekrav for opparbeidelse av ballplass regulert i REG374 Råken - Ytre Enebakk. Ballplassen må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor Åsfaret Platå. Det skal anlegges ballplass med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballplassen skal være til felles bruk for alle beboerne innenfor REG 374 Råken - Ytre Enebakk. Området skal være et sted for samhandling mellom barn og unge, og består av gode forbindelser via turvei (TV1) og Tangenveien. Turveien opparbeides etter krav til universell utforming.

Blå-/grønnstruktur (BG1-2) skal være ferdig opparbeide, iht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor BF1-2 og BK1-2 Åsfaret platå. Begge grøntområdene inngår i et sammenhengende grøntdrag gjennom planområdet tilgrenset Åsfaret. Planområdets gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder. Blå-/grønnstruktur er regulert til felles, og vedlikeholdet av området løses privat.

Det er utarbeidet plan for vann, avløp og overvann. Før det kan gis byggetillatelse for nye boliger innenfor planområdet, skal det foreligge godkjent VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering. Teknisk plan for renovasjon og for samferdselsanlegg skal vedlegges. Det er etablert rør for flomvann som ledes inn i planområdet. Det foreligger en avtale om å videreføre dette vannet i rør gjennom planområdet, under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er et fordryningsmagasin langs Osloveien, derifra ledes vannet i rør under fylkesveien og videre til bekken som går til Våg.

Planområdet ligger i en avstand fra skolene i Ytre Enebakk som utløser krav om skoleskyss (lenger enn 4 km). Dette gir kommunen økte utgifter til skoleskyss.

Det er varslet om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Formålet med avtalen er å avklare ansvar og kostnadsfordeling mellom utbygger og kommunen.

Risikovurdering

Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå er delvis ikke i samsvar med gjeldene kommuneplan 2015-2027 og REG 374 Råken - Ytre Enebakk. Et avgrenset areal på 3,9 daa. omreguleres fra barnehageformål til boligbebyggelse.

Krav om konsekvensutredning (KU) kan komme til anvendelse ved endring av arealformål, jf. pbl. § 6 vedlegg I, punkt 25. KU-plikten gjør seg gjeldene dersom området det ønskes regulert utgjør minst 15 dekar, eller dersom viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket. For Åsfaret Platå er ikke dette tilfelle, da barnehagearealet som omreguleres til boligbebyggelse omfatter 3,9 daa. KU-plikten kommer derfor ikke til anvendelse. Planarbeidet utløser dermed heller ikke krav om planprogram.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i forbindelse med detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. I analysen er det identifisert to uønskede hendelser. Disse er overvann/ekstremnedbør og transport av farlig gods. Det er foreslått avbøtende tiltak for å sikre at risiko- og sårbarhetsnivået holdes uendret eller redusert.

Tre-trinnstrategien for overvann legges til grunn, og sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Planområdet vurderes til å ha lav sårbarhet, gitt at videre prosjektering legger til grunn nødvendig klimapåslag etter tre-trinnstrategien, samt at utbedringen av bekken og røret under Tangenveien er dimensjonert for å ta imot flomvann fra Åsfaret Platå og vann fra planområdet i vest REG 461 BY18 -Vik skog Råkenåsen.

Det er registrert transport av farlig gods på fv. 155, ca.150 m fra planområdets østlige grense, (ref. ROS-analyse). Det er ingen tiltak som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap for nødetatene.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og avdeling landbruk fra Enebakk kommune har gitt innspill-/merknad om planområdets arealer berører ca. 3,9 daa. fylldyrka jord som må hensyntas med en matjordplan. I tillegg viser Nibios Kilden, at ballplassen delvis også har fylldyrka jord. Kommunen har sikret bestemmelser om utarbeidelse av matjordplan til disse områdene.

Det er utført utgravinger, og det ble funnet et flintfragment som knyttes til bosetning i steinalder. Dette flintfragmentet er påvist i jordmasser, funnet og karakterisert som «løsfunn» og er ikke automatisk fredet. Akershus fylkeskommune og avdeling for kultur, integrering og forebygging har gitt innspill om å nedlegge hensynssone bevaring av kulturminner på kartet, da eiendom på 91/747 er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registreringen antyder at bygningen kan være fra før 1850. Kommunedirektøren vurderer hensynssone på eiendom som svært inngripende overfor eier. Det er foreslått redusert utnyttelsesgrad på 91/747 (BF3) og BF1 for å bevare lufting blant eiendommene.

Det ble foretatt en geoteknisk vurdering i 2021. Planområdet ligger under marin grense, og kan derfor inneholde kvikkleire i grunnen (ref. geoteknisk rapport pkt. 2). Reguleringsplanen er på et generelt grunnlag gjennomførbart, og områdestabiliteten i reguleringsområdet er vurdert til å være tilfredsstillende. Forslagsstiller har gitt innspill om å legge til grunn gjeldene rapport i reguleringsbestemmelsene. Kommunen har imøtekommet forslaget, med visse endringer. Kommunen har foreslått at det stilles krav til en vurdering av geotekniske forhold før det kan gis byggetillatelse.

Det er utarbeidet rammeplan for VA, teknisk plan for vei og redegjørelse for overvannshåndtering. I forbindelse med vedtatt detaljreguleringsplan for REG 461 BY18 - Vik skog Råkenåsen er det vedlagt rapporter og utredninger som berører begge planområdene: «notat for vurdering av tiltak nedstrøms for sikring av avrenning fra Råkenåsen», «tiltaksplan forurensset grunn» og «notat hydrologi».

Alternative løsninger

Alternative løsninger til kommunedirektørens forslag til vedtak er **1)** planforslaget kan avvises, **2)** det kan bes om at alternative løsninger vurderes, **3)** det kan foretas endringer i planforslaget. Avvising/endringer må begrunnes i vedtaket.

Vurderinger og begrunnelse

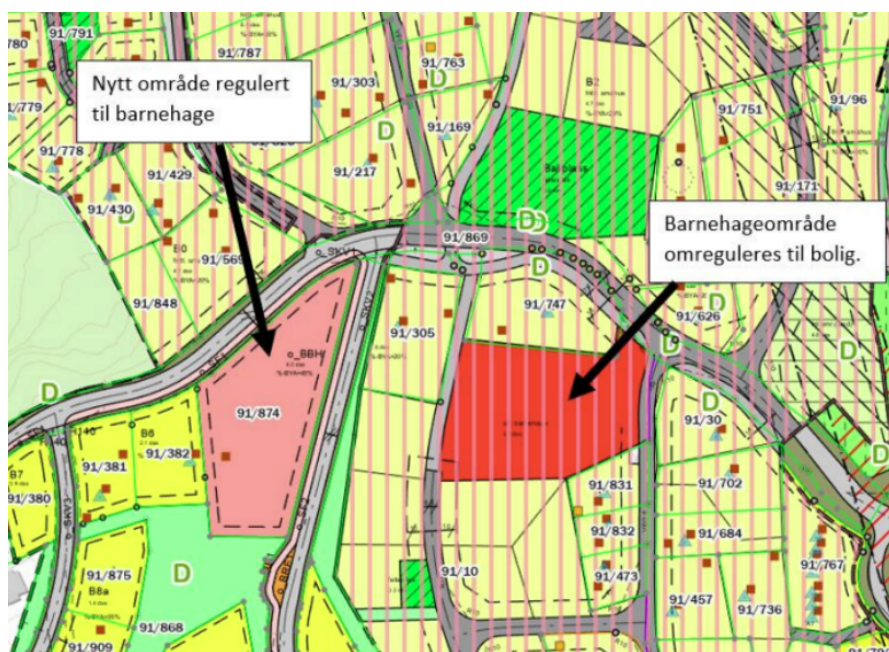
Boligbebyggelse

Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for 8 eneboliger og 24 rekkehus. Maksimal gesimshøyde blir 7m og mønehøyde 9m. Byggegrenser og maksimal BYA (i %) er regulert på plankartet. Det er planlagt at rekkehusene og eneboligene skal ha en størrelse mellom 130 og 145 m². Planlagt bebyggelse er godt tilpasset eksisterende bebyggelse rundt planområdet.

Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå samsvarer ikke med reguleringsplan for Råken – Ytre Enebakk (REG 374). Detaljreguleringsplanen legger opp til høyere maksimal utnyttelsesgrad, fra 20% til 30% for BF1 og BF3 og 35% for BK1-2, BF2 og BF4. Møne- gesimshøyde er økt med en meter.

Planområdet er i REG 374 hovedsakelig regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B4) og barnehage. Detaljreguleringsplanen omregulerer arealene i helhet til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Dette er vurdert som god tilpasning til området, da formålet barnehage er regulert vest for planområdet i REG 461. En eventuell omregulering av barnehage til boligbebyggelse vil ikke medføre en ulempe, da dette ivaretas vest for planområdet.

I vedtatt reguleringsplan for Råken - Ytre Enebakk er området regulert til turvei, gangsti og lek. Disse arealformålene ivaretas og overføres til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. Plassering på arealformålene er endret, og er bedre tilpasset områdets karakter. Gangsti er foreslått endret til turvei mellom 91/305 og 91/747 for å sikre grønnere omgivelser for gående.



Figur 10 - Utklipp av REG461 og REG374, planbeskrivelsen

Det er ikke stilt krav til antall parkeringsplasser i reguleringsplan for Råken – Ytre Enebakk. Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå stiller krav til parkering i tråd med norm for nye boligområder, vedtatt 17.06.2019.

Krav til minste uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanenes bestemmelser.

Barn og unges interesser

Adkomst til lekeplass (LEK1) vil være via blå-/grønnstruktur og adkomst til ballplass vil være via turvei (TV1). Arealene vil bidra til et godt bomiljø for barn og unge. Ballplassen vil bli en møteplass for alle barn og unge som omfattes av planen.

Klima og miljø

Det er kort vei til kollektivtransport, og god gangforbindelse til skole, barnehage, butikker og nærsenter. Planområdet ligger i en avstand fra skolene i Ytre Enebakk som utløser krav om skoleskyss (lenger vei enn 4 km). Planen legger til rette for samtlige parkeringsplasser, med mulighet for tilkobling til ladepunkt for elbil.

Kommunedirektøren vurderer beliggenheten som svært attraktiv for ny boligbebyggelse.

Trafikksikkerhet

Utbyggingen vil medføre en økning i årsdøgnstrafikk på ca. 192 ut til Tangenveien. Sammenlignet med trafikken på Tangenveien i dag, anses dette som en liten økning av trafikkmengden. Trafikksikkerheten er tilfredsstillende, da det er tilrettelagt for fortau ned til fylkesveien og frem til bussholdeplass, videre til skoler og butikker. Det er ca. 200 m til nærmeste bussholdeplass fra planområdet. Tangenveien er oppgradert, og fremstår som en robust kjøreveg for den utbyggingen og trafikken som det legges opp til i Råkenområdet.

Det er identifisert potensiell hendelse som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av planen, bl.a. transport av farlig gods på fv. 155, ca. 150 m fra planområdets østlige grense. Ifølge ROS- analysen er det ingen tiltak som vurderes som relevante ut fra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.

Støy

Planen ivaretar Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.

Overvann og flom

Overvann håndteres etter tre-trinnstrategien, og sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Bekken rustes opp og inkluderes i blå-/grønnstruktur. Denne løsningen vil både håndtere overvann samt gi kvalitet for området. Det er etablert fordrøyningsmagasin langs Osloveien som håndterer flomvann. Overvannshåndteringen vurderes som tilfredsstillende.

Ivaretagelse av renovasjon og brannsikkerhet

Det skal opparbeides egen veilomme (RA1-2) for renovasjon. Dette for å ikke forstyrre fremkommelighet for andre kjøretøy. Det er lagt til rette for tilstrekkelig slukkevann med krav til 20 l/s for brannvann. Planområdet er dimensjonert for lastebil (L), og tilgjengelig for

renovasjonsbil og brannbil. Utomhusplan skal vise tilfredsstillende adkomst for brannvesenet iht. byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer. Utomhusplan skal vedlegges før det kan gis byggetillatelse. Før det gis brukstillatelse for nye boliger skal renovasjonsanlegg være opparbeidet. Dette er sikret gjennom rekkefølgekrav.

Plan for tilrettelegging av brannvesen fra Follo Brannvesen IKS og teknisk plan for renovasjon av ROAF skal være godkjent før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. rekkefølgekrav § 6.2

Kulturminner

Huset på 91/747 er det opprinnelige våningshuset på husmannsplassen Råken søndre, under gården Vik. Akershus fylkeskommune foreslår hensynssone med tilhørende bestemmelser. Det er derimot kun foreslått redusert utnyttelsesgrad på 91/747 (BF3) og BF1 for å bevare lufting blant eiendommene.

Automatisk fredete kulturminner

Det er utført undersøkelser. Resultatene viser at flintfragment som knyttes til bosetning i steinalder og bronsealder. Funnet er karakterisert som «løsfunn» og er ikke automatisk fredet.

Matjordsplan

På bakgrunn av innspill fra statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus og fra landbruksrådgiver i Enebakk kommune er det utarbeidet bestemmelser om krav til matjordsplan som rekkefølgekrav.

Konklusjon

Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå (PlanID 2024001) erstatter REG 374 reguleringsplan for Råken- Ytre Enebakk for område som omfattes av Åsfaret Platå.

Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå (PlanID 2024001) vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.