

ÅSFARET PLATÅ

ENEBAKK KOMMUNE

VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. KAP. 12	POLITISK SAKSNR.	DATO	SIGNATUR
Kommunestyrets vedtak	40/25	26.05.2025	MARHOL9
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (Teknikk, næring og miljø)	11/25	06.05.2025	DALSAL
Offentlig ettersyn		15.01.2025- 28.02.2025	DALSAL
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker (Teknikk, næring og miljø)	51/24	10.12.2024	DALSAL
Varsel om oppstart av plan		19.06.2024- 20.08.2024	DALSAL
Oppstartsmøte		04.06.2024	DALSAL

Reguleringsbestemmelser datert: 06.11.2024

Plankart datert: 22.10.2024

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen for Åsfaret Platå er å legge til rette for eneboliger og boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse/ rekkehus. Som en følge av dette legger planen opp til blå-/grønnstruktur for å bevare eksisterende bekk, anleggelse av turvei mot nord, og en lekeplass i øst. For å få en hensiktsmessig utnyttelse av området, er internveisystemet i feltet også justert. PlanID-20240001 detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå erstatter REG374 Råken – Ytre Enebakk for de områdene som omfattes av PlanID-20240001.

§ 2. Reguleringsformål og hensynssoner

Området reguleres til følgende formål jf. Plan- og bygningslovens § 12-5:

- Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-4
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2
 - Snøopplag, ASB1-2
 - Renovasjonsanlegg, RA1-2
 - Lekeplass, LEK1
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr. 2)
 - Kjøreveg, KV1-3
 - Fortau, FO1-2
 - Annen vegggrunn – tekniske anlegg, AVT1-7
 - Parkering, P1
- Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)
 - Blå/grønnstruktur, BG1-2

- Turveg, TV1
- Hensynssone (Pbl §12-6)
- Frisikt, H140_1-2

§ 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3. 1 Utforming (Pbl § 12-7 nr. 1)

3.1.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen.

Utomhusplanen skal vise følgende:

- Bygninger med kotehøyde 1.etasje på terreng
- Eiendomsgrense/byggegrense/formålsgrenser
- Avkjøringer med bredde og stigning
- Parkeringsplasser, garasje, carport og snuareal
- Parkeringsareal for sykler
- Gangforbindelser
- Støttemurer
- Snitt som viser eksisterende og endret terreng i forhold til nabobebyggelse og tilstøtende vei
- Redegjørelse for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning
- Terrengtrapper
- Beplantning
- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tening
- Areal for snølagring
- Interne veier med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt
- Leke – og uteoppholdsarealer (lekeplasser med evt. utstyr)
- Brannhydranter og oppstillingsplass for brannbiler
- Overvannshåndtering
- Snusirkler for større biler
- Støyskjerm der dette er påkrev
- Renovasjonsplass

Andre dokumentasjonskrav som skal sendes inn sammen med utomhusplan:

- Plan for vann, avløp og overvann
- Beregnet avrenning for hvert delområde
- Utforming av overvannsløsning innenfor blågrønn struktur (BG1-2)

3.1.2 Estetikk

Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstreking skal ha samme takvinkel og takform.

Postkassestativ skal plasseres minimum to meter fra kjørebane kant. Tiltaket skal gis en god utforming, og ikke være til sjanse fra omgivelsene.

3.1.3 Bebyggelse og byggehøyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt i plankartet. Frittliggende garasjer og carporter på inntil 50 m² tillates plassert 1 meter fra tomtegrense.

Bebyggelsen tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 7 meter, og en maksimal mønehøyde på 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Frittliggende garasjer, boder, uthus og lignende oppføres med maksimal mønehøyde 4,5 meter målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3.2 Funksjons- og kvalitetskrav (Pbl § 12-7 nr. 2, 4, x)

3.2.1 Avkjørsel/adkomst og parkering

Avkjørsler skal etableres etter gjeldene kommunal veinorm. Avkjørselen skal utformes slik at overvann, søle og grus ikke blir ledet inn i kommunal vei. Alle avkjørsler skal opparbeides med stikkrenne.

BF1-4

Det tillates kun 1 avkjørsel per eiendom.

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Disse er ikke bindende, pilene viser kun hvilken vei området skal ha avkjøring fra. Nøyaktig plassering av avkjørsel skal godkjennes som en del av byggesøknaden.

BK1-2

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Disse er ikke bindende, pilene viser kun hvilken vei området skal ha avkjøring fra. Nøyaktig plassering av avkjørsel skal godkjennes som en del av byggesøknaden. Rekkehusene som ligger langsmed f_KV3 tillates oppført med direkteavkjørsler fra veien.

Parkeringsareal skal plasseres og utformes slik at konflikt med myke trafikanter, leke- og uteoppholdsareal unngås. Det skal avsettes minst 18m² pr. parkeringsplass inkludert snuareal.

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

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 1 av parkeringsplassene skal være i carport/garasje og være forberedt for elbillader.

I tilknytning til innganger, parkeringsareal og/eller utomhusareal skal det avsettes minst 3 plasser for sykkelparkering pr. boenhet.

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

3.2.2 Snølagringsplass

f_ASb1-2 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.

3.2.3 Brannvann/slukkevann

Follo brannvesen IKS retningslinjer for rednings- og slökkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging av området. Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og regningsmannskaper.

3.2.4 Terrengtilpasning/behandling

Det skal legges vekt på god landskapstilpasning ved opparbeidelse av jevne og gode overganger mellom eksisterende og nytt terreng.

3.2.5 Overvannshåndtering

Overvannsløsningen skal baseres på tretrinns-strategien uten påslipp til kommunalt nett.

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved innsendelser av feltutviklingsplan/utomhusplan for delområder og for den enkelte tomt. Valg av løsning skal begrunnes og beregnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Det skal etableres felles løsninger som håndterer overvannet åpent for hele planområdet (infiltrasjon, grøfter og dammer/vadi).

Overvann skal i størst mulig grad behandles i dagen. Overvann fra planområdet skal ledes til tilstøtende blå/grønnstruktur (f_BG1 og f_BG2). Dette skal løses ved forsenkning i terrenget eller terskler i vadi (grønne veier).

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. For å beregne nødvendig fordøyningsvolum beregnes først naturlig avrenning og så avrenning etter utbygging. Den økte avrenningen må fordrøyes i henhold til VA-normens overvannsveileder.

Fordøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordøying skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

Det henvises til kommunens gjeldende VA-norm med overvannsveileder for håndtering av overvann. Kommunens overvannsnorm skal følges. Kommunen ved kommunalteknisk avdeling kontaktes for avklaring om flomveier skal dimensjoneres for 200- års flom eller 100- års flom.

Tre-trinns-strategien:

Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomter for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn

Trinn 2. Fordøye og forsinke store regn lokalt - dimensjonering 50-årsregn.

Trinn 3. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn.

§ 3.3 Miljøkvalitet (Pbl § 12-7 nr. 3)

3.3.1 Støy

Grenseverdien for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen T-1442/2021 skal gjelde ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging.

Støygrensene i tabell 4 i retningslinjen T-1442/2021 fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid over 6 måneder. Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere en 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støy nivå på dagtid og kveld enn angitt i tabell 4.

3.3.2 Spredning av fremmede arter

For å unngå spredning av fremmede arter til nye vokseplasser skal jord fra fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller planter som kan bli invaderende (ref. klasse Svært høy eller Høy risiko i Norsk fremmedartsliste).

3.3.3 Bygge- og anleggsfasen

Tiltak for å unngå forurensing skal ivaretas i alle ledd i utbyggingen. Dersom det ved graving eller masseforflytning av tiltak oppdages forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til kommunen/forurensningsmyndighet.

3.3.4 Renovasjon

Det skal legges opp til fellesløsninger for renovasjon. Renovasjonsløsning skal avklares med Romerike avfallsselskap (ROAF) og være i tråd med deres retningslinjer.

Innenfor felt f_RA1-2 opparbeides det fellesløsning for renovasjon. Valgt renovasjonsløsning skal avklares med Romerike avfallsselskap (ROAF) og være i tråd med deres retningslinjer. Renovasjonsanleggene skal være felles for alle boenheter langs f_KV3. Det kan opparbeides flere renovasjonsanlegg på planområdet. Dette skal fremgå av utomhusplan/feltutviklingsplan.

3.3.5 Støv

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, kap. 6 legges til grunn for arbeidet. tets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn i både anleggs- og driftsfasen.

3.3.6 Biologisk mangfold

Under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet skal det vises aktsomhet for å unngå skade på arter, naturtyper og økosystemer. Ved innplanting av ny vegetasjon på blågrønn struktur (BG1-2) og fellesarealer som lekeplass LEK1 og TV1, skal stedegne arter benyttes.

§ 3.7 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner og dets sikringssone, eller fremkalle skade for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen i Akershus fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.8 Andre dokumentasjonskrav/planer

3.8.1 Miljøoppfølgingsplan

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

3.8.2 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 miljøsyn tas. Massehåndteringsplanen skal følge miljøoppfølgingsplanen.

3.8.3 Matjordplan

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

3.8.4 Andre dokumentasjonskrav/planer

- For alle tiltak innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av de geotekniske forhold. Der det anses å være nødvendig skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. Detaljprosjekteringen (Iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens.
- Teknisk detaljplan for vei: Detaljplan skal være målsatt som minimum inneholde veitype, tverrprofil, vertikalkurver, normalprofil og sideareal.
- Private stikkledninger for vann, avløp og overvann skal måles inn iht. VA-norm.
- Redegjørelse for MUA.
- Det skal utarbeides en plan for vann- og avløp, sammen med en plan for håndtering av overvannet innenfor området. Plan for håndtering av overvann skal vise beregnet avrenning for hvert enkelt delområde/eiendom.
- Det skal utarbeides en plan som viser hvordan utformingen av overvannsløsningen innenfor BG1-2 skal opparbeides.

§ 4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

A) Utforming (Pbl § 12-7 nr. 1)

Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse innenfor BF1, BF3 er %-BYA = 30%

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse innenfor BF2, BF4 og BK1-2 er %-BYA = 35%.

B) Funksjons- og kvalitetskrav (Pbl § 12-7 nr. 4, 7)

Uteoppholdsareal

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet: Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m ²

Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m ²

Følgende inngår i beregning av MUA:

- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Balkonger, takterrasser og lignende over 6 m².

Følgende kan ikke inngå i beregning av MUA:

- Snu-, parkerings- og kjøreareal
- Innglassede balkonger
- Terreng med brattere helling enn 1:3. Kommunen kan godkjenne at noe terreng brattere enn 1:3 medregnes dersom dette har en god funksjon som uteoppholdsareal

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Minst 60 % av arealet skal være på bakkeplan. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning.

4.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-4

Utforming (Pbl §12-7 nr. 1)

Type bebyggelse

Innenfor felt BF1-2 tillates det å oppføre bolighus med tilhørende anlegg. Bolighusene skal utformes som frittliggende småhusbebyggelse; herunder eneboliger, tomannsboliger:

4.1.3 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2

Utforming (Pbl §12-7 nr. 1)

Type bebyggelse

Innenfor felt BK1-2 tillates det å oppføre konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Bolighusene skal utformes som rekkehus og kjedede boliger.

4.1.4 Lekeplass (f_LEK1)

Innenfor område f_LEK1 skal det opparbeides lekeplass. Plassen skal utstyres med minimum 3 lekeapparater. f_LEK1 skal være felles for BF1-4 og BK1-2. Det tillates etablert gjerde rundt lekeplass f_LEK1, inkludert port for å sikre tilgang fra f_BG1.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2)

4.2.1 Fellesbestemmelser samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

A) Utforming (Pbl § 12-7 nr. 1)

Anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur søkes om før opparbeidelse slik de er vist i reguleringsplankartet, datert 22.10.2024.

Plan for avløp og vei skal godkjennes av myndighet for vei og avløp. Tilkobling av vann skal godkjennes av Kirkebygden vannverk og Ytre Enebakk vannverk. Det skal sikres en tosidig drikkevannsforsyning.

4.2.2 Kjøreveg (o_KV1, f_KV2 og f_KV3)

Kjøreveg o_KV1 er offentlig.

Kjøreveg f_KV2 er felles atkomstvei.

Kjøreveg f_KV3 omfatter felles atkomstvei til BF1-2 og BK1-2.

4.2.3 Fortau (o_FO1-2)

Fortau skal opparbeides i samsvar med bredder vist på plankartet, datert 22.10.2024.

4.2.5 Annen veigrunn (AVT1-7)

Formålet omfatter tekniske anlegg og grøfteareal i forbindelse med veianlegg.

o_AVT1 og o_AVT7-8 er offentlig.

f_AVT2-6 er felles.

4.2.6 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen skal tilknyttes vann fra Kirkebygden vannverk og Ytre Enebakk vannverk.

4.2.7 Parkering

Parkeringsplass f_P1 skal være felles for delområdet BK2.

§ 4.3 Grønnstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3)

4.3.1 Fellesbestemmelser

Det tillates ikke oppføring av tiltak i grønnstrukturen som kan være til sjenanse for omgivelsene. Det tillates kun opparbeidelse av turvei, sti og plassering av benker samt nødvendige tiltak for teknisk infrastruktur i hovedsak under bakken slik som vann- og avløpsanlegg.

4.3.2 Blå/grønnstruktur (f_BG1-2)

Overvann fra planområdet skal ledes til tilstøtende blå/grønnstruktur (f_BG1 og f_BG2). Dette skal løses ved forsenkning i terrenget eller terskler i vadi (grønne veier).

Kantvegetasjon mot bekk skal reetableres for å sikre gode leveområder/habitater for dyr og planter

Området skal kunne brukes til rekreasjon. Det tillates etablert gjerde mot lekeplass f_LEK1.

Det tillates ikke oppføring av tiltak på blå-/grønnstruktur som skal være til sjenanse for omgivelsene. Det tillates kun oppføring av turvei, sti og benker samt felles løsninger som håndterer overvannet.

4.3.3 Turvei (f_TV1)

Turveg skal opparbeides med grusdekke som oppfyller kravene til universell utforming. Turveien skal ha minimumsbredde på 2,5 meter og maksimumsbredde på 3,5 meter.

§ 5. Bestemmelser til hensynssoner (Pbl §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (Pbl § 11.8 a)

5.1.1 Frisiktsone H 140_1-2

Innenfor frisiktsonen kan det ikke etableres konstruksjoner, terrengformer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over midtlinjen i tilstøtende veger. Enkeltelementer som trær, stolper, eller lignende med en diameter mindre enn 0,5 meter tillates.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser (Pbl § 12-7 nr. 10)

6.1 Ved Byggesøknad

Før det kan gis byggetillatelse for nye boenheter 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 tiltak innenfor planområdet skal det foretas en vurdering av de geotekniske forhold. Fagområdet belegges med ansvar ifb. med detaljprosjekteringen.

6.2 Før igangsettingstillatelse

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

- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veiløp, avløp) samt plan for fordrøynings 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, 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.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for flere enn 9 boenheter 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 boenheter innenfor planområdet, skal Turvei f_TV1 være ferdig opparbeidet.

- Før det kan gis brukstillatelse for første boenhet i BK1-2 skal turvei/tursti gjennom f_BG1 ferdigstilles.
- Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter skal overvannshåndtering være utført i henhold til godkjent plan.
- Før det gis brukstillatelse for nye boenheter skal alle kommunaltekniske anlegg og renovasjonsanlegg være opparbeidet og dokumentasjon være sendt til kommunen.
- Før det kan gis brukstillatelse for nye boenheter skal overvannsledningen fra Råkenåsen gnr/bnr 91/868 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 boenheter 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. Arealet skal være sikret mot trafikkfare og annen helsefare.