

Arkivsaksnr.: 2024/1926

Saksbehandler: Dalia Salih

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
	Utvalg for Teknikk, næring og miljø	10.12.2024

1.gangsbehandling av detaljreguleringsplan PlanID 20240001 Åsfaret Platå

Vedlegg:

- 2.Reguleringsbestemmelser_Åsfaret Platå
- 4. Plankart_Åsfaret Platå
- 3. Planbeskrivelse_Åsfaret Platå
- 5. ROS-analyse_Åsfaret Platå
- 6. Renovasjonsteknisk plan_Åsfaret Platå
- 7. Illustrasjonsplan_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
- Vedlegg 1. Skisseprosjekt avrenning nedstrøms
- Vedlegg 2. Notat Hydrologi
- Vedlegg 3. Tiltaksplan_Råkenåsen flomledning

Dokumenter som ikke er vedlagt:

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Detaljreguleringsplan PlanID20240001 Åsfaret Platå sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan-og bygningsloven §§12-10 og 12-11.

Saksutredning:

Myndighet til å fatte avgjørelse i saken

Utvalg for teknikk, næring og miljø har delegert myndighet fra kommunestyret til å sende forslag til reguleringsplan ut til høring og offentlig ettersyn, jf. kommunens delegeringsreglement.

Sammendrag

Formålet med planen er å tilrettelegge for et boligprosjekt med konsentrert småhusbebyggelse (BK1-2) og frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4). Det skal legges til rette for bygging av 8 eneboliger og 24 rekkehus, med tilhørende blå-/grønnstruktur, turvei, lek og renovasjonsanlegg. Det legges vekt på et sosialt og godt boligmiljø med tursti langsmed bekk innenfor blå-/grønnstruktur, turvei til Tangenveien og uteoppholdsareal for lek. Dette vil bidra til god folkehelse og kvalitet for området.

Planområdet ligger på Vik i Enebakk og er i reguleringsplan for Råken-Ytre Enebakk (REG374), avsatt til offentlig bygg - barnehage, frittliggende småhusbebyggelse (B4), felles lek, gangvei, turvei, kjørevei, gang-/og sykkelvei og annen veggrunn. Forslag til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå (PlanID 20240001) er delvis i tråd med kommuneplanenes arealdel 2025-2027 og gjeldende reguleringsplan for Råken-Ytre Enebakk (REG374). Hovedadkomsten til planområdet vil være via Tangenveien og inn i Åsfaret.

Overvann håndteres på egen eiendom i henhold til tretrinns strategimodellen. 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. Det er etablert rør med flomvann som videreføres under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er i tillegg bygd ut fordrøyningsmagasin mellom Osloveien og Tangenveien.

Kommunedirektøren stiller seg positiv til planforslaget.

Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå til erstatte reguleringsplan for Råken-Ytre Enebakk (REG374) for det området som omfattes av detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå (20240001).

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

Norconsult Norge AS har fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå på vegne av Älvsbyhus.

Saksopplysninger

Planområdet 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).

Älvsbyhus Norge AS er sentral grunneier i området og disponerer eiendommen 91/10. 91/305 og 91/747 avsatt til boligbebyggelse, eies av private grunneiere. 91/869 Tangenveien eies av kommunen.

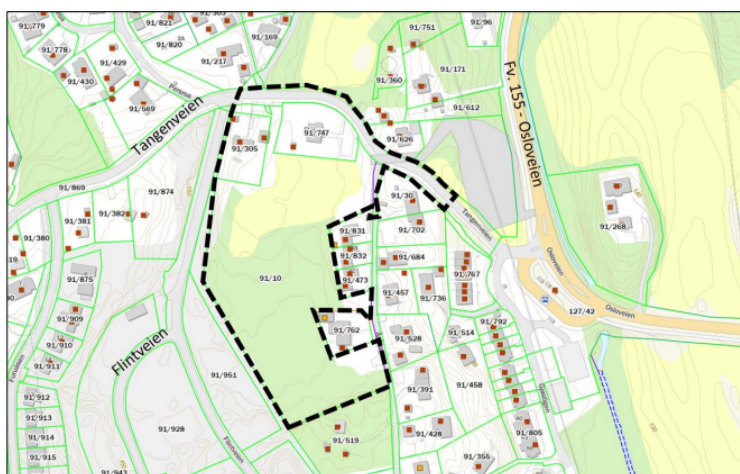
Planområdets beliggenhet

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

Det er etablert gode gangfelt langs Tangenveien til skole, barnehage samt service-/nærserver. Området er lagt til rette for myke trafikanter, som gjør det mulig å bevege seg til fots. 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.

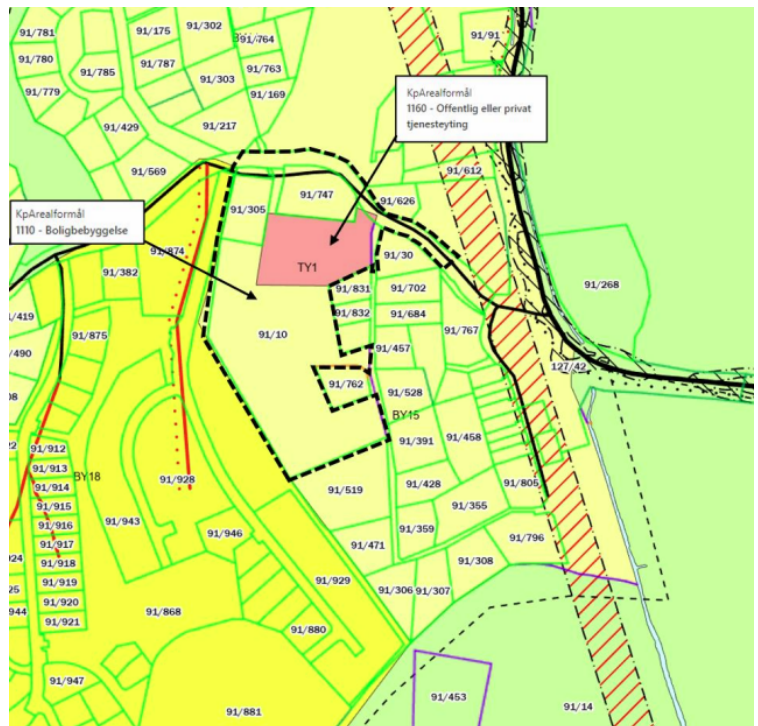
I området er det få leke- og uteoppholdsarealer for barn og unge. Om sommeren er det mulighet for bading i Våg. Nærmeste barne- og ungdomsskoler er hhv. Ytre Enebakk skole og Mjær ungdomsskole, ca. 4 km unna planområdet. Planforslaget legger opp til å forberede forholdene for barn og unge med uteoppholdsarealer som lek og ballplass.

I Kirkebygda ligger Enebakk helsestasjon og Enebakk ungdomsskole ca. 12,6 km unna.

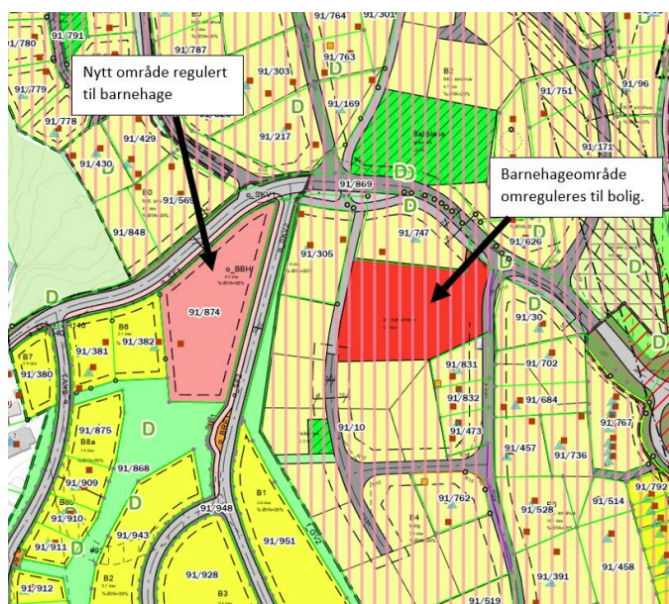


Gjeldende planstatus

Planområdet er i kommuneplanenes arealplan for 2015-2027 avsatt til boligbebyggelse og barnehage (TY1). Planområdet er regulert i reguleringsplan Råken-Ytre Enebakk (REG374), vedtatt 12.12.1994, til offentlig bygg - barnehage, frittliggende småhusbebyggelse (B4), felles lek, gangvei, turvei, kjørevei, gang- og sykkelvei og annen veggrunn. Planforslaget er delvis ikke i tråd med overordnet plan da areal avsatt til barnehage omreguleres til boligbebyggelse. Barnehage (TY1) er planlagt tatt ut av kommuneplanenes arealplan i pågående arbeid med revisjon av denne. Formålet barnehage er ivarettatt i reguleringsplan vest for planområdet REG461 BY18 - Vik skog Råkenåsen.



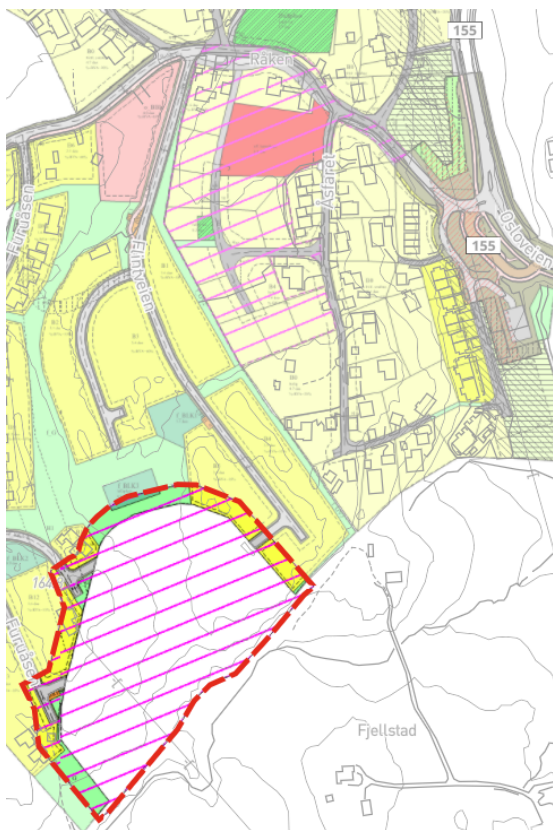
Figur 3 - Utklipp av kommuneplanens arealplan 2015-2027, der planområdet er vist med sort stiplet linje



Figur 4 - Utklipp av REG374 og REG461 som viser arealer avsatt til barnehage

Øst for planområdet finner vi detaljreguleringsplan 439 Fylkesvei 155 – Tangenveien.





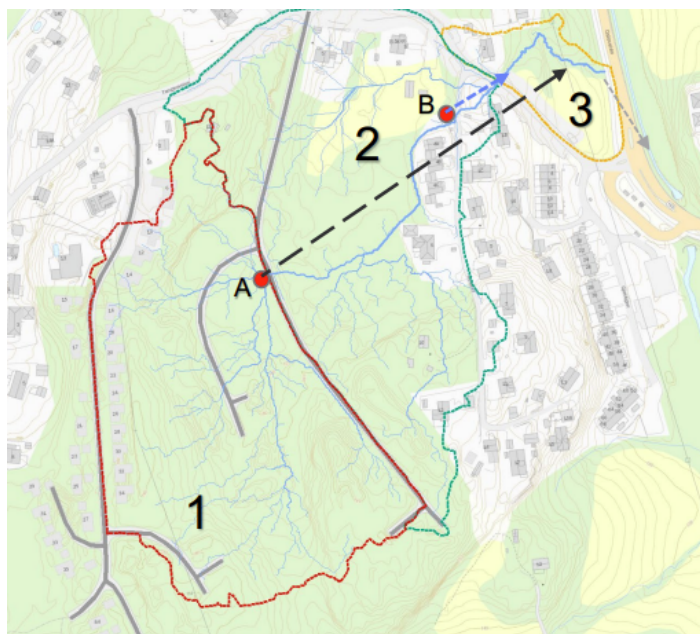
Figur 6 - Utklipp av planlagte og vedtatte reguleringsplaner, Arealplaner.no

Sørvest for planområdet er planlegging for detaljreguleringsplan 484 Råkenåsen 2 syd igangsatt. Det er tiltenkt frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende grønnstruktur.

Gjeldene arealbruk

Planområdet er i dag ubebygget, og terrenget er fallende mot nord. Området har et lite dalsøkk med noe fjell. I syd ligger området på kotehøyde +149, og i nordøst på kotehøyde +143. Vest for planområdet er området Vik skog Råkenåsen under oppføring, og her er det planlagt eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Det er utført hogst i planområdet for å klargjøre området til bygging. Det er mellomlagret masser fra boligutbyggingen i vest BY18 – Vik Skog Råkenåsen (REG461), iht. notat RIG 1.



Figur 7 - Nedbørsfelt og dreneringslinjer i Råkenåsen ned mot Osloveien, notat SWECO 03.02.2022

I forbindelse med vedtatt REG461 BY18 - Vik Skog Råkenåsen er det etablert et rør med Ø630 mm for flomvann som ledes til planområdet. Flomvannet går videre under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er etablert et fordrøyningsmagasin mellom Tangenveien og Osloveien øst for planområdet som tar opp vannet, og leder dette videre til bekken som går til Våg.

I planområdet har Akershus fylkeskommune gitt merknad om at bygning på eiendom 91/747 er SEFRAK-registrert, og at bygningen kan være fra 1850.

Akershus fylkeskommune skriver at våningshuset opprinnelig har en kulturminneverdi som bør vurderes med hensynssone for bevaring (H570) på plankartet, men vil komme med endelig uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.



Figur 8 - Kart viser tiltaksområdet (rød gjennomgående strek), Tiltaksplan forurenset grunn, SWEKO 17.03.2022

Formålet med detaljreguleringsplanen

Formålet med planen er å legge til rette for 8 eneboliger og 24 boenheter i rekkehus, blå-/grønnstruktur, turvei og lekeplass. Det er også lagt opp til at ballplass regulert i REG374 Råken – Ytre Enebakk skal opparbeides i forbindelse med realisering av detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå.

Det går et bekke drag i arealer regulert til blå-/grønnstruktur (BG1-2), og er tiltenkt som et opparbeidet areal med en gjennomgående vadi som bidrar til kvalitet for omgivelsene. Det er opparbeidet en helhetlig overvannsløsning, da det er etablert et fordrøyningsmagasin mellom Tangenveien og Osloveien øst for planområdet som tar opp vannet, og leder dette videre til bekken som går til Våg. Overvannshåndteringen inngår som et opplevelseselement og gir kvalitet til uteområdene. Gjennom BG1-2 er det planlagt gangsti for ferdsel langs bekken og opp til regulert nærlekeplass (LEK1) og Åsfaret.

Turvei regulert i REG374 videreføres i gjeldende plan skal opparbeides. Turveien skal benyttes til ferdsel opp mot Tangenveien og planlagt ballplass. Planområdets gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulike karakterer i tillegg til egne felles og private utearealer.

Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. §12-5 nr.1)

- Frittliggende småhusbebyggelse, BF1-4
- Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-2
- Renovasjonsanlegg, RA1-2
- Lekeplass, LEK1

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

- Kjørve, KV1-3
- Fortau, FO1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg, AVT1-7
- Parkering, P1

GRØNNSTRUKTUR (pbl. §12-5 nr.3)

- Blå-/grønnstruktur, BG1-2
- Turvei, TV1

HENSYNSSONE (pbl §12-6)

- Frisikt, H140_1-2

Boliger og uteareal

Planforslaget legger til rette for 32 nye boenheter. Det er foreslått maksimal gesimshøyde på 7 meter, og mønehøyde på 9 meter. Byggegrenser og maksimal BYA (35 %) er regulert på plankartet. Det er tiltenkt at rekkehusene og eneboligene skal ha en størrelse på mellom 130 og 145 m² BRA. Planlagt bebyggelse er godt tilpasset eksisterende bebyggelse rundt planområdet.



Figur 9 - 3D - modell som viser hvordan området er tiltenkt utbygd, planbeskrivelsen

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 være gjesteparkeringsplass for BK2 med 2 p-plasser.

Krav til minste uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanenes arealdel for 2015-2027. Det skal avsettes 250 m² uteoppholdsareal for eneboliger og 200 m² 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 6 m² inngår i beregning av minste uteoppholdsareal. Det skal opparbeides nærlekeplass (LEK1) der området skal utstyres med minimum 3 lekeapparater. LEK1 skal



Figur 10 - 3D modell som viser deler av bekken som er planlagt anlagt åpen med tursti, planbeskrivelsen

være felles for alle beboere som omfattes av detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. Tilgang til LEK1 vil være langs blå-/grønnstruktur (BG1) med port.

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 beboere i REG374 Råken – Ytre Enebakk. Området skal være et sted for samhandling mellom barn og unge, og består av gode og trygge forbindelser til arealet via turvei (TV1) og Tangenveien.

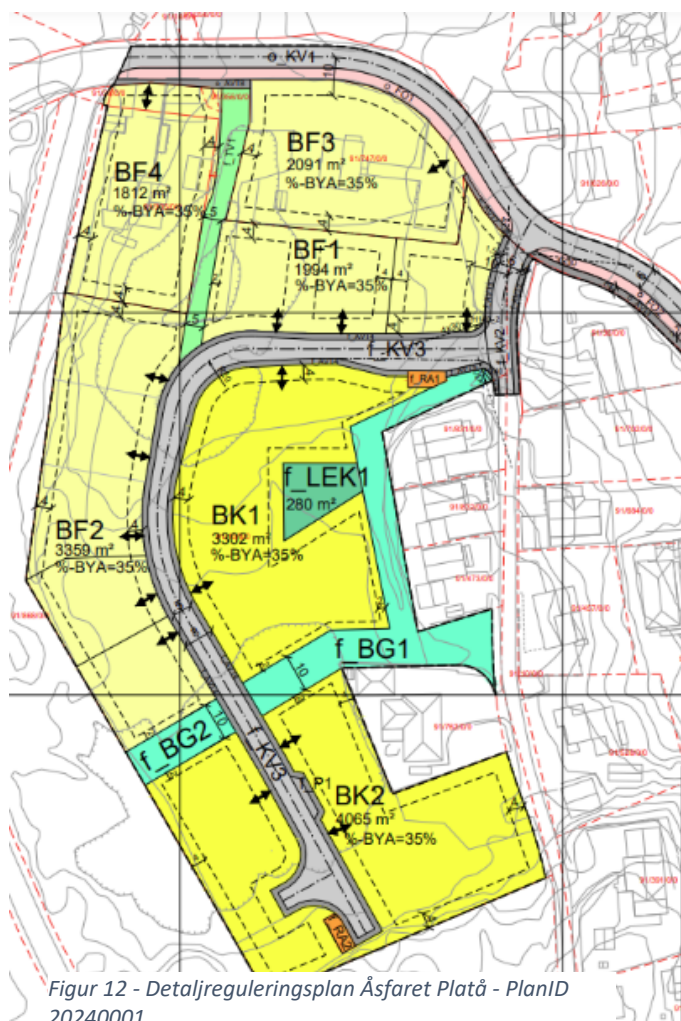


Figur 11 - REG374 Råken - Ytre Enebakk, vedtatt 12.12.1994

Samferdsel og renovasjon

Det er lagt til rette for innkjøring til tomten fra Fylkesvei 155 – Osloveien, videre inn Tangenveien og Åsfaret. Det skal etableres en internvei (KV3) for adkomst til delfelt BF1-2 og BK1-2. Adkomst for delfelt BF3-4 er fra Tangenveien (KV1).

Det er regulert renovasjonsplass (RA1-2) ved fellesvei (KV3). På enden av fellesvei er det dimensjonert vendehammer i tråd med gjeldende 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 igangsettingstillatelse.



Figur 12 - Detaljreguleringsplan Åsfaret Platå - PlanID 20240001



Figur 13 - Illustrasjon sporingskurve for lastebil ved RA2 og vendehammer

Teknisk infrastruktur

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

Det ligger i dag en Ø160 mm spillvannsledning i Tangenveien med 15-20 enheter tilkoblet. Ledningen har meget god 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 feltet og er dimensjonert for 20 l/s slukkevannkapasitet, ref. teknisk rammeplan.

Overvannshåndtering

Overvann håndteres på egen grunn iht. tretrinnsstrategien. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann ved innsendinger av utomhusplan for Åsfaret Platå. 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). Det er etablert et Ø630mm rør med flomvann som ledes inn i området. Det foreligger en avtale mellom Älvsbyhus Norge AS og Vik Utvikling Enebakk AS om å videreføre dette vannet i rør gjennom planområdet, under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Bekken rustes opp, og det er bygget et fordrøyningsmagasin langs Osloveien. Videre går vannet via eksisterende rør under Osloveien med utløp til bekken som går til Våg. Utbedringen av bekken og røret under Tangenveien er dimensjonert for å ta imot flomvann fra Åsaret Platå og BY18-Vik Skog Råkenåsen.

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. Frist til å komme med innspill ble satt til 20.08.2024. Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 7 innspill. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektør.

Innkomne innspill og merknader til varsel om oppstart:

1. Akershus Fylkeskommune, datert 20.08.2024
2. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), datert 08.07.2024
3. Mattilsynet, datert 10.07.2024
4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 16.08.2024
5. ROAF, datert 20.08.2024
6. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud Oslo og Akershus, datert 16.08.2024.
7. Eier av eiendom gnr. 91, bnr. 305, datert 29.06.2024

Innkomne merknader	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<u>Akershus fylkeskommune</u> <u>Planfaglige merknader</u> Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) Planområdet ligger ca 3,5 km fra sentrum Ytre Enebakk, og innenfor prioritert utbyggingsgrense (Grønn grense), vist i foreløpig revisjon av kommuneplanens arealdel. Det blir viktig å sikre god forbindelse til viktige servicefunksjoner med kollektiv, sykkel og gange. <u>Medvirkning og barn og unges interesser</u> I følge Plan- og bygningsloven §5-1 står det at enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Fylkeskommunen er opptatt av at det legges vekt på å sikre god kvalitet for lek- og uteopphold. Kvantitetskrav, i form av arealkrav, til områder for lek og uteopphold for barn og unge vurderes av fylkeskommunen som underordnet kvalitetskrav. Vi er derfor opptatt av at kommunen legger arbeid i å sikre gode kvaliteter på de leke- og uteoppholdsarealene som legges inn i planen. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Fylkeskommunen minner om at uteoppholdsarealer og nærlekeplasser skal utformes slik at de appellerer til barn og unge, samt de andre beboerne av området, støtter opp under deres behov og ønsker, og bidrar til	Det er lagt opp til gode leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet og det er gode forbindelser til omkringliggende områder, og til skole og til øvrige funksjoner. Det er ikke lagt opp til fortau internt i området da dette er en felles adkomstvei i henhold til felles kommunal veinorm. Når det gjelder eiendommen gnr. 91, bnr. 747, så var ifølge eier 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. Det er i planforslaget ikke regulert hensynssone for bevaring H570 på denne eiendommen. Fylkeskommunen har gjennomført maskinell sjakting innenfor deler av området, og det er gitt tilbakemelding på at det ikke ble gjort funn i den forbindelse.	<u>Medvirkning og barn og unges interesser</u> For å kunne ivareta barn og unges interesser i planprosessen, vil ungdomsrådet (UNG) få anledning til å uttale seg ved offentlig ettersyn. For å ivareta lek og uteoppholdsareal for barn og unge er det regulert en ballplass i REG374 som skal opparbeides som felles ballplass for barn og unge som omfattes av reguleringsplanen. Det er i tillegg regulert inn lekeplass.

samfunnsbygging i området. Vi viser til Veileder om barn og unge i plan og byggesaker.

Samferdsel

Reguleringsplanens formål er boliger og det planlegges eneboliger og rekkehus. Antallet boenheter totalt er ikke oppgitt.

Planområdet ligger på Vik vest for Fv. 155 Osloveien og vil få atkomst fra det etablerte og kanaliserte krysset mellom Fv. 155 og Tangveien. Fv. 155 går mellom Ytre Enebakk og Klemetsrud (Oslo) og er en viktig veiforbindelse med en trafikkmengde på 4400 kjøretøy pr døgn (ÅDT).

Planområdet har kort avstand til bussholdeplass langs Fv. 155 med gode bussforbindelser til Oslo og til øvrige deler av Enebakk. Det opplyses at det er 3,5 km til Ytre Enebakk med forretninger og bensinstasjon. Det er anlagt gang- og sykkelveger fram til skoler som gir trygge gangarealer for gående og syklende på vei til skole. Vi vil anbefale at det reguleres fortau/gangvei langs interne veier, der dette ikke allerede er regulert.

Atkomsten til planområdet vil skje fra kommunal vei - Tangenveien og det opplyses at krysset vil bli utformet i tråd med den kommunale veinormen. Vi anbefaler at det reguleres friskt i krysset med Tangenveien.

Når det gjelder tilrettelegging for parkering, vil areal til dette og antallet plasser, blir det opplyst at dette vil bli tråd med kommunens krav om parkeringsdekning (begrensning).

Kulturminner – bygningsmiljø

Kulturminneverdiene innenfor et område er ikke alltid kjent, og i forbindelse med planarbeid bør alltid nyere tids kulturminner kartlegges, beskrives og vurderes.

Samferdsel

Antall boliger er oppgitt i planbeskrivelsen med 8 eneboliger og 24 boenheter i rekkehus.

Kommunens veinorm gir ikke krav til fortau/gangvei langs fellesvei slik denne er dimensjonert. Det er ellers regulert friskt i krysset med Tangenveien.

Kulturminner – automatisk fredete kulturminner

Kommunedirektøren tar Akershus fylkeskommunes innspill til orientering om bevaring av kulturminner som H570 hensynssone i kartet med tilhørende bestemmelser. Se ytterlig redegjørelse i kapittelet om kulturminner, kulturmiljø og automatisk fredete kulturminner i dette saksfremlegget.

Innenfor planområdet ligger to eksisterende bygninger. Hovedbygningen på eiendommen med gbnr 91/747 er SEFRAK-registrert, med registreringsnummer: 0229-303-023. Registreringen antyder at bygningen kan være fra før 1850. Dette har opprinnelig vært våningshus på husmannsplassen Råken Søndre, under gården Vik. Våningshuset 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. Fylkeskommunens kulturminneavdeling bidrar gjerne i dialog med kommunen mht. ivaretagelse av kulturminnehensyn i prosessen frem mot offentlig ettersyn.

Automatisk fredete kulturminner

Området ble befart 25.6.2024 og uttalelsen er basert på tilgjengelig kildemateriale som flyfoto, kart og Riksantikvarens database over kjente kulturminner, *Askeladden*.

Planforslaget er innenfor eksisterende plan, Råken (vedtatt 12.12.1994). I forbindelse med denne planen ble det gjort arkeologiske undersøkelser i 1993 i form av såkalte prøvestikk (søk etter steinalderboplasser med spade) for å sikre at planen ikke kom i konflikt med automatisk fredete kulturminner (alle kulturminner eldre enn 1537). Det ble ikke gjort arkeologiske funn innenfor planen som nå er varslet, men det ble registrert et flintavslag og mulig slått kvartsitt utenfor plangrensen i sørvest (id-nr. 79161), som ble kategorisert som løsfunn og ikke vernet. Ut fra dagens registreringsstandard vurderer vi imidlertid ikke kulturminneloven § 9 Undersøkelsesplikten, for oppfylt. Det ville f. eks ha vært aktuelt å foreta søk med maskinell sjakting innenfor områdene som tidligere har vært

dyrket (nordre del av planområdet). Maskinell sjakting var en metode som var relativt ny og lite utprøvd i 1993. I dag er dette en standard metode innenfor terreng hvor dette er gjennomførbart og hensiktsmessig. I 2016 ble det gjort funn av steinalderboplasser på omkring 150 moh. i forbindelse med planarbeidet for Vik skog, Rakenåsen, BY18, som grenser til planforslaget. Disse ligger mellom 185 og 300 meter i luftlinje, i sørvest (id-nr. 221871 og 221872).

Krav om arkeologisk registrering iht. kulml. § 9

Terreng og topografi innenfor planområdet tilsier at tiltaket kan komme i konflikt med uregistrerte automatisk fredete kulturminner, slik som steinalderboplasser. Det stilles derfor krav om arkeologiske registreringer iht. kulturminneloven § 9 innenfor nordre del av området som tidligere har vært dyrket mark/beite (se kart under for omtrentlig markering, rød stiplet linje). Området er på ca. 5 daa, og det er beregnet ca. to dagsverk (15 timer) i felt. Det er i tillegg beregnet ca. tre dagsverk til for- og etterarbeid. Totalt fem dagsverk.



Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, (DSB)

Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale

DSB blir tilskrevet ved offentlig ettersyn. Det vurderes dithen at det ikke er spesielle temaer som det vil være behov for å drøfte med DSB.

DSBs merknad tas til orientering.

planer. DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: • Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter • Transport av farlig gods • Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg • Tilfluktsrom (sivilforsvarsdistriktene) Siden Statsforvalteren har et overordnet ansvar for å følge opp samfunnssikkerhet i planer, vil også disse områdene kunne inngå som en del av Statsforvalterens oppfølging. DSB samarbeider med Statsforvalteren og vil gi faglig innspill til Statsforvalteren dersom det er nødvendig. Hvis det likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken, bes det om at høringen sendes inn til DSB på nytt med tydelig angivelse av hvilket forhold det bes om DSBs uttalelse til. Dersom plansaken gjelder areal knyttet til etablert storulykkevirksomhet eller areal hvor det planlegges etablering av anlegg som sikkert eller muligens vil bli storulykkeanlegg, bes det også om at høringen sendes DSB på nytt. Det må fremgå av oversendelsen at saken gjelder plansak knyttet til anlegg omfattet av storulykkeforskriften		
<u>Mattilsynet</u> Vi ser at det er lite nevnt i plansaken om vannforsyning og drikkevann. Vi etterspør overordnet plan for drikkevann (VA-rammeplan), og rekkefølgekrav for å sikre drikkevannshensynet til førstegangsbehandling av plansaken. Det må være tilstrekkelig kapasitet i vannforsyningen til å forsyne planområdet med tilstrekkelige mengder drikkevann, og dette må avklares med vannverkseier Kirkebygden og Ytre Enebakk Vannverk SA. Vi vil minne om at uavhengig av om drikkevannsledningene i planområdet er privat	Det er utarbeidet en rammeplan for vann og avløp som ivaretar hensynet til drikkevannskapasitet.	Mattilsynets bemerkninger er tatt til orientering og er innlemmet i bestemmelsene. Det er utarbeidet rammeplan for vann og avløp.

(stikkledning) eller kommunal (hovedledning), er det viktig at den totale sikkerheten med hensyn til drikkevann blir ivaretatt ved gravearbeid og arbeid på ledningsnett. Trykkløse tilstander i ledningsnettet kan medføre innlekking av forurenset vann fra omgivelsene. Det er viktig å etablere rutiner for dette, og ha tett dialog med vannverkseier.		
<u>Norges vassdrags – og energidirektorat (NVE)</u> NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger. <u>NVE sin oppfølging av planarbeidet</u> Kommunen 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. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.	Reguleringsplanforslaget vil bli tilsendt NVE når den legges ut til høring og offentlig ettersyn.	Kommunedirektøren tar innspill til orientering og har gjennomgått NVEs kartbaserte veileder og NVEs veileder s/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. Reguleringsplanen ivaretar NVEs saksområder. NVE vil få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

<u>Romerike Avfallsforedling</u> ROAF anbefaler at renovasjon i områder med ny bebyggelse legger opp til mest mulig bruk av fellesløsninger, slik planen legger opp til. Av hva som kommer frem av dokumentasjonen legger planforslaget opp til renovasjonsløsning med lomme som oppstillingsplass langs veg og snumulighet med vendehammer. ROAF er positive til planforslaget. ROAF har føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til type løsning, avfallstyper, dimensjonering, stigningsforhold, plassering, adkomst og manøvrering for renovasjonsskjøretøy. Vi ber derfor om at ROAF kontaktes så tidlig som mulig i planarbeidet slik at ovennevnte blir	Det er lagt opp til to områder for felles renovasjonsløsning. Standplassene og kjørevege er dimensjonert for lastebil (L). Det har vært dialog md ROAF under utarbeidelsen av renovasjonsteknisk plan.	Det foreligger en godkjenning av ROAF for renovasjonsteknisk plan, versjon nr. 2, datert 27.08.2024. Innenfor felt RA1-2 skal det opparbeides fellesløsning for renovasjon. Valgt renovasjonsløsning skal avklares med ROAF og være i tråd med deres retningslinjer. ROAFs godkjenning for teknisk plan for renovasjonsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse.
<u>Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus</u> <u>Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging</u> Planområdet ligger ca. 3,5 km fra Våg i Ytre Enebakk og et stykke fra skole, men planområdet ligger likevel innenfor tettsteds grensen til Ytre Enebakk. Det er viktig at det tilrettelegges for gående og syklende, og at planen sørger for at trygg skolevei og at øvrige ferdselsårer som brukes av barn og unge blir ivaretatt. <u>Landbruk</u> Nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er vesentlig strammet inn de siste årene, senest med ny nasjonal jordvernstrategi i 2023 der jordvernmålet nå er at omdisponering av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år på landsbasis. Ifølge NIBIOs gårdskart er deler av planområdet fulldyrka jord. Det bør utredes om, og eventuelt hvordan, matjord fra området skal benyttes til jordforbedring av eksisterende jordbruksareal eller til etablering av nye	Det har ikke vært dyrket innenfor planområdet på mange år. Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en massehåndteringsplan for å sikre at de massene som er en ressurs sikres en god samfunnsmessig utnyttelse. Området ligger i en avstand fra fylkesveg 155, og det vil ikke være støy av vesentlig styrke som vil treffe boligene innenfor området. Barn og unge er godt ivaretatt; det er flere gode uteoppholdsareal innenfor planområdet, og det er fortau og gang- og sykkelveier til omkringliggende områder der det er muligheter for rekreasjon, og til områder med butikker og skoler.	<u>Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging</u> Det er fortau lang Tangenveien. Det er ellers regulert turvei fra fellesvei (KV3) og fram til Tangenveien (KV1). <u>Landbruk</u> Merknad tas til orientering, og myndighet for landbruk vil uttale seg ved offentlig ettersyn.

jordbruksarealer. Vi anbefaler metodikken i NIBIOs veileder om planering og jordflytting (NIBIO BOK VOL. 3 NR 4 2017). Veilederen gir en teknisk beskrivelse av hvordan jordmasser bør behandles og håndteres for å oppnå et best mulig agronomisk resultat. Vi viser også til Vestfold og Telemark fylkeskommunes veileder for matjordplan og veilederen Jordmasser - fra problem til ressurs.

Støy

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde og nye boliger kan føre til vesentlig mer veitrafikk, og det er derfor viktig å sikre at hverken ny eller eksisterende bebyggelse blir utsatt for støy. Klima og miljødepartementet har fastsatt en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og gitt føringer for hvordan kommunene skal håndtere støy i sin arealplanlegging. Alle boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2. Dette innebærer at støynivå på utearealer og utenfor vinduer til støyfølsom bruk ikke skal overstige grenseverdiene. Reguleringsbestemmelsene må sikre at boligene ikke får et støynivå som overstiger anbefalte grenseverdier.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Ved planlegging av areal som brukes/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. Punkt 5a skal sikre at arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planforslaget må sikre tilgang på leke- og uteoppholdsarealer med tilfredsstillende kvaliteter. Vi anbefaler at eventuelle nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser.

Det er utarbeidet en rammeplan for vann, avløp og overvann.

Gjennom planområdet skal det opparbeides en bekk og tursti, som ivaretar både den vannmengden som renner i det området, og vannet blir utnyttet som en ressurs.

Støy

Planforslaget ivaretar krav etter retningslinje T-1442/2021. Det er utarbeidet bestemmelse om at grenseverdien for utendørs støy i tabell 2 i retningslinjen skal følges.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Det er sikret areal for lek og uteopphold for barn og unge. Reguleringsplanen legger opp til at det opparbeides lekeplass (LEK1) og ballplass regulert i REG374. Ballplassen skal være felles for alle barn og unge som omfattes av

Vi viser til pkt. 3.2.6 i Kommunal- og distriktsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesak når det gjelder planbeskrivelsen og de vurderinger som må gjøres. Det skal blant annet fremgå av beskrivelsen hvordan kravene til fysisk utforming er oppfylt. Under pkt. 3.2.28 er det om detaljregulering og vurderingstemaer for barn og unges interesser beskrevet at det for å ivareta slike interesser, vil være aktuelt å vurdere elementer som blant annet uteoppholdsarealer, utelekeplasser, lys- og solforhold, hva som er attraktiv del av tomten, avstand mellom uteareal/lekeplass og bolig, synsfelt fra bolig, tilgang til grøntstruktur, gangveier, stier og trafiksikkerhet. Vi forventer at planforslaget synliggjør slike forhold og at konsekvenser for barn og unge blir tilfredsstillende opplyst, jf. kravet om den kommunale planleggingsprosessen i pkt. 4a i RPR-BU. <u>Overvannshåndtering</u> Det må tas hensyn til eksisterende og fremtidige klimaendringer. Et fremtidig klima med mer intens nedbør vil stille strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av byggverk. I Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vises det til at ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting og transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Det må tydeliggjøres i planforslaget hvordan det tas hensyn til behovet for overordnede grønnstruktur er og forsvarlig overvannshåndtering. Vi anbefaler Miljødirektoratets veileder om klimatilpasning og NVE sin veileder nr. 4/2022 om håndtering av overvann i arealplanlegging.		REG374. Disse er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser. Innspill iht pkt. 3.2.6 i veileder om barn og unge i plan og byggesak tas til orientering. <u>Overvannshåndtering</u> Planen oppfyller krav og kriterier til forsvarlig og tilstrekkelig overvannshåndtering. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelser.
--	--	---

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

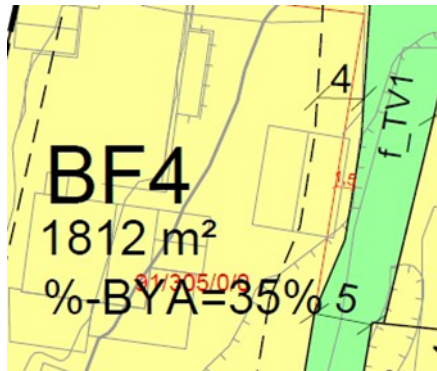
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.

Eier av eiendom gnr. 91, bnr. 305

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak viser turvei mellom BF3 og BF4. Jeg bor i BF4 og tomtegrensene ble satt på ny med GPS noen år tilbake. Da ble hjørnet på tomtegrensen trukket oppover pga Flintveien på oversiden av huset som resulterte i at den nye nedre grensen ville følge garasjeveggen min. Jeg sa da at jeg ikke kunne stå i en turvei om jeg skulle male og fikk da beskjed av daværende grunneier om å bruke området som før og at den turveien aldri ville bli noe av. Jeg er ikke i mot utbygging, men er sterkt imot nevnte turvei pga plass ved garasje og at Flintveien er kommet på oversiden av huset med tilhørende trafikk. Ber om at området mellom BF3 og BF4 blir som det er i dag.

Merknaden er trukket i epost til forslagstiller datert 21.08.2024. Det er kommet til enighet om at grenselinjen settes 1,5 meter fra husveggen til eier.



Med hensyn til eiers interesser er trasé for turvei endret på plankartet. Reguleringsplanen legger opp til en avstand på 1,5 m mellom turvei og garasje.

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD/UNG

Rådene vil gis anledning til å uttale seg ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet står det en bygning på eiendom 91/747 som er SEFRAK-registrert. Registreringen antyder at bygningen kan være oppført før 1850. Bygningen har opprinnelig vært et våningshus på husmannsplassen Råken Søndre, under gården Vik.

Akershus Fylkeskommune skriver i sin merknad at våningshuset har kulturminneverdi og at det bør vurderes med hensynssone bevaring av kulturminner H570 på kartet med tilhørende bestemmelser. Fylkeskommunen skriver at de gjerne bidrar med dialog med kommunen vedrørende ivaretagelse av kulturminnehensyn.



Figur 14 - Huset Akershus fylkeskommune beskriver, planbeskrivelsen

Kulturmyndighet i kommunen slutter seg til anbefalingen om å legge hensynssone bevaring av kulturminner H570 på plankartet, samt begrenset utnyttelsesgrad i reguleringsplan for eiendommer som grenser mot 91/747. Kulturmyndighet skriver i sin merknad at boliger som grenser mot 91/747 bør reguleres med maks mønehøyde som ikke overstiger mønehøyden på Råken Våninghus.

Kommunedirektøren vurderer behov for hensynssone etter innspill fra Akershus fylkeskommune ved offentlig høring. Kommunedirektøren har vurdert lavere utnyttelsesgrad for 91/747 for å opprettholde mellomrom rundt eiendommen.

Kommunedirektøren vurderer hensynssone på plankart som svært inngripende i grunneiers rådighet over eiendommen. Ved en slik avgjørelse bør eier kunne gi uttalelse før endelig beslutning. Grunneier har ikke fått mulighet til å uttale seg til forslaget, siden denne merknaden kom inn ved varsel om oppstart samt at fylkeskommunen har varslet at de vil komme med utfyllende uttalelse ved offentlig høring.

Akershus Fylkeskommune er kontaktet for ytterligere redegjørelse for et slik krav. Akershus fylkeskommune skriver følgende i sin redegjørelse:

«Våningshuset på søndre Råken er nevnt i Enebakk kommunes forslag til kulturminneplan fra 2011. I forslag til kulturminneplan står det i begrunnelsen for utvalg av våningshuset på søndre Råken at det er et karakteristisk midtkammershus. I forslag til forvaltning står det i samme kilde at våningshuset bør bevares som identitetsskapende element for de nye eiendommene i området.

SEFRAK-registreringen antyder at bygningen kan være fra før 1850. Bygningen, et gammelt tømmerhus med to rom, ble påbygget i 1945 (Enebakk bygdebok (1991, bind III, s.557). På bakgrunn av sammenstilling av historiske flyfoto fremstår bygningen i sin hovedform som lite endret etter denne påbyggingen.

Akershus fylkeskommune støtter vurderingen som ble gjort i forslag til kulturminneplan for Enebakk fra 2011 og mener Enebakk kommune bør vurdere bygningen for bevaring i det videre planarbeidet. Bygningen vil kunne være et positivt identitetsskapende element for nye eiendommer som skal oppføres i området.»

Fylkeskommunen skriver på slutten av sin merknad at de vil gi uttalelse til offentlig ettersyn av planen. Kommunedirektøren vil vurdere deres uttalelse ved offentlig ettersyn samt eiers uttalelse før endelig beslutning.

Automatisk fredede kulturminner:

Det er utført undersøkelser, resultatene viser et flintfragment som knyttes til bosetning i steinalder og bronsealder. Flintfragmentet ble påvist i jordmasser som har blitt endret igjennom tidene, bl.a. dyrking. Funnet er karakterisert som «løsfunn» og er ikke automatisk fredet, jf. kulturminnelov §§ 3 og 4.

Registreringen vil bli sammenfattet i en rapport som ferdigstilles i løpet av 2024, og endelig uttalelse fra Akershus fylkeskommune vil komme i forbindelse med offentlig ettersyn.

Klima- og miljømessige forhold

Klimatilpasninger

Det renner en bekk gjennom planområdet. Bekken reguleres til blå-/grønnstruktur (BG1-2) for å avhjelpe avrenningen fra vest, samt gi området kvalitet. I forbindelse med vedtatt detaljreguleringsplan BY18- Vik Skog Råkenåsen, er det etablert rør for flomvann som videreføres under Tangenveien og ut i bekken på nordsiden av Tangenveien. Det er etablert et fordrøyningsmagasin langs Osloveien, derifra går 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 via Tangenveien og Åsfaret. Det er i tillegg foreslått at det skal etableres en turvei fra planområdet og opp til Tangenveien. Dette sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan. Det er ellers opparbeidet gang-/sykkelvei langs Tangenveien. Det er gode forbindelser til skole, barnehage, nærsenter og butikker.

Minst 1 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 rekkefølgekrav.

Massehåndtering og avfallshåndtering

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbygging av nye boenheter og infrastruktur. Massehåndteringsplanen skal være en del av miljøoppfølgingsplanen. Avfallshåndtering skal enhver til følge gjeldene forskrift.

Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for bygge – og anleggsperioden. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samsvar med Enebakk kommunens mal for miljøoppfølgingsplan.

Økonomiske forhold

Det er utarbeidet rekkefølgekrav om at ballplass regulert i REG374 Råken – Ytre Enebakk skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse for flere enn 9 boliger innenfor Åsfaret Platå PlanID20240001. Det skal anlegges ballplass med egnet dekke for forskjellige ballspill. Ballplassen skal være felles for alle beboere innenfor REG374 Råken – Ytre Enebakk. Området skal være et sted for samhandling mellom barn og unge, og består av gode og trygge forbindelser via turvei (TV1) og Tangenveien.

Planforslaget har rekkefølgekrav om at blå-/grønnstruktur (f_BG1-2) skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før bebyggelse tas i bruk. 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, vedlikehold av området gjøres privat.

Før bebyggelse tas i bruk skal turvei (f_TV1) imellom BF3 og BF4 være ferdig opparbeidet som opparbeides etter krav for universell utforming.

Det er videre utarbeidet plan for vann, avløp og overvann. Før byggesøknad skal det foreligge godkjent VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering. 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 etablert et fordrøyningsmagasin langs Osloveien, derifra går vannet via rør under fylkesveien og videre til bekken som går til Våg.

Før det kan gis brukstillatelse for nye boliger på Åsfaret Platå, skal overvannsledningen fra 91/868 sammenføres med etablert fordrøyningsanlegg. Utbedringen av bekken og røret under Tangenveien er dimensjonert for å ta imot flomvann fra Åsfaret Platå og BY18- Vik skog Råkenåsen.

Før igangsettingstillatelse skal prosjektering av kommunaltekniske anlegg være akseptert av Enebakk kommune ved myndighet for vei og avløp.

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

Planområdet ligger i en avstand fra skolene i Ytre Enebakk som utløser krav om skoleskyss på grunn av lang skolevei (over 4 km). Dette gir kommunen økte utgifter til skoleskyss.

Risikovurdering

Planforslaget samsvarer ikke med gjeldende kommuneplan 2015-2027 og REG374 Råken – Ytre Enebakk, da et område i planen er regulert til offentlig- eller privat tjenesteyting barnehage er foreslått regulert til boligbebyggelse i detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå.

Krav om konsekvensutredning (KU) kan komme til anvendelse ved endring av arealformål, jf. pbl. §6 vedlegg I, punkt 25. Planforslaget legger opp til endring av offentlig- eller privat tjenesteyting til boligbebyggelse. Plikten til konsekvensutredning (KU-plikten) gjør seg gjeldende 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, og KU-plikten kommer ikke til anvendelse. Planarbeidet utløser dermed heller ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven.

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 er nedfelt i planbestemmelsene om overvannshåndtering. 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 REG461 BY18- Vik skog Råkenåsen. Det er bygget et fordrøyningsmagasin langs Osloveien.

Det transporteres farlig gods på fylkesvei 155 Osloveien, ca. 150 m fra planområdets østlige grense. Det er ingen tiltak som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap for nødetatene.

Det ble fortatt en geoteknisk vurdering i 2021. Det er ikke utført nyere vurderinger av områdestabilitet, da planområdet ikke berører NVEs aktsomhetskart for kvikkleire.

Det er utarbeidet rammeplan for VA, teknisk plan for vei og redegjørelse for overvannshåndtering. I forbindelse med vedtatt detaljreguleringsplan REG461 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 forurenset grunn, notat hydrologi og notat deponi for sprengstein, prøvegraving og geoteknisk vurdering.

Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan i reguleringsbestemmelse.

Alternative løsninger

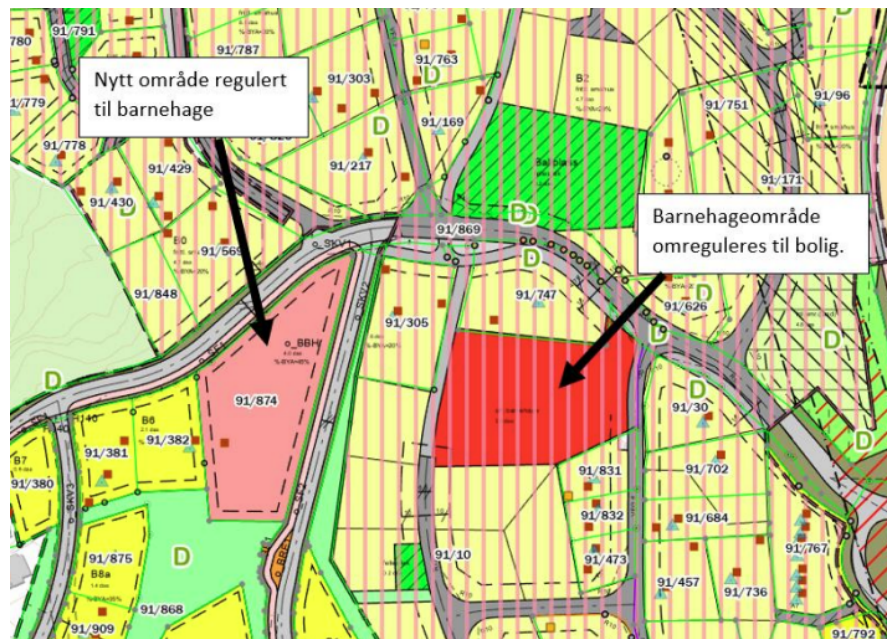
1) Planforslaget kan avvises, 2) det kan bes om at alternative løsninger vurderes, og 3) det kan foretas endringer i planforslaget. Avvising/endring må begrunnes i vedtaket.

Vurderinger og begrunnelse

Boligbebyggelse

Reguleringsplan for Råken – Ytre Enebakk (REG374) vedtatt i 1994. REG374 stiller krav til maksimal BYA på 20 % og maksimal gesimshøyde på 6 m og mønehøyde på 8 m. Forslag til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå legger opp til en økning i BYA og høyde. Maksimal BYA er foreslått på 35 %, og maksimal gesimshøyde på 7 m og mønehøyde på 9 m.

Planområdet er i hovedsak regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B4) i REG374, og privat-offentlig tjenesteyting barnehage. Det er foreslått at planområdet omreguleres i helhet til frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse. Dette er vurdert som god tilpasning til området og omgivelsene. Det er regulert barnehage vest for planområdet (REG461). En omregulering av arealformål barnehage i REG374, vil ikke medføre en ulempe da dette ivaretas vest for planområdet.



Figur 15 - Illustrasjon som viser areal avsatt til barnehageformål i REG374 og REG461, planbeskrivelsen

I gjeldende plan er området regulert til turvei, gangsti og lek. Disse formålene ivaretas og overføres til detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå. Det gjøres en endring på plassering av arealformålene på plankartet, samt at gangsti regulert i REG374 omreguleres til turvei mellom 91/305 og 91/747.

Planforslaget legger til rette for 32 nye boenheter, fordelt på 8 eneboliger og 24 boenheter i rekkehus. Byggegrenser og maksimal BYA (35 %) er regulert på plankartet. Det er tiltenkt at rekkehusene og eneboligene skal utgjøre en boligstørrelse mellom 130 og 145 m² BRA. Planlagt utnyttelse av området er godt tilpasset eksisterende bebyggelse rundt planområdet. Det er stilt krav til parkering i tråd med norm for nye boligområder, vedtatt 17.06.2019. Krav til minste uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Trafikksikkerhet

Utbyggingen vil medføre en økning i årstdøgns trafikk 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 fortau ned til fylkesveien og fram til bussholdeplass, videre til skoler og butikker. Det er ca. 200 meter å gå 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 ellers identifisert potensiell uønsket hendelse som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av planen, bl.a. transport av farlig gods på fylkesvei 155 Osloveien, ca. 150 m fra planområdets østlige grense. ROS-analysen konkluderer med at det er ingen tiltak som vurderes som relevante ut ifra en kost-/nyttevurdering, utover å ha en forsvarlig beredskap hos nødetatene.

Ivaretagelse av renovasjon og brannsikkerhet

Reguleringsplankartet fastsetter at det skal opparbeides egen veilomme (RA1-2) for renovasjon for ikke å forhindre fremkommeligheten for andre kjøretøy. Det er lagt til rette for tilstrekkelig slukkevann med krav til 20 l/s for brannvann. Området er ellers dimensjonert for lastebil (L), og tilgjengelig for renovasjonsbil og brannbil. Ved byggesøknad skal det legges ved en utomhusplan som viser tilfredsstillende adkomst for brannvesenet iht. byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer. Før igangsettingstillatelse skal godkjent plan for tilrettelegging av brannvesen fra Follo Brannvesen IKS vedlegges.

Barn og unges interesser

Kommunedirektøren mener at adkomst til lekeplass (LEK1) via blå-/grønnstruktur og adkomst til ballplass via turvei (TV1) vil bidra til et godt bomiljø for barn og unge. Ballplassen regulert i REG374 vil i tillegg bidra til en møteplass for alle barn og unge som omfattes av REG374 og Åsfalet platå. Det samme gjør krav om tilrettelegging for god forbindelse til opparbeidelse av tilstøtende blå-/grønnstruktur.

Overvann og flom

Overvann håndteres etter tretrinnsstrategi, og vurderes som tilfredsstillende. Bekken rustes opp og inkluderes i blå-/grønnstruktur, som både gir kvalitet for omgivelsene samt håndtering av overvann. Det er ellers etablert fordrøyningsmagasin langs Osloveien som håndterer flomvann. Godkjent VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering skal vedlegges ved byggesøknad. Før det gis brukstillatelse skal overvannsledningen fra Råkenåsen sammenføres med allerede etablert fordrøyningsanlegg.

Støy

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

Kulturminner og kulturmiljø

Det er utført utgravinger, og det ble funnet et flintfragment som knyttes til bosetning i steinalder. Dette flintfragmentet er påvist i jordmasser, funnet er karakterisert som «løsfunn» og er ikke automatisk fredet. Undersøkelsen vil bli sammenfattet i en rapport i løpet av 2024. Denne rapporten er ikke mottatt og vil derfor bli vurdert senere. Rapporten vil bli vurdert før 2.gangsbehandling, sammen med Akershus fylkeskommunes uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Akershus fylkeskommune har gitt innspill om å legge hensynssone bevaring av kulturminner på kartet, da de mener at bolig på eiendom 91/747 er bevaringsverdig. Kommunedirektøren vil vurdere denne merknaden videre etter å ha mottatt fylkeskommunens bemerkning ved

offentlig høring. Dette er også hensiktsmessig, slik at grunneier får muligheten til medvirkning før endelig avgjørelse.

Klimamiljø

Planforslaget legger til rette for at samtlige parkeringsplasser gis mulighet for tilkobling til ladepunkt for elbil. Minst en av parkeringsplassene skal være i carport og tilrettelegges for elbillader.

Det er kort vei til kollektivtransport, og det er god gang- og sykkelforbindelse til skole, barnehage og nærsenter. Planområdets beliggenhet gir gode muligheter for at beboerne kan både benytte kollektivtransport, sykkel og gange.

Kommunedirektøren vurderer beliggenheten som svært attraktivt for ny boligbebyggelse, da området ligger i nærhet av sentrumsområdet i Ytre Enebakk med servicefunksjoner. Samtidig kan sentrumsområdet nås med sykkel og gange.

Planområdet ligger i en avstand fra skolene i Ytre Enebakk som utløser krav om skoleskyss på grunn av lang skolevei (over 4 km).

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler utvalg for teknikk, næring og miljø (TNM) å sende detaljreguleringsplan for Åsfaret Platå på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.