

# Planinitiativ

DETALJREGULERING FOR MÅNETOPPEN

DATO: 2024.10.22, REVIDERT 2025.01.24



## SAMMENDRAG

Planområdet er om lag 154 daa og ligger i tettstedet Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Hensikten med ny detaljregulering for området, er å øke bærekraftige elementer i området som natur-, lek- og bokvaliteter, og minske negative innvirkninger for miljøet som skjæringer, fyllinger og masseuttak, sett i forhold til gjeldende regulering for området, reguleringsplan for BY20 og 21 planID 434. Området er avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanenes arealdel, og ny detaljregulering for Månetoppen vil være i tråd med dette.

Hovedsakelig omhandler arbeidet med detaljregulering for Månetoppen en justering av trasé for hovedveien inn i området, i forhold til gjeldende regulering for BY20 og 21. Det er forlengelsen av Gaupeveien, inn i det nye boligfeltet, som man nå ønsker å justere slik at den ligger mer naturlig i terrenget. Ny veitrasé vil gi en ny og bedre plassering og utforming av boligfeltene, samt generere større arealer med lek, friarealer og grønnstruktur, som for eksempel bevaring av eksisterende stinett og bekkedrag i nordvest.

I gjeldende regulering for BY20 og BY21, er det lagt inn følgende bestemmelse;

*§2.1.5 Det skal ved detaljplanlegging av hvert enkelt delområde tilstrebes massebalanse for å redusere anleggstrafikk på Gaupeveien til et minimum. Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være utarbeidet HMS-plan for tiltak som medfører anleggstrafikk i Gaupeveien.*

Gjeldende bestemmelse fra 2011 oppfordrer utbygger til å etterstrebe massebalanse og minimere utkjøring av overskuddsmasse. I tråd med denne bestemmelsen, ønsker forslagstiller å ta grep for å optimalisere utviklingen av området med hensyn til bedre massebalanse.

Med en noe justert veitrasé er det mulig å oppnå betydelig mindre masseuttak, med lavere skjæringer og fyllinger, bevaring av spesiell natur og få større arealer tur-, lek- og friområder. En justering av veitrasé vil også være positiv for naboer i Gaupeveien, som vil skånes for unødvendig uttransportering av masser fra feltet.

## INNHold

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| SAMMENDRAG .....                                                                        | 1  |
| 1 INNLEDNING .....                                                                      | 3  |
| 2 FORMÅLET MED PLANEN ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav a</i> ) .....                     | 5  |
| 2.1 Formålet med planen (hensikt) .....                                                 | 5  |
| 2.2 Fremtidig arealformål .....                                                         | 5  |
| 3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav b</i> ) .....              | 6  |
| 3.1 Planavgrensning og lokalisering .....                                               | 6  |
| 3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene .....                                     | 7  |
| 3.3 Forholdet til kommuneplanen .....                                                   | 7  |
| 3.4 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer .....                   | 8  |
| 3.5 Forholdet til pågående planarbeid .....                                             | 9  |
| 3.6 Forholdet til overordnede planer og føringer .....                                  | 13 |
| 3.6.1 Lovverk .....                                                                     | 13 |
| 3.6.2 Statlige føringer .....                                                           | 14 |
| 3.6.3 Fylkeskommunale planer .....                                                      | 15 |
| 4 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e</i> ) .....   | 15 |
| 4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....                                   | 15 |
| 4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder .....                                                | 16 |
| 4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet .....                                           | 17 |
| 5 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h</i> ) .....   | 18 |
| 5.1 Virkninger på landskap .....                                                        | 18 |
| 5.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet .....                           | 20 |
| 5.3 Virkninger på klima og miljø .....                                                  | 20 |
| 5.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....                          | 22 |
| 6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav i</i> ) ..... | 22 |
| 7 KONSEKVENsutREDNING ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav l</i> ) .....                     | 24 |
| 8 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING ( <i>jf. § 1 andre ledd bokstav j og k</i> ) .....       | 24 |

## 1 INNLEDNING

|                                 |               |                      |
|---------------------------------|---------------|----------------------|
| Tiltakshaver                    | Firma         | Østmarka Panorama AS |
|                                 | Kontaktperson | Didrik Røhmer        |
|                                 | E-post        | didrik@bakke-as.no   |
|                                 | Telefon       | 909 59 613           |
| Forslagsstiller (plankonsulent) | Firma         | Endvidan AS          |
|                                 | Kontaktperson | Hilde Smedstad       |
|                                 | E-post        | his@envidan.no       |
|                                 | Telefon       | 93 06 93 63          |

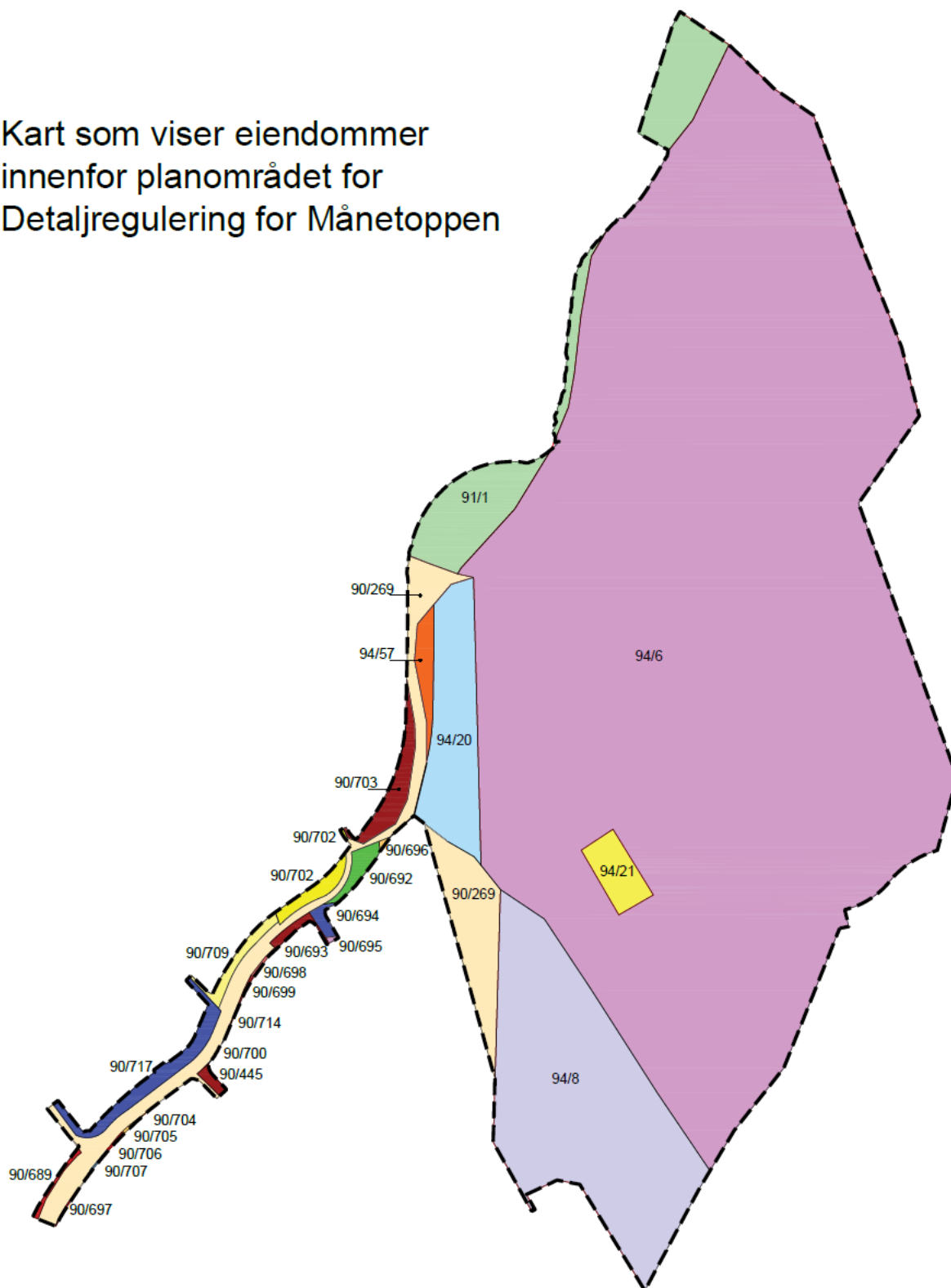
Planinitiativet gjelder for hele eller deler av følgende gårds- og bruksnummer:

| Gårdsnr./ bruksnr. | Eierstatus/ervert areal                 | Areal innenfor planens avgrensning |
|--------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| 96/4               | Østmarka Panorama AS                    | 116685 m2                          |
| 94/20              | Østmarka Panorama AS                    | 4402 m2                            |
| 94/8               | Enebakk kommune                         | 15200 m2                           |
| 90/269             | Enebakk kommune                         | 7044 m2                            |
| 91/1               | Enebakk kommune                         | 5724 m2                            |
| 94/21              | Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA | 1057 m2                            |
| 94/57              | Østmarka Panorama AS                    | 614 m2                             |
| 90/689             | Østmarka Panorama AS                    | 97 m2                              |
| 90/692             | Østmarka Panorama AS                    | 337 m2                             |
| 90/693             | Østmarka Panorama AS                    | 163 m2                             |
| 90/694             | Østmarka Panorama AS                    | 161 m2                             |
| 90/695             | Østmarka Panorama AS                    | 16 m2                              |
| 90/696             | Østmarka Panorama AS                    | 21 m2                              |
| 90/697             | Østmarka Panorama AS                    | 14 m2                              |
| 90/698             | Østmarka Panorama AS                    | 30 m2                              |
| 90/699             | Østmarka Panorama AS                    | 23 m2                              |
| 90/700             | Østmarka Panorama AS                    | 3 m2                               |
| 90/702             | Østmarka Panorama AS                    | 417 m2                             |
| 90/703             | Østmarka Panorama AS                    | 841 m2                             |
| 90/704             | Østmarka Panorama AS                    | 0,5 m2                             |
| 90/705             | Østmarka Panorama AS                    | 15 m2                              |
| 90/706             | Østmarka Panorama AS                    | 19 m2                              |
| 90/707             | Østmarka Panorama AS                    | 13 m2                              |
| 90/709             | Østmarka Panorama AS                    | 379 m2                             |
| 90/714             | Østmarka Panorama AS                    | 11 m2                              |
| 90/717             | Østmarka Panorama AS                    | 1024                               |
| 90/445             | Privat eier                             | 115 m2                             |

Forslagstiller eier eller har innhentet eierrettigheter til berørte områder. Gbnr 94/21 eies av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA, hvor et høydebasseng er etablert. Adkomstvei til tomten sikres i planarbeidet.

Utarbeidet av Bakke AS, datert 22.21.2024

## Kart som viser eiendommer innenfor planområdet for Detaljregulering for Månetoppen



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

### 2.1 Formålet med planen (hensikt)

Hovedsakelig gjelder reguleringen som nå skal utarbeides, en justering av veitrasé i forhold til gjeldende regulering for BY20 og 21, PlanID 434, vedtatt i 2011 og med en mindre endring vedtatt i 2022. Det er forlengelsen av Gaupeveien som leder inn i det nye boligområdet, som man ønsker å justere slik at den får en trasé som ligger mer naturlig i terrenget. Dette grepet vil også gi en ny og bedre plassering og utforming av boligfeltene, samt generere større arealer med lek, friarealer og grønnstruktur, som for eksempel bevaring av eksisterende stinett og bekkedrag i nordvest. Planen vil ellers legge til rette for så å si samme boligmiks og antall boenheter som i gjeldende plan for området.

### 2.2 Fremtidig arealformål

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

- Boligbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Barnehage
- Vannforsyningsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn- tekniske anlegg
- Parkeringsanlegg

#### Pbl 2008 §12-5. nr 3 Grønnstruktur

- Naturområde
- Turveg
- Friområde

#### Pbl 2008 §12-6 – Hensynssone

- Frisikt
- Hensyn grønnstruktur

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

#### 3.1 Planavgrensning og lokalisering



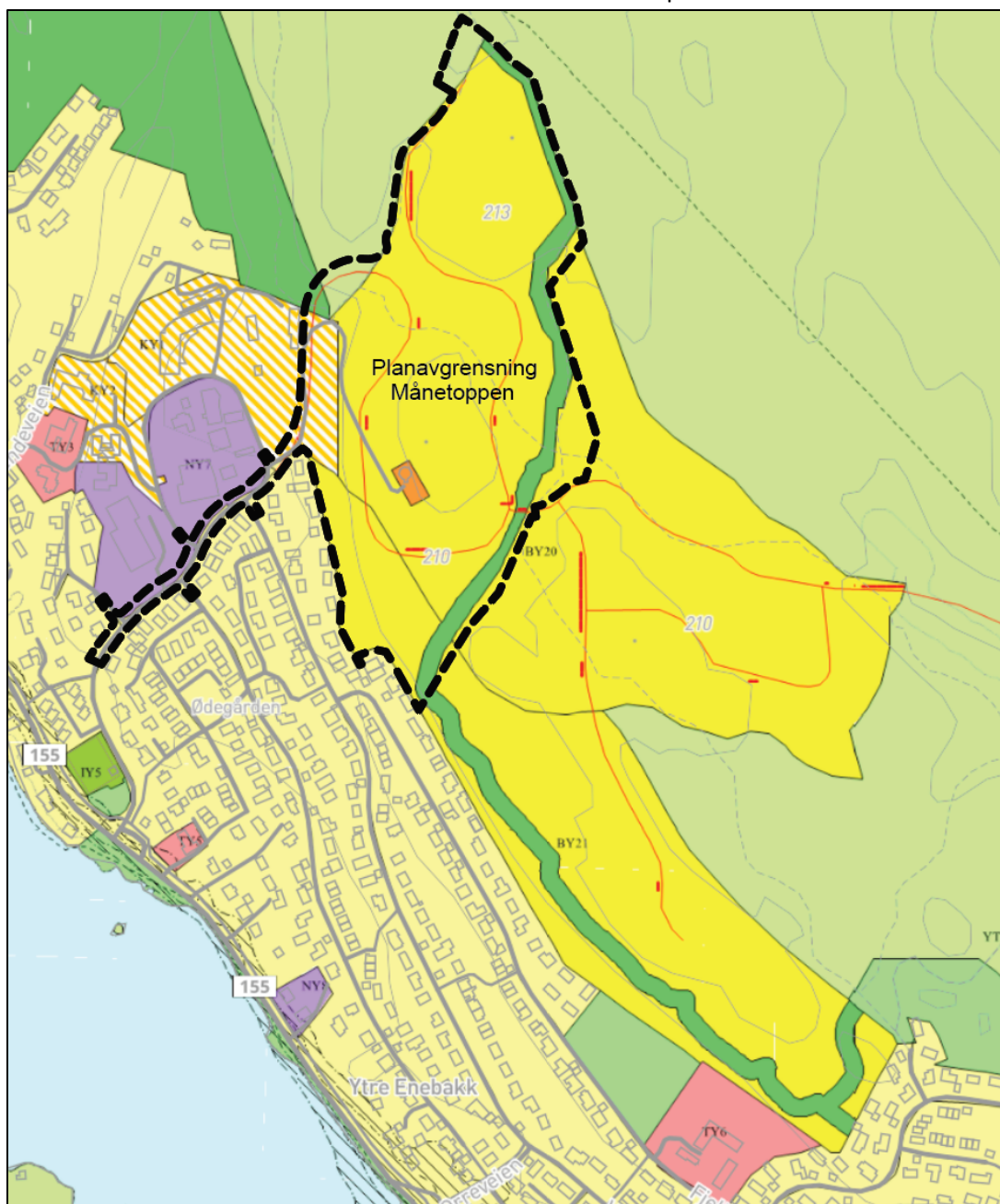
Bilde 1. Ortofoto med planavgrensning og gnr/bnr

### 3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet er om lag 154 daa og ligger i tettstedet Ytre Enebakk i Enebakk kommune. Området er sørvestvendt og ligger ovenfor, og i forlengelsen av øvre del av Våglia og Ødegården, med svært gode solforhold og deler av området har flott utsikt over innsjøen Våg. Området er ubebygd og består av kupert skogsterreng.

### 3.3 Forholdet til kommuneplanen

Innenfor planavgrensning for detaljregulering for Månetoppen, er arealene i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, fremtidig turdrag, samt tilhørende infrastruktur, i deler av område BY20 og BY21. Planavgrensningen tar også for seg en del av område KY1 Gaupeveien, samt noen mindre områder som er avsatt til LNF i kommuneplanen.



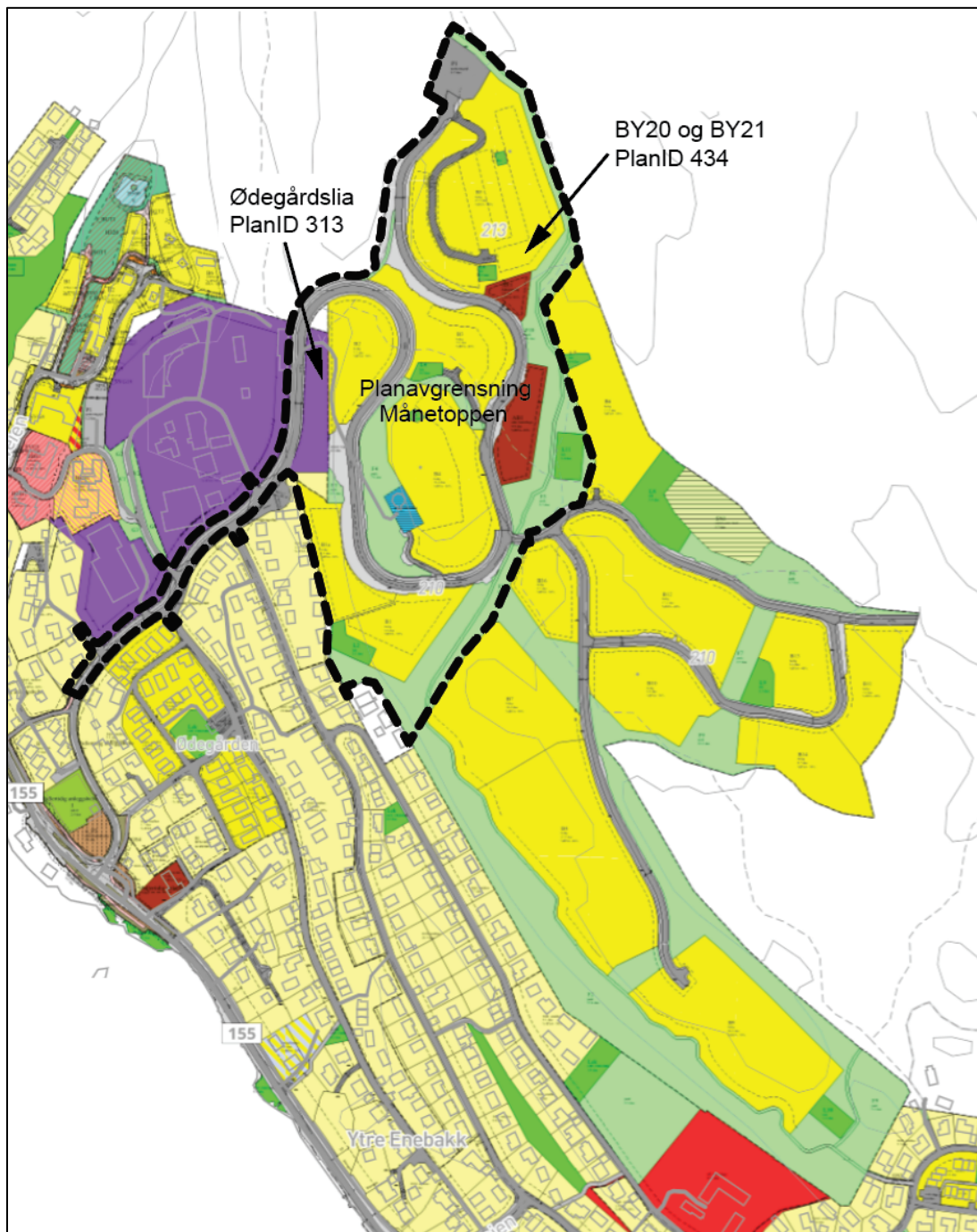
Bilde 2. Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel.

### 3.4 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer

Detaljreguleringen for Månetoppen er vist i svart linje i bildene nedenfor.

Største delen av planområdet er tidligere regulert i Reguleringsplan for BY20 og BY21 til boligområde med tilhørende infrastruktur, leke- og grøntarealer. Gbnr 94/20 er regulert til Industri i reguleringsplan for Ødegårdslia.

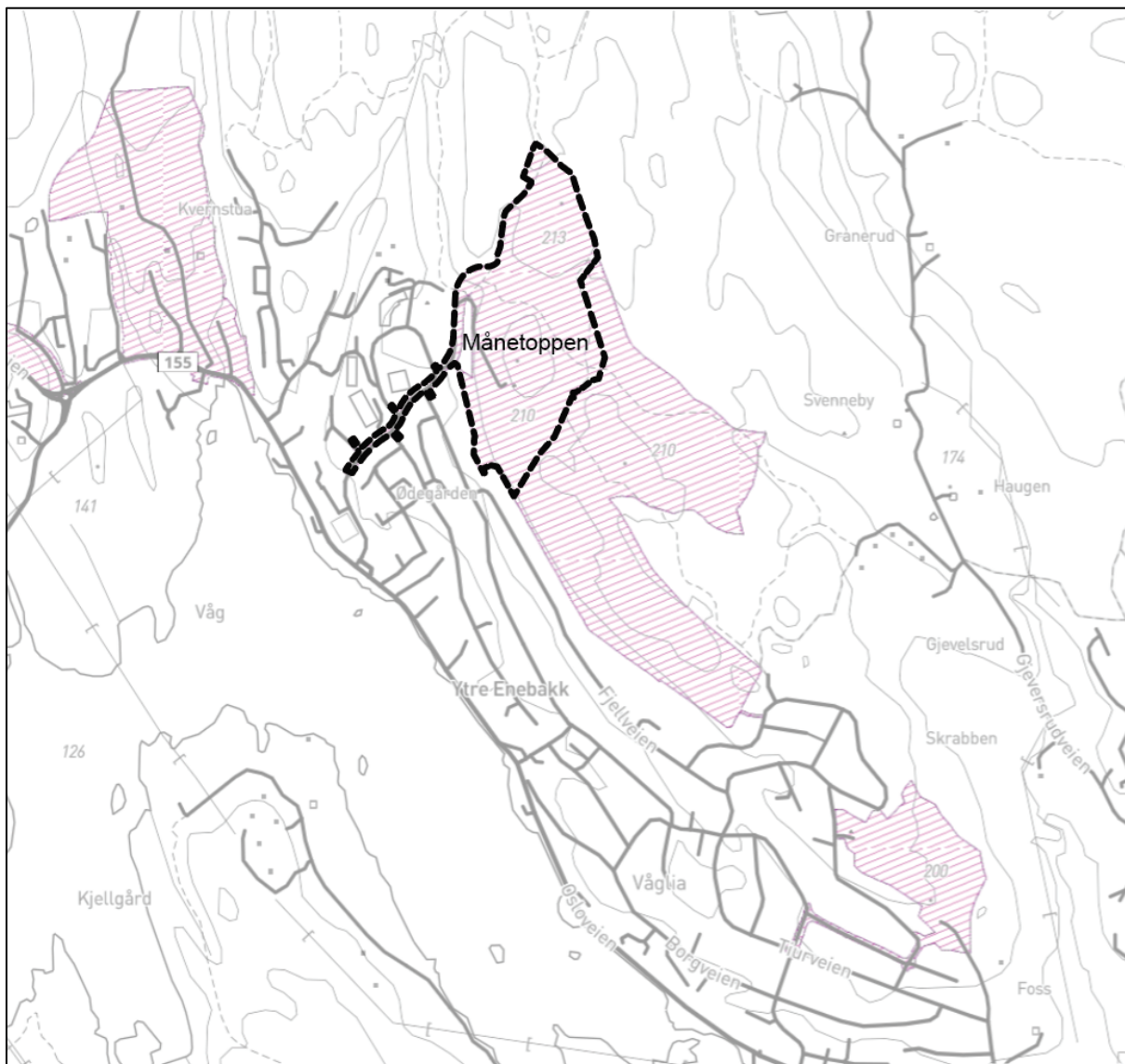
| PLANID | PLANNAVN    | VEDTAKSDATO              |
|--------|-------------|--------------------------|
| 434    | BY20 og 21  | 24.10.2011 og 01.09.2022 |
| 313    | Ødegårdslia | 19.12.1977               |



Bilde 3. Utsnitt fra kartportalen (arealplaner.no) av gjeldende reguleringsplaner

### 3.5 Forholdet til pågående planarbeid

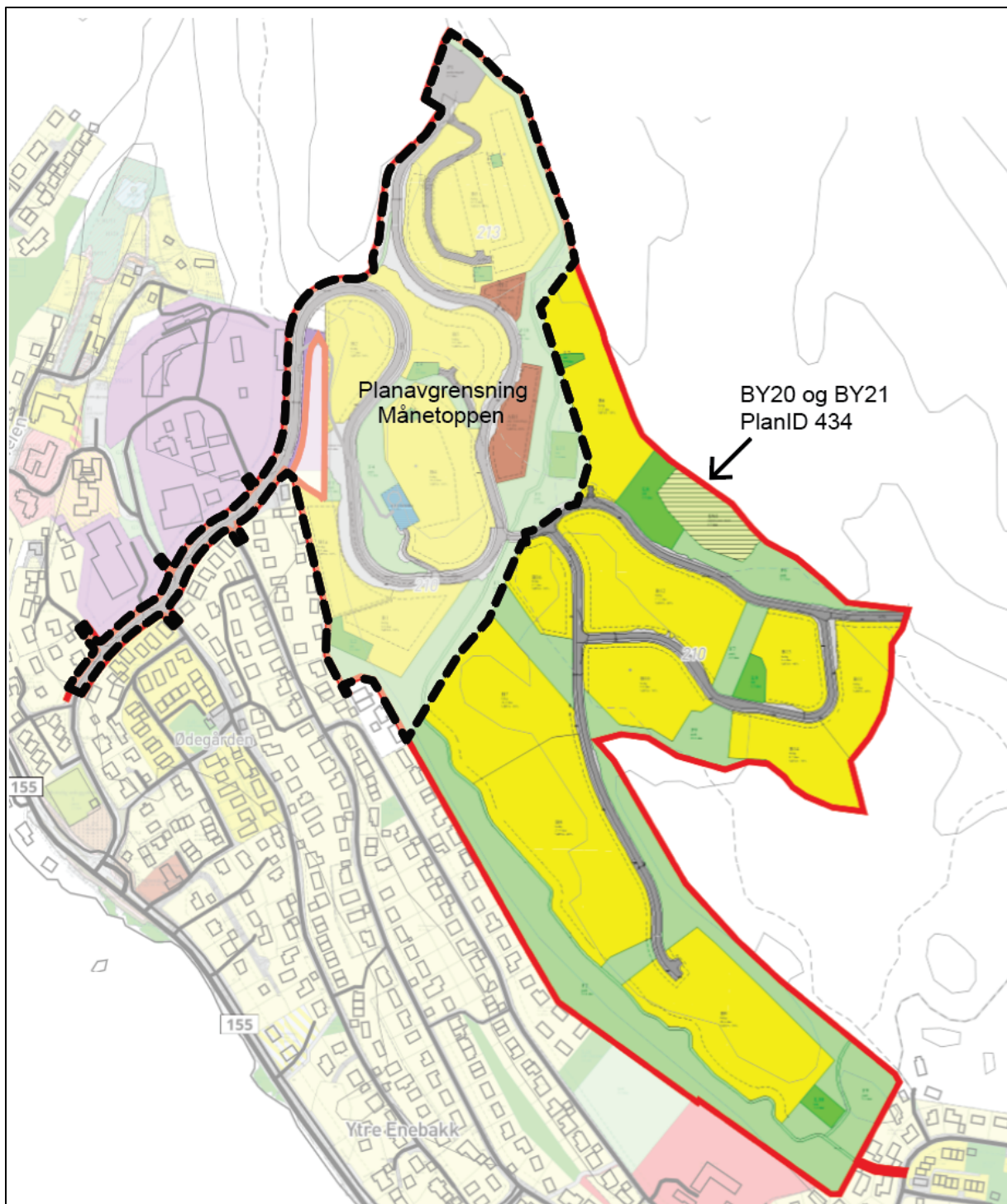
Det er ingen direkte tilgrensende reguleringsplaner som er påbegynt pr. d. d.



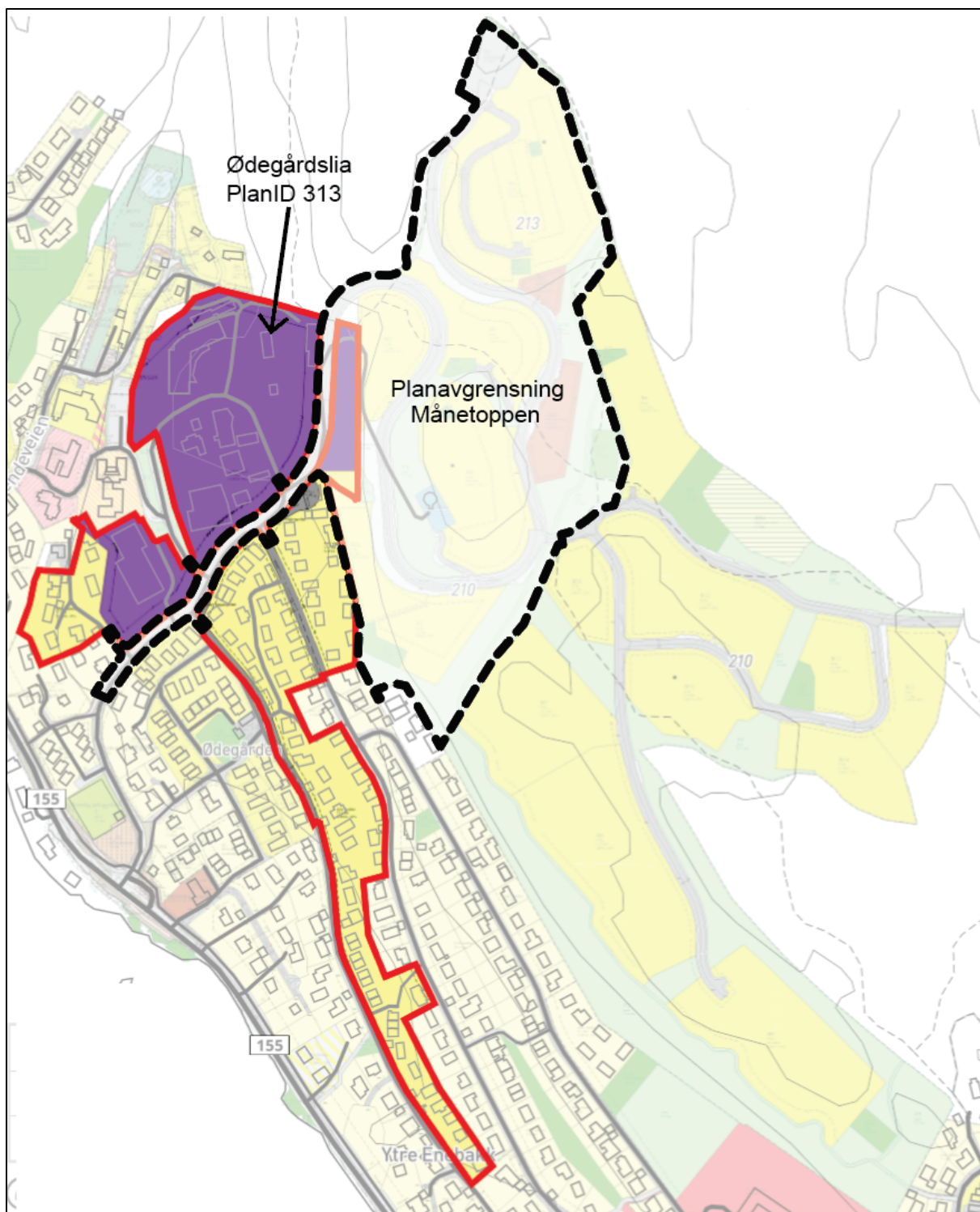
Bilde 4. Skravur som viser pågående reguleringsprosesser i området (kilde arealplan.no, 2024.10.22).

Ellers er det følgende tilgrensende/overlappende reguleringsplaner i området:

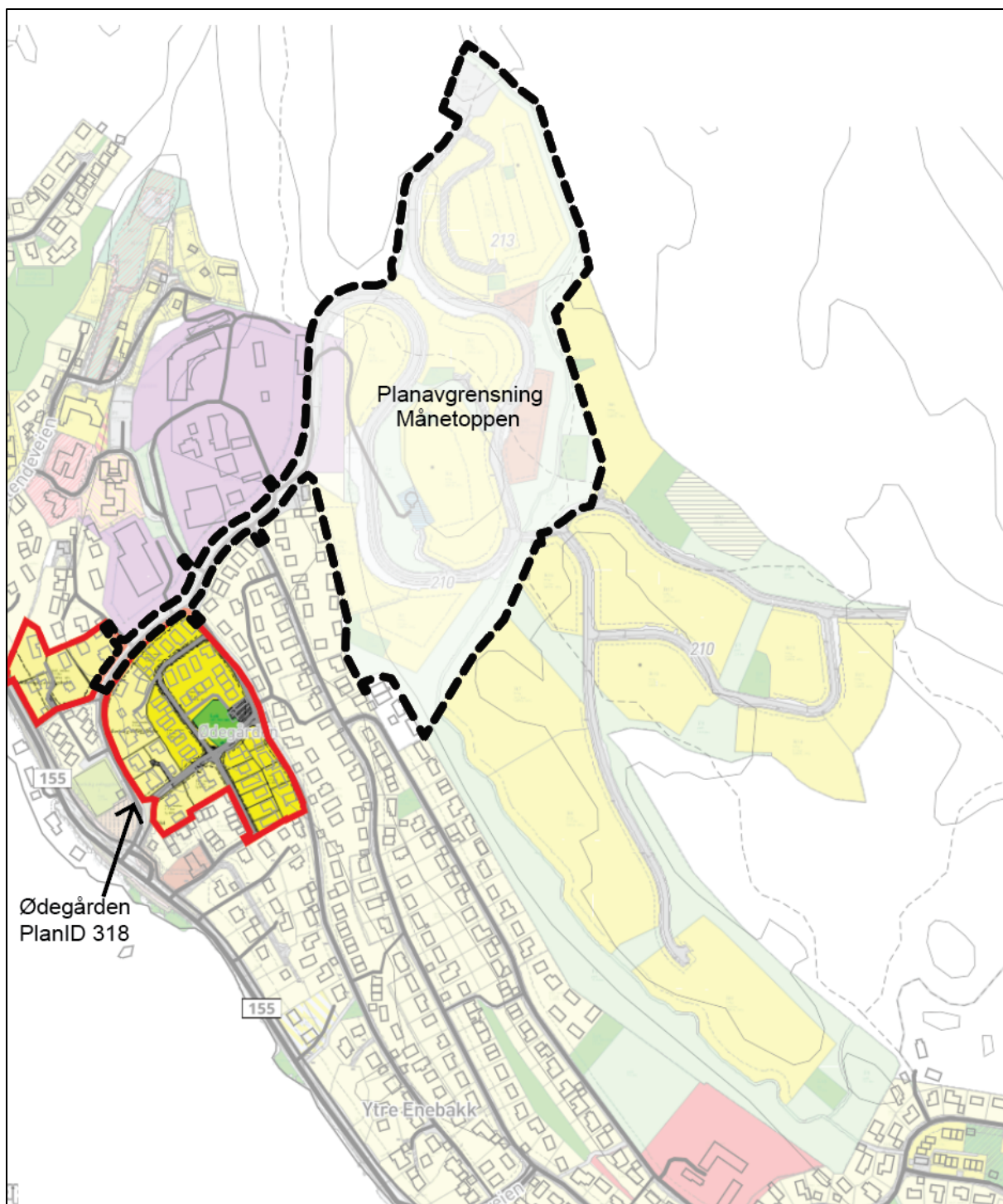
| PLANID | PLANNAVN                     | VEDTAKSDATO                      |
|--------|------------------------------|----------------------------------|
| 434    | BY20 og BY 21                | 24.10.2011 og 01.09.2022         |
| 313    | Ødegårdslia                  | 19.12.1977                       |
| 318    | Ødegården                    | 02.02.1979, sist rev. 29.08.2019 |
| 456    | Krysset Gaupeveien x fv. 155 | 05.12.2016                       |



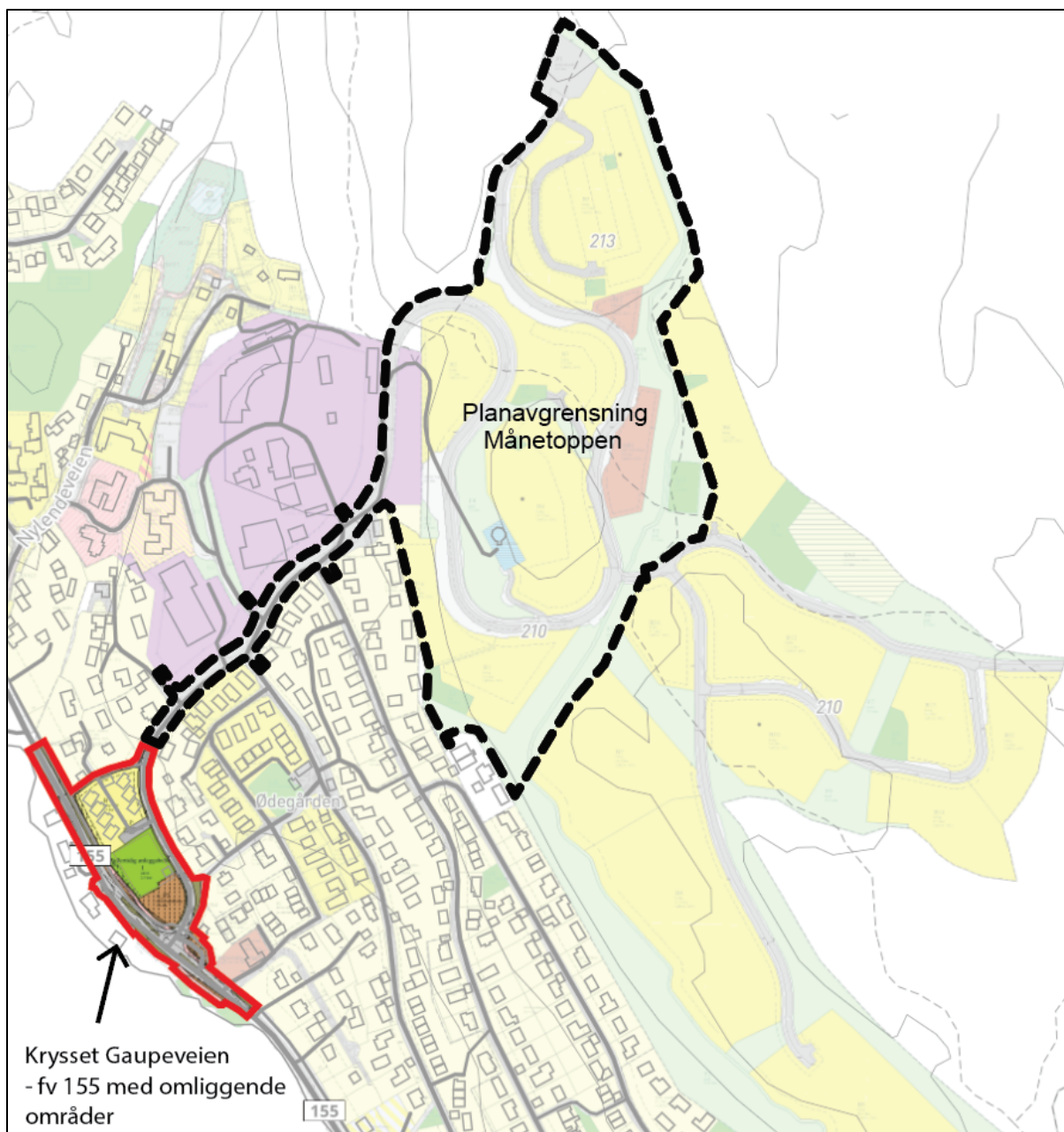
Bilde 5. Planens avgrensning i forhold til reguleringsplan for BY20 og BY21.



Bilde 6. Planens avgrensning i forhold til reguleringsplan for Ødegårdslia.



Bilde 7. Planens avgrensning i forhold til reguleringsplan for Ødegården.



Bilde 8. Planens avgrensning i forhold til reguleringsplan for Krysset Gaupeveien - fv 155 med omliggende områder

### 3.6 Forholdet til overordnede planer og føringer

Under følger kort oppsummering av relevante lover og føringer for planen.

#### 3.6.1 Lovverk

##### Plan- og bygningsloven

De to reguleringsplanene som berøres av den nye reguleringsplanen for Månetoppen, BY20 og BY21 og Ødegårdslia, er begge behandlet etter gammel plan- og bygningslov (pbl1985).

Den nye reguleringsplanen for Månetoppen skal utarbeides i henhold til pbl2008, § 12.

Plandokumentene for planområdet, inkl. plankart og bestemmelser, skal også utarbeides med hensyn til nyere vedtatte maler, kommuneplaner og andre styringsdokumenter i Enebakk kommune, samt sosi-format og utforming fastsatt i gjeldende plan- og bygningslov (pbl 2008).

### Naturmangfoldloven

Loven har regler om bærekraftig bruk og vern av naturen. Det er utarbeidet oppdatert naturmangfoldkartlegging i henhold til krav i naturmangfoldloven §§ 8-12. Planforslaget berører ikke områder som er vernet etter naturmangfoldloven eller områder som er foreslått vernet med hjemmel i naturmangfoldloven. Viktige naturtypelokaliteter innenfor planområdet vil bli regulert med hensynssone etter pbl 2008.

### Kulturminneloven

Planarbeidet tar utgangspunkt i kulturminnelovens definisjon av kulturminner og kulturmiljøer. Utredning forutsettes å avklare eventuelle konflikter med kulturminner og kulturmiljøer. Dersom tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredede kulturminner, må kulturminnemyndighetene ta stilling til eventuell dispensasjon fra den automatiske fredningen. Undersøkelsesplikten i henhold til § 9 blir ivaretatt i planarbeidet.

### Forurensningsloven

Loven har til formål å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

### Vannforskriften

Vannforskriften § 4 om miljømål for overflatevann fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

## 3.6.2 Statlige føringer

### Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2019 – 2023

De nasjonale forventningene peker på mål, oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene legger vekt på i sin planlegging etter plan- og bygningsloven, for å bidra til bedre sammenheng mellom plannivåene og gjøre planleggingen mer forutsigbar, effektiv og målrettet. Forventningene er knyttet til 4 hovedtema:

- Planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling
- Vekstkraftige regioner og lokalsamfunn i hele landet
- Bærekraftig areal- og transportutvikling
- Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve

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

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

### Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Alle nye tiltak skal vurderes opp

mot disse statlige retningslinjene med tanke på å redusere transport i størst mulig omfang.

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

Skal synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i planleggingen av det fysiske miljø.

Retningslinjene skal trygge arealer som brukes av barn og unge ved at de sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planprosessen skal legges til rette for deltakelse av barn og unge. Retningslinjene slår fast at det ved omdisponering av arealer som benyttes til lek og opphold, skal skaffes til veie fullbyrdige erstatningsarealer.

#### Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1242/2021

Skal legges til rette for arealplanlegging som fremmer bokvalitet og forebygger helsekonsekvenser som følge av støy, med kvalitetskriterier for ny støyfølsom bebyggelse.

### 3.6.3 Fylkeskommunale planer

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

Planen legger vekt på mer konsentrasjon og mindre spredt vekst innenfor Akershus. Konsentrert vekst vil gi grunnlag for mer levende tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud. Det må tilrettelegges for høyere arealutnyttelse og utvikling av områder med gangavstand til sentrumstilbud. Fotgjengere, syklist og gode kollektivknutepunkter må prioriteres. Gangavstand og sykkelavstand bør være styrende for hvor arealutvikling skal skje. Akseptabel sykkelavstand til skole og servicetilbud eller fritidstilbud er i henhold til planen 10-15 minutter (2,5 – 4 km). I planen legges det opp til at Ytre Enebakk i hovedsak knyttes til Ski som regional by med hovedforbindelse til Oslo. Utviklingen av boligområder bør være slik at den appellerer til en sammensatt befolkning. I Akershus bør det legges til rette for utvikling som møter behovet for leiligheter.

Enebakk og Akershus for øvrig har store jordbruksarealer av høy kvalitet, fulldyrka jord som benyttes til matproduksjon. Utbygging må legges til ikke dyrkbar mark og planlegges slik at de ikke setter dyrka mark under press.

#### Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)

Hensikten med regional plan for masseforvaltning i Akershus er å få en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket vårt. Antall innbyggere og byggeaktiviteten i Akershus øker. Det fører til et økt behov for byggeråstoff og store mengder overskuddsmasser som må håndteres forsvarlig. Grunnleggende for dette arbeidet er at det skal bidra til å redusere miljø- og samfunnsbelastningen fra uttak av byggeråstoff, håndtering av overskuddsmasser og transport.

#### Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)

Planen er et verktøy for regional planmyndighet (fylkeskommunen) til å utforme politikk innenfor prioriterte områder. Planen skal legges til grunn for virksomheten til regionale organer og for kommunal og statlig planlegging og forvaltning i regionen.

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

### 4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Hensikten med planen er å legges til rette for boligbebyggelse, som blokkbebyggelse, frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse og flermannsboliger, med tilhørende adkomstveier, teknisk infrastruktur, barnehage og leke- og friarealer innenfor planområdet. Utbyggingsavtale skal

utarbeides parallelt planarbeidet. Illustrasjonsplanen viser forslag til ny bebyggelse og infrastruktur innenfor planområdet.



Bilde 9. Forslag til illustrasjonsplan for planområdet

#### 4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Planen som nå utarbeides skal i likhet med den gjeldende planen for BY20 og BY2, legge til rette for en blandet boligtypologi. En blandet boligtypologi vil gi et bredt og variert botilbud for mennesker i ulike aldre og livsfaser. Dette gir variasjon og gode nabofellesskap samtidig som det dekker flere av boligbehovene i Enebakk kommune. Planen vil åpne for både blokkbebyggelse, frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse og flermannsboliger. Småhusbebyggelse og flermannsboliger vil kunne bygges i inntil 3 etasjer og blokkbebyggelse inntil 5 etasjer. For å sikre en kombinasjon av småhusbebyggelse og leiligheter vil det gjennom bestemmelse reguleres at minimum 1/3 av

bolighetenene skal være leiligheter. Kravet gjelder utbyggingen totalt sett, men også for de 100 første boenhetene.



Bilde 10. Mulig blokkbebyggelse i området

#### 4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil legge til rette for variert ny bebyggelse i et ubebyggt skogsområde. Store deler av området er vestvendt og har utsikt over Våg. Det er til tider svært kupert terreng, som både genererer muligheter, men også legger noen begrensninger for fremtidig utvikling. Man ønsker å legge til rette for et fremtidsrettet, variert og attraktivt boligtilbud i Ytre Enebakk. Bebyggelsens plassering i landskapet, volumbehandling og fargevalg er viktige verktøy for å oppnå en dempet fjernvirkning og sikre gode fremtidige bomiljøer.

Når man planlegger boligområder i kupert terreng, er det avgjørende å tilpasse infrastruktur, boligfelt og lekeområder slik at de er godt integrert i landskapet. Den nåværende reguleringen for BY20 og 21 tillater omfattende masseuttak og utfordrende utbyggingsområder. Dette ønsker man nå å endre, slik at utbyggingen kan gjennomføres med betydelig mindre terrenginngrep, noe som også vil redusere miljøavtrykket sammenlignet med den gjeldende planen. Gjennom planarbeidet ønsker man å sikre funksjonelle og miljømessige kvaliteter innenfor planområdet, som viktige natur- og friområder, samt å opprettholde stiforbindelser for å skape et godt bomiljø for fremtiden.

Bestemmelser til MUA og BYA skal sikre en balansert utvikling av de nye boligfeltene, med grøntarealer og hager som omgir bygningene, og som gir både privatliv og fellesarealer. Man ønsker også å sikre gode felles friområder og stiforbindelser innenfor planområdet. Den lokale topografien vil være premissgivende for plassering av bebyggelsen og bygningene skal tilpasse seg landskapet i så stor grad som mulig. De naturområder som er spesielle for området, søkes bevart gjennom planarbeidet.

Eksisterende boligområder i Våglia ligger nærmere innsjøen Våg, og ligger lavere i terrenget enn de nye boligfeltene. Det planlegges for å legge til rette for en grøntbuffer/friområde mellom ny- og eksisterende bebyggelse, slik at de eksisterende boligene ikke skal bli direkte berørt av de nye boligfeltene lenger opp i lia.

De myke trafikantene skal holdes i fokus og hensynet til grøntarealer, leke- og friområder skal ivaretas gjennom reguleringen som nå utarbeides. Med den justering av hovedveien som forslagstiller ønsker, sikres det mer areal til leke- og grøntarealer i forhold til gjeldende plan for BY20 og BY21. Planen vil også legge til rette for turveier og lekearealer i de mest sentrale friområdene, som gir god kvalitet til området. og man ønsker å spare eksisterende turdrag og bekke drag i nordvest. I tillegg ønsker man å sikre at det opparbeides felles lekeplasser, både for små- og store barn. Det høyeste punktet med best utsikt over Våg, skal sikres som felles friområde og planlegges tilrettelagt med grillplass og sittemuligheter.



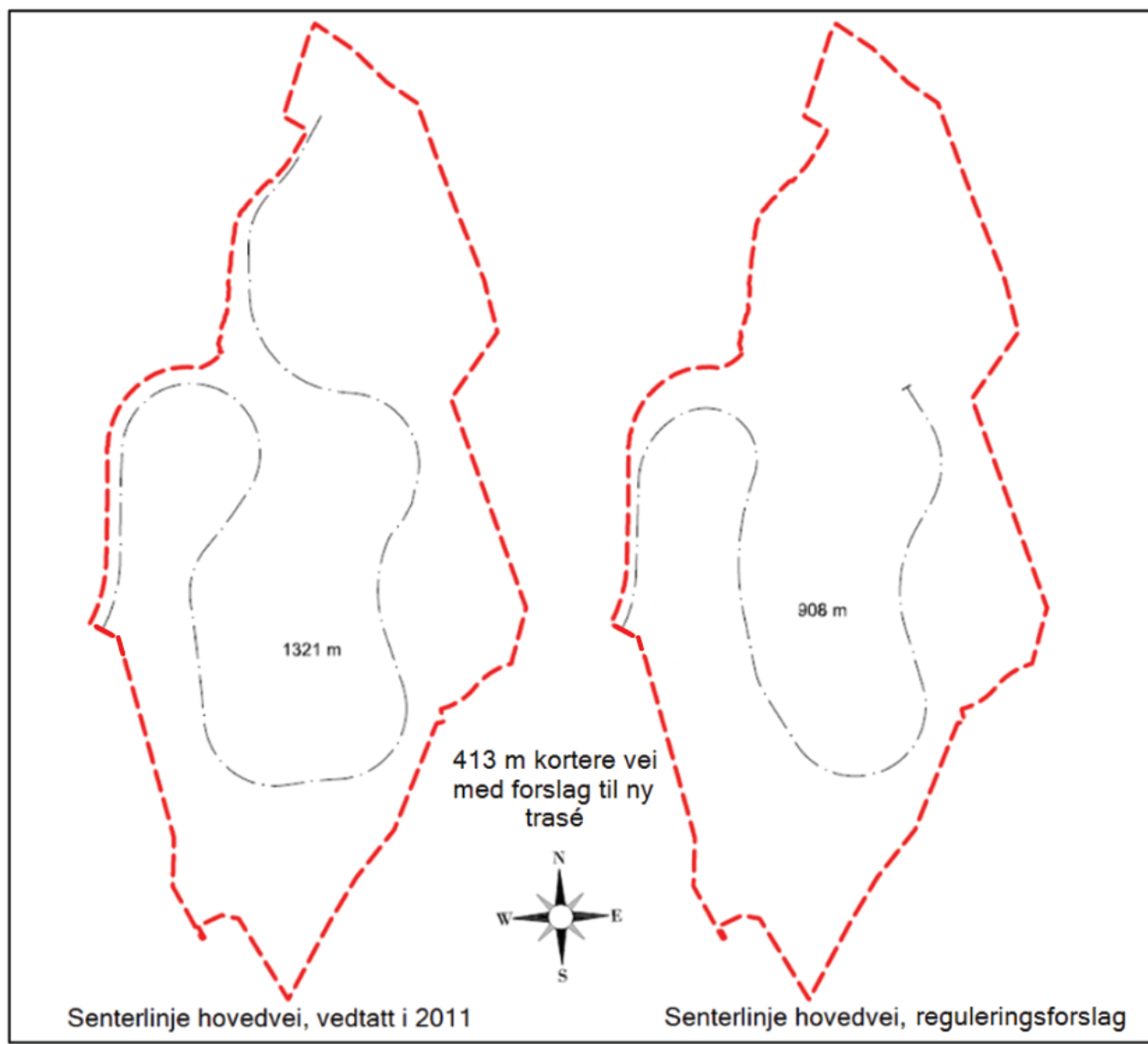
Bilde 11. Flere av boligene vil få fantastisk utsikt over innsjøen Våg

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

### 5.1 Virkninger på landskap

Gjennom planarbeidet ønsker man å justere trasé for hovedveien inn i området, i forhold til gjeldende veitrassé regulert i BY20 og 21, slik at den ligger mer naturlig i terrenget. Dette vil ha store positive virkninger for landskapet og for fjernvirkningen. Ny veiføring vil også gi en ny og bedre plassering og utforming av boligfeltene, samt generere større arealer med lek, friarealer og grønnstruktur, som for eksempel bevaring av eksisterende stinett og bekke drag i nordvest. Gjennom det nye veigrepet oppnår man tilgang til boligfeltene på en skånsommere måte og får en bedre tilpasning til terrenget. Hovedveien minskes fra 1321 m til 906 m, samt skjæringer reduseres fra ca 22 til 9 meter på det meste. Løsmasser reduseres fra ca 71 000 m<sup>3</sup> til ca 20 000 m<sup>3</sup>, hvilket utgjør en

reduksjon på ca 3500 lastebillass. Grepet sparer store naturresurser og bidrar til å skape et godt bomiljø innenfor planområdet.



Bilde 12. Illustrasjonen viser reguleret veitrasé til venstre, og forslag til ny veitrasé til høyere.

Ved planlegging av ny veitrasé er det lagt til grunn å få en så skånsom plassering i terrenget som mulig, og å unngå de største terrenginngrepene som er regulert og vedtatt i 2011. I likhet med gjeldende regulering er det noen mindre avvik i forhold til kurvatur i gjeldende veinorm. Veien breddeutvidet i tråd med veinormen. På denne måten kan veien fortsatt betjene planlagt tungtrafikk som tømmertransport og buss. Begge kjøretøytyper vil kunne passere hverandre på hele strekningen. Veibredden for den nye hovedveien er nærmere to «vanlige» kommunale veier ved siden av hverandre. Så her blir det meget god plass for å komme både inn og ut av området.

På Gaupeveien vil fartsgrensen ligge på maks 40-50 km/h, ikke 80 km/h som veinormen legger opp til. Med senket hastighet og de andre tiltakene som er lagt inn i veien, vil være helt uproblematisk å svinge seg oppover hovedveien med alle sorters kjøretøy.

Forslagstiller mener trafiksikkerheten er godt ivaretatt og at veien nå er vesentlig mer skånsom mot naturen med mindre inngrep for fjellskjæringene. Planforslaget vil også være mer miljøvennlig og mer skånsom for beboere i eksisterende boliger langs Gaupeveien, da justeringen i kurvatur gir en vesentlig reduksjon i steinmasser som må kjøres bort. Med gang- sykkelvei og fortau langs hele strekningen er også trafiksikkerhet for myke trafikanter godt ivaretatt.

## 5.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Fotomontasje fra fylkesveien ved innsjøen Våg, viser at den nye bebyggelsen vil skli godt inn i landskapet, som en forlengelse av det eksisterende området. De nye boligene vises øverst i bilde, og eksisterende bebyggelse vises i forgrunnen.



Bilde 13. Fjernvirkning fra fv. 155, med ny bebyggelse på Månetoppen

## 5.3 Virkninger på klima og miljø

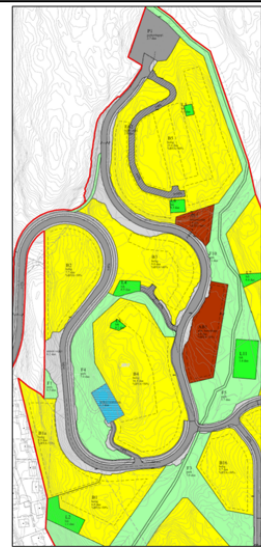
Forslagstiller vurderer at planarbeidet kan gi betydelige forbedringer for miljø i forhold til gjeldende plan. Man vil kunne øke grøntarealer, redusere veiarealer og få et vesentlig redusert terrenginngrep. I tillegg gir det nye grepet gi en optimalisering av boligområdene. Det er spesielt regulert veitrasé i gjeldende plan som er problematisk, og gir store – og unødvendige - terrenginngrep. Studier viser at en ny veitrasé kan redusere skjæringene fra ca 21 meter til ca 9 meter, som i sin tur resulterer i ca 3500 færre lastebillaster med løsmasser, jamført med gjeldende regulering for BY20 og 21. Dette gir vesentlig mindre trafikkbelastning i anleggsfasen, og betydelig minsket bruk av sprengstoff i forhold til gjeldende plan. Det vil også gi en stor positiv effekt for klima og miljø.

Det også sett nærmere på gode løsninger for overvannshåndtering og flomveier, som sikrer krav til fremtidige klimaforandringer. Det er lagt vekt på å regulere inn nye friområder for å sikre viktige miljøelementer som det naturlige bakkedraget i nordøst i planområdet, som i gjeldende plan er regulert til vei. Spesielle naturtyper og enkelttrær blir også ivaretatt i ny plan. Det vil bli stilt krav om miljøoppfølgingsplan som skal utarbeides i forbindelse med byggesøknad.

## 0-Alternativ – Gjeldende regulering

### Bakgrunn for mindre endring

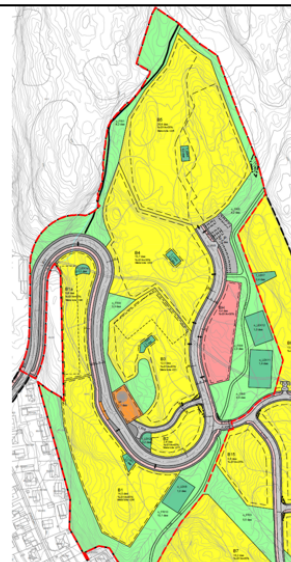
- **Store masseuttak** – ca 60 000 m<sup>3</sup> må kjøres ut, genererer ca 4 000 lastebillass
- **Naturverdier** – koller, fjell og bekkedrag sprenges bort
- **Boligområder** – noen uegnete områder
- **Veier** - ikke i henhold til gjeldende veinorm



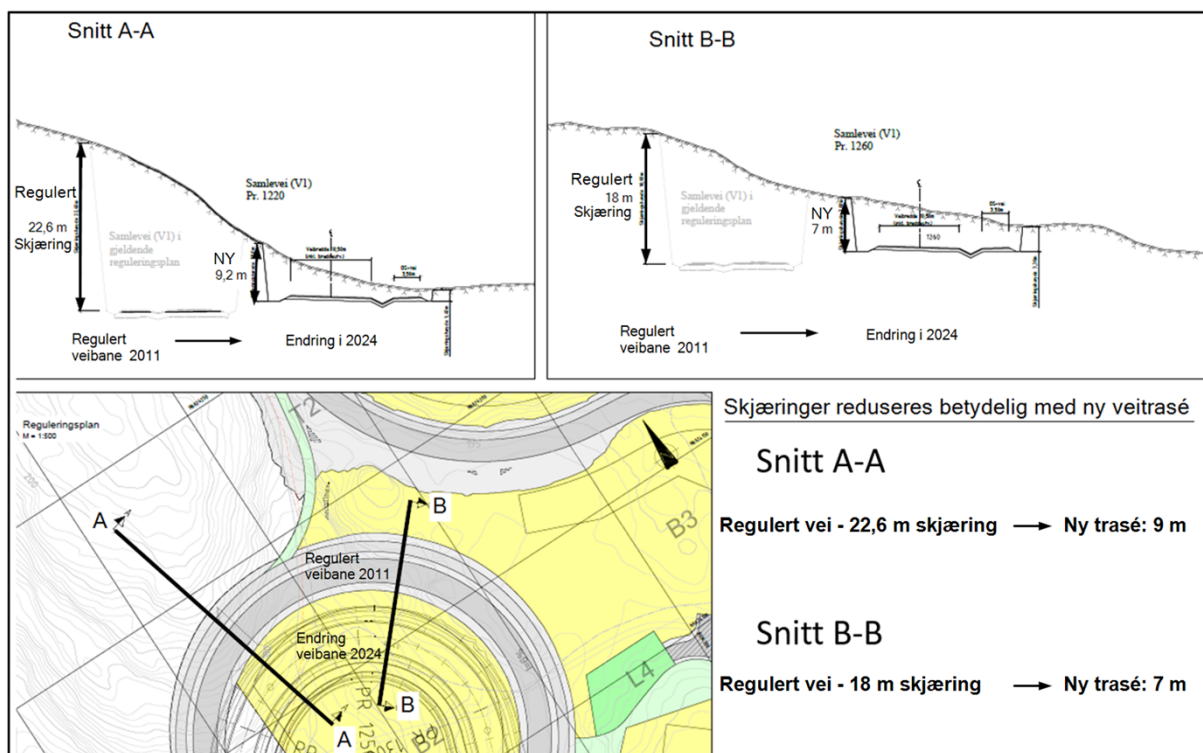
Hovedveien inn i planområdet, i vedtatt regulering fra 2011

## Forslag til ny regulert veitrasé

- **Minimerer masseuttak** – ca 13 000 m<sup>3</sup> må kjøres ut, genererer ca 900 lastebillass – massene gjenbrukes innenfor planområdet i stor grad
- **Naturverdier** – bevarer koller, fjell og bekkedrag i stor grad
- **Boligområder** – ytterligere optimaliserte boligområder
- **Veier** – er i større grad i henhold til gjeldende veinorm enn både gjeldende regulering og tidligere endringsforslag



Bilde 14. Illustrasjonene viser hvor mye masser som man kan spare ved å justere hovedveien noe.



Bilde 15. Illustrasjonen viser skjæringer for regulert vei i BY20 og 21, samt forslag til ny veitrasé med betydelig mindre skjæringer.

Med den nye veitraséen, forbedres avtrykket på klima- og miljø i stor positiv retning. Den nye veitraséen er mye bedre terrengtilpasset, og gir betydelig mindre skjæringer og fyllinger enn hva gjeldende regulering legger opp til.

#### 5.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Området er i dag ubebygget og ikke spesielt tilrettelagt for lek, selv om det fungerer som nærturområde og fritt lekeareal i skogområdet. Sammen med utbygging av boligfeltene vil området tilrettelegges for barn og unge med nærelekeplasser i hvert delfelt, samt kvartalslekeplasser og ballbaner i sentrale friområder. Lekeområdene totalt sett vil gi et godt tilbud til ulike typer lek for barn og unge i alle aldre. I tillegg vil friluftsliv og turløyper være et positivt innslag i bomiljøet. Arealer som er avsatt og tilrettelagt for barn og unge vil øke i området, som følge av realisering av planforslaget.

Det legges til rette for trygge trafiksikre løsninger med fortau og gang-/sykkelvei og snarveier mot øvrig veinett mot Ytre Enebakk barneskole og Mjær ungdomsskole.

## 6 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Det er utarbeidet ROS-analyse ved reguleringsarbeidet i 2011, og det vil bli utarbeidet en ny ROS-analyse for nye planforslaget som nå ønskes fremmet. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av

planen). Under følger nærmere redegjørelse for temaene som er vurdert med potensiell risiko. Tiltak som er foreslått for å redusere risikoen vil redegjøres nærmere gjennom planarbeidet.

#### Flom / manglende overvannshåndtering

I planområdet som skal bygges ut er det grunt til fjell, kupert terreng og begrenset infiltrasjonspotensiale. Overvannet vil følge flomveier nedover i terrenget til omkringliggende boligbebyggelse.

#### Radongass

Det er gjennomført en fase1-kartlegging av radon i inneluft i Enebakk kommune. Resultatene fra denne viser at deler av områdene nær planområdet har nivåer som ligger over 200Bq/m<sup>3</sup>. Dette tilsier at sannsynligheten for å finne radonverdier over anbefalte grenseverdier er stor innfor planområdet.

Det er derfor rimelig å kreve tiltak i bygning som hindrer at grunnstråling enten fra fjellgrunnen eller fra tilkjørte steinmasser, skal trenge inn i beboelsesrom. Tiltak mot slik stråling ivaretas og dokumenteres ved byggesøknad.

#### Skogbrann

Skogen i Østmarka ligger tilstøtende planområdet. Eventuell skogbrann her vil utgjøre potensiell risiko for brannspredning til den regulerte bebyggelsen.

#### Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området

Samlevei er stedvis bratt. I ekstreme værsituasjoner med stort snøfall kan tilgjengeligheten kortvarig bli begrenset.

#### Støy og støv fra trafikk

Det er en forutsetning at utbygging iht. plan gjennomføres i tråd med retningslinje for støy i arealplanleggingen (T-1442).



Bilde 16. Illustrasjon av en felles kvartalslekeplass.

#### Trafikkulykke mellom kjørende eller myke trafikanter

Nytt boligområde vil generere økt trafikk, både biler og myke trafikanter. Potensiell ulykkesrisiko vil øke tilsvarende. Det kan skje ulykker både mellom kjøretøy, påkjørsler av myke trafikanter og mellom gående og syklende.

#### Sårbar fauna

Det er registrert en naturtypelokaliteter innenfor planområdet, som vil bli sikret i planen gjennom hensynssone H540\_c.

#### Ulykke ved anleggsgjennomføring

I byggeperioden vil anleggsdriften bruke eksisterende vegnett.

Tiltak: Nødvendige sikringstiltak vil bli iverksatt for å hindre konflikt mellom ordinær trafikk og anleggstrafikk. HMS-krav implementeres i program for miljøoppfølging.

#### Ulykke i av-/påkørsler og ulykke med gående/syklende

Biltrafikk og gang- og sykkeltrafikk er atskilt. Veisystemet er i hovedsak utformet i henhold til kommunal veinorm. Veisystemet legger opp til lavt fartsnivå og trafikksikre løsninger med egne løsninger for myke trafikanter. Det er ikke avdekket forhold som tilsier tiltaksbehov knyttet til trafikksikkerhet.

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

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angir hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

I henhold til Forskrift om KU § 6, vedlegg 1, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Planområdet og regulering for BY 20 og 21 er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og krav om KU utløses ikke.

## 8 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING *(jf. § 1 andre ledd bokstav j og k)*

I henhold til §12-8 skal forslagsstilleren alltid kunngjøre oppstart av planarbeidet både i avis, internet og pr brev til alle berørte myndigheter, grunneiere, velforeninger, naboer og andre. Det er tenkt å avholde et folkemøte hvor man presenterer de nye planene. Møte holdes før innsendelse til førstegangsbehandling, og datoen vil bli annonsert sammen med oppstartsvarselet, slik at alle interesserte og berørte parter, folkevalgte m.fl blir varslet i god tid før møte blir avholdt.