

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering REG486 HØGÅSEN HAGE

DATO: 08.03.2023

Oppdatert 27.04.2023

Oppdatert 04.07.2023

Oppdatert 13.02.2024



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG.....	4
2	BAKGRUNN	5
	2.1Hensikten med planen	5
	2.2Forslagsstiller, tiltakshaver	5
	2.3Tidligere vedtak i saken	5
	2.4Utbyggingsavtaler	6
	2.5Krav om konsekvensutredning	6
3	PLANPROSESSEN	7
	3.1Oppstartsmøte	7
	3.2Varsel om oppstart	7
	3.3Offentlig ettersyn 1. gangsbehandling	7
	3.4Øvrig medvirkning	7
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	8
	4.1Overordnede planretningslinjer/rammer/føringer	8
	4.1.1 Overordnede lovverk	8
	4.1.2 Statlige føringer	8
	4.2Overordnede planer	9
	4.2.1 Fylkeskommunale planer.....	9
	4.2.2 Kommuneplanens arealdel, evt. andre kommunale planer	11
	4.3Gjeldende reguleringsplaner	12
	4.4Tilgrensende planer	13
5	EKSISTERENDE FORHOLD	14
	5.1Beliggenhet	14

5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
5.3	Stedets karakter.....	15
5.4	Landskap	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6	Naturmangfold	17
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8	Trafikkforhold	18
5.9	Barns interesser	20
5.10	Sosial infrastruktur – offentlig og privat servicetilbud	20
5.11	Universell utforming og tilgjengelighet	21
5.12	Teknisk infrastruktur.....	21
5.13	Grunnforhold	21
5.14	Overvann	21
5.15	Støyforhold	22
5.16	Risiko og sårbarhet	23
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1	Planlagt arealbruk	24
6.1.1	Planens hensikt, avgrensning	24
6.1.2	Reguleringsformål	24
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	25
6.2.1	Bebyggelsens høyde	28
6.2.2	Grad av utnytting	28
6.2.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	29
6.3	Boligmiljø/bokvalitet	29
6.4	Uteoppholdsareal	31

6.4.1	Privat og felles uteoppholdsarealer	31
6.4.2	Andre utearealer	32
6.5	Universell utforming og tilgjengelighet	33
6.6	Samferdsel – Trafikkløsning	34
6.6.1	Overordnet veinett	34
6.6.2	Utforming av veier	34
6.6.3	Krav til samtidig opparbeidelse	36
6.6.4	Atkomst for store kjøretøy	37
6.6.5	Tilrettelegging for myke trafikanter	37
6.6.6	Planlagte offentlige anlegg – eierform	37
6.6.7	Resultat fra trafikkanalyse	37
6.7	Kollektivtilbud	37
6.8	Plan for vann, avløp og overvann, samt tilknytning til offentlig nett	37
6.9	Renovasjon	39
6.10	Energiløsninger	39
6.11	Klimatilpasningstiltak	39
6.12	Avbøtende tiltak/løsninger ROS-analyse	40
6.13	Rekkefølgebestemmelser	40
40 7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER		
AV PLANFORSLAGET		42
7.1	Overordnede planer	42
7.2	Landskap, stedets karakter og estetikk	42
7.3	Solforhold og lokalklima	43
7.4	Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi	44

7.5	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	44
7.6	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	45
7.7	Trafikkforhold	45
7.8	Barn og unges interesser	45
7.9	Sosial infrastruktur – offentlige tilbud	45
7.10	Universell utforming og tilgjengelighet	45
7.11	Energibehov – energibruk	46
7.12	Risiko og sårbarhet	46
7.13	Teknisk infrastruktur.....	46
7.14	Økonomiske konsekvenser	46
7.15	Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere/grunnervervsbehov	46
7.16	Konsekvenser for klima - klimagassutslipp	47
7.17	Avveininger av virkninger	47
8	MEDVIRKNING	49
9	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	49
10	VEDLEGG	50

1 SAMMENDRAG

Eiendommen 7/288 ligger i Flateby og er i områderegeringsplan for Høgåsen, Flateby avsatt til arealformål boligbebyggelse, grønnstruktur og naturmiljø i tråd med kommuneplanen 2016 – 2027. Det er

foretatt en mindre justering av formålsgrensen i nord for å optimalisere innkjøringen. Dette er gjort på en slik måte at arealene for BB og o_BG2 ikke endres.

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting skal fastsettes i detaljreguleringsplan. Høgåsen felt B2 består av et område med begrenset areal med myr og nyere fyllmasser. Ringveien som skal koble området ned til sentrum er opparbeidet langs planområdet. Dette har innvirket på utforming av prosjektet og overgangen mot terrenget rundt.

Forslagsstiller ønsker å bidra positivt til en mer bærekraftig utvikling av området. Det vil vurderes bruk av massivtre i boligbygningene, utearealer med god biodiversitet og reetablering av natur. Det vil utarbeides prinsipper for overvannshåndtering og andre grep som bidrar til god klimatilpasning og gir kvalitet til området. Det legges opp til strategier som sikrer at prosjektet vil være rustet for fremtidens marked og miljøkrav.

Prosjektet legger til rette for nye boliger og vil tilføre området tiltrengte leiligheter som utfyller eksisterende og planlagt småhusbebyggelse. Markedet etterlyser flere leiligheter og med foreslått bebyggelse vil mange av Flatebys beboere få mulighet til å bo i leiligheter og ikke være avhengig av å flytte f.eks til Lillestrøm. Dette gjelder både unge førstegangskjøpere og eldre som ønsker en mer lettbetjent bolig.

REG 486 Høgåsen Hage erstatter REG 432 Boligområde Høgåsen for det avgrensede området planforslaget omfatter. Planforslaget vil inngå i den helhetlige stedsutvikling av Flateby som et prioritert vekstområde i regional plan for areal og transport for Viken.

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for et bærekraftig boligprosjekt med leiligheter som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby i tråd med overordnede føringer.

Bebyggelsen utformes med tanke på god klimatilpasning og med gode bokvaliteter. Det legges vekt på et bomiljø med flere sosiale møteplasser internt i prosjektet og gode overganger til grøntområdene rundt.

Planområdet består hovedsakelig av en myr med tilstøtende skråninger fra Ringveien i vest og fra nye boliger i øst. Det etableres et nytt platå med ny bebyggelse som knytter seg til friområdet i nord og til grønnstruktur med turvei i øst. Det opparbeides en helhetlig overvannsløsning hvor overvann inngår som et opplevelseselement og gir kvalitet til uteområdene.

Hovedadkomst til planområdet vil være via Ringveien. Det tilrettelegges for parkering under bebyggelse og terreng med en åpen nedkjøring i nord ned til anlegget. Det tilrettelegges kun for utryknings- og nyttekjøretøy på de felles utearealene over garasjen. Ny fremtidig busslinje sikrer kollektivdekning med kort gangavstand til boligene.

2.2 Forslagsstiller, tiltakshaver

Sweco Architects AS er engasjert av Høgåsen Utvikling AS til å utarbeide detaljregulering for felt B2, o_N1 og o_G1 i tråd med reguleringsbestemmelser i tilknytning til områderegeringsplan for boligfelt Høgåsen, Flateby.

Grunnteknikk har utarbeidet rapport for grunnforhold på eiendommen. Sweco har utarbeidet notat som omhandler myren og grunnvannstand, i tillegg til VAO rapport og utarbeidelse av effektbudsjett. BOGL har stått for utomhusprosjekteringen. Brekke og Strand har vurdert støyforholdene med utgangspunkt i trafikk som er fremskrevet i henhold til boligbyggeprogrammet.

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 7/288, 7/351 og del av 7/295 (og 7/34) på Flateby. Tiltakshaver er eier av Gnr. 7 Bnr. 288 som utgjør hele felt B2 i tillegg til deler av Naturmiljø o_N1, o_GSV1. Det foreslås en planavgrensning som tar med hele o_G1 og del av o_N1 som ligger innenfor eiendomsgrensen samt frem til veikant slik at adkomst til planområdet kan reguleres inn. Del av o_G1 er knyttet til ferdigattest for BK1 og skal overtas av kommunen ved ferdigstillelse av boliger innenfor BK1.

I gjeldende områderegeringsplan for Høgåsen er planområdet avsatt til arealformål boligbebyggelse felt B2, naturområde o_N1 og grønnstruktur o_G1 på 7/288 og delvis på 7/295. Ringveien er regulert og opparbeidet forbi planområdet. Det stilles krav til detaljregulering av boligfeltet.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Områderegulering for Boligfelt Høgåsen ble vedtatt 12.05.2016, med mindre endringer tilføyd 05.07.2017 for BK1, BF3, Bkomb1 m.fl.

27.02.2020 ble områdereguleringen oppdatert med nytt område a_LNF1 for etablering av åpent fordrøyningsmagasin som erstatning for fordrøyningsområde innenfor o_G1. Dette er nå opparbeidet i henhold til revidert plan. Ringveien er nå ferdigstilt langs planområdet, og boliger på felt BK1, som grenser til grønnstruktur o_G1, er under oppføring.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det er utarbeidet utbyggingsavtale for Høgåsen i forbindelse med områdereguleringen.

2.5 Krav om konsekvensutredning

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.

Konsekvensutredning (KU) har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4.2 med tilhørende *Forskrift om konsekvensutredninger* som trådte i kraft 01.07.17. Etter § 4 i *Forskrift om konsekvensutredninger* skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8, og om planen er KU-pliktig.

Forskriften skiller mellom planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram jf. § 6, planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes jf. § 7, og planer og tiltak i § 8 som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.

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

Vurdering: Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1.

Boligformål er i samsvar med overordnede planer.

Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 og 10, vedlegg 2. Dersom planen faller inn under § 8, men ikke § 10 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jf. forskriftens § 11.

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

Vurdering: Planen omfatter ikke tiltak som må behandles etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven, og som omfattes av forskriften.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (etter § 10)

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

Konklusjon:

Planen omfattes ikke av forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt på Teams 23.03.2022

3.2 Varsel om oppstart

Igangsetting av det foreliggende planarbeidet og utbyggingsavtalen ble kunngjort 27.05.2022 og 07.07.2022 i Enebakk avis og på Enebakk kommune sin hjemmeside. Det ble også sendt varslingsbrev datert 20.05.2022 og 01.07.2022. Hjemmelshavere, naboer, lag, foreninger og offentlige høringsinstanser ble varslet med brev. Frist for å komme med innspill ble satt til 22.08.2022. Det kom inn 11 innspill til varsel om oppstart.

Høringsinnspillene er oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg 14).

3.3 Offentlig ettersyn 1. gangsbehandling

Detaljreguleringsplan REG486 ble sendt til høring og offentlig ettersyn 03.08.2023, med frist til innspill og merknader innen 18.09.2023.

Høringsinnspillene er oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg __).

3.4 Øvrig medvirkning

Gjennom områdeplanen har det allerede vært foretatt en bred medvirkningsprosess.

Det ble i forbindelse med 1. gangshøring avholdt informasjonsmøte for berørte naboer 04.09.2023. I forkant av dette ble det også avholdt et teamsmøte med de nærmeste naboene 20.04.2023.

Det har gjennom dialog med kommunen ikke kommet frem behov for ytterligere dialog med noen av de berørte parter.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planretningslinjer/rammer/føringer

4.1.1 Overordnede lovverk

Plan- og bygningsloven, samt andre lover skal sikre at alle områder utformes i henhold til gjeldende regelverk. Dette ivaretas gjennom reguleringsplanen.

4.1.2 Statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge.

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Målene skal vise veg mot en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt.

Fylkeskommunene og kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.

Bærekraftsmålene har ligget til grunn for utarbeidelsen av planforslaget

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014) Retningslinjen har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelseshemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det bør tilstrebes lav parkeringsdekning ved god kollektivdekning. Det vektlegges løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter, hvilket innebærer økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder og at utbyggingshensyn kan tillegges større vekt enn vernehensyn.

I utarbeidelsen av gjeldende områderegulering har disse premissene vært lagt til grunn, og videreføres nå i planforslaget. Ny Ringvei med bussholdeplasser er allerede opparbeidet forbi planområdet.

Bilparkeringen er i tråd med kommunens norm. Sykkelparkering er etablert i underetasje med direkte

adkomst ut til Ringveien og ny tursti. Det er foreslått et sykkelverksted, kombinert med smørebod, i tilknytning til sykkelparkeringen.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (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).

Det er ikke fjernvarme i området. Det er lagt inn mulighet for energibrønner i området nord for den nye boligbebyggelsen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (2019)

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjene skal sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge og ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Det ble i forbindelse med arbeidet med områdereguleringen for Høgåsen gjennomført bred medvirkning. Flere av innspillene som kom opp i arbeidet med områdereguleringen handler om veier og trafikk. Flateby vel og FAU ved Hauglia skole fremhevet viktigheten av trafiksikkerheten rundt Hauglia skole og ønsket at utarbeidelse av trafikanalyse og løsninger for kollektivtrafikk. Ønsket om adkomst fra sør er løst ved etablering av Ringveien som er sikret opparbeidet i rekkefølgebestemmelser og i utbyggingsavtale. Det er etablert gang- og sykkelvei på vestsiden av veien, og det er i forslag til detaljreguleringen foreslått fotgjengerfelt fra den nye boligbebyggelsen og over til gang- og sykkelstien for å bedre trafiksikkerheten for de myke trafikantene.

Det ble også gitt innspill om å beholde tilgangen til marka, og det ble i den forbindelse kartlagt mulige turveier gjennom området til områdereguleringen. Detaljreguleringen viderefører turveien gjennom grøntområdet i tråd med dette forslaget. Det er også tilrettelagt for god forbindelse fra de nye leilighetene og ut til dette grøntarealet.

Det planlegges lekeplasser for barn og i tillegg til klatrevegg og samlingspunkter.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2009)

Retningslinjene innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser.

Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle. Retningslinjene skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Utearealene til den nye boligbebyggelsen skal opparbeides med universell utforming og boligene med tilgjengelighet i tråd med gjeldende forskrifter.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 Støy i arealplanlegging Målet med retningslinjene er å forebygge støyplager, og gi anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. Gul sone er en vurderingssone hvor bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Det er vil bli begrenset støy i forbindelse med den nye Ringveien. Det er utarbeidet egen støyrapport for planområdet som beskriver hvordan støykravene vil ivaretas.

4.2 Overordnede planer

4.2.1 Fylkeskommunale planer

Regional planstrategi

Viken fylkeskommune ble etablert 01.01.2020 ved sammenslåingen av Akershus, Buskerud og Østfold. Ny regional planstrategi for Viken ble vedtatt 18.12.2020.

Ny regional planstrategi viser hvilken retning Viken skal utvikles mot 2030. Det er den sentrale prosessen for utforming av nye mål og strategier og er det viktigste overordnede politiske styringsverktøyet for

samfunnsutviklingen, og bestemmer hvilke regionale planer som skal utarbeides. Regional planstrategi for Viken er forankret i FNs bærekraftsmål og skal fungere som en driver for arbeidet med bærekraftsmålene i Viken.

Planen har 5 langsiktige utviklingsmål.

1. Natur, klima og planetens tålegrense
2. God livskvalitet og like muligheter
3. Grønn og rettferdig verdiskaping
4. Omstilling og tillit
5. Sammen skaper vi Viken

For å nå de fem utviklingsmålene skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen dekker de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling.

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

I regional planstrategi er det definert fire virkemiddelkategorier som vil hjelpe til med å identifisere, kartlegge og systematisere samfunnets tilgjengelige virkemidler.

1. Styring, regulatoriske og juridiske virkemidler
2. Økonomiske og finansielle virkemidler
3. Mobiliserende og informative virkemidler
4. Forskning, innovasjon og utvikling

Samfunnsutfordringene er komplekse, og løsningene på disse finner man bare dersom man jobber helhetlig og på tvers av sektorer med ulike aktører. Det må også plansystemet, som skal operasjonalisere målene i regional planstrategi, gjenspeile. Følgende prinsipper skal legges til grunn for plansystemet i Viken:

1. Plansystemet skal legge FNs bærekraftsmål til grunn og ha tydelig kobling til langsiktige utviklingsmål og mål for innsatsområdene.
2. Plansystemet skal fremme et helhetlig perspektiv, herunder tverrfaglighet og samhandling mellom og på tvers av fagområder, forvaltningsnivåer og interesser.
3. Regional planlegging skal være kunnskapsbasert.
4. Plansystemet skal være partnerskapsbasert.
5. Plansystemet skal ta hensyn til regionale forskjeller og fortrinn.
6. Universell utforming skal ligge til grunn i regional planlegging i Viken.

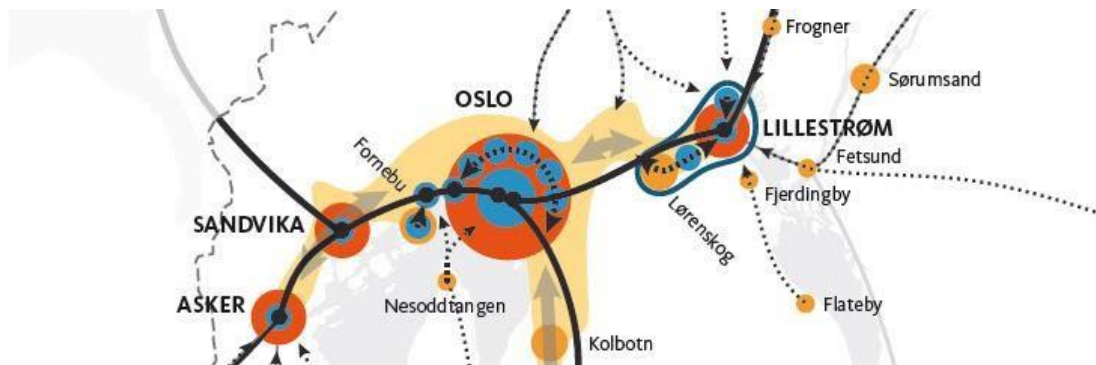
Det må i fellesskap utarbeides planer som kan hjelpe med til å bli et mer bærekraftig samfunn og som sikrer at man lykkes med grønn omstilling av Viken.

Bærekraftsmål er innarbeidet i planen i den grad det er relevant og gjennomførbart.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015, rev.2018)

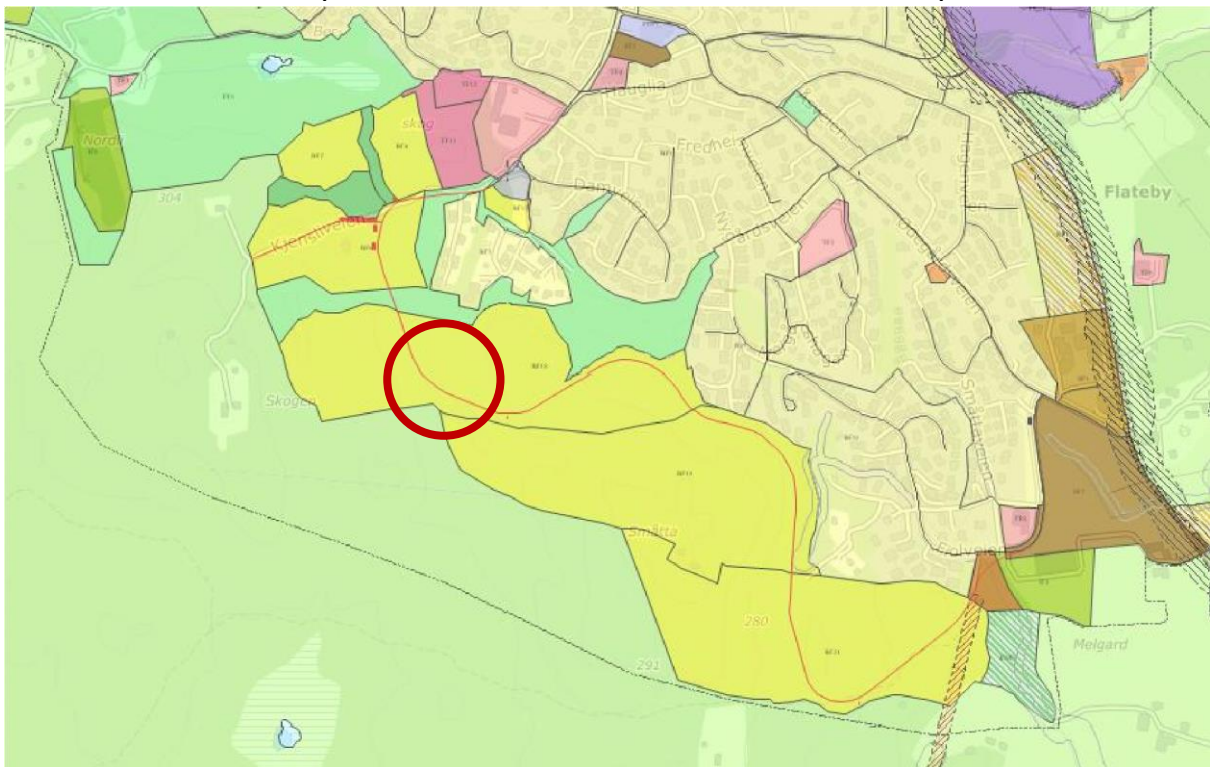
Oslo og Akershus er i kraftig utvikling, og gis i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus (nå deler av Viken fylkeskommune), staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom aktørene samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen.

Den regionale planen fremmer en videreutvikling av den tidligere senterstrukturen, med en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder som utgjør blant annet Oslo by og de regionale byene i Akershus der bl.a. Lillestrøm inngår. Flateby er et prioritert tettsted i Regional plan for transport og areal i Oslo og Akershus (Viken) og fremtidig utvikling på stedet forholder seg til en strategi som er felles for regionen og samhandler felles infrastruktur for en mer miljøvennlig, effektiv og fremtidsrettet region.



Figur 1 - utsnitt regional areal- og transportstruktur

4.2.2 Kommuneplanens arealdel, evt. andre kommunale planer



Figur 2- Gjeldende kommuneplan, arealdel 2015-2027

Planområdet ligger sør-øst i utkanten av det etablerte tettstedet Flateby. Planområdet er i kommuneplanen innenfor tettstedsgrensen.

I kommuneplanen er planområdet del av et større område avsatt til fremtidig boligformål BF18, i tråd med Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus som har utpekt Flateby og Ytre Enebakk som prioriterte vekstområder i Enebakk. Ringveien er vist med rød linje.

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge - Enebakk kommune - 2022-2025, jf. bestemmelse 3.4.1 til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Vedtatt: 17.11.2021

TETTSTED	UTBYGGINGSREKKEFØLGE	OMRÅDEBETEGNELSE KPL	OMRÅDENAVN	STATUS*	FERDIGSTILTE BOLIGER I PERIODEN					
					2022	2023	2024	2025	REST	TOTALT
FLATEBY	1	BF4/6/7	Kjensli	R		30	30	30	80	170
48 boligenheter pr. år***	2	BF18/19	Hagåsen	DR	20	30	30	30	290	400
+ rest på 182 boligenheter (for perioden 2015-2020)	3	SF1/2 + KF1 + BF2 (del av)	Flateby sentrum/Bekketunet	DR		34		30	588	652
= potensielt snitt pr. år** på 94 (2022-2025)	4	BF16 (del av)	Fjellvang	R			15		0	15
	5	SF3	Bjerkekvartalet	AF/UR		43	8		0	51
	6	BF2 (del av)	Småttaveien/Del av Melgårdshagan i Rennabekken	UR					13	13
	7	BF17	Østbyjordet	AF/UR					12	12
	8	BF21		U					135	135
	9	BF13	Skau	U					130	130
	10	BF15	Sørlien	U					30	30
Totalt Flateby					20	137	83	90	1278	1608

Figur 3 - utsnitt fra kommunens boligbyggeprogram

Kommuneplanen krever reguleringsplan før det kan igangsettes tiltak innenfor utbyggingsområdene og setter føringer for viktige hensyn som skal ivaretas i videre detaljplaner.

Kommuneplanen er under rullering, og kan delvis innvirke på planarbeidet i form av endringer i kommunale føringer for parkering, uteareal etc.

Parkeringskrav

Det foreligger to normer, den siste vedtatte har vilkår knyttet til seg.

Kommuneplanen angir parkeringsdekning i henhold til fordeling som vist under

Boenhet	Ant. P-plasser	Gjesteparkering
Enebolig	3	0
Boenhet >60m ² BRA	2	0,5
Boenhet <60m ² BRA	1	0,5

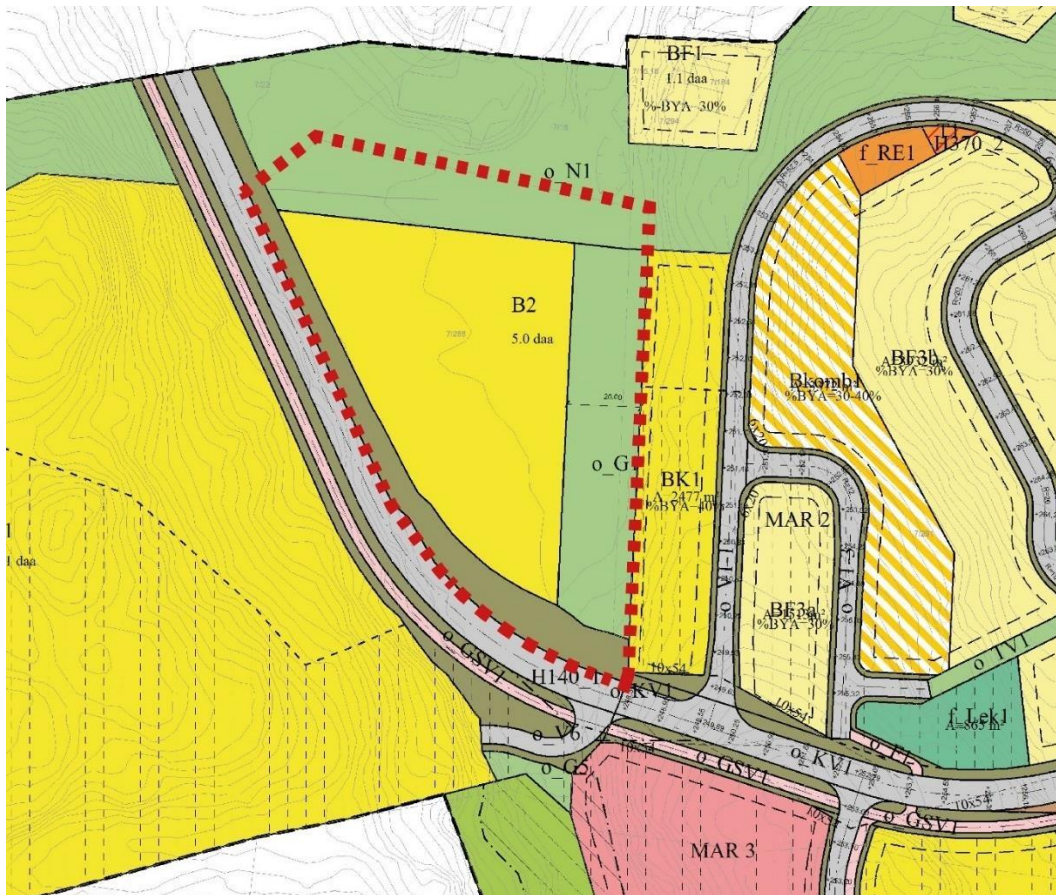
Den nye parkeringsnormen for nye boligområder ble vedtatt 17.06.2019, er vist under.

Hvis det i aktuell ny reguleringsplan ikke legges til grunn parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til/innenfor planområdet skal bestemmelse 3.1.3 i kommuneplanens arealdel legges til grunn for parkeringsbestemmelser i ny reguleringsplan.

Boenhet	Ant. P-plasser pr boenhet	Gjesteparkering – Hvis løses på egen eiendom	Gjesteparkering – Hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet >75m ² BRA	2	0,5	0,25
Boenhet <75m ² BRA	1	0,5	0,25

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKSDATO
432	Områderegulering Høgåsen	



Figur 4 - Utsnitt av områderegeringsplan

Planen forholder seg hovedsakelig til formål/ og formålsgrenser i gjeldende områdeplan. Det er gjort en mindre justering av formålsgrensen til BB i nord. Planforslaget er utarbeidet i tråd med områderegeringen der det fremkommer at byggegrense, bebyggelsestype, høyder og grad av utnyttelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

4.4 Tilgrensende planer

Planer under arbeid: Østbyjordet planID 3028_480: Ikke registrert dokumenter på plansak.



Figur ¹ - oversikt over pågående planer

5 EKSISTERENDE FORHOLD

¹ 1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sør-øst i utkanten av det etablerte tettstedet Flateby. Planområdet er i kommuneplanen innenfor tettstedsgrensen.

Kirkebygda, som er kommunesenter for Enebakk kommune, er 15 minutters kjøretur fra planområdet.



Figur 6 - Oversiktsbilde med planområde markert i rødt

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

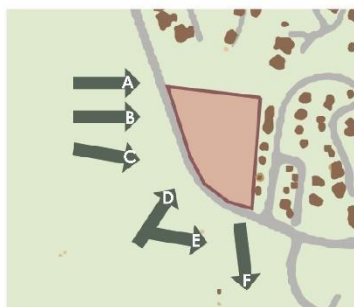
Området fremstår i dag som et lite tilgjengelig område uten særlig bruksverdi. Beliggenheten sentralt innenfor vekstområde på Flateby, omgitt av grøntstruktur og den planlagte Ringveien gjør det egnet for fortetting.

Sør for Ringveien er det etablert et overvannsbasseng i tråd med endring av områdereguleringen fra 2020. Det er etablert overløp fra dette magasinet under veien og ut på det tilstøtende grøntområdet o_G1. Nord på området er det en dam som tolkes som stedet der grunnvannet treffer overflaten i området. Vann fra denne dammen renner nordover og videre mot Haugdammen.

På andre side av Ringveien skal nærmeste område på sikt utbygges med boliger, mens det i sør er avsatt areal for barnehage. Videre østover er man rett ute i Østmarka.

5.3 Stedets karakter

Bilder som viser eksisterende bebyggelse og estetikk på og rundt tomta i dag.



Den nye bebyggelsen øst for planområdet er preget av trepaneler med innslag av betongpuss, rette linjer og firkantet geometri.

5.4 Landskap

Planområdet er et av de laveste punktene i lokalområdet med høyere terreng mot øst og vest. Det består i hovedsak av myr med nyetablerte skråninger i øst, sør og vest. Skråningene i sør og vest er fundament for den nye Ringveien, og i øst er skråningen fundament for nye boliger på BK1 som nå er under oppføring i tråd med gjeldende områderegulering. En gruset sti er anlagt på o_G1 langs støttemuren mot øst.

Høyere terreng mot vest vil redusere eksponering for kveldssol og det er ingen særlige utsiktsforhold mot større landskap. Samtidig gir omkringliggende skogkledte koller en fin landskapsilhuett mot himmelen og opplevelse av natur tett på.

Planområdet vil være synlig fra de høyereliggende boligene og det er viktig å sikre en god utforming av bebyggelse og uteområder som innpasser seg omgivelsene.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Akershus Fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringer i området i 2010 og 2015. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern innenfor planområdet.

5.6 Naturmangfold

I sammenheng med utarbeidelse av områdeplanen for Høgåsen ble det foretatt en kartlegging av naturtyper, ref. Sweco rapport 27.08.2014. Området ble i denne rapporten delt inn i 4 soner med ulik vegetasjon. Området som nå reguleres ligger i sone 2.

Området er en myr med enkelte (minst tre) bekkesig eller grøfter som går fra vest til øst mot Haugdammen. Starr og grasarter dominerer feltsjiktet. De våteste partiene var dominert av trådstarr, slåtestarr og gråstarr, samt gulaks. Engsvingel og hundekvein på tørre tuer. Bunnsjikt av torvmoser. Omkranset av plantet granskog.

På vestsiden er området generelt tørrere og preget av menneskelig aktivitet, kjøring og hogst. Hogststubber over det hele, med liggende død ved uten store dimensjoner.

Generelt mye gras, noen få rogn og vierarter. Grøfter fulle av vann med grønnalger. Flekkmarihand (midtfliken tydelig lengre enn sideflikene – flekkete blad). Bittekonvall og lyssiv tyder på mager jord. Store matter av torvmoser i fuktige søkk. Funn av småsyre bekrefter at jorda er sur og relativt fattig.

På sørøstsiden er det våtere og mindre berørt mark. Her finnes sølvbunke og brei dunkjevle som tyder på bedre næringstilgang. Vasshår ble funnet i flere av grøftene. Ingen av artene som man ville forvente å finne i en rikmyr ble registrert og det kan ikke sees at myra kvalifiserer til naturtype etter DN håndbok 2006-13.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder



planområdet

I områdereguleringen er det innarbeidet store friluftsområder og grøntareal som knytter boligområdet til naturen rundt og til turveiene i Østmarka. Det er lysløype 5 minutters gange fra planområdet og tursti mot Østmarka i umiddelbar nærhet. Flateby bruk badeplass ligger 7 minutter unna

Figur 7 - Områder i nærheten av med bil.



Figur 8 - kartutsnitt fra DNT

Fortuna rideklubb ligger 4 minutters kjøretur unna.

Flatebyhallen tilbyr en rekke typer ballidrett og befinner seg også en drøy halvtimes gange unna. Det er også innarbeidet lekeplasser for barn (8-12 år) med lekeapparater, bord og benker, i områdereguleringen.

5.8 Trafikkforhold

Kjøreatkomst og parkering

Adkomst til planområde er via Ringveien som er opparbeidet forbi planområdet i tråd med områdereguleringen. Dette er en adkomstvei som nå har fartsgrense 40km/t. Det vurderes å øke fartsgrensen til 50km/t når Ringveien er ferdig opparbeidet. Det er etablert eget gang / sykkel felt langs veien som er adskilt med et grøntareal. Det er ikke tillatt med parkering langs denne veien og de tilstøtende boligfeltene og barnehager opparbeider parkering på egen grunn. Dekningsgrad avklares i forbindelse med utarbeidelse av detaljregulering for de enkelte delfeltene.

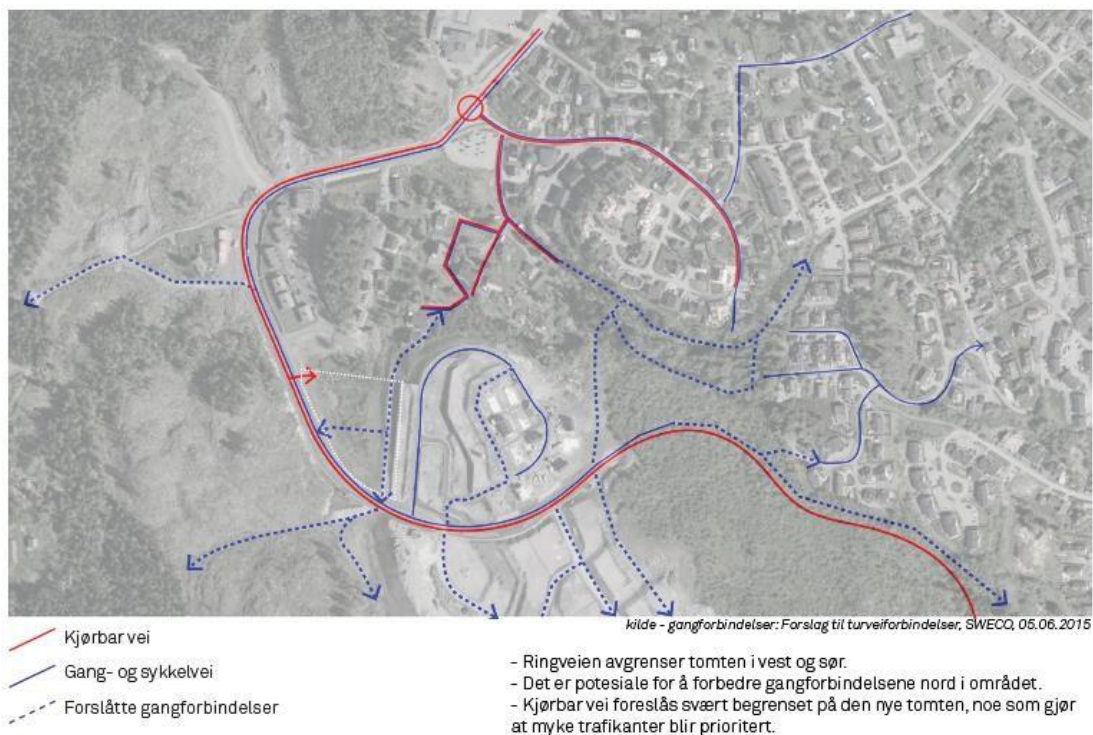
Trafikkmengde

Det er etter innspill fra kommunen tatt utgangspunkt i boligbyggeprogrammet for å estimere trafikken gjennom det nye boligområdet. Det forutsettes at biler fra Kjenslifeltet kjører nordover og at Høgåsen feltet kjører mot sørøst.

Trafikksikkerhet

Ringveien er nylig opparbeidet forbi planområdet og det settes rekkefølgekrav om at den resterende delen skal være sikret opparbeidet iht områdereguleringen før igangsettelsestillatelse. Veier og avkjørsler skal opparbeides i tråd med områderegulering og detaljreguleringer.

Forbindelseslinjer



Figur 9 - Diagram utarbeidet av BOGL

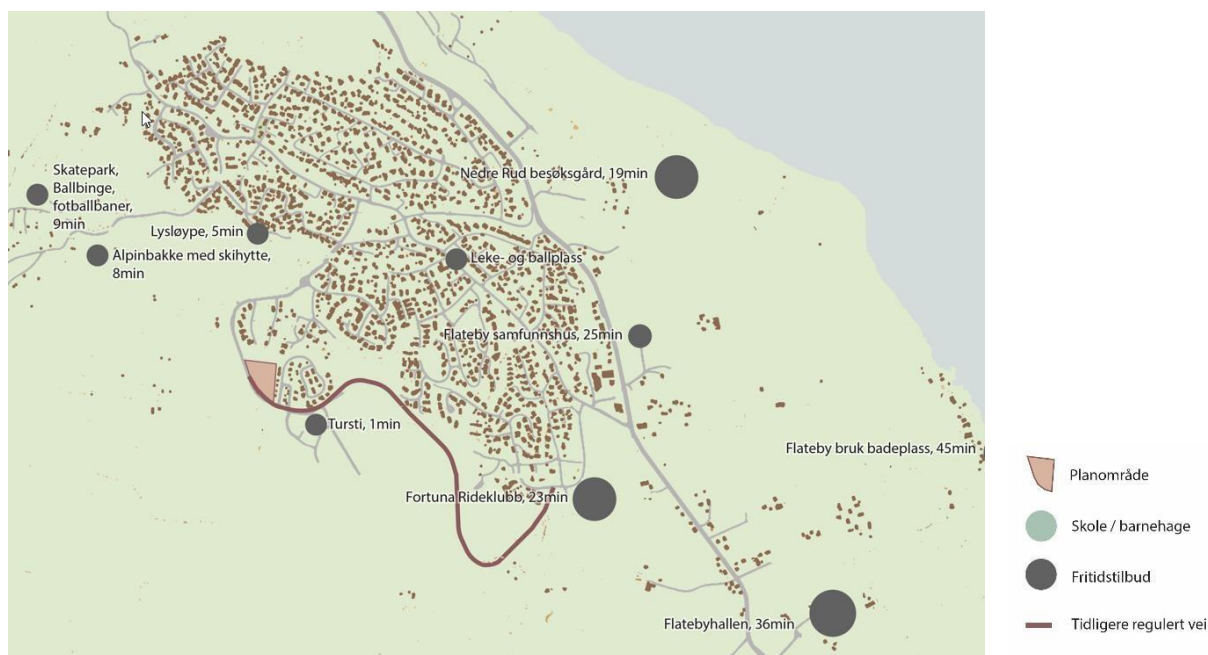
Kollektivtilbud



Figur 10 - Oversikt over bussholdeplasser

Da planen ble utarbeidet var nærmeste kollektivtrafikk rutebusser i Ødegårdveien og på fv.120, med 10 minutters avganger til Lillestrøm stasjon i rushtiden. Det legges opp til at buss skal trafikere Ringveien gjennom området. Det er etablert et busstopp ved planområdet som forventes å bli tatt i bruk.

5.9 Barns interesser



Figur 11 - Oversikt over fritidstilbud

Barn og unge i område er forventet benytte seg av følgende områder i nærheten av planområdet. Kartet viser beregnet gangavstand. Det er ikke registrert barnetråkk i planområdet.

5.10 Sosial infrastruktur – offentlig og privat servicetilbud



Figur 12 - Oversikt over sosial infrastruktur

Hauglia skole tilbyr skole for barn på trinn 1-4 og Stranden skole fra trinn 5-7. I Kirkebygda ca. 10 km sør for Flateby er Enebakk ungdomsskole hvor det også er helsestasjon. Det er god kapasitet på skoler og barnehage i området.

5.11 Universell utforming og tilgjengelighet

Det er opparbeidet en turvei på planområdet iht. områdeplan. Det er asfaltert bilvei og gang- og sykkelvei langs planområdet som gjør det tilgjengelig.

5.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det eksisterende ledningsnett er delt mellom kommunalt avløp- og overvannsnett og privat vannledningsnett (Flateby Vannverk). Langsgående Ringveien er det 160 PVC spillvann og 225 PVC vannledning. Disse har angitt anleggsår 2018. Spillvannsledningen har fall i nord-vestlig retning, langsgående Ringveien.

Overvannsledninger i området er lagt med flere utløp på terreng. Det er ikke kommunalt overvannsnett omkringliggende tiltaksområdet. Dermed er det ikke aktuelt med påslipp av overvann til kommunalt nett.

Det er registrert eksisterende, klargjort påkobling fra nord-vest i prosjektområdet til hovedledninger i Ringveien. Klargjort påkobling består av 160 PVC spillvann og 160 PVC vannledning.

Brannvann og hydranter

Flateby vannverk har bekreftet per e-post at det er kapasitet til å ta ut 50 l/s fra nettet deres (iht. TEK 17). Det er registrert en brannkum, og to brannhydranter innenfor kort avstand fra planområdet.

Trafo og kabler

I 2019 ble det etablert en ny trafo på motsatt side av Ringveien, sørvest for planområdet. Norgesnett opplyser at det er lagt to kabler inn på nordenden av tomte (B2).

5.13 Grunnforhold

Tomten er i hovedsak en myr med nyetablerte skråninger i randsonene mot øst, sør og vest. Skråningene er fundament for hhv Ringveien og nye boliger på BK1 og er etablert på fjell / stabile masser iht Asplan Viak.

I naturmangfoldsrapporten fra 2015 beskrives myren som fattig til middels fattig grasmyr og at den ikke kvalifiserer til naturtype etter DN håndbok 2006-13. I notat fra Sweco beskrives yr som en kilde til utslipp av klimagassene karbondioksid (CO₂), metan (CH₄) og lystgass (N₂O). CO₂ og metan dannes ved nedbryting av organisk materiale. Ifølge beregninger fra NIBIO ligger metan produksjonen mellom 45 og 75 kg/år.

Det ligger en dam nord på tomten som tolkes som stedet der grunnvannet treffer overflaten. Sweco har utarbeidet et notat datert 11.01.2023 som redegjør for beregninger av maks grunnvannstand til 240.4 moh innenfor planområdet.

Grunnteknikk har gjort grunnundersøkelser på området som viser at dybder ned til berg varierer mellom 4,7-10m under terreng, ref.notat områdestabilitet . Områdestabiliteten for tomte vurderes som tilfredsstillende.

5.14 Overvann

Planområdet har et relativt stort oppstrøms nedbørsfelt, og det er tydelig at området i dag mottar vann fra oppstrøms arealer ettersom området er vått. Som følge av klimaendringene er det forventet at området vil

kunne motta mer vann i fremtiden. Det er bygget et større fordrøyningsanlegg sør for Ringveien i tråd med områdereguleringen. Det er forventet at dette vil håndtere overvannet fra oppstrøm arealer også med hensyn til klimafremskrivelser (bekreftet av Asplan Viak per e-post).

5.15 Støyforhold



Figur 13 - Støysonekart fra Brekke og Strand

Ringveien er nylig anlagt forbi planområdet i tråd med områdereguleringen. Det nye boligområdet ligger i et rolig naturområde og er under utbygging. Det foreligger ikke trafikk tall eller informasjon om andre kilder til støy for dagens situasjon. Det er tatt utgangspunkt i boligbyggeprogrammet for beregning av trafikk tall. Det forutsettes at biler fra Kjensli kjører nordover til Ødegårdsveien og at Høgåsen feltet kjører mot sørøst.

Som underlag for trafikk tallene er antall boliger som angitt i linje 2 i tabellen under benyttet som underlag for trafikk. Vi bruker en turproduksjon på 4 turer pr. boenhet som grunnlag for trafikken forbi tiltaket. Det vil si en ÅDT på 1600 biler. Fartsgrensen er satt til 40km/t. Det er utarbeidet et eget kapittel i støyrapporten som beskriver situasjonen dersom fartsgrensen heves til 50km/t.

TETTSTED	UTBYGGINGSREKKEFØLGE	OMRÅDEBETEGNELSE KPL	OMRÅDENAVN	STATUS*	2022	2023	2024	2025	REST	TOTALT	S
FLATEBY	1	BF4/6/7	Kjensli	R		30	30	30	80	170	
48 boligheter pr. år***	2	BF18/19	Høgåsen	DR	20	30	30	30	290	400	
+ rest på 182 boligheter (for perioden 2015-2020)	3	SF1/2 + KF1 + BF2 (del av)	Flateby sentrum/Bekketunet	DR		34		30	588	652	
= potensielt snitt pr. år** på 94 (2022-2025)	4	BF16 (del av)	Fjellvang	R			15		0	15	
	5	SF3	Bjerkekvartalet	AF/UR		43	8		0	51	
	6	BF2 (del av)	Smøttaveien/Del av Melgårdshagan i Rennabekken	UR					13	13	
	7	BF17	Østbyjordet	AF/UR					12	12	
	8	BF21		U					135	135	
	9	BF13	Skaug	U					130	130	
	10	BF15	Serlien	U					30	30	
Totalt Flateby					20	137	83	90	1278	1608	

Figur 14 - utsnitt fra kommunens boligbyggeprogram

5.16 Risiko og sårbarhet

Risiko for uønskede hendelser er vurdert i ROS-analysen.

Tomten består hovedsakelig av en myr noe som påvirker fundamenteringen. Det er i dagens situasjon en flomvei gjennom området fra fordrøyningsmagasin sør for Ringveien som ivaretas gjennom prosjekteringen.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Planens hensikt, avgrensning

Formålet med planen er å tilrettelegge for et bærekraftig boligprosjekt med leiligheter som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby i tråd med overordnede føringer.

Felt BB i planområdet er regulert til boliger og består av en myr som ligger på et lavere nivå enn den nyetablerte Ringveien. Det etableres et nytt nivå for boligene som gir direkte adkomst fra den nye veien og en underetasje med fellesarealer, parkering, boder og tekniske rom.

Arealet i øst som er regulert til grønnsstruktur o_BG1 er tenkt som et parkmessig opparbeidet areal med en gjennomgående vadi/nedsenket trase for flomvann. En god utforming av grussti, vadi samt variert beplantning bidrar til kvalitet for omgivelsene.

Arealet i nord som inngår i grønnsstruktur o_BG2 skal fremstå som er mer naturlig viltvoksende natur- og skogsområde.

Begge grøntområdene inngår i et sammenhengende grøntdrag mellom skogen og Østmarka på andre siden av Ringveien ned til Haugdammen i øst. Planområdets gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulik karakter i tillegg til egne felles og private uteareal.

6.1.2 Reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL jf. Pbl § 12-5	BETEGNELSE	STØRRELSE
<i>NR. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG</i>		<i>m2</i>
Vertikalnivå 1 – Garasjeanlegg for boligbebyggelse – Vertikalnivå 2 – Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	BGF BB	5 678 m2 5 678 m2
<i>NR. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</i>		
Annen veggrunn	o_AVG	521 m2
<i>NR. 3 GRØNNSTRUKTUR</i>		
Grønnstruktur Naturmiljø	o_BG1 o_BG2	2 240 m2 1 592 m2
TOTALT AREAL (for hele planområdet)		10 030 m2



Planområdet har en sentral plassering på Høgåsen, og har en størrelse og utstrekning som gjør det egnet for boligformål med en høyere utnyttelse.

Ved å tilrettelegge for flere leilighetsbygg med varierte utearealer på planområdet bidrar planforslaget til et variert boligtilbud i området og fortetting i tråd med overordnede føringer.



Figur 16 - Illustrasjon, Blår as

Boligtomten har form som en trekant og ligger omkranset av regulert grøntstruktur mot øst og nord samt Ringveien mot vest og sør.

Området består av en myr som ligger på et lavere nivå enn den nyetablerte Ringveien. Det etableres et nytt nivå for boligene som gir direkte adkomst fra den nye veien. Det foreslås et plangrep med 3 lave punkthus med leiligheter plassert i ytterkant av tomten som rammer inn et sentralt uterom og sikrer optimale solforhold for boligene og utearealer.

Parkering skal plasseres i parkeringskjeller. Adkomsten til tomten er fra den nyetablerte Ringveien fra vest.

Det er lagt byggegrenser rundt hvert av de tre leilighetsbyggene. Dette sikrer avstand mellom byggene og gir siktlinjer og sol inn mellom bebyggelsen. Mot o_BG1 er byggegrense trukket 2 meter inn fra formåls grensen slik at det sikres god avstand til bebyggelsen i øst. Bebyggelsen i nord ligger i god avstand fra planområdet og med grønnstruktur o_BG2 mellom. Mot o_KV1 er foreslått byggegrense plassert 12m fra senter vei.

Det foreslås tre volumer på 4 etasjer brutt opp i mindre moduler med varierte størrelser og takhøyde, slik at hvert punkthus fremstår mindre massivt og med en skala tilpasset boligene ellers i området. Den oppbrutte formen skaper en variasjon i leilighetstyper og er utformet for å gi alle en mer privat sone i form av balkong eller terrasse.



Figur 17 - Illustrasjonsplan BOGL landskap

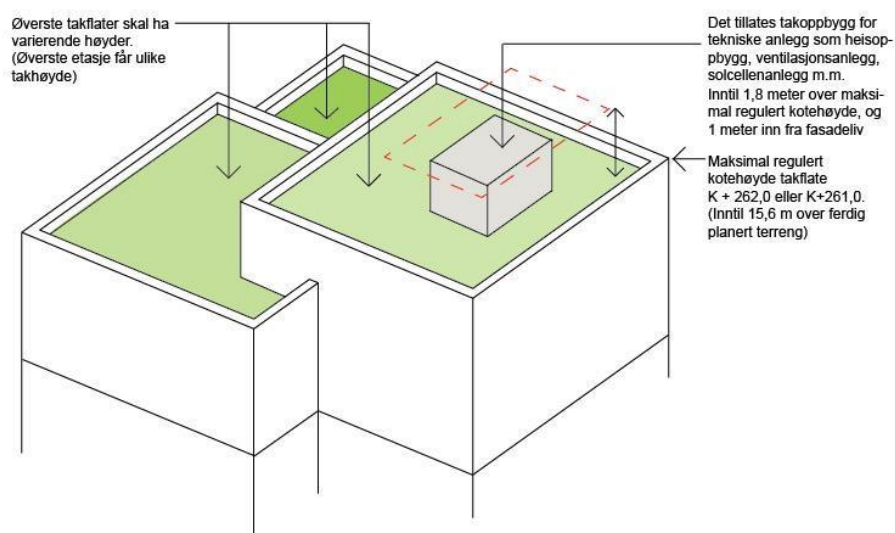
6.2.1 Bebyggelsens høyde

Planområdet ligger i dag lavere enn den nyetablerte veien. Det etableres derfor et nytt nivå for boligene med tilhørende utearealer som sikrer tilgjengelig adkomst fra Ringveien. Den nye bebyggelsen på BK1 i øst ligger på en kolle der terrenget er bearbeidet med til dels høye murer. Denne situasjonen gjør at boligene på BB vil ligge på et lavere nivå enn den tilstøtende bebyggelsen. Det regulert inn et 20m bredt grøntdrag o_BG1 som sikrer en god avstand til nabobebyggelsen i øst.

Bebyggelsen er delt opp i 3 volumer som videre brytes opp i mindre deler gjennom variasjon i volumoppbygging og høyder. Dette sikrer at hvert punkthus fremstår mindre massivt og med en skala tilpasset boligene ellers i området. Volumene er også plassert med en avstand som sikrer sikt mellom byggene.

Boligbebyggelsen er vist med 4 etasjer. Takflaten til de enkelte bygg skal utformes og oppdeles med varierende høyder. Det vil reguleres inn at den høyeste modulen er maks 15,6 m over ferdig planert terreng, men krav til variasjon i høydene sikrer at ikke all bebyggelse går opp til maks kotehøyde.

Inntrukket på taket vil det kunne etableres et høyere takoppbygg for heissjakt og tekniske anlegg. Høyeste takoppbygg skal ikke overstige maks regulerte kotehøyde med mer enn 1,8 meter.



Figur 18 - Diagram som viser prinsipp for regulerte høyder

6.2.2 Grad av utnyttning

Det foreslås en samlet utnyttelse for planområdet på BRA **11.500 m²** inklusive arealer under terreng.

Beregning av BRA for illustrasjonsprosjektet er som vist i matrisen under.

	BRA m ²	OPA m ² (del av balkong)	SUM m ²
Bygg A	1.700	120	1.820
Bygg B	2.000	140	2.140
Bygg C	2.200	110	2.310
Drivhus	10		10
BRA over terreng			6.280
BRA Kjeller	4.950		4.950

Totalt BRA m ²			11.230

	BYA m ²
A	565
B	640
C	670
Drivhus	10
Totalt	1.885

6.2.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som viser foreløpig leilighetssammensetning med 2-, 3- og 4roms leiligheter fra 40m² til 130m². Tabellen under viser forslag til fordeling som danner grunnlag for beregning av parkeringsdekning i henhold til kommunens parkeringsnorm. Endelig leilighetssammensetning vil avklares i forprosjektet.

Leiligheter	<75m ²	>75m ²	Totalt
Antall	44	24	68

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Det foreslås tre volumer på 4 etasjer med god adkomst til felles uteoppholdsarealer for opphold og lek. Den oppbrutte formen skaper en variasjon i leilighetstyper og gir de fleste leilighetene orientering mot to himmelretninger. Denne utformingen gir også alle leilighetene en mer privat sone i form av balkong eller terrasse. Punkthusene vurderes utført i massivtre og kles med trepanel. Hvert bygg får sin egen farge i naturlige fargetoner. Vinduene er beslått og får samme farger som rekkverkene. Alle leiligheter på bakkeplan får utgang til markterrasse som skjermes med vegetasjon. Det er heis i alle de tre byggene som forbinder leilighetene til hovedinngang og parkering.



Figur 19 - Illustrasjon, Blår AS

Solstudier viser at det er gode solforhold gjennom dagen på felles uteoppholdsareal og på balkonger.

Det er ikke støypromatikk i området.

Området er ikke en veldig utsatt tomt med tanke på mye eller sterk vind. Likevel er det en fremherskende vindretning i dette området som kommer fra sørvest. Det forslås etablert en vegetasjonssone langs Ringveien som vil fungere som en buffer for vinden, hvor den brytes opp og bremses noe ned. Det er også lagt til rette for noe høyere vegetasjon inne på tomten som vil være med på å hindre vind, skape le, bryte den opp og bremse ned.

Parkering

Alle parkeringsplasser både for beboere og gjester er lagt i parkeringsanlegg under terreng. Det er etablert avkjørsel fra Ringveien som følger det fallende terrenget i friområdet o_N1. Denne rampen er tilrettelagt for toveistrafikk og kan også benyttes av syklistene. Fra parkeringsarealet er det enkel tilgang til trapp og heis som gir direkte adkomst til leilighetene.

Parkeringsnorm for nye boligområder, vedtak 17.06.2019 er lagt til grunn for parkeringsdekningen. Det er imidlertid lagt inn mulighet for noe reduksjon av denne for å imøtekomme fremtidig mål om redusert parkeringsdekning for å sikre at personreiser tas med kollektivtrafikk. Dette innebærer at det tilrettelegges for 1 parkeringsplass for hver leilighet under 75m² og 1,5-2 plasser for leiligheter over 75m². Det legges opp til at 5% av plassene er utformet for bevegelsehemmede. 20% skal ha strømuttak, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser. Det forutsettes at det er parkeringsforbud i Ringveien. Det kan vurderes mulighet for å inngå avtale om bruk av nærliggende parkeringsplass for barnehage for å dekke krav om gjesteparkering utenom barnehagens åpningstid.

Del av parkeringsanlegg under terreng henvender seg mot friområdet i nord og det tenkes plassert sykkelparkering og tilhørende funksjoner i dette området. Der kan det lett nås både fra avkjørsel fra Ringveien og turveien i øst. Det tilrettelegges for 2 sykler per leilighet. Illustrasjonsprosjektet viser all sykkelparkering i underetasjen slik at det ikke er nødvendig med sykkelparkering i de felles uteoppholdsarealene. Minimum 10% av disse plassene skal dimensjoneres for transportsykel eller sykkelvogn.

	Antall leiligheter	Parkering per leilighet	Antall parkeringsplasser	Sykel arking per leilighet	Antall sykkelparkeringsplasser
Leilighet <75	44	1	44	2	88
Leilighet >75	24	2	48	2	48
Gjest	68	0,25	17		
Totalt	68		109		136

6.4 Uteoppholdsareal

6.4.1 Privat og felles uteoppholdsarealer

I henhold til kommuneplanen avsettes det 50 m² uteoppholdsareal (MUA) pr. bolig. Balkonger og markterrasser kan inngå i MUA. Med 68 leiligheter er kravet til MUA = **3.400m²**.

Illustrasjonsprosjektet viser at man kan oppnå tilstrekkelig MUA med foreslått utforming. Se vedlagte illustrasjonshfte fra LARK for hva som er tatt med i MUA.

MUA	m ²
MUA på terreng m ²	2.743
Hvorav markterrasse 373m ²	373
MUA balkong m ²	820
Totalt m ²	3.936

Prosjektet består av tre boligblokker og felles uterom mellom byggene. Flere oppholdssteder er tilrettelagt for ulike aktiviteter som fremmer sosialt fellesskap mellom naboene. Alle skal føle seg velkommen, både barn og eldre. Det er også tilrettelagt med plasser for å være alene. Leilighetene som ligger langs Ringveien skjermes visuelt med en vegetasjonssone som består av busker, trær og eng. Stauder og busker rundt hvert bygg gir varierte uttrykk i de ulike sesongene. Disse feltene vil også skjerme private arealer fra de mer offentlige. Hver fellessone er skjermet med høyt gress slik at det skaper komfortable oppholdssteder, både visuelt, men også for mikroklima.

Hovedadkomsten for fotgjengere er fra vest. En bro med vegetasjon på hver side ønsker velkommen. Gangveiene fortsetter til hovedinngangene til hvert bygg med tydelige retninger. Gangvei mot øst kobles til natursti på terrenget slik at innbyggere har kort avstand til naturområdet, og adkomst fra sør-øst på Ringveien.

Sentralt på tomten ligger 'Hjerterommet' som er et stort felles oppholdsareal. Der finnes det store sitteplasser hvor større grupper kan samles eller sitte alene, og dyrkningsplass med drivhus hvor alle

innbyggere kan kose seg med smak og duft fra planter. Hjerterommet er skjermet med frukttrær som også tilbyr avling til innbyggerne.

Hver blokk har et eget oppholdssted, en 'naboplass' som kan brukes av mindre grupper. Det finner man benker og bord, bål plass og dyrkekasser i tillegg til en felles grill. Her får man anledning til uformelle møter med naboer i samme blokk, hvor man kan slappe av eller stelle med plantene sammen.

I nord på tomten finnes det en oppholdsplass, kalt 'stillesone'. Fra stillesonen har man utsikt mot eksisterende skog og naturområdet rundt. Det er plass hvor man kan slappe av i hengekøye eller på en stol med noen andre eller alene. I tillegg er denne plassen perfekt for et lite utebibliotek hvor de som bor i nærheten kan bytte bøker.

Lekeplassen ligger mellom bygg B og C. Lekeapparatene er inspirert av natur, for eksempel ved bruk av tremateriale. Det styrker stedets identitet med de naturnære omgivelsene. På vestsiden av lekeplassen ligger Hjerterommet slik at foreldre kan sitte i nærheten av som leker.

Det etableres et område som tilrettelegger for aktiviteter for eldre barn i nærheten av «Hjerterommet» eller på grønnstrukturene i tilknytning til fellesrommet.

Markterrasser utenfor boenhetene på bakkeplan er skjermet av en hekk. Der det er et ekstra gress areal utenfor markterrassen er hele det private arealet skjermet med enten vegetasjon mot Ringveien eller rekkverk mot nord eller øst. De private arealene som ligger mot lekeplassen, har egen utgang fra markterrasse direkte til fellesarealene.



Figur 20 - Illustrasjon Blår AS

Rekkefølgebestemmelser som gjelder utearealer:

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet, eller så fort årstiden tillater det, skal leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom utbygging skjer i flere byggetrinn kan tilstøtende grønnstruktur midlertidig benyttes som leke- og uteoppholdsareal frem til hele utearealet tilknyttet boligene kan ferdigstilles.

6.4.2 Andre utearealer

Grøntområdet o_BG1 ligger lett tilgjengelig fra boligenes utearealer. Det planlegges en natursti av grus med vadi langs den ene siden, eng og trær. Der plantes lokale arter og trærne vil by på en opplevelse av natur for de som går der. Denne vegetasjonen vil også fungere som et dempende element mot den eksisterende muren på nabotomten i øst. Det er benker langs stien slik at man kan ta en liten pause. Stien er universelt utformet fra Ringveien og ned til P-kjellerens nivå nord-øst på i tomten. Underetasjen åpner seg mot grøntområdet o_BG2 i nord. Her etableres et fellesrom med mulighet for sykkelverksted og smørebod. Denne plasseringen gir direkte adkomst til friområdet. Den åpne fasaden kan bli et aktivitetshjørne med for eksempel muligheter for klatring og aktivitet også inn under dekket slik at man ikke er avhengig av været. Friområdene knytter seg til øvrig grønnstruktur og vil i fremtiden kunne kobles til øvrige friområder, ref. forslag til turveiforbindelser utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen.

Rekkefølgebestemmelser som gjelder andre utearealer:

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal o_BG1 være opparbeidet med sti i henhold til godkjent utomhusplan.



Figur 21 - Illustrasjon Blår AS



Figur 22 - Illustrasjon Blår AS

6.5 Universell utforming og tilgjengelighet

Atkomst til byggene og felles utearealer mellom byggene prosjekteres iht. universell utforming. De private gangveiene og oppholdssonene prosjekteres med faste materialer og er tilgjengelig med rullestol. Leilighetsbyggene har heis som også gir adkomst til underetasjen. Tekniske forskrifter ivaretar tilgjengelige boenheter.

I det tilstøtende grøntområdet i øst, anlegges det en ny turvei som leder ned til friområdet nord for bebyggelsen. Denne gangveien vil også være universelt utformet med stigning på hovedsakelig 1:20, og maksimum 1:15 i enkelte partier. Denne løsningen gir mulighet til en fremtidig utvidelse av turveier i området som vist i vedlegg til områdeplanen.

6.6 Samferdsel – Trafikkløsning



6.6.1 Overordnet veinett

Planområdet er plassert langs Ringveien som er en forlengelse av Kjensliveien fra nord. Resterende del av Ringveien som kobler seg på Fiolveien sydøst for Høgåsen vil opparbeides. Den nye ringveien sikrer forbindelse til resten av Flateby, videre mot fylkesvei 120 i retning Lillestrøm eller Kirkebygda. Hovedadkomst til planområdet er via Ringveien i nord-øst ned mot parkering som legges i anlegg under bebyggelse og terreng.

6.6.2 Utforming av veier

Planforslaget kobler seg til eksisterende vei ved å etablere to nye avkjørsler. Avkjørsel til parkering er plassert nord i planområdet, for å ivareta et oversiktlig trafikkbilde.

Avkjørsel nord på tomten leder via en rampe til parkeringskjelleren. Rampen ned til parkeringskjelleren ligger som en del av landskapet og følger terrenget nedover fra eksisterende vei på kotehøyde + 245,0 og ned til K+242,0 med et fall på 1:12. Avkjørsel ligger på en rett strekning i Ringveien som gir god sikt, og lengst unna fremtidig barnehage.

I tillegg vil det være mulighet for innkjøring omtrent midt på tomten, og inn på dekket over P-kjeller.

Denne avkjørselen vil kun være for nød- og nyttekjøretøy og kan stenges med bom for å hindre uønskede kjøretøy inn på uteoppholdsarealene. Det er tilrettelagt for en oppstillingsplass inne på tunet i tillegg til to oppstillingsplasser i Ringveien for brann og redning.

Det er arbeidet med at avkjørselen midt på ikke skal oppfattes som et sted som legger til rette for kjøring. Den vil være utformet med materialer og dimensjoner som gjør at det er mulig å kjøre over, men er designet for at det skal oppfattes som at de myke trafikantene har første prioritet. Dette vil være hovedadkomsten til området for gående i tillegg til forbindelser fra omkringliggende grøntdrag.

Det er foreslått en oppstillingslomme for renovasjonsbil langs veien som sikrer en trygg og oversiktlig hentesituasjon samt lett tilgjengelig for beboerne.



Figur 23 illustrasjonsbilde, Blår as



Figur 24 - Diagram adgang og oppstillingsplasser, BOGL landskap



6.6.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal atkomstvei fra Fiolveien være sikret opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet. Plassering og utforming skal godkjennes av ROAF.

6.6.4 Atkomst for store kjøretøy

Avfallsbrønner er etablert langs Ringveien, ved hovedadkomsten til leilighetene. Plasseringen gir kort avstand fra boligene samtidig som renovasjonsbilene unngår å kjøre inn på uteoppholdsarealene. Løsningen er godkjent av ROAF i e-post 03.03.2023.

Det etableres adkomst for stigebil fra Ringveien og inn på utearealene. Oppstillingsplass er etablert mellom de to nordligste byggene slik at disse kan nås med høyderedskap. Det er i tillegg avklart at Ringveien kan benyttes som oppstillingsplass for stigebil for å kunne nå de to byggene som ligger vest på planområdet.

6.6.5 Tilrettelegging for myke trafikanter

Det foreslås at det i tilknytning til den sentrale gangsonen etableres et fotgjengerfelt over Ringveien som forbinder den eksisterende gangveien med planområdet. Det innarbeides en justert turvei øst for boligene som kan kobles til et fremtidig turveisystem gjennom friområdene.

6.6.6 Planlagte offentlige anlegg – eierform

Friområdene o_BG1 og o_BG2 skal overdras til kommunen i henhold til utbyggingsavtalen.

6.6.7 Resultat fra trafikkanalyse

Boligfeltet er under opparbeiding i henhold til gjeldende områderegulering. Det er derfor tatt utgangspunkt i boligbyggeprogrammet for å estimere antall biler i området. Det er forutsatt at biler fra Kjensli kjører nordover og at Høgåsen feltet kjører mot sørøst.

6.7 Kollektivtilbud

Det er opparbeidet et busstopp rett ved planområdet



Figur 25 - markering av busstopp

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

Ut ifra kapasitetsvurdering for brannvann og sprinkel, og dimensjon på eksisterende vannledning lagt til tiltaksområdet (160 PVC), antas det at det er tilstrekkelig kapasitet for uttak av forbruksvann. Eksisterende, klargjort stikkledning ligger ca. 1 m under prosjektert terreng i denne fasen. Privat stikkledning for forbruks- og brannvann må derfor trolig isoleres, fordi den ikke ligger frostfritt.

Flateby Vannverk angir at deres brannvannsuttak omkringliggende tiltaksområdet har blitt testet, og har min. 50 l/s uttakspotensial. Det er registrert én brannkum som dekker deler av tiltaksområdet ved klargjort påkobling fra Ringveien. Det foreslås å etablere en brannhydrant med to uttak inne på tiltaksområdet, for å sikre min. to brannvannsuttak til byggene.

Overvannshåndtering er planlagt ved etablering av grønne tak (ekstensive og semiintensive), samt åpne løsninger i utomhusarealer og grønt turområde i øst med vadi (overvannsgrøft). Vadi fungerer som oppsamling og transport av overvann nordover, mot eksisterende bekk og flomvei fra tiltaksområdet. Utfra landskapsplan er tilstrekkelige arealer satt av til å ivareta overvannshåndteringen.



Figur 26 - Overvannsplan, RiVA Sweco

Eksisterende flomvei fra tiltaksområdet går i nord-østlig retning mot en bekk, som renner videre mot Haugdammen. Flomveien opprettholdes i planlagt situasjon. Det er viktig å slippe omtrent samme mengde overvann videre til bekken som i eksisterende situasjon, for å ikke forstyrre vannbalansen i systemet nedstrøms. Livet i og rundt bekken kan ta skade av å tørke ut.

Bygningene etableres med grønne tak. Dette reduserer avrenning fra takene, sammenlignet med harde flater på tak. Grøntarealer på og utenfor fundamentplate bidrar til infiltrasjon og å forsinke avrenningen, sammenlignet med harde flater.

Overvannshåndteringen på tiltaksområdet er tenkt ved å lede overvannet i to hovedretninger; nordover forbi nedkjøring til kjeller og østover til et ca. 20 meter bredt grøntbelte (o_BG1). Disse skiller av lokale høybrekk på tiltaksområdet. Grøntarealene i randen mellom Ringveien og tiltaksområdet etableres med langsgående grøfter nordover og sørover, som kan infiltrere og lede overvann. I lavpunktene av grøftene er det planlagt regnbed (ca. 20 m² hver), med overløp til tilgrensende grøntarealer.

Innenfor felt o_BG1, vil det tilrettelegges for en åpen terrengforsenkning (vadi) som går nordover og fungerer som flomvei fra tiltaksområdet. Vadi kan i tillegg ha terskler, som bidrar til å senke hastigheten på overvannet og fordrøye det. Vadi øst for tiltaksområdet er planlagt for å motta avrenning fra felt 1, 2, 3 og takvann fra Bygg B og C. Nødvendig tverrsnitt på vadi i nordlig del er beregnet med Mannings formel. Det er forutsatt at dimensjonerende hendelse er når samtlige av nevnte delnedbørsfelter bidrar med avrenning. Det er antatt et trapesformet tverrsnitt for vadien, med 20 cm dybde, og antatt lengdefall på 1:65 i vadien. Dermed er det løsbart å lede overvann videre i vadien innenfor ca. 2,1m total bredde av tverrsnittet.

6.9 Renovasjon

Det er etablert en oppstillingslomme for renovasjonsbil langs veien som sikrer en trygg og oversiktlig hentesituasjon samtidig som renovasjonspunktet er lett tilgjengelig for beboerne. Det etableres 6 brønner basert på dialog med ROAF 03.02.2023.

- Mat: 25 liter pr boenhet * 70 boenheter = 1 750 liter (1 brønn a 3000 liter)
- Restavfall og plast: 125 * 70 = 8 750 liter (2 brønner a 5000 liter)
- Papp- og papir: 140 * 70 = 9 800 liter (2 brønner a 5000 liter)
- Glass- og metall: 1 brønn a 3000 liter

6.10 Energiløsninger

Det er ikke fjernvarme i planområdet. Det legges inn mulighet for å etablere solcellepanel på tak i reguleringsbestemmelsene. Det legges også inn mulighet til å etablere energibrønn utenfor formålsgrensen på tilstøtende o_BG1 eller o_BG2. Endelig energiløsning vil avklares i forprosjektet.

6.11 Klimatilpasningstiltak

Blågrønn struktur / ekstremvær

Planområdet består i hovedsak av en myr som vil bli liggende under den nye bebyggelsen. Dette er et vått område som fanger opp overvann som renner fra og under Ringveien. Vannet renner mot nord via en bekk til Haugdammen. Det er etablert et fordrøyningsmagasin sør for Ringveien med overløp til grøntområde o_BG1 i henhold til områdereguleringen. Det etableres en vadi gjennom dette grøntområdet for å sikre denne flomveien. Det benyttes sedum på takene som en del av overvannstrategien. I tillegg etableres 3 regnbed i de private uteoppholdsarealene.

Grønn mobilitet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass med direkte forbindelse til sentrum. Det er tilrettelagt for sykkelparkering og sykkelverksted med direkte adkomst fra Ringveien og turvei. Det er satt krav om at minimum 20% av biloppstillingsplassene skal ha strømuttak for el-bil og, med senere mulighet for tilrettelegging for samtlige parkeringsplasser.

Energiløsninger

Det er ikke fjernvarme i planområdet. I forprosjektet vil det derfor vurderes å benytte alternative miljøvennlige energiresurser som solcellepanel og energibrønn.

Materialvalg

Det er vurdert å bygge boligene i massivtre. Dette vil gi prosjektet et lavere Co2 avtrykk og bidra til et bedre energiregnskap. Bruk av massivtre og trekledning vil også egne seg for gjenbruk. Ferdige elementer produsert på fabrikk bidrar til mindre tilpasning, enklere montering og kortere byggetid. Det gir en renere byggeplass og et godt arbeidsmiljø.

6.12 Avbøtende tiltak/løsninger ROS-analyse

Blokkert atkomstvei for brann- og redningstjenesten er nærmere analysert i ROS-analysen. Dette gjelder i dagens situasjon der Ringveien ikke er ferdigstilt frem til Fiolveien. Det settes rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at atkomstvei fra Fiolveien skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

Innenfor planområdet skal det etableres et nytt brannvannsuttak slik at nødvendig dekning er sikret. Brannvannsforsyning vil avklares før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter.

Gang- og sykkelveien ligger på andre siden av Ringveien. Det er foreslått gangfelt fra planområdet til gang- og sykkelveien for å bedre dagens situasjon for myke trafikanter.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan søkes byggetillatelse skal:

- Ringveien (o_KV1) og kulvert under Fiolveien være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettingstillatelse skal:

- Nødvendig skolekapasitet og avløpskapasitet dokumenteres.
- Utomhusplan med tilhørende dokumenter være godkjent av Enebakk kommune.
- Miljøoppfølgingsplanen skal være forelagt Enebakk kommune.
- Massedeponeringsplan skal være forelagt og godkjent av Enebakk kommune.
- Plassering, snuareal og løsning for renovasjonsanlegg være forelagt og godkjent av ROAF.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) skal være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann skal være godkjent og Flateby vannverk.
- Dersom det skal etableres energibrønn i grønnstruktur o_BG1 og o_BG2 må det foreligge en avtale med kommunen.
- Tiltaksplan for opprydding av forurensset grunn ved bygg – og gravearbeid godkjennes av Enebakk kommune.

Før bebyggelsen tas i bruk

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal:

- Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen, iht §4.8 skal være oppfylt.
- Overvannsløsning være ferdig opparbeidet. Overvannsløsning må være etablert slik at den fungerer dersom utbygging skjer i flere byggetrinn. Det må være en sammenheng i overvannsløsningene slik at alle trinn fungerer.
- Haugdammen (o_FOSV1) med tilhørende grøntområde o_FO1 og turveier rundt og fram til dammen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dersom utbygging skjer i flere byggetrinn kan tilstøtende grønnstruktur (o_BG1 og o_BG2) midlertidig benyttes som leke- og uteoppholdsareal frem til hele utearealet tilknyttet boligene kan ferdigstilles.
- Veier i delområdet og de nærliggende veiene som kommunen angir, være skiltet med «Parkering forbudt». Skiltplan for dette skal godkjennes av kommunen sammen med utomhusplan.

Utbyggingstempo

Maksimalt antall boliger som kan ferdigstilles de to første årene når reguleringsplanen er vedtatt er inntil 50 boliger pr. år. Ved ferdigstilling av færre boliger første år kan det ferdigstilles tilsvarende flere andre år.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Prosjektet legger til rette for nye boliger og vil tilføre området tiltrengete leiligheter som utfyller eksisterende og planlagt småhusbebyggelse. Markedet etterlyser flere leiligheter og med foreslått bebyggelse vil mange av Flatebys beboere få mulighet til å bo i leiligheter og ikke være avhengig av å flytte f.eks. til Lillestrøm. Dette gjelder både unge førstegangskjøpere og eldre som ønsker en mer lettbetjent bolig.

7.1 Overordnede planer



Figur 27 Områdeplan med planområde markert i rødt

Planområdet ligger nordøst i Enebakk kommune, som del av området kalt Høgåsen, vest for sentrum av tettstedet Flateby. Det er fastlagt i kommuneplanen at boligveksten skal skje i områdene markert med gult på oversiktsbilde, i randsonen av eksisterende boligområde mot Østmarka. De nye boligområdene har en god beliggenhet med nærhet til natur og gode sol- og utsiktsforhold. Den nye Ringveien sikrer forbindelse til resten av Flateby, videre mot Lillestrøm og områdene rundt.

7.2 Landskap, stedets karakter og estetikk

Det blir konsekvenser for landskapsbildet, da det eksisterende grøntområdet vil bygges ut med blokkbebyggelse med underliggende parkeringsanlegg. Området består av en flat myr som ligger lavt i terrenget. Det etableres et nytt nivå for adkomst og utearealer tilpasset den nye Ringveien og omliggende terreng for øvrig.

Mellom det nye boligområdet og boligene som er under oppføring i øst, ligger et friområde som er 20m bredt. Disse boligene ligger på en høyde, noe som reduserer tap av utsikt mot vest. Bebyggelse i nord er skjermet fra planområdet med friområde og vegetasjon.

7.3 Solforhold og lokalklima

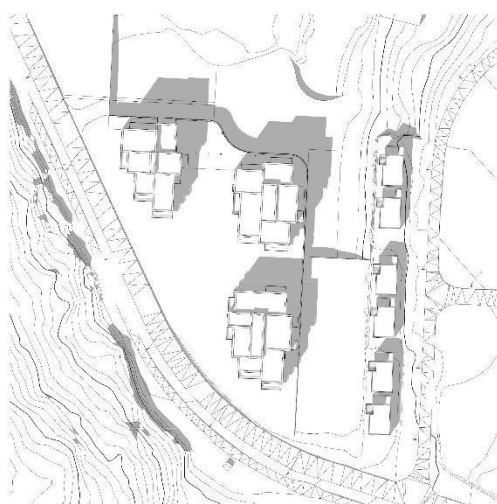
Solstudier viser at skygger fra planområdet ikke vil lande på omliggende bebyggelse før sent på kvelden. Det introduseres ikke høy vegetasjon som vil gi skygge for beboere eller naboer. Det er lagt ved supplerende solstudier som viser situasjonen med og uten ny bebyggelse, samt 3D illustrasjoner.



1. mai kl. 09.00



1. mai kl. 12.00



1. mai kl. 15.00



1. mai kl. 18.00

Figur 28 Soldiagram mai



Figur 29 Soldiagram juni

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt verneverdi

Det foreligger ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø på planområdet og planforslaget gir dermed ikke konsekvenser.

7.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planforslaget vil tilføre ny vegetasjon innenfor planområdet, både med felles uteoppholdsarealer mellom bebyggelsen og grønne tak. Det vil også plantes en vegetasjonssone mot Ringveien som et visuelt skille mellom vei og boligområde. Naturområdene i nord og øst skal revegeteres med lokale arter og trær.

7.6 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Reguleringen vil oppgradere ferdsel gjennom O_BG1 og o_BG2. Planområdet er i nær beliggenhet til naturen med ulike turstier og lysløyper.

7.7 Trafikkforhold

Planforslaget med parkeringskjeller vil generere mer trafikk, noe den nye Ringveien er dimensjonert for i områdereguleringen. Fotgjengere og syklistene vil benytte den regulerte gang- og sykkelveien på sørvestlig side av den nye ringveien. Det anbefales ny fotgjengerovergang som ikke er omfattet av reguleringsplanen. Fotgjengerovergang bør plasseres i tilknytning til den foreslåtte adkomsten midt på planområdet, i god avstand fra svingen i sørøst, for å ivareta et oversiktlig trafikkbilde og dermed trafiksikkerhet.

Det er avsatt egen veilomme for renovasjon for å ikke forhindre fremkommeligheten eller provosere fremforbikjøringer.

Det forutsettes at stigebiler kan stille seg i Ringveien ved brann, da denne veien uansett vil stenges ved en slik situasjon.

7.8 Barn og unges interesser

Det opparbeides egnet areal for barns lek og opphold innenfor formålsgrensen. Det tilrettelegges for god forbindelse til tilstøtende friområder og grønnstruktur direkte fra de private utearealene. Disse arealene har i dag ingen nevneverdig bruksverdi og foreslås derfor opparbeidet slik at de blir attraktive for de nye boligene i området.

Planforslaget legger til rette for at barn og unge får et trygt og sikkert liv i nabolaget, gjennom trygge uteoppholdsarealer av høy kvalitet.

7.9 Sosial infrastruktur – offentlige tilbud

Det er god kapasitet på skoler og barnehage i området.

I områdereguleringen er det avsatt areal til barnehage rett sør for planområdet.

7.10 Universell utforming og tilgjengelighet

Adkomst til byggene og felles utearealer mellom byggene prosjekteres iht. universell utforming. De private gangveiene og oppholdssonene prosjekteres med faste materialer og er tilgjengelig med rullestol.

Leilighetsbyggene har heis som også gir adkomst til underetasjen. Tekniske forskrifter ivaretar tilgjengelige boenheter.

I det tilstøtende grøntområdet i øst, anlegges det en ny turvei som leder ned til friområdet nord for bebyggelsen. Denne gangveien vil også være universelt utformet med stigning på hovedsakelig 1:20, og maksimum 1:15 i enkelte partier. Denne løsningen gir mulighet til en fremtidig utvidelse av turveier i området som vist i vedlegg til områdeplanen.

7.11 Energibehov – energibruk

Det er etablert en ny trafo på motsatt side av Ringveien, sørvest for planområdet. Norgesnett opplyser at denne må byttes ut ved utbygging på det nye boligområdet. Det er lagt to kabler inn på nordenden av tomten som vil kunne forsyne de to nordligste byggene i illustrasjonsprosjektet. Det foreslås imidlertid at det trekkes en ny kabel over veien til det sørligste bygget.

Det er ikke fjernvarme i planområdet. Det vil derfor vurderes å etablere solcellepanel og energibrønn i planområdet.

7.12 Risiko og sårbarhet

Sannsynlighet for blokkert atkomstvei for brann- og redningstjenesten vil være minimert når Ringveien er ferdigstilt og det gis to mulige adkomstveier til tomten.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal det etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og redningsmannskaper.

Gang- og sykkelveien ligger på andre siden av Ringveien, men sannsynligheten for ulykke vurderes ikke høyere enn ved andre lavt trafikkerte boligveier i Norge. Etablering av gangfelt fra planområdet til gang- og sykkelveien vil bedre situasjon for myke trafikanter, og bør vurderes både fordi det er skolevei og fordi det også er en bussholdeplass på motsatt side av veien.

7.13 Teknisk infrastruktur

Det anbefales at det gjøres en ny vurdering for mengder forbruksvann og spillvann i neste fase, når behovet er nærmere kartlagt. Foreslått tilkoblingspunkt for spillvann og forbruksvann er klargjorte stikkledninger nord-vest i tiltaksområdet, fra hovedledninger i Ringveien. Det anbefales at det etableres en privat kumgruppe på tiltaksområdet, for fordeling av brann – og forbruksvann, samt utjevning av spillvannsmengde.

Eksisterende brannvannsdekning vil ikke dekke kravene for tiltaksområdet. Dermed må det etableres minimum ett nytt brannvannsuttak. Foreslått løsning er en hydrant med to uttak, beliggende sentralt i tiltaksområdet.

7.14 Økonomiske konsekvenser

Det er utarbeidet utbyggingsavtale for Høgåsen i forbindelse med områdereguleringen.

7.15 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere/grunnervervsbehov

Det er vurdert at hele arealet som er regulert til turvei o_G1 medtas i planen. Del av dette arealet, gnr 7 bnr 295, er knyttet til ferdigattest for BK1 og skal overtas av kommunen ved ferdigstilling av boliger innenfor BK1.

Dersom det skal etableres geobrønn i friområde o_BG1 og o_BG2 må det foreligge en avtale med kommunen.

7.16 Konsekvenser for klima - klimagassutslipp

Blågrønn struktur / ekstremvær

Det er etablert et fordrøyningsmagasin sør for Ringveien med overløp til grøntområde o_BG1 i henhold til områdereguleringen. Det etableres en vadi gjennom dette grøntområdet for å sikre flomveien videre mot Haugdammen. Boligene utformes med grønne tak og det blant annet foreslått 3 regnbødder i uteoppholdsarealene for å fordrøye vann fra boligområdet før det ledes videre til vadien i tråd med tretrinns-strategien

Myren vil bli liggende under den nye bebyggelsen og vil brytes ned over tid.

Grønn mobilitet

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass med direkte forbindelse til sentrum. Det er tilrettelagt for sykkelparkering og sykkelverksted med direkte adkomst fra Ringveien og turvei. Det er satt krav om at minimum 20% av biloppstillingsplassene skal ha strømuttak for el-bil og, med senere mulighet for tilretteleggelse for samtlige parkeringsplasser.

Materialvalg

Det er vurdert å bygge boligene i massivtre, eller andre kombinasjoner med utstrakt bruk av treverk. Dette vil gi prosjektet et lavere CO₂-avtrykk og bidra til et bedre energiregnskap. Bruk av massivtre og trekledning vil også egne seg for gjenbruk. Ferdige elementer produsert på fabrikk bidrar til mindre tilpasning, enklere montering og kortere byggetid. Det gir en renere byggeplass og et godt arbeidsmiljø. Tre gir også et særdeles godt innemiljø både med hensyn til akustikk, luftkvalitet, temperatur og estetikk. Punkthusene med trekledning svarer godt på omliggende natur i nettopp tre med et uttrykk som samsvarer med eksisterende bebyggelse øst for planområdet. Endelig valg av materialer vil gjøres basert på en vurdering rundt miljø, bærekraft, prosjektkonomi og hva markedet etterspør.

7.17 Avveininger av virkninger

I tråd med intensjonene i områdereguleringen for Høgåsen etableres det boliger på felt BB. De er allerede etablert ny vei langs planområdet, som skal videreføres slik at hele området kan nås fra to sider.

Planforslaget fokuserer på estetisk utforming av ny bebyggelse for å fremme et attraktivt boligmiljø. Valg av bærekraftige materialer er klima- og miljøvennlig og kan være med på å skape en stedsidentitet for beboere og besøkende. En del av miljøstrategien kan være å bygge boligene i massivtre.

Ved å benytte massivtre, eller andre kombinasjoner med utstrakt bruk av treverk, vil prosjektet gis et lavere Co2 avtrykk og bidra til et bedre energiregnskap. Ferdige elementer produsert på fabrikk bidrar til mindre tilpasning, enklere montering og kortere byggetid. Det gir en renere byggeplass og et godt arbeidsmiljø. Tre gir også et særdeles godt innemiljø både med hensyn til akustikk, luftkvalitet, temperatur og estetikk. Punkthusene i tre svarer godt på omliggende natur i nettopp tre med et uttrykk som samsvarer med eksisterende bebyggelse øst for planområdet.

Punkthusenes utforming gir også majoriteten utsyn i flere himmelretninger som gir god bokvalitet og sørger for solbelyste grønne arealer. Planforslaget tilbakefører naturområder og gjør de mer tilgjengelige ved å introdusere gangveier som knytter bebyggelsen til omliggende naturområder og skaper fremkommelighet gjennom tomta. Planforslaget bidrar også til et variert boligtilbud i Flateby utover småhus/villastruktur som er mest utbredt i dag.

Planforslaget ivaretar ulike brukergrupper, de minste får tilgang til utendørs lekearealer og drar nytte av en fin beliggenhet med nærhet til barnehage, skole, aktiviteter, badeplasser og ballbaner. De eldre har nytte av tilgjengelige boliger og universelt utformede uteområder med enkel tilkomst til fots og med bil. Alle beboere vil dra nytte av felles gårdsrom med ulike soner inkludert «hjerterommet» i midten, umiddelbar nærhet til naturen og egne balkonger/markterrasser som gir gode private uterom. Innkjøring for bil og sykkel er plassert utenfor grøntarelene for å skille trafikk fra boområdene. Parkering for bil og sykkel er plassert i underetasjen, og her etableres det også fellesrom med sykkelverksted. Gående har gode forbindelseslinjer til nærliggende fasiliteter og aktiviteter.

Planområdets plassering gir en umiddelbar nærhet til flere friluftsområder med turstier og lysløyper. Beboerne får gode solforhold og en grønn sone som skjermer planområdet mot innsyn fra nord/nordøst og trafikk, samtidig sikrer opparbeidede naturområder en god overgang til områdene rundt. Idrettshall, ridesenter og lekeplasser er også tilgjengelig til fots eller sykkel som appellerer til variert aktivitet for barn og voksne. Sykkelparkering under tak er enkelt tilgjengelig med avkjørsel fra den nye Ringveien. Beboere i fysisk aktivitet som benytter tilbud i nærområdene vil bedre helse og livskvalitet og dermed fremme sosial bærekraft. Den nye Ringveien med ny bussrute sikrer god tilgang til resten av Flateby og Lillestrøm som nærmeste by.

Organiseringen av punkthusene omfavner et stort felles uteareal sentralt på tomta og mer skjermede soner i utkanten av planområdet. Punkthusene har direkte tilgang til parkeringskjeller og utgang til felles uteareal på bakkeplan hvor det vil tilrettelegges for fellesfunksjoner og uteromskvaliteter. Fellesarealer på planområdet inviterer til ulike møter mellom beboerne, slike møter kan bidra til inkludering, medvirkning og trygghet i eget boområde. I tillegg har alle boligene private uteareal i form av balkong eller terrasse. Dette muliggjør god variasjon av uterom med flere sosiale møteplasser og mer avskjermede oppholdssoner hvor man kan trekke seg tilbake og oppleve naturen og omgivelsene.

Håndtering av overvann og flom vil også være ivaretatt av planen, samtidig som utløp til Haugdammen er sikret.

Den nye boligbebyggelsen etableres over myren, på et parkeringsdekke som fundamenteres på peler til fjell. For å redusere omfang av metan og CO2 fra myren er det anbefalt å fylle opp med masser. Dette er også anleggsteknisk gunstig. Massene under kjeller vil sette seg på sikt og det må tilrettelegges for lufting av gasser fra myren i tillegg til radon under platen. Samme luftteknikk kan benyttes for begge. Beregnet

grunnvannstand vil ligge lavere enn parkeringsdekket slik at det ikke vil være nødvendig med vanntette konstruksjoner. Teknisk notat vedrørende områdestabilitet beskriver at det ved en oppfylling av myren i o_BG1 i øst og o_BG2 i nord må forventes setninger over lang tid. Dette løses ved å etablere det nye grøntområdet oppå et frittstående betongdekke fundamentert på peler. Det er stabile veiskråninger langs Ringveien og det er derfor ikke fare for setninger i overgangen til boligene i dette området når betongplaten etableres ut mot formålsgrensen. Kabler og andre ledningsnett vil trekkes fra Ringveien.

8 MEDVIRKNING

Gjennom områdeplanen har det vært foretatt en bred medvirkningsprosess. Det har vært gjennomført informasjonsmøte med naboer. Det har gjennom dialog med kommunen ikke fremkommet behov for ytterligere dialog med noen av de berørte parter.

Det ble i forbindelse med 1. gangshøring avholdt informasjonsmøte for berørte naboer. I forkant av dette ble det også avholdt et teamsmøte med de nærmeste naboene.

Det har gjennom dialog med kommunen ikke kommet frem behov for ytterligere dialog med noen av de berørte parter.

9 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Kommuneplanen for Enebakk kommune har som formål å skape attraktive lokalsamfunn som er viktig for trivsel og trygget. Planforslaget tilbyr varierte boligtyper for ulike befolkningsgrupper og behov med god tilgjengelighet. Dette er nødvendige grep for å utvikle lokalsamfunnet i Flateby.

Regulering av punkthus fremfor lamellbebyggelse gir gode solforhold på uteområder samt leiligheter med gode lys- og utsiktskvaliteter.

Den eksisterende myren på tomte vil brytes ned over tid og er dermed å anse som et naturinngrep, dog vil redusert utslipp av metangass ivareta hensyn til klima og sikkerhet. Videre blir naturområdene gjenopprettet med gangstier og vegetasjon for å skape gode forbindelser gjennom planområdet.

10 VEDLEGG

1. Planbeskrivelse datert 08.03.2023, oppdatert 04.07.2023, 15.12.2023 og 13.02.2024
2. Plankart, datert 13.02.2024
3. Planbestemmelser, datert 13.02.2024

4. Illustrasjonshefte ARK 14.12.2023
5. Utomhusplan, datert 10.02.2023, oppdatert 06.03.2023
6. Illustrasjonshefte LARK 22.02.2023
7. Geoteknisk rapport, datert 23.08.2023, oppdatert 08.12.2023
8. Grunnvannsberegninger, datert 11.01.2023
9. Notat myr, datert 15.02.2023, oppdatert 24.11.2023
10. Støyrapport, datert 08.02.2023, oppdatert 07.06.2023
11. Kartlegging og vurdering av naturmangfold, 05.06.2015
12. Kulturminnerapport, 02.03.2010
13. VAO-Rammeplan, datert 20.02.2023, oppdatert 15.12.2023
14. Innkomne innspill og merknader
15. ROS-analyse, datert 06.03.2023, oppdatert 04.07.2023
16. Innkomne innspill og merknader 1. gangshøring
17. Notat støy i forbindelse med nedkjøring til garasje 18.12.2023