

Mal for endring av reguleringsplan etter Pbl. § 12-14 annet ledd

Forslag til endring av detaljreguleringsplan 3220_469 Bjerkekvartalet

Datert: 07.07.2025

Hensikten med forslag til planendring

Hensikten med endringsforslaget er å gjøre flere små endringer i eksisterende plan. Det har under prosjektering blitt oppdaget forhold som gjør det nødvendig å endre planen, samtidig som forutsetningene er noe endret. Kort oppsummert er endringene som følger:

- I. Ny vei (SKV5)
- II. Flytting av veitrase (SKV4)
- III. Endringer innenfor boligformål:
 - i. Sørvest for vendehammer er redusert, og arealet er omregulert til boligformål.
 - ii. BBB2 er justert 2,5 m mot syd, in på KPS1.

Endringen berører følgende eiendommer:

5/140, 5/383, 5/251, 5/13 og 5/373

Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan: *Detaljreguleringsplan 3220_469 for Bjerkekvartalet*

Vedtatt: 23.05.2022

Dagens situasjon

3-T Bygg AS har igangsatt realisering av prosjektet Bjerkekvartalet. Under prosjektering har det kommet frem utfordringer og endrede forutsetninger som gjør at reguleringsplanen må endres.

Konsekvenser for gjeldende plan

Konsekvensene for gjeldende plan anses som små. Alle endringer i seg selv er små og vil etter forslagstiller sin vurdering gjøre prosjektet bedre. Den største endringen ift. gjeldende plan er bevaring av dagens fortau kontra flytting av denne. Dagens fortau er godt innarbeidet blant brukere i området og ligger på en oversiktlig plassering. Ved å beholde denne vil man også få en bedre kurvatur inn til planområdet for større kjøretøy. Eksisterende løsning skaper utfordringer med sporingskurver for lastebiler.

ENDRING AV BESTEMMELSE

Gjeldende reguleringsbestemmelse

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	4.12 Utomhusplan • Felles avkjørsel fra Kjensliveien til gnr/bnr 5/140, 5/350 og 5/13
Hensikten med bestemmelsen	Tegne inn felles avkjøring i utomhusplan
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen kjente

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Gjeldene reguleringsbestemmelse i §4.12 siste punkt, om «felles avkjørsel fra Kjensliveien til gnr/bnr 5/140, 5/350 og 5/13», fjernes.
Begrunnelse for forslaget	Hensikten med bestemmelsen er en felles avkjørsel fra Kjensliveien. Bestemmelsen utgår da denne veien tegnes inn på reguleringsplankartet, datert 03.07.2025 (f_SKV).
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Bestemmelsen er knyttet til utomhusplanen. Løsningen er nå vist i reguleringsplanen, og det er ikke behov for å spesifisere dette i en utomhusplan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	En fjerning av kulepunktet vil ikke påvirke planen, da punktet nå ivaretas i plankart fremfor utomhusplanen.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Bestemmelsen berører ikke viktige natur - og friluftsområder

Gjeldende reguleringsbestemmelse

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 5.5.4 Parkering • krav til parkering skal være i henhold til «parkeringsnorm for nye boligområder – Enebakk kommune»
Hensikten med bestemmelsen	Sikre parkeringsplasser
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen kjente

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Kulepunktet tas ut
Begrunnelse for forslaget	Bestemmelsens siste kulepunkt tas ut da det den er i motstrid med den øvrige bestemmelsen.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Intensjonen er at det skal være egne bestemmelser for dette området, og ikke en bestemmelse som henviser til parkeringsnormen.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	En fjerning av kulepunktet vil ikke påvirke planen, da det er motstrid mellom kulepunktet og den øvrige bestemmelsen.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Bestemmelsen berører ikke viktige natur - og friluftsområder

NY BESTEMMELSE

Forslag til helt ny bestemmelse

Forslag til ny bestemmelse	§ 6.1.4 Kjørevei f_SKV5 • f_SKV5 skal være felles adkomst for BBB1 og næringsarealer på 5/350, og skal opparbeides i henhold til gjeldende kommunal veinorm. • f_SKV5 skal være stengt for allmenn gjennomkjøring med bom og skilting. • f_SKV5 skal være enveiskjørt fra regulert bom, og er kun åpen for gjennomkjøring for renovasjonskjøretøy, utrykningskjøretøy og bevegelseshemmede.
Begrunnelse for forslaget	f_SKV5 skal være enveiskjørt og fysisk stengt for gjennomkjøring (gjelder ikke renovasjon og utrykningskjøretøy), i tråd med planens intensjon. Dette må sikres gjennom bestemmelser.
Vurder om bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Planens intensjon er at hovedinnkjøring skal være fra Ødegårdsveien, og det er det fortsatt. Veien f_SKV5 skal fra bom kun benyttes av større kjøretøy som brannvesen og søppelhåndtering. Fra bommen blir veien enveiskjørt mot Ødegårdsveien
Vurder i hvilken grad ny bestemmelse vil påvirke gjeldende plan	Løsningen er nå vist i reguleringsplanen, og løsningen var intensjonen gjennom planarbeidet
Vurder om bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Bestemmelsen har ingen innvirkning på hensynet til viktige natur- og friluftsområder

NY BESTEMMELSE

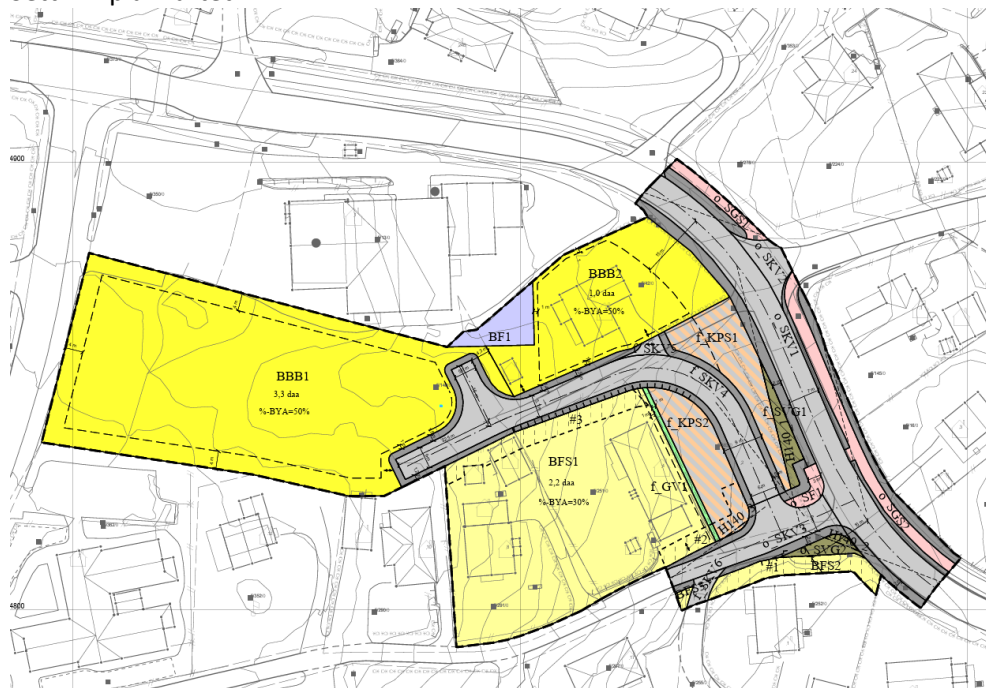
Forslag til helt ny bestemmelse

Forslag til ny bestemmelse	§ 5.5.7 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg ASB1-2 • Arealformålet skal benyttes til snødeponi. • Snødeponiet har privat eierform og skal kun benyttes for arealformål innenfor reguleringsplanen • Snødeponiene skal holdes fri for tiltak som kan være til hinder for snøopplagring.
Begrunnelse for forslaget	Det er lagt inn nye arealformål og det er behov for bestemmelse knyttet til denne.
Vurder om bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Bestemmelse om snølagring går ikke utover hoveddrammene i planen.
Vurder i hvilken grad ny bestemmelse vil påvirke gjeldende plan	Denn ye bestemmelsen påvirker ikke planen eller gjennomføringen av denne.
Vurder om bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Bestemmelsen har ingen innvirkning på hensynet til viktige natur- og friluftsområder

ENDRING AV PLANKART

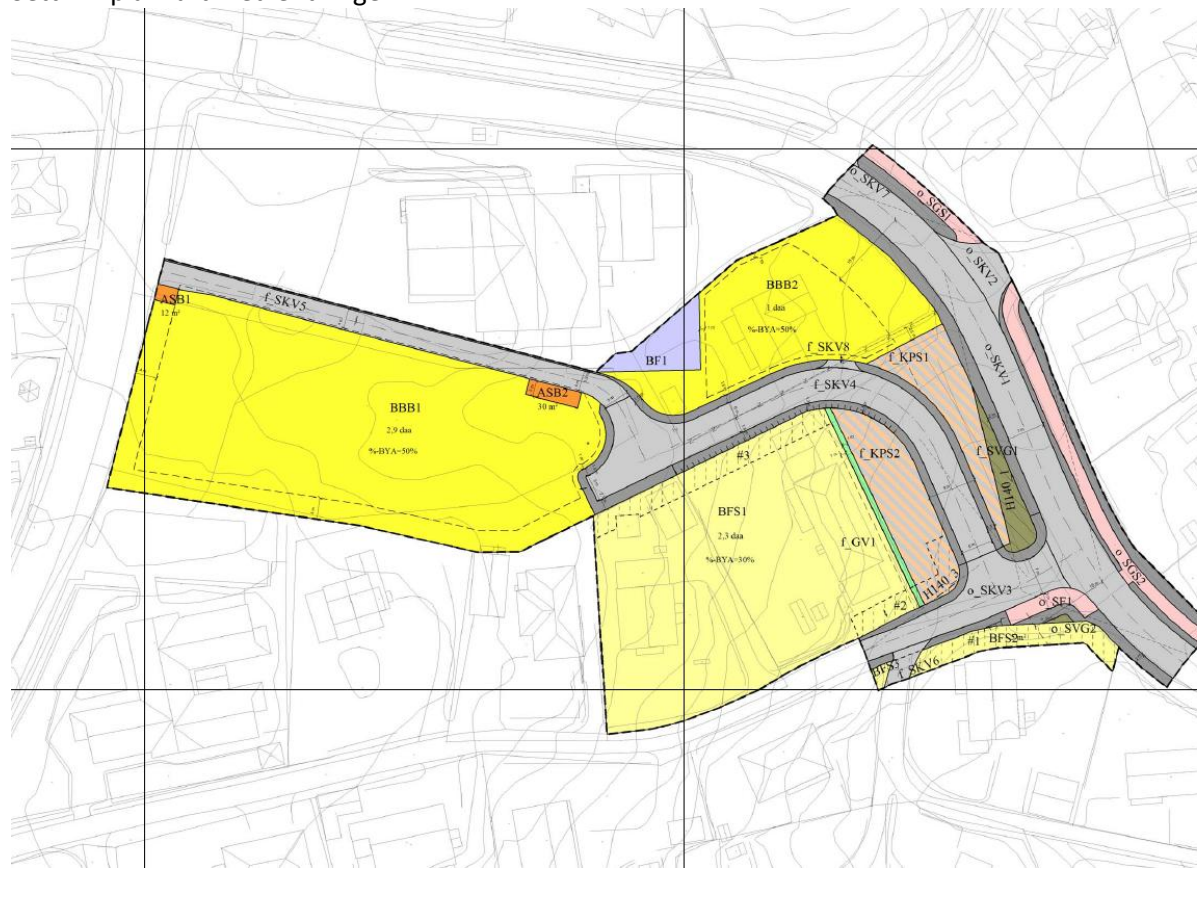
Gjeldende plankart

Sett inn plankartet:

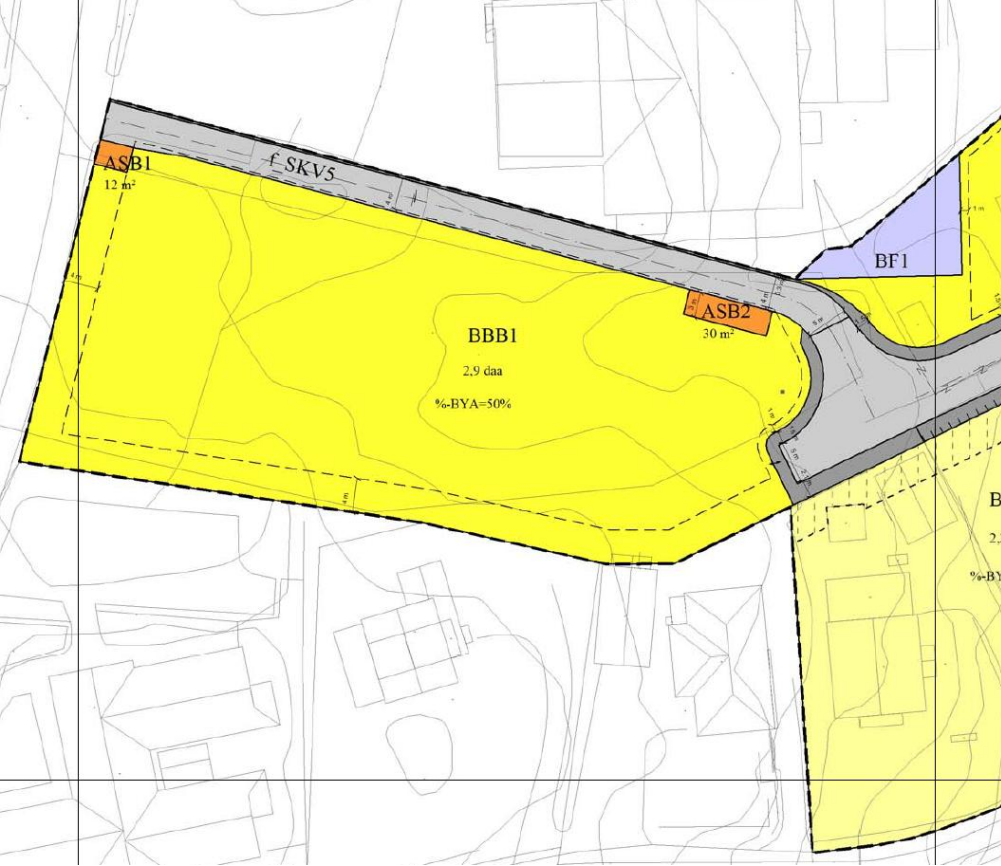


Forslag til endret plankart

Sett inn plankart med endringer

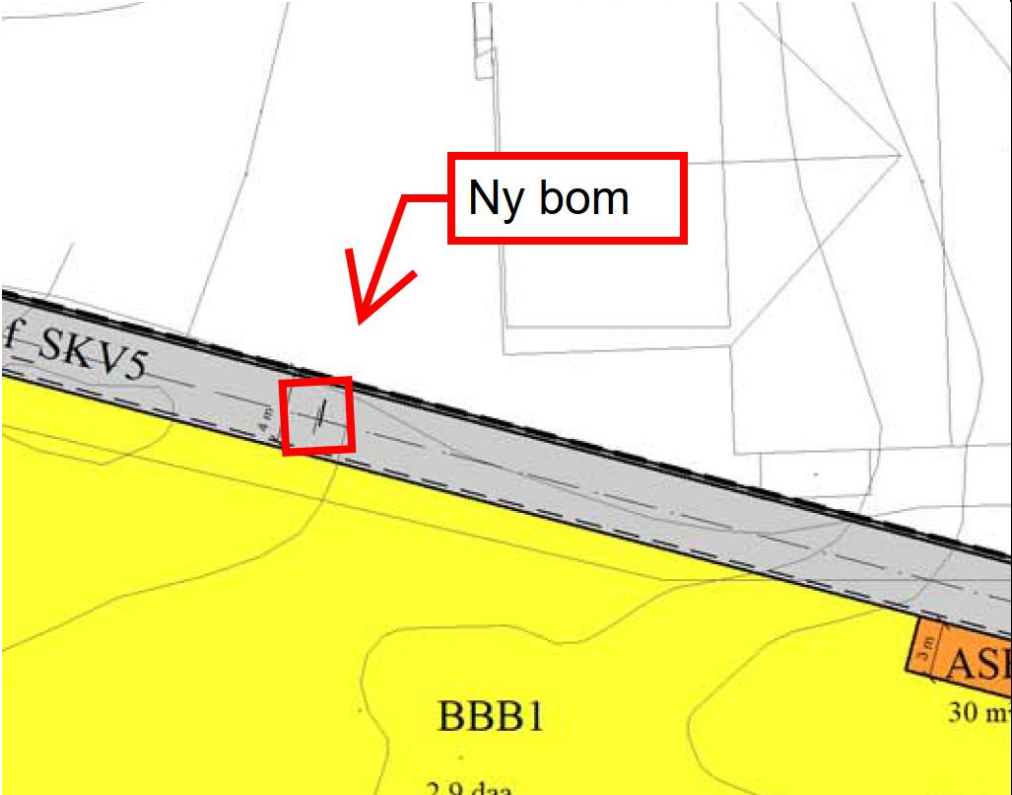


Forslag til endret plankart

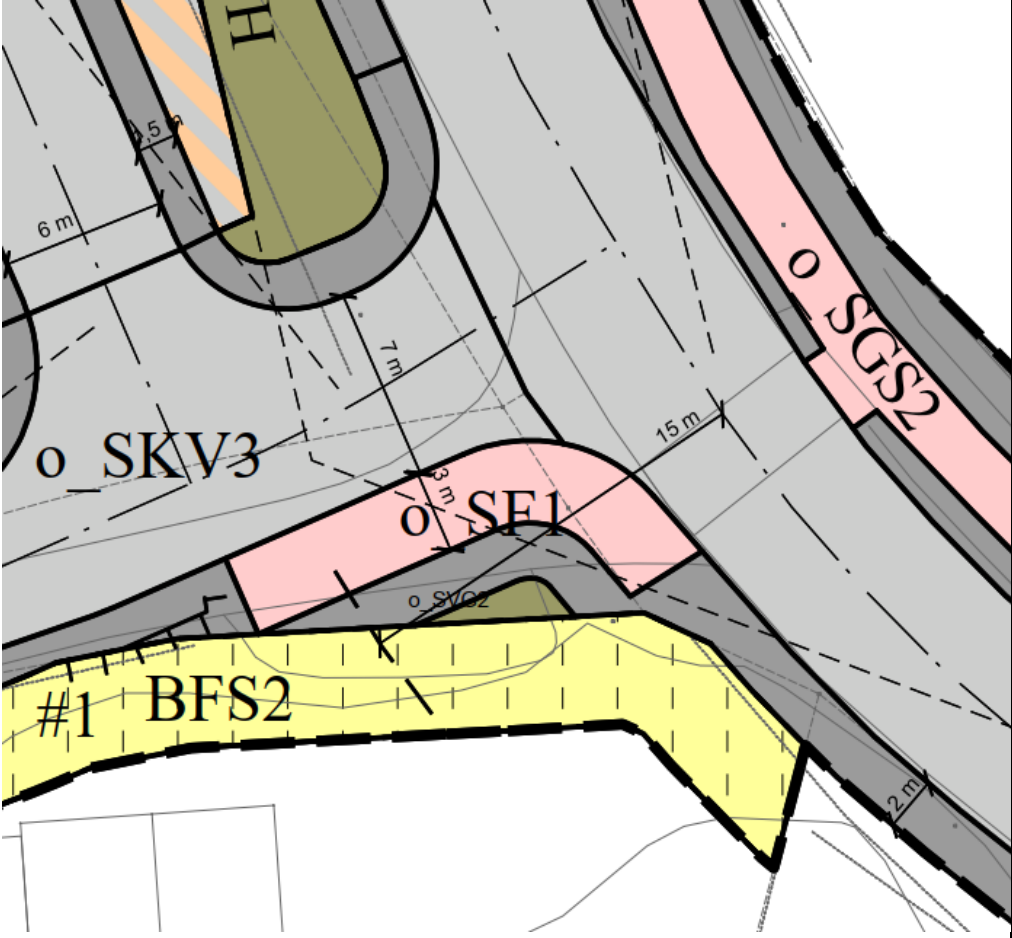
Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	Ny vei (SKV5)  Ny vei (f_SKV5) går på nordsiden av BBB1. f_SKV5 benyttes til adkomstvei til parkeringsareal for gnr/bnr 5/13 og 5/350, og enveiskjørt fra bom. Gjennomkjøring kun for renovasjons- og utrykningskjøretøy.
Begrunnelse for forslaget	Da reguleringsplanen ble vedtatt ble det forutsatt at det skulle være adkomst renovasjon og andre store biler fra Kjenslivegen. Behovet er endret og det er ønskelig å bruke snuhammeren som en del av adkomsten fra Ødegårdsveien. Per i dag er ikke dette mulig da kommunens veinorm, pkt. 5.4.8, ikke åpner for etablering av avkjørsler fra snuplasser og vendehammere ROAF ønsker ikke en løsning der de kjører inn for så å snu. Derfor åpnes det for gjennomkjøring fremfor snuhammer for ROAF sine biler. Det vil legges til rette for skilting som sikrer dette.
Vurder om endringen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse, og endringen medfører ikke at formålet forringes.

Vurder i hvilken grad gjennomføring av endringen vil påvirke gjeldende plan	Endringen kommer som følge av endrede forutsetninger og forhold som har dukket opp under prosjektering. Endringen vil gjøre gjennomføringen enklere.
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endringen berører ikke hensynet til natur eller friluftsområder. Reguleringsplanen er fortetting i et sentrumsområde.

Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	Flytting av veitrase (SKV4) Lilla linjer viser eksisterende plan. Den nye veilinja ligger i bakgrunn. Det finnes ikke en egen vegnorm i kommunen for enveiskjørt veier, det er derfor valgt en vegbredde på 4,0 meter. Vertikal og horisontalkurvatur er i tråd med veinormene. For BFS1 flyttes veien på det meste 2,16 meter vekk fra BFS1. For BBB2 flyttes veien på det meste 2,87 m inn i området. Illustrasjonen under viser enkelte punkter.
--	---

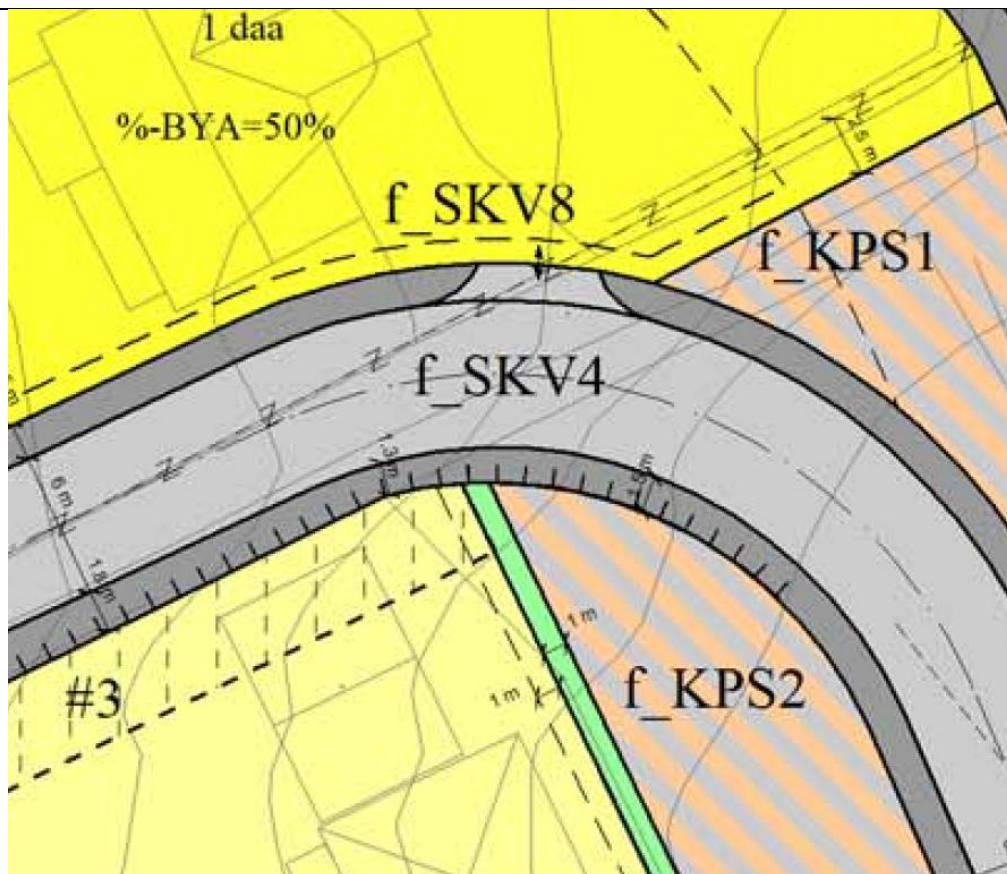
	Den nye enveiskjørte gjennomkjøringsveien er lagt inn i plankartet. For å hindre uønsket trafikk så er det lagt inn bom i plankartet. Bommen er vist i illustrasjonen under: 
Begrunnelse for forslaget	Veien ønskes flyttet for å få bedre tilpasning til terreng og for å unngå påvirkning av område BFS1. Ved å flytte veien vil man ikke lengre ha behov for støttemur og større inngrep mot BFS1, noe som vurderes fordelaktig både for nabo og utbygger. Denne endringen vil også medføre at naboeiendommen ikke blir berørt av planendringen. Det er avtalt makeskifte med eier av BBB2, slik at eier ikke får negativ påvirkning av endringen. Se avsnitt om Justere deler av f_KPS1 til BBB2 og BBB1 til BBB2 Det er gjort en privat avtale mellom aktørene, og makebytte vil finne sted dersom reguleringsendringen går igjennom. Dette henger sammen med ønsket om å flytte veien nordover for å unngå BFS1.
Vurder om endringen går utover hovedrammene i eksisterende plan	Flytting av vegtrase internt i prosjektet går ikke utover hovedrammene i prosjektet. Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse, og endringen medfører ikke at formålet forringes.
Vurder i hvilken grad gjennomføri	Endringen kommer som følge av endrede forutsetninger og forhold som har dukket opp under prosjektering. Endringen vil gjøre gjennomføringen enklere.

ng av endringen vil påvirke gjeldende plan	
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endringen berører ikke hensynet til natur eller friluftsområder. Reguleringsplanen er fortetting i et sentrumsområde.

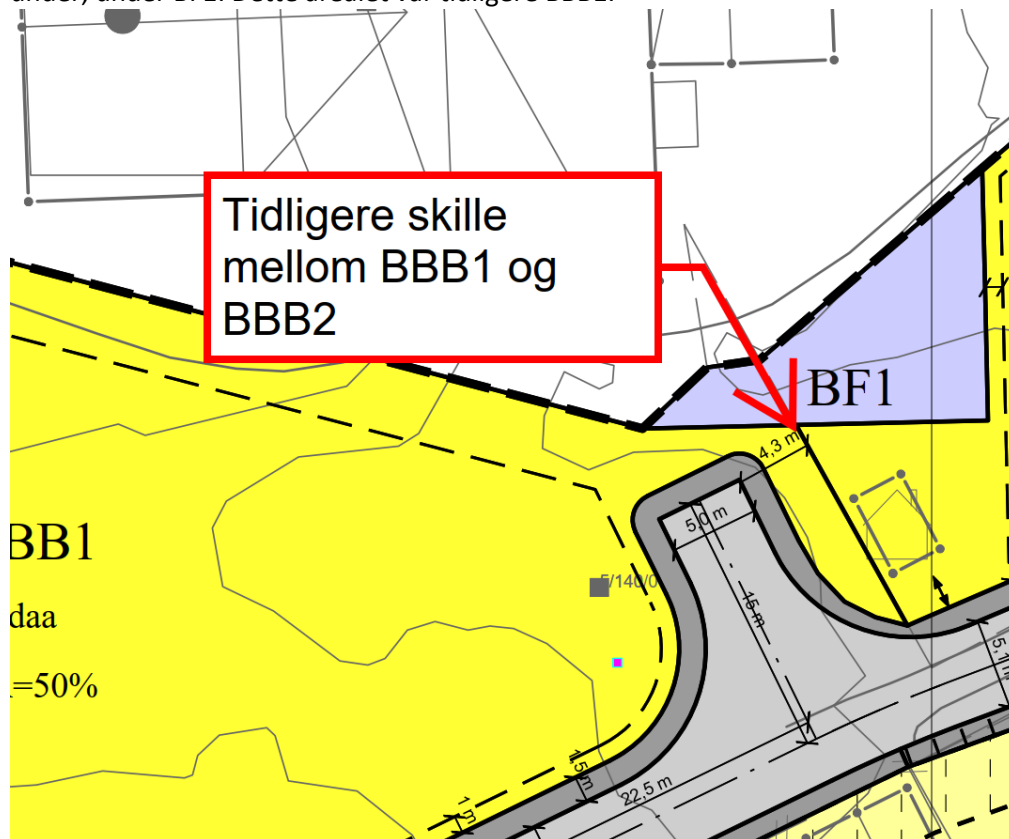
Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	Fortau endres til dagens situasjon, vist i kart under (o_SF1 og o_SGS2) 
Begrunnelse for forslaget	Eksisterende fotovergang er veletablert og godt kjent blant myke trafikanter i dag. Ved å benytte dagens fortau unngår man at myke trafikanter må krysse Hauglia og trafikken til Bjerkekvartalet. Den nye løsningen gir en lengre avstand fra krysset Bjerklundsbakken/ Ødegårdsveien, her kan det også være svært glatt sørover om vinteren. Det utfordrende å få plass til tilstrekkelig sporing for store kjøretøy mot

	nord, men det løses ved å utvide veiarealet på nordsiden (der overgang er regulert i vedtatt plan)
Vurder om endringen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse, og endringen medfører ikke at formålet forringes. Trafikksikkerheten til mye trafikanter ivaretas gjennom endringen.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endringen vil påvirke gjeldende plan	Endringene vil ikke påvirke gjeldende plan
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endringen berører ikke hensynet til natur eller friluftsområder. Reguleringsplanen er fortetting i et sentrumsområde.

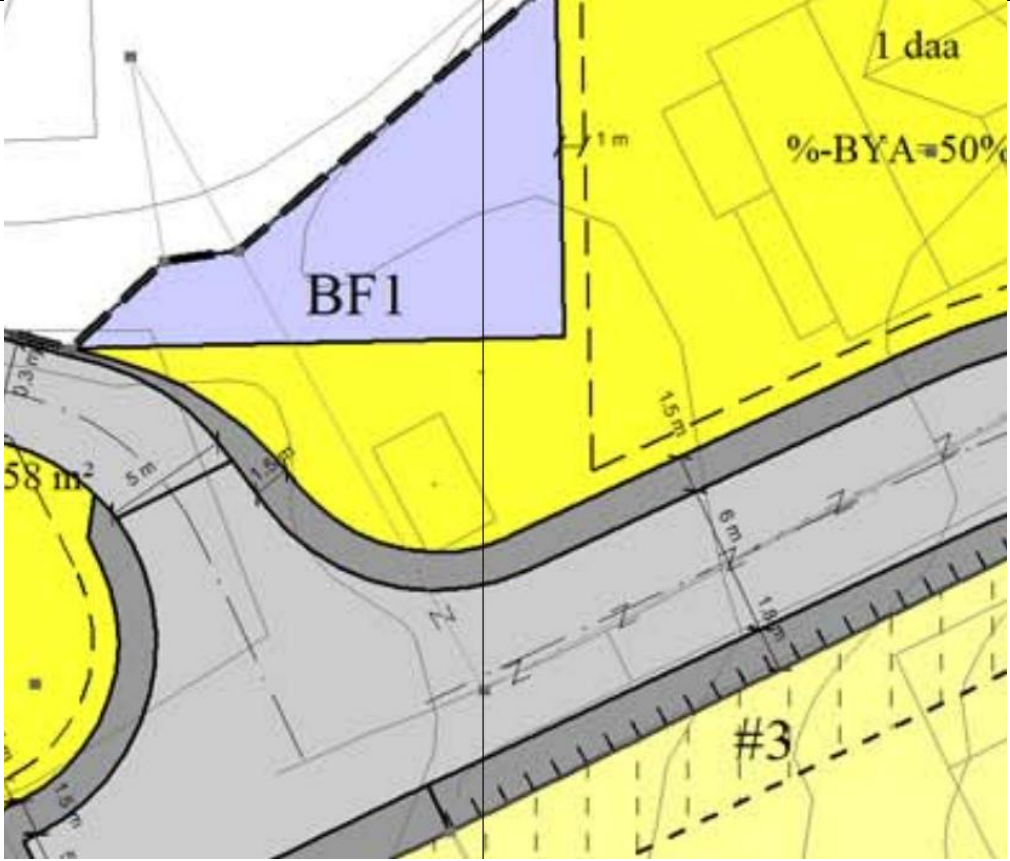
Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	Endringer innenfor boligformål: • Sørvest for vendehammer er redusert, og arealet er omregulert til boligformål. • BBB2 er justert 2,5 m mot syd, inn på KPS1. BBB2 er justert 2,5 meter mot syd, inn på f_KPS1
--	---



Videre så er BBB1 på nordøst siden av veien endret til BBB2. Arealet er vist i figuren under, under BF1. Dette arealet var tidligere BBB1.



Nytt plankart hvr BBB2 er utvidet til veien:

	
Begrunnelse for forslaget	Som følge av endret veitrase er det gjort endringer i arealformål for boligbebyggelse.
Vurder om endringen går utover hovedrammene i eksisterende plan	Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse, og endringen medfører ikke at formålet forringes da det blir større areal til boligbebyggelse.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endringen vil påvirke gjeldende plan	Endringen kommer som følge av endrede forutsetninger og forhold som har dukket opp under prosjektering. Blant annet er det ønske om å hensynta beboers bod, som man ikke har behov for å rive med foreslått løsning. Videre er det ikke behov for en snuhammer dimensjonert for renovasjonsbil når det blir gjennomkjøring fra SKV5. Endringen vil gjøre gjennomføringen enklere, både partisk og avtalemessig.
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og	Endringen berører ikke hensynet til natur eller friluftsområder. Reguleringsplanen er fortetting i et sentrumsområde.

friluftsområder	
-----------------	--

ENDRINGER I ROS-ANALYSE OG PLANBESKRIVELSE

Alle endringer er i utgangspunktet små, men medfører mindre tekstlige endringer og endringer i illustrasjon i den eksisterende planen.

Eksisterende ROS-analyse er gjennomgått, og det er behov for å endre denne som følge av de foreslåtte tiltakene. Planbeskrivelsen må oppdateres

ROS-analysen og planbeskrivelse

Endringer i ROS-analysen	Endring i planbeskrivelsen
1. Endre pkt 3. i ROS-analyse om som følge av nytt fortau f	1. Forsidebilde
2. Endre pkt 4. i ROS analysen som følge av nytt fortau	2. Sammendrag Sammendraget er endret, tilpasset planendringen.
	3. Hensikt med planen Det er lagt inn en setning om ny avkjøring fra Kjensliveien under hensikt med planen.
	4 Trafikkforhold Katpittel 5.8 om trafikkforhold er justert og oppdatert med den nye avkjøringen fra Kjenslivegen.
	5. Plankart på side 21 (illustrasjon) er oppdatert.
	6. Planlagt arealbruk Tabellen er oppdatert i tråd med nye feltnavn og nye arealfomål
	7. Arealregnskap Arealregnskapet er oppdatert
	8. Bebyggelsen Illustrasjoner er oppdatert slik at de viser ny vei (f_SKV5)
	9. BFS1 Frittliggende småhusbebyggelse Setning om at tiltakshaver har behov for arealavståelse fra 5/251 er fjernet.
	10. ASB1-2 Snøopplag Det er lagt inn et nytt kaptittel (6.9) om snøopplag.
	11 Trafikkløsning Kaptittel 6.10 om trafikkløsning er oppdatert med ny vei (f_SKV5)
	12.Fortau Del om fortau må endres slik at det samsvarer med ny løsning
	13. Utforming av veier Kapittel om utforing av veier er oppdatert iht ny situasjon.
	14. ROS endres i tråd med endringene i ROS-analyse

Begrunnelse og vurdering

Gi en kort oppsummering fra forslagsstiller om hvorfor forslaget kan fremmes som endring av plan.

Planendringen består av flere små endringer som i seg selv er vurdert til å være for omfattende til å kunne behandles som en dispensasjon. Endringene i seg selv eller samlet går ikke utover hoveddrammene i planen, da planforslaget fortsatt godt legger til rette for blokkbebyggelse.