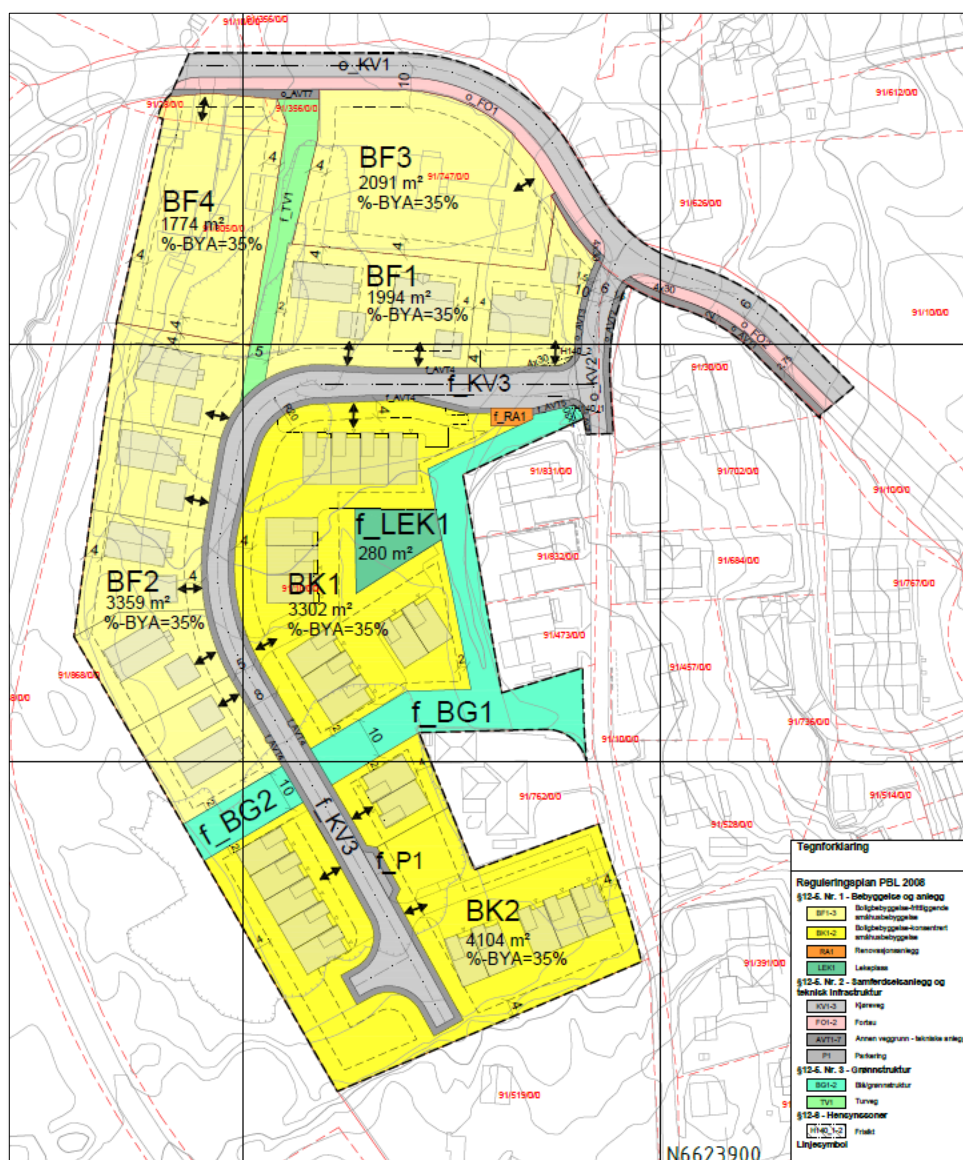


Planinitiativ

DETALJREGULERING FOR ÅSFARET PLATÅ

DATO: 13.06.2024



SAMMENDRAG

Alvsbyhus planlegger å oppføre eneboliger og rekkehus innenfor området. I den forbindelse skal det utarbeides en reguleringsplan som vil erstatte det aktuelle området som ligger innenfor bla. B4 i gjeldende reguleringsplan nr. 374 Råken fra 2002. Opparbeidelse av ballplassen like nord for planområdet nord for Tangenveien, skal innarbeides som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Reguleringsplanen vil blant annet medføre at areal regulert til barnehage vil bli omregulert til boligbebyggelse. Areal til en ny barnehage er regulert i reguleringsplan nr. 461 for BY18 – Vik Skog og Råkenåsen.

Bebyggelsen vil passe godt inn i området og være i tråd med omkringliggende bebyggelse.

Området har gode bussforbindelser til Oslo og til øvrige deler av Enebakk. Det er trygge adkomstmuligheter for myke trafikanter til skoler og servicefunksjoner i området.

Det er vurdert at utbyggingen ikke vil medføre noen vesentlige ulemper for omkringliggende områder, annet enn det som anses påregnelig i områder der det er boligbebyggelse.

Det er vurdert at planinitiativet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

INNHOOLD

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

1 INNLEDNING

Planinitiativ for Råken B4, gnr. 91, bnr. 10 m.fl.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Gnr.	Bnr.
91	10, 305, 356, 747, 869

Utarbeidet av Norconsult Norge AS

Datert 13.06.2024

Tiltakshaver	Firma	Alvsbyhus Norge AS
	Kontaktperson	Frode Martinsen
	E-post	Frode.martinsen@alvsbyhus.no
	Telefon	97069044
Forslagsstiller (plankonsulent)	Firma	Norconsult Norge AS
	Kontaktperson	Andreas Kaarbø
	E-post	Andreas.kaarbo@norconsult.com
	Telefon	45286101

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

2.1 Formålet med planen (hensikt)

Hensikten med reguleringsplanen er å endre reguleringsformålene i gjeldende reguleringsplan for nr. 374 Råken. Herunder endre formål for offentlig eller privat tjenesteyting til formål for boligbebyggelse. Det skal planlegges for boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse og rekkehus. For å få en hensiktsmessig utnyttelse av området er internveisystemet i feltet justert.

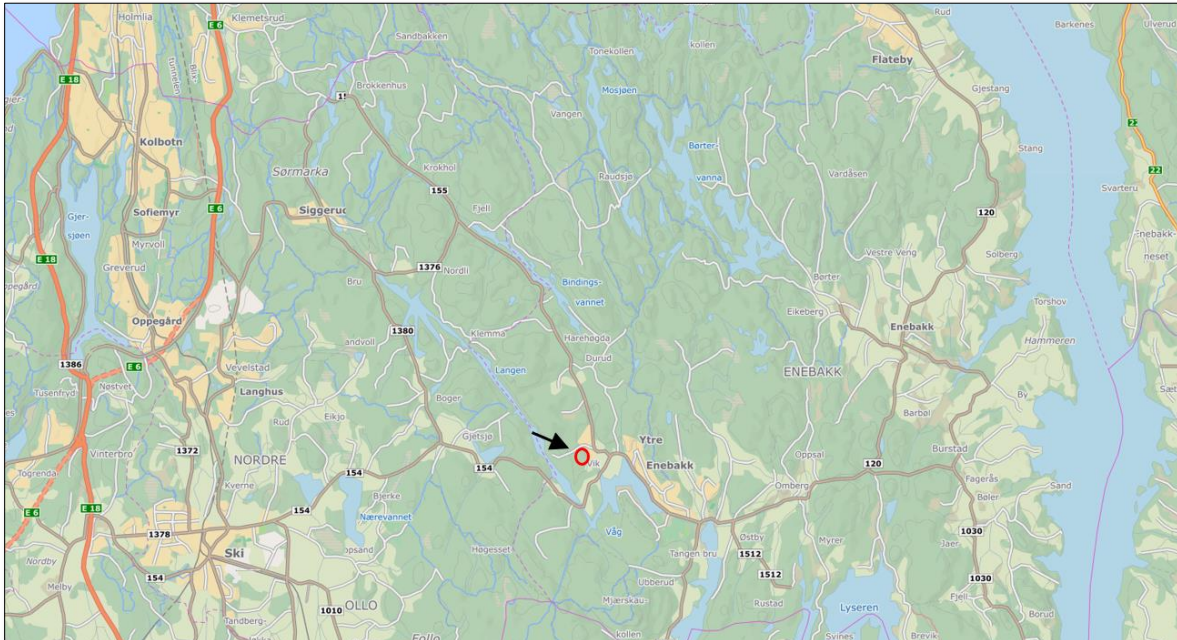
2.2 Fremtidig arealformål

Innenfor planområdet vil det bli regulert til boligbebyggelse, herunder frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Det vil også bli regulert areal til lek, grønnsstruktur, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Det går et bekke drag gjennom området, denne vil bli regulert til blågrønn-struktur. Deler av Tangenveien i nord vil også være en del av planforslaget.

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

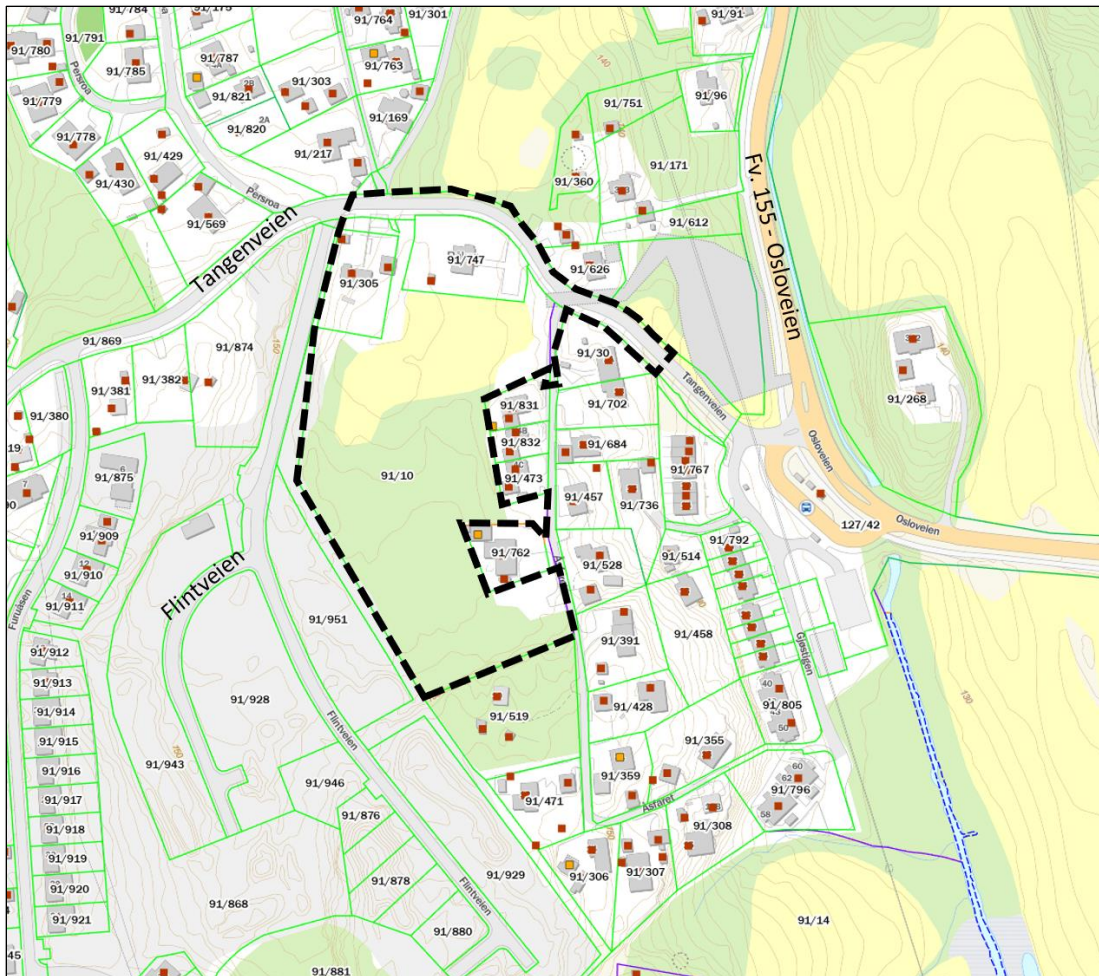
3.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Vik i Enebakk kommune i nærheten av fylkesveg 155 som går mellom Ytre Enebakk og Klemetsrud. Det er ca. 3,5 km med bil til Ytre Enebakk der det er forretninger og bensinstasjon. Det er kort veg til bussholdeplass med bussforbindelse til Oslo og til Kirkebygda. Til skoler er det gang- og sykkelveger.



Planområdet er angitt med rød sirkel.

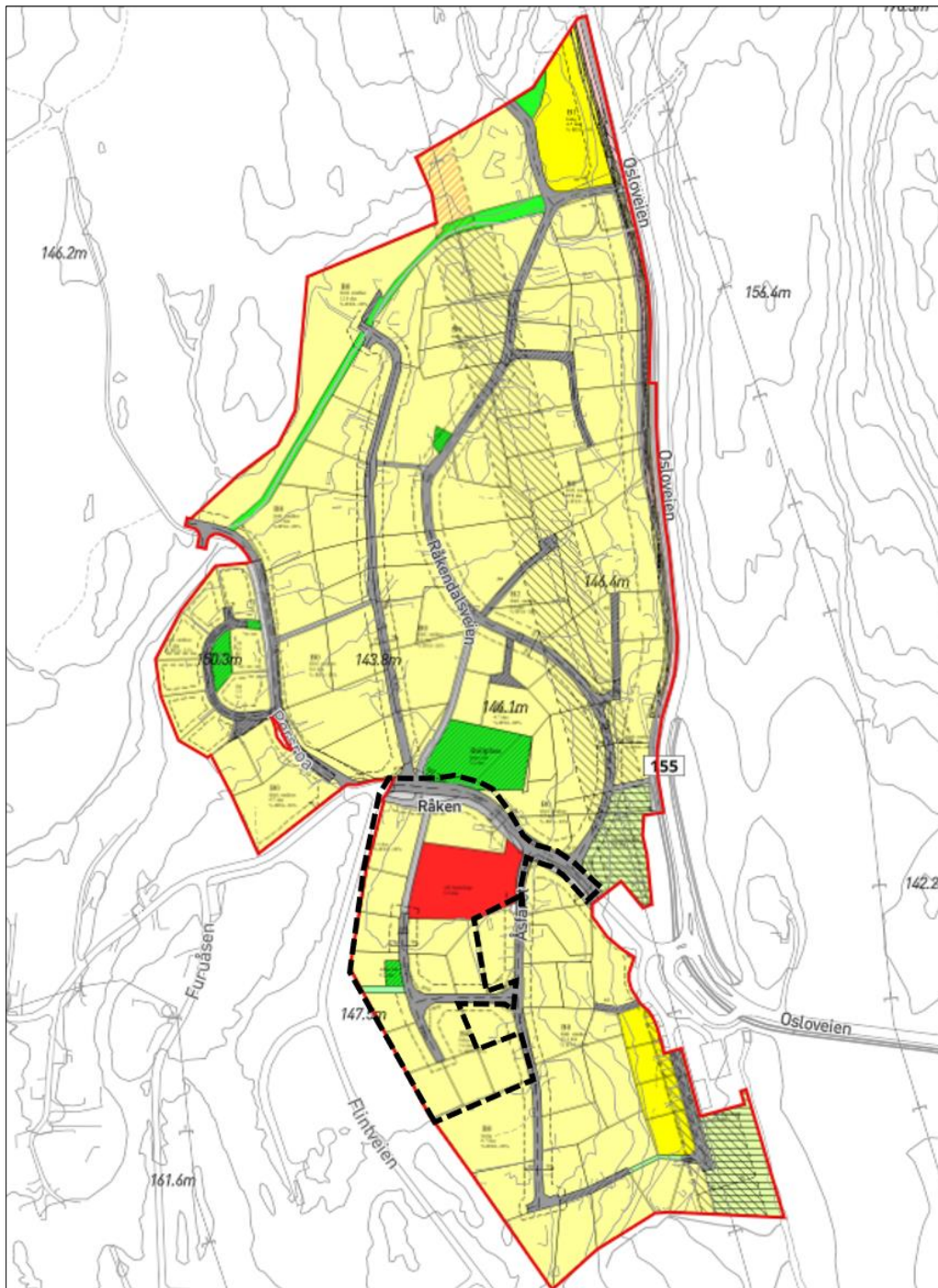
Planavgrensningen tar med seg deler av Tangenveien i nord. I øst ligger bebyggelsen i Åsfaret og iverst ligger et nylig etablert boligområde i Flintveien. I syd grenser planområdet til gnr. 91, bnr. 519.





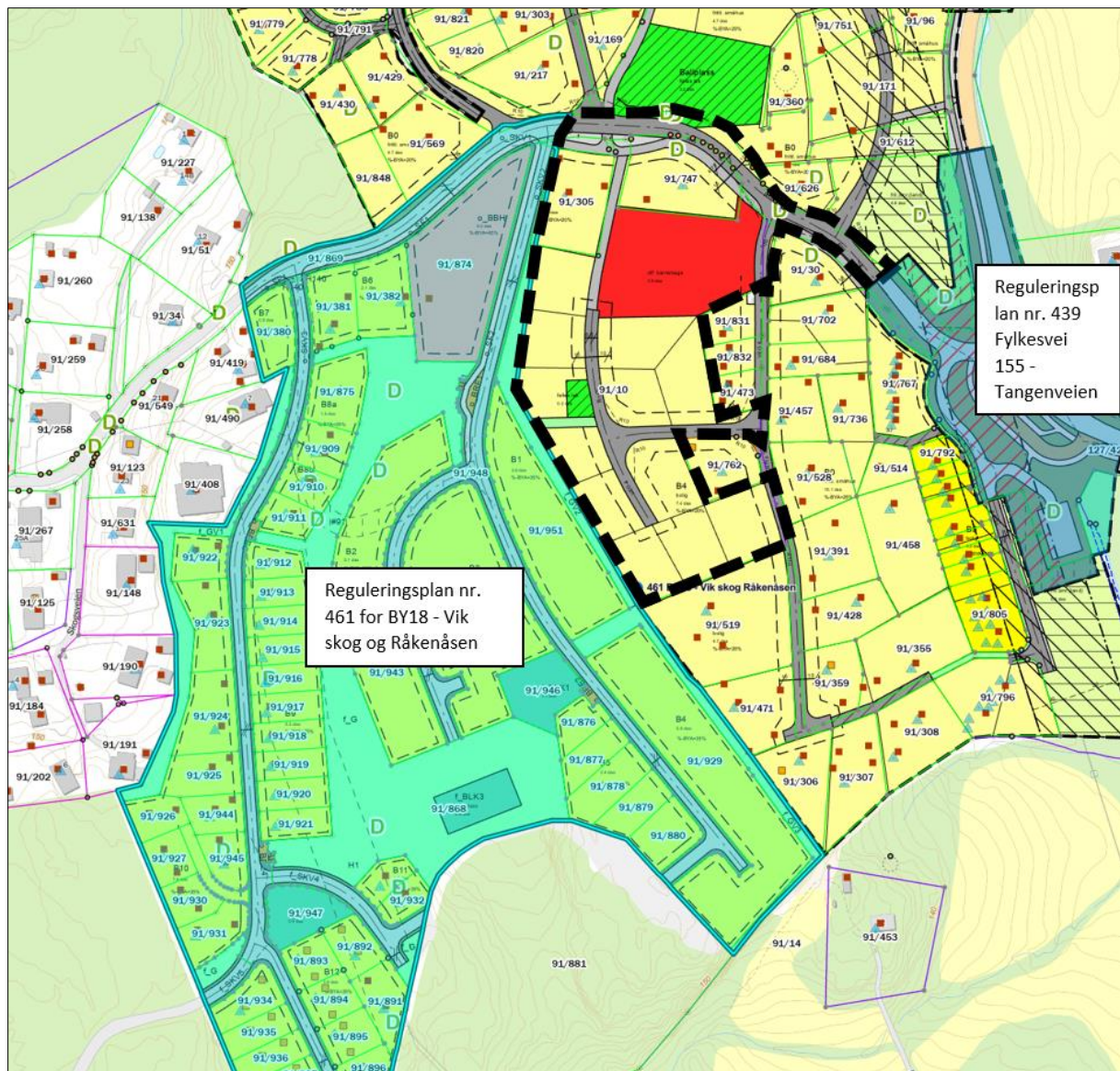
Planområdet er vist med svak rødlig farge.

Omgivelsene bærer preg av boligbebyggelse. Deler av boligbebyggelsen er fra 1970-tallet. Vest for planområdet er det bygget nye boliger de seneste årene.



Gjeldende reguleringsplan nr. 374 for Råken, der foreslått reguleringsplan er markert med sort stiplet strek.

I vest vil reguleringsplanen grense til reguleringsplan nr. 461 for BY18 - Vik skog og Råkenåsen. I deler av området i øst grenser planområdet mot reguleringsplan nr. 439 Fylkesvei 155 - Tangenveien.



Illustrasjon av tilgrensende planer i vest og i øst.

I tillegg til disse to tilgrensende reguleringsplaner vil planområdet grense inntil gjeldende reguleringsplan nr. 374 Råken.

4.3 Forholdet til pågående planarbeid

Det er ikke kjent at det er pågående planarbeid innenfor området eller i tilgrensende områder.

4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer

Statlige føringer

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

Retningslinjene har som mål å støtte opp under viktige nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø. Dette er:

- a) å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov, og

b) å ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Ved omdisponering av areal som er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Vurdering:

Planforslaget har til hensikt å sikre gode uteoppholdsareal, skape gode ferdselsforbinder og snarveier til omkringliggende boligområder, og det skal fokuseres på at leke- og uteoppholdsareal skal fungere som gode sosiale møteplasser.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Her er hensikten at det skal oppnås en samordning av bolig-, areal- og transport- planleggingen som igjen skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre en god steds- og byutvikling. Målet er å fremme kompakte byer og tettsteder der transportbehovet reduseres og der det dermed legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Vurdering:

Denne gir rammer som i all hovedsak skal legges til grunn ved kommunal planlegging, og igjen gir føringer for private reguleringsplanforslag. Planforslaget legger opp til en utvikling i tråd med kommuneplanens arealdel, og det skal fokuseres på å skape løsninger som legger til rette for at det lokale fritids- og servicebehovet kan kunne nås ved bruk av miljøvennlige transportformer herunder sykkel og buss.

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

Hensikten er at offentlige myndigheter skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging, gjennom sin planlegging og myndighets- og virksomhetsutøvelse.

Vurdering:

Planforslaget vil følge intensjonen i kommuneplanens arealdel, og er således i tråd med det som er besluttet gjennom de offentlige etaters myndighetsutøvelse. I reguleringsplanprosessen er det utarbeidet en rammeplan for vann og avløp, hvor økt nedbør og overvann er tema.

NVE; Retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar (2011, rev. 2014)

Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven og er tilpasset kravene i byggt teknisk forskrift. Målet er at man gjennom arealplanlegging skal redusere faren for tap og skader ved naturkatastrofer som flom og skred.

Vurdering:

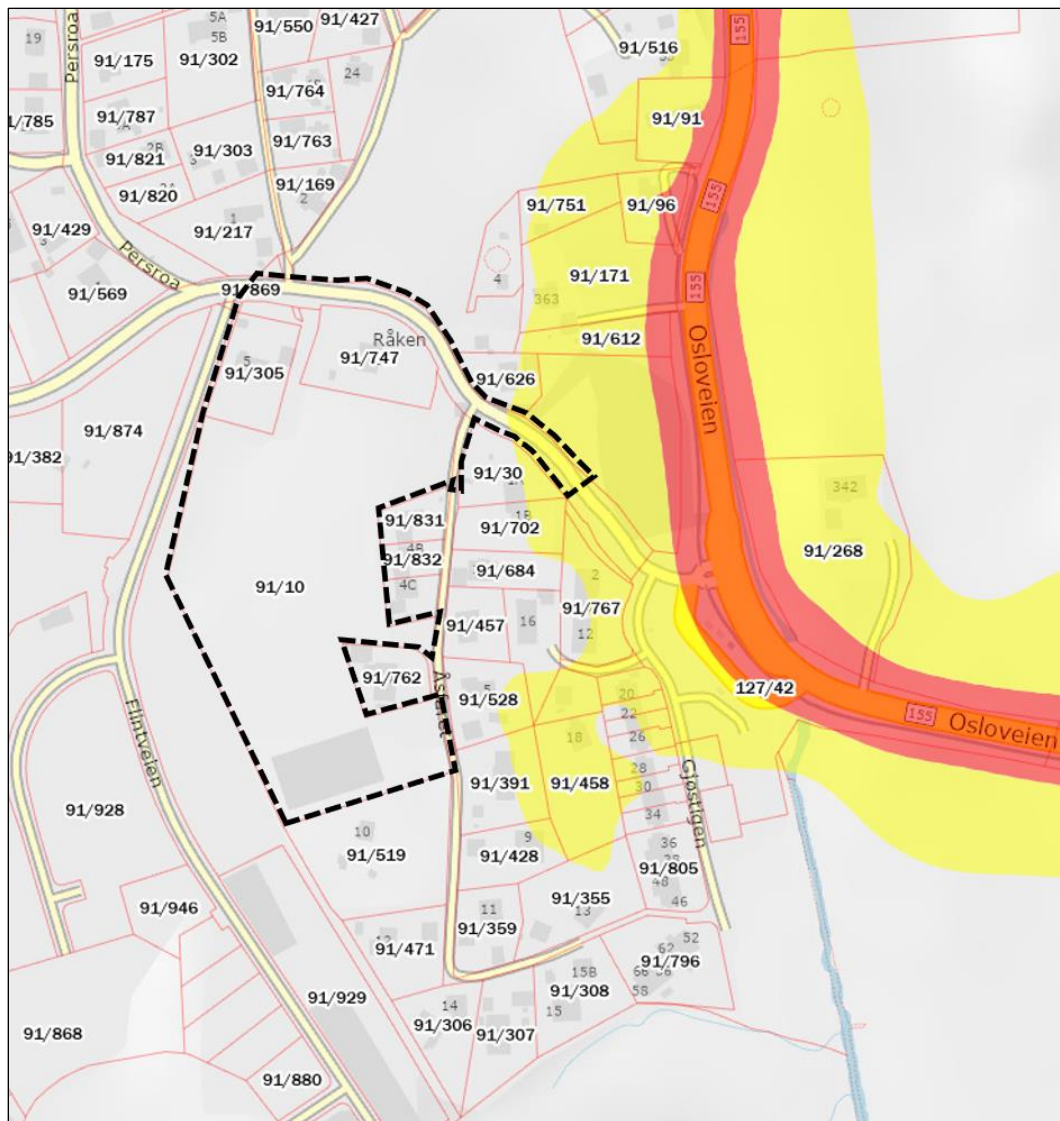
Det er ikke forbundet med fare for ras eller skred ved en utbygging innenfor planområdet.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)

Ved planlegging skal eventuelle støyplager forebygges og det skal legges til rette for å ivareta stille og lite støypåvirkede boligområder, uteoppholdsarealer og natur- og friluftsområder.

Vurdering:

Området ligger i en avstand fra fylkesveg 155, og det vil ikke være støy av vesentlig styrke som vil treffe boligene innenfor området.



Kartutsnitt fra Statens Vegvesen sitt støysonekart.

Regionale føringer:

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

Målsettingen i denne er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europeisk sammenheng. Det skal være et arealeffektivt utbyggingsmønster. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen, til resten av landet og utlandet. Det skal være et effektivt og miljøvennlig transportsystem med tilgjengelighet for alle, og med lavest mulig behov for biltransport. I denne foreligger det også detaljerte mål for blant annet klima, jordvern, næringslivets konkurransekraft, naturmangfold og tettstedsutvikling. Det legges til grunn at minimum 80% av boligveksten skal foregå innenfor definerte tettsteder og sentrum, og derav skal 20% av boligveksten foregå utenfor disse definerte områdene.

Vurdering:

Planområdet er ikke definert som del av et prioritert vekstområde i kommunen, likevel er området avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og regulert til boligbebyggelse i gjeldende

reguleringsplan. Det vurderes at utbyggingen vil i tråd med den andelen av boliger som kan bygges utenfor definerte tettsteder og sentrum.

Jordvernstrategien i Akershus (2015)

Hensikten er å gi tydelige signaler til kommunene om gjeldende jordvernpolitikk og verdifulle jordressurser.

Vurdering:

Planområdet består av mye fjell i dagen og tynt humusdekke over berg, og er således fornuftig å bebygge med boliger da det ikke vil legge beslag på dyrket mark.

Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)

Planen skal sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

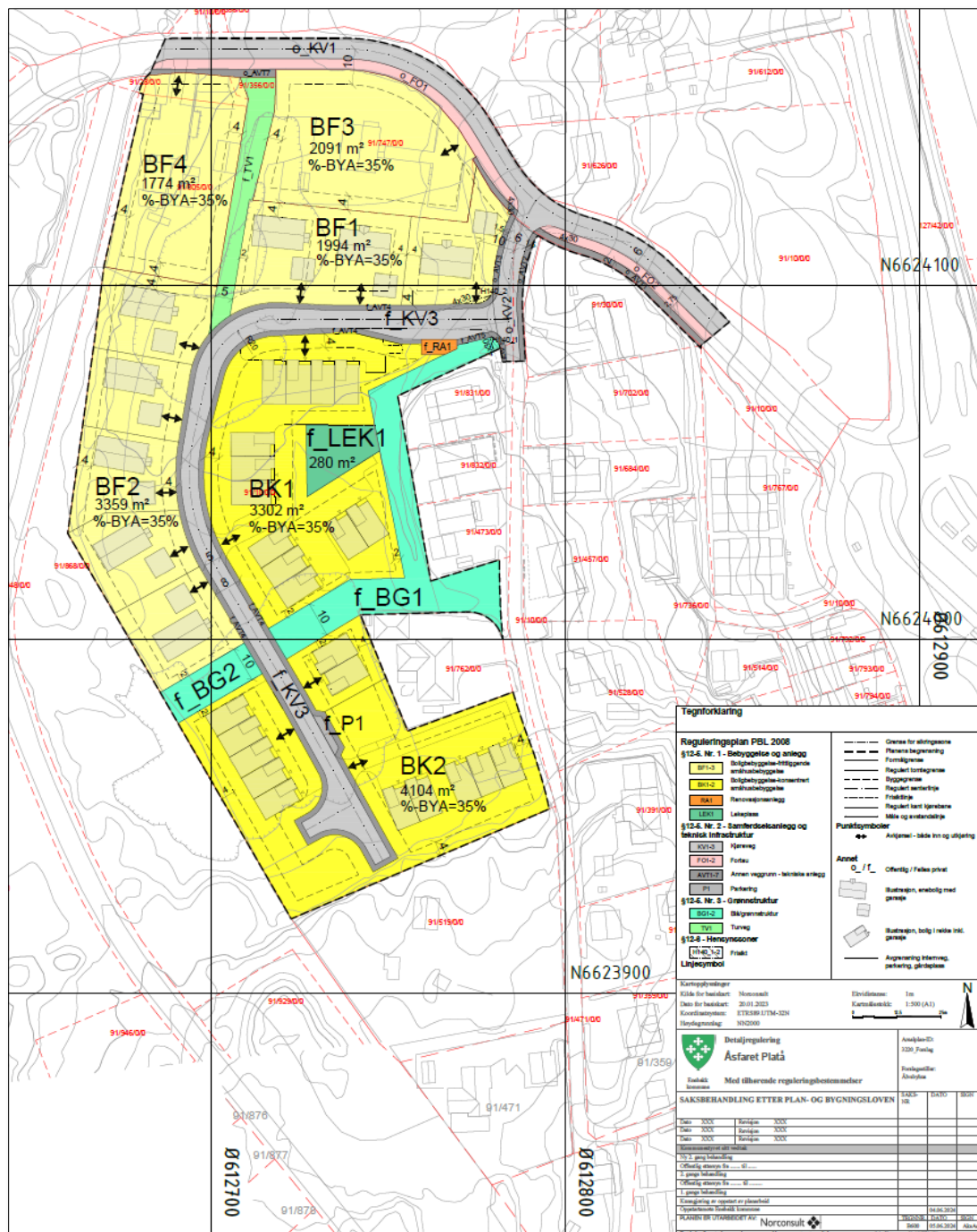
Vurdering:

Det etterstrebes mest mulig gjenbruk av masser innenfor planområdet.

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

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

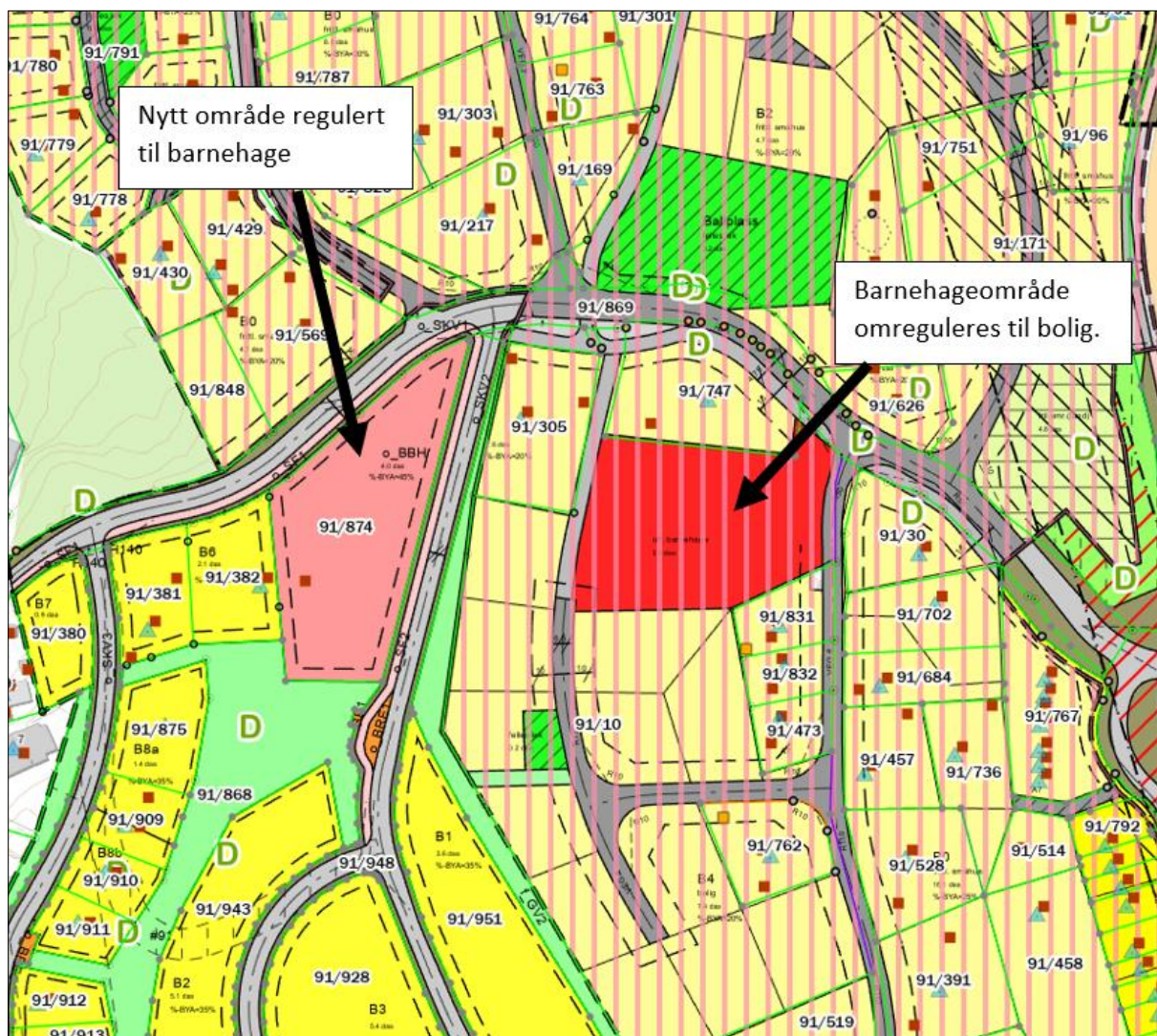
Det planlegges for boligbebyggelse i form av en blanding av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Det skal bygges tilhørende infrastruktur slik som anlegg for veg, og vann og avløp.



Foreløpig utkast til et foreløpig plankart for området med illustrasjon av mulig bebyggelse.

Arealet som er regulert til offentlig tjenesteyting - barnehage - innenfor planområdet skal omreguleres til boligbebyggelse. Det er i tilgrensende reguleringsplan i vest, reguleringsplan nr. 461

for BY18 – Vik skog og Råkenåsen, regulert et areal til barnehage. Dermed vil ikke omregulering til barnehage her føre til noen reduksjon av muligheter for å bygge barnehage i området.



Illustrasjon som viser gammelt og nytt areal for barnehage.

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges for en byggehøyde tilsvarende opp mot to boligetasjer med tillegg av takkonstruksjon. Av dette følger at byggehøyder vil tilsvare en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 6 og 9 meter.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget har til hensikt å sikre gode uteoppholdsareal, skape gode ferdselsforbinder og snarveier til omkringliggende boligområder. Det skal fokuseres på at leke- og uteoppholdsareal skal fungere som gode sosiale møteplasser. Det legges opp til grøntkorridorer gjennom området og enkel tilgjengelighet til omkringliggende områder. Adkomsten utformes i henhold til felles kommunal veinorm, og det legges opp til en parkeringsdekning i tråd med kommunens krav.

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

6.1 Virkninger på landskap

Bebyggelsen vil ikke virke dominerende i landskapet, da den vil bli liggende lavere enn boligområder i vest, og tilsvarende i terrenget som boligområder i øst.

Det vurderes at området vil få en god tilpasning til omkringliggende landskap.

6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Arkitekturen vil gjenspeile den bebyggelsen som er oppført i omkringliggende områder.

Det vurderes at området vil få en god tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

6.3 Virkninger på klima og miljø

Det fokuseres på overvannshåndtering innenfor området, samt overvann som kommer fra tilgrensende område i vest. Det er utredet hvordan dette skal løses med blågrønn-struktur gjennom planområdet. Det er bygget et anlegg for håndtering av vannet, samt en løsning med fordrøyning nordvest i nærheten av fylkesvegen.

Planområdets beboere vil kunne benytte seg av buss for å komme seg til jobb. Det kan brukes sykkel til butikker i Ytre Enebakk. Barn og unge kan gå og sykle til skole. Forholdene ligger til rette for at beboere kan klare seg uten bil store deler av uka.

6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

En kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av planønsket. Området er i dag ikke i bruk og innehar ingen kvaliteters om det anses viktig å bevare.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (*jf. § 1 andre ledd bokstav i*)

Det anses at en utbygging som ønsket ikke vil nedføre noen fare for temaer som hører inn under samfunnssikkerhet. Det er i området vurdert en løsning for å håndtere overvann/flomvann som også tilføres fra nylig utbygde områder tilgrensende i vest. Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for området. Dersom det vises seg nødvendig med avbøtende tiltak for temaer som er omfattet av vurderinger tilhørende samfunnssikkerhet, vil dette bli ivarettatt i reguleringsplanforslaget som fremmes.

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

Konsekvensutredning har hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 01.07.17, sist endret 01.11.2021.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I § 10 skal det vurderes om planen kommer inn under kriterier for vurderingen av om en plan eller et

tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Konkret vurdering:

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

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vedlegg I, punkt 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Vurdering:

Formålet med planforslaget er å legge til rette for boligutvikling. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligbebyggelse og barnehage (TY1). Deler av planområdet vil derfor ikke være i tråd med gjeldende arealdel av kommuneplanen. Arealet TY1 er i arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel planlagt avsatt til formål for boligbebyggelse.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes på bakgrunn av dette til å være i henhold til overordnede planer, da arealet vil være i tråd med formålet i nytt forslag til kommuneplanens arealdel som snart vil bli vedtatt. Det vurderes derfor at kravet om konsekvensutredning ikke utløses.

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

a) tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven

b) planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement.

Vurdering:

§7 gjelder ikke her da dette er et tiltak etter plan- og bygningsloven.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering:

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det iht. § 10 ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, av tiltak som inngår i vedlegg II.

Foreslått tiltak er ikke listet opp i vedlegg II, jf. pkt. a).

Konklusjon:

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

Oppsummering

§ 6 og vedlegg I er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket er vurdert til å være i henhold til overordnede planer.

§ 8 og vedlegg II er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket ikke inngår i vedlegg II.

Konklusjon:

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

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

Planprosessen vil følge de prosesskrav som er gitt i plan- og bygningsloven for reguleringsplaner. Det skal varsles oppstart i brev, e-post til de som anses å være berørt av planforslaget. For at øvrige interessenter skal nås, settes det inn en kunngjøringsannonse i lokalavisa. Når planforslaget er politisk behandlet, vil det bli sendt ut til høring og offentlig ettersyn. Det er vurdert at det ikke vil være ytterligere arenaer hvor det vil være naturlig med medvirkning i denne planprosessen.