

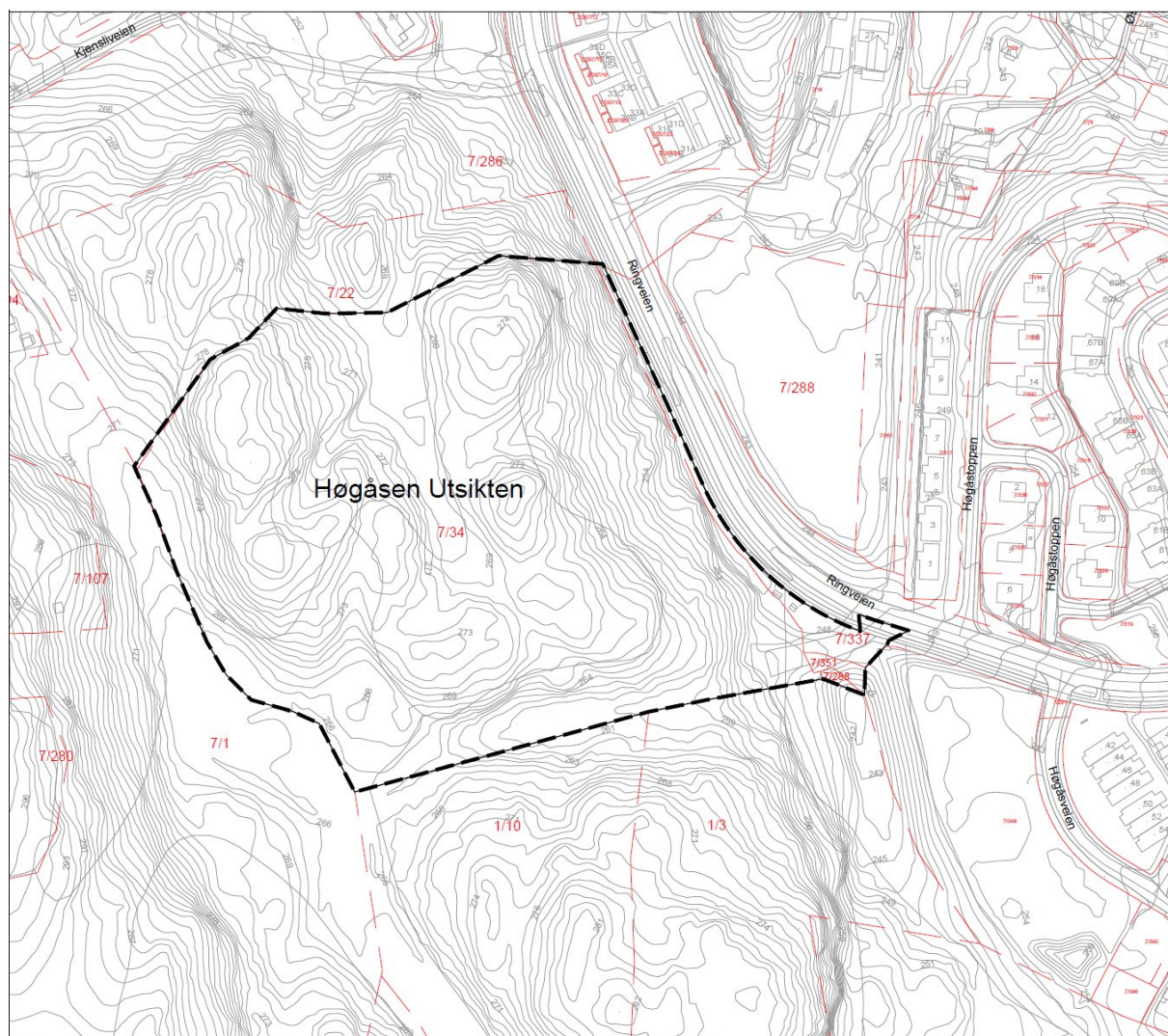
Til naboer, berørte parter
og offentlig høringsinstanser

PlanID 20240002 - Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og forhandling om utbyggingsavtale for Høgåsen Utsikten - gbnr. 7/34 (m.fl), Enebakk kommune

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8 varsles med dette oppstart av detaljregulering for Høgåsen Utsikten, gbnr. 7/34 m.fl i Enebakk kommune. PlanID er 20240002.

Forslagsstiller er Høgåsen Tomteutvikling AS og plankonsulent er Sweco Architects AS.

Det varsles med dette også oppstart av forhandling om utbyggingsavtale jf. Plan- og bygningsloven § 17-4.



Figur 1 Foreslått plangrense for Høgåsen Utsikten.

Hensikten med planforslaget

Formålet med planinitiativet er å tilrettelegge for et attraktivt boligfelt med blanding av ene- og flermannsboliger samt leiligheter som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby i tråd med overordnede føringer.

Bebyggelsen skal utformes med tanke på gode uteområder og gode bokvaliteter. Det legges vekt på et variert bomiljø med to lekeplasser internt i prosjektet og gode forbindelser til grøntområdene rundt. Det skal opparbeides en helhetlig overvannsløsning hvor overvann gir kvalitet til uteområdene.

Hovedadkomst til planområdet vil være via Ringveien fra o_V6. Adkomstveien vil utformes for å minimere terrenginngrep i henhold til stigningsforskrift, samtidig som boligfeltet skjermes for unødig trafikk. Parkering for beboere vil være i egne garasjer/biloppstillingsplasser og parkeringsanlegg under leilighetsbygg. Ny fremtidig busslinje sikrer kollektivdekning med kort gangavstand til boligene.

Arealformål

En foreløpig vurdering vil resultere i følgende arealformål:

§ 12-5, 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal - lekeplass

§ 12-5, 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørvei
- Fortau
- Annen veigrunn-tekniske anlegg/grøntareal

§ 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Naturmiljø
- Turvei
- Overvannstiltak – infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Politiske vedtak:

Forhåndsvurderingen av planinitiativet for Høgåsen felt B1 ble avgjort i TNM 02.12.2025. Vedtaket lyder som følger:

"Enebakk kommune går videre med forslagsstiller ønske om og tilrettelegge nytt planinitiativ om og øke til omlag 121 boenheter på B1 feltet. 12 rekkehus - 6 tomannsboliger - 5 eneboliger og 98 leiligheter på 5 blokker m/p-kjeller".

Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel 2015-2027

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.

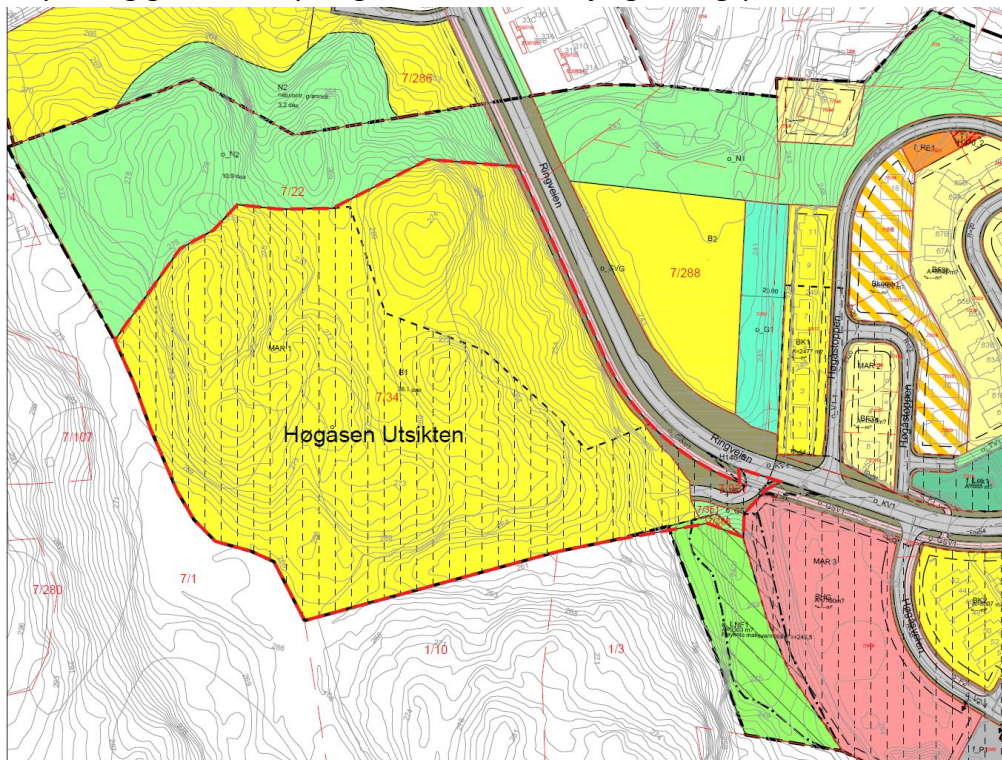
Kommuneplanen er under rulling, og kan delvis innvirke på planarbeidet i form av endringer i kommunale føringer for parkering, uteareal etc. Gjeldende kommuneplan er vedtatt 07.09.2015.

Områdereguleringsplan for Høgåsen (REG432)

Planområdet inngår i områdereguleringsplan for Høgåsen og er regulert som eget felt (B1) med boligformål. Nøyaktige byggegrenser, arkitektonisk utforming, høyder og grad av utnytting skal fastsettes i detaljreguleringsplanen. Løsning for atkomstvei og avkjørsel fra offentlig vei skal vises og det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Planområdet er i dag regulert til følgende:

MAR 1- Områder avsatt til midlertidige anleggsområder. Innenfor området tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveier, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobilt knuseverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde.

B1- Boligbebyggelse. Områdereguleringen bestemmer at byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting fastsettes i detaljreguleringsplan.



Figur 2 Foreslått plangrense i rødt stiplest strek, med gjeldende reguleringsplaner i bakgrunnen.

Konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift.

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

Vurdering:

Bolig er i samsvar med overordnede planer.

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

Vurdering:

Planen omfatter ikke tiltak som nevnt i paragrafen.

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

Vurdering:

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

Konklusjon: Det skal ikke utarbeides konsekvensutredning

Innspill

Innspill til oppstart av planarbeidet sendes til:

anette.rudshaugklemp@sweco.no

eller med brev til

Sweco Architects AS co/Anette Rudshaug Klemp
Postboks 80 Skøyen
0212 Oslo

Spørsmål rettes til 92 86 28 85.

Frist for innspill er 02.08.2026.

Varslingsdokumentene, samt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte er vedlagt, og finnes også på kommunens hjemmesider under [Kunngjøringer av planer og høringer](#). Innkomne innspill besvares ikke direkte, men vil bli lagt ved planforslaget og kommentert av forslagsstiller før den behandles av planavdelingen i kommunen.

Medvirkningsmuligheter

Dette brevet sendes til alle berørte, slik at de som ønsker kan komme med innspill til planarbeidet. Senere vil planforslaget med konkrete løsninger bli lagt ut til offentlig ettersyn med ny mulighet for å komme med merknader.

Planområdet kan snevres inn senere i prosessen uten at dette varsles på nytt.

Vedlegg

- Planinitiativ, oppdatert etter oppstartsmøte
- Illustrasjoner
- Oppstartsmøtereferat
- Varslingskart med og uten gjeldende regulering