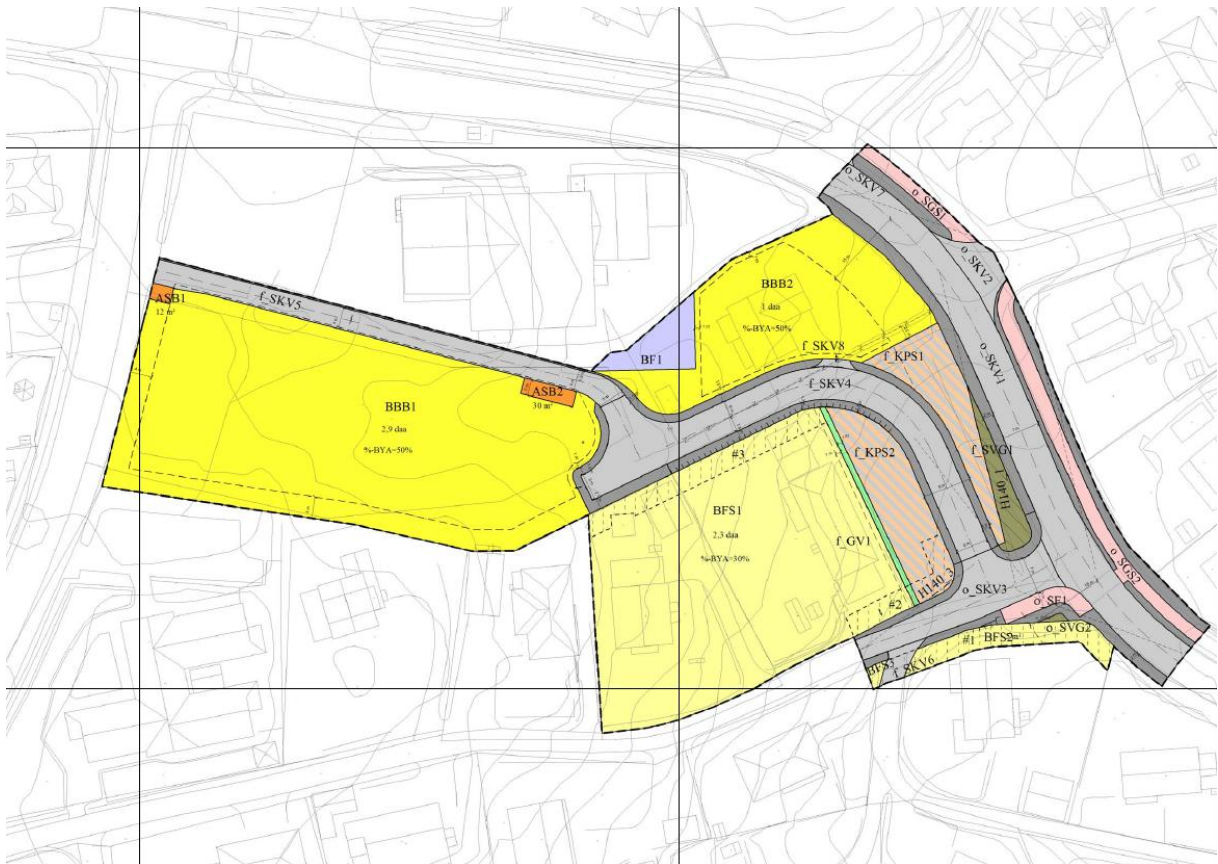


PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan 469 BJERKE KVARTALET



Innhold

1.	SAMMENDRAG	4
2.	BAKGRUNN	4
2.1	Hensikten med planen	4
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	4
2.3	Utbyggingsavtaler	4
2.4	Krav om konsekvensutredning.....	4
3.	PLANPROSESSEN	6
3.1	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	6
3.2	Høring og offentlig ettersyn	7
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	7
4.1.	Overordnede lovverk	7
4.2.	Statlige føringer.....	8
4.3.	Regionale føringer.....	9
4.4.	Kommuneplanens arealdel	9
4.5.	Parkeringsnorm for nye boligområder	11
4.6.	Gjeldende reguleringsplaner	12
4.7.	Reguleringsplaner under arbeid i området – REG 481 Bjerklundsbakken.....	13
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	15
5.1	Beliggenhet	15
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
5.3	Stedets karakter	16
5.4	Landskap	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6	Naturverdier.....	17
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	18
5.8	Trafikkforhold.....	18
5.9	Barns interesser	19
5.10	Sosial infrastruktur	19
5.11	Universell tilgjengelighet	19
5.12	Teknisk infrastruktur	19
5.13	Grunnforhold	19
5.14	Støyforhold	21
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22

6.1	Planlagt arealbruk	22
6.2	Bebyggelsen	24
6.2.1	BBB1.....	25
6.2.2	BBB2.....	26
6.2.3	BFS1-2 - Frittliggende småhusbebyggelse	26
6.3	Boligmiljø/bokvalitet.....	27
6.4	BF1 - Forretning	27
6.5	Parkering	27
6.6	f_KPS1-2 –Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål.....	28
6.7	f_GV1 - Vegetasjonsskjerm	28
6.8	Tilknytning til infrastruktur, vann og avløp.....	28
6.9	ASB1-2 Snøopplag	28
6.10	Trafikkløsning.....	28
6.11	Universell utforming	31
6.12	Uteoppholdsareal	31
6.13	Miljøoppfølging	32
6.14	Kollektivtilbud	32
6.15	Renovasjon.....	32
6.16	Risiko- og sårbarhetsanalyse og avbøtende tiltak	32
6.17	Rekkefølgebestemmelser	33
7	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	35
7.1	Overordnede planer.....	35
7.2	Stedets karakter, estetikk	35
7.3	Byform og estetikk	35
7.4	Sol- og skyggeforhold.....	35
7.5	Trafikkforhold.....	38
7.6	Barns interesser	38
7.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og uteområder	38
7.8	Sosial infrastruktur	38
7.9	Universell tilgjengelighet	38
7.10	Energibehov – energibruk.....	38
7.11	Risiko og sårbarhet.....	38
7.12	Kulturminner og kulturmiljø	38
7.13	Teknisk infrastruktur.....	39

7.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	39
7.15	Interesse motsetninger	39
8	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	39

1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanforslaget legger opp til å bygge boliger i form av leiligheter i blokkbebyggelse på Haug på Flateby. Det tas sikte på å bygge ut området i to trinn. Trinn 1 består av en boligblokk på 4 boligetasjer med 43 leiligheter med tillegg av parkeringskjeller. Trinn 2 består av en lavblokk i 2 etasjer med 8 leiligheter. Totalt vil området inneholde 51 leiligheter. Byggehøyde blir på det meste tilsvarende 4 etasjer. En andel av boligene vil også være tilrettelagte boliger og seniorboliger.

Områdets utvikling er i tråd med kommuneplanens arealdel der den vestlige delen er avsatt til byggeområde for sentrumsformål, og den østlige delen er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse.

Utbyggingen innebærer at det vil bli opparbeidet adkomst via Hauglia fra Ødegårdsvegen, og det er lagt opp til en ny kort strekning med fortau nederst i Hauglia i overkant av krysset som samler de gående ned mot en ny fotgjengerovergang på Ødegårdsvegen. Videre vil det vil etableres kjørevei for større kjøretøy fra Kjensliveien og ned mot Ødegårdsveien. Veien skal være enveiskjørt og merkes med skilt og bom

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for å bebygge eiendommene med boliger, herunder blokkbebyggelse med parkering i kjeller. Hovedadkomst vil være fra Ødegårdsveien i øst og videre inn en ny privat adkomstveg fra Hauglia og over Hauglia nr. 2. Videre etableres det enveiskjørt vei fra Kjensliveien for renovasjons -og utrykningskjøretøy, samt bevegelseshemmede. Det skal etableres et kort fortau langs nordsiden av Hauglia ned i retning Ødegårdsveien og til ny fotgjengerovergang. Planområdet er på ca. 10,8 daa.

2.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Reguleringsplan for «Bjerke Kvartalet» fremmes av Areal+, på vegne av Flateby Eiendom AS.

2.3 Utbyggingsavtaler

Planen vil utløse krav om utbyggingsavtale med krav om bidrag til opparbeidelse av Haugdammen og Bjerklundsbakken. Haugdammen og Bjerklundsbakken skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

2.4 Krav om konsekvensutredning

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

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning.

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. Forskriftens § 7 er ikke aktuell i dette tilfellet, da denne gjelder for planer og tiltak etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven.

§ 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.

Vurdering:

Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg nr. 1. Kravet til konsekvensutredning og planprogram er ikke til stede.

§ 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).

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

Oppsummering og konklusjon:

§ 6 og vedlegg I er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket ikke er listet opp i vedlegg I.

§ 7 er ikke aktuell, da det gjelder tiltak etter annet lovverk.

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

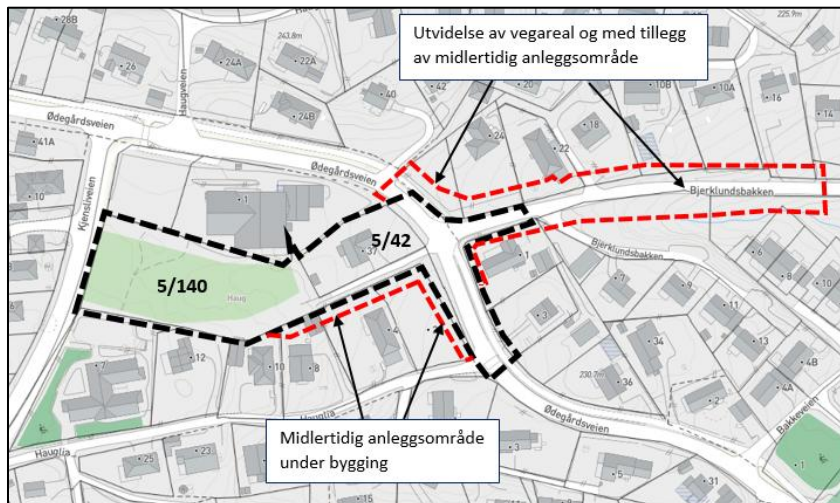
Konklusjonen er at planen ikke skal konsekvensutredes.

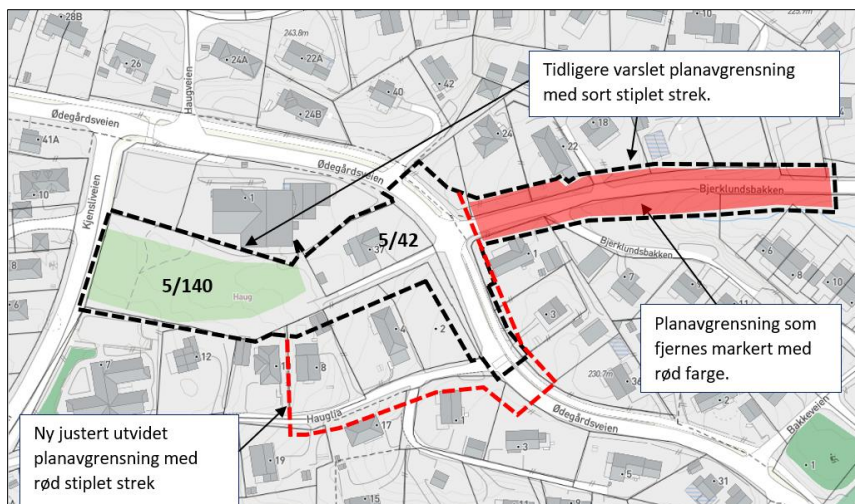
3. PLANPROSESSEN

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 25.05.2018, hvor premissene for planarbeidet ble avklart. Planen ble varslet per brev datert 26.06.2018, til berørte grunneiere, naboer, private, offentlige instanser og andre. Det ble varslet i Enebakk avis 05.07.2018, og varslingen lå ute på kommunens hjemmesider og på www.orp.no. Ved offentlig ettersyn og høring vil det på nytt bli mulighet for naboer, grunneiere, offentlige instanser og andre interessenter å komme med bemerkninger og innspill til planforslaget.

I forbindelse med behov for utvidelser av planområdet blant annet mot øst som skyldtes at man ville se på muligheten for å etablere en rundkjøring som adkomst til planområdet, ble det gjennomført en begrenset varslings om utvidelse av planområdet. Varslingen ble sendt i brev datert 29.05.2019. Frist for merknader ble satt til 04.07.2019.





Tidligere varslet planavgrensning er markert med sort stiplede linje, og områder som tas ut av planområdet er markert med rød heldekkende farge.

Sammendrag av innkomne merknader ved varsel om oppstart i 2018, utvidelse av planområdet i 2019 samt endret planavgrensning i 2020 er sammenfattet i vedlegget «Innkomne merknader REG 469 Bjerke Kvartalet».

3.2 Høring og offentlig ettersyn

Den 30.06.2021 ble planen sendt til høring og offentlig ettersyn til berørte myndigheter, grunneiere og organisasjoner. Frist for merknader og innspill ble satt til 01.09.2021. Offentlig ettersyn av Bjerke Kvartalet ble også kunngjort i lokalavisen, Enebakk avis, og på kommunens hjemmeside. Det kom inn totalt 9 merknader til planen som er sammenfattet i vedlegget «Innkomne merknader REG 469 Bjerke Kvartalet».

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Overordnede lovverk

Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer. Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser, og den gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging.

Vurdering: Området er avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, og en utbygging i henhold til planforslaget anses derfor å være i tråd med overordnede planer.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven er den mest sentrale loven innen naturforvaltning. Loven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter. Naturmangfoldlovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden, også for samisk kultur.

Vurdering: Det er registrert svartlistede arter innenfor planområdet, som må hensyntas slik at de ikke spres ved masseforflytning i forbindelse med utbygging.

Forurensningsloven

Hensikten med forurensningsloven er å hindre forurensende utslipp. Den skal verne det ytre miljø mot forurensning og redusere eksisterende forurensning, og i tillegg redusere mengden av avfall og samtidig fremme en bedre avfallshåndtering.

Vurdering:

Reguleringsplanen bryter ikke med hovedintensjonen i forurensningsloven.

Kulturminneloven

Hensikten er å verne om kulturminner og kulturmiljøer, herunder objekter og områder som har kulturhistorisk verdi.

Vurdering:

Reguleringsplanen utsetter ikke kulturminner eller kulturmiljøer for fare.

4.2. Statlige føringer

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunen.

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Vurdering: *Det legges opp til bygging av boliger sentralt på Flateby, med nærhet til butikk, barnehage og skole. Det er bussforbindelse tett inntil planområdet. Således vil planforslaget legge forholdene til rette for at beboere kan unngå å bruke bil til de daglige gjøremål.*

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Planleggingen skal 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.

Vurdering: *Det legges til rette for uteopphold i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Området har nærhet til skole og barnehage, og det er kort veg til marka og friluftaktiviteter. Det er gode gang- og sykkelvegforbindelser i området, og det legges opp til etablering av fortau i øst mot krysset med Ødegårdsvegen, samt en ny opphøyet fotgjengerovergang på Ødegårdsvegen, for å tilrettelegge for et ryddigere trafikkbilde for de gående som skal fra Hauglia som skal krysse Ødegårdsveien og videre til overordnet gang- og sykkelvegnett. Dette skaper ferdsselslinjer som vil imøtekomme barn og unges behov og være skjermet mot trafikk og annen helsefare.*

SPR- BATP, Statlig retningslinjer for bolig, areal- og transport

Retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal samkjøre arealbruken og transportsystemene ved å legge til rette for en effektiv og bærekraftig utvikling. Det vil si å planlegge et utbyggingsmønster som bygger oppunder tettsteder, legger til rette for effektiv transport og unngår nedbygging av verdifulle områder.

Vurdering: *Det legges opp til bygging av boliger sentralt på Flateby, med nærhet til butikk, barnehage og skole. Det er bussforbindelse tett inntil planområdet. Således vil planforslaget legge forholdene til rette for at beboere kan unngå å bruke bil til de daglige gjøremål.*

Universell utforming/tilgjengelighet

Alle skal ha like muligheter for å kunne bevege og orientere seg uforhindret i samfunnet.

Vurdering: *Planforslaget bygger på prinsippene om universell utforming.*

NVE Retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar (2011)

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

Vurdering: *Området er ikke utsatt for flom eller skredfare. Det legges opp til lokal overvannshåndtering innenfor planområdet for å ikke medføre økt avrenning av overvann.*

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

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

Vurdering: Området er ikke spesielt støyutsatt.

4.3. Regionale føringer

De regionale føringene og planene følger i stor grad opp de nasjonale planene og retningslinjene. Regionale føringer og planer som er viktig bakgrunn for planarbeidet er følgende:

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2007)

Gjennom denne er hensikten at kulturarven kan bidra til å skape økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Vurdering:

Planområdet berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer.

Jordvernstrategien i Akershus (2015)

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

Vurdering:

Planområdet er ikke egnet for landbruk.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2016)

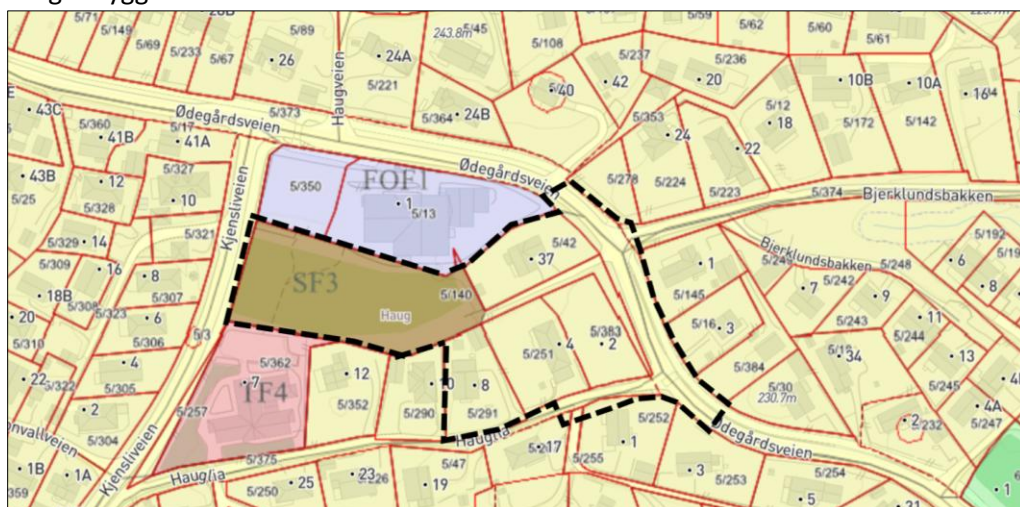
Et av målene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, er et arealeffektivt utbyggingsmønster, og at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Vurdering:

Bygging av leiligheter i et sentralt område på Flateby med nærhet til skole, barnehage, butikk gangveger, kollektivtrafikk og friluftslivsmuligheter, vil bygge opp under intensjonene i den regionale planen.

4.4. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2015-2027, vedtatt 07.09.2015, er området avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel, med planområdet vist med stiptet sort strek.

I kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer er blant annet følgende paragrafer sentrale for planforslaget:

Kommuneplanens §. 3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl. § 11-9, nr. 5)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m ²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m ²
Sekundærleilighet	30 m ²

*Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.
- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggteknisk forskrift, § 8-4).

Kommuneplanens §. 3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

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

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

I sentrale utbyggingsområder med høy utnyttelsesgrad kan det ved regulering vurderes lavere krav til parkering for boliger enn det ovenstående. Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-bil på fellesparkering, herunder gjesteparkering.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 20 m² for første plass, og 19,5m² for øvrige, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplanens §. 3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

Areal som settes av til lek skal ha trafiksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Lekeplasser skal vises i utomhusplan og opparbeides før det kan gis brukstillatelse til tilhørende boliger.

Alle nye boligenheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentral lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa. Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.

For områder som bygges ut med blokkleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m².

Krav til lekeareal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende.

4.5. Parkeringsnorm for nye boligområder

Parkeringsnormen gjøres gjeldende for boligområder som skal reguleres, det vil si nye reguleringsplaner som inkluderer boligformål. Normen gjøres gjeldende innenfor tettstedene Flateby, Ytre Enebakk og Kirkebygda (som definert med avgrensning i kommuneplanens arealdel).

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet. Forutsatt parkeringsforbud langs veier innenfor utbyggingsområdet.

Boenhet	Ant. p-plasser pr. boenhet	Gj.parkering – hvis løses på egen eiendom	Gj.parkering – hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m ² BRA	2	0,5	0,25
Boenhet ≤ 75 m ² BRA	1	0,5	0,25

Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabell. For sekundærleiligheter kreves det ikke gjesteparkering.

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. Forslagsstiller kan også velge å legge til grunn gjeldende kommuneplanbestemmelse for ny reguleringsplan.

Plasser til gjesteparkering skal løses på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Gjesteparkering kan, etter avtale med eier, legges til sambruk med nærliggende parkeringsplasser som ikke er i bruk på kvelder og i helger.

Det skal legges til rette for at samtlige parkeringsplasser på fellesparkering gis mulighet for en enkel, framtidig tilkobling til ladepunkt for el-bil.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 18 m² pr. parkeringsplass, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

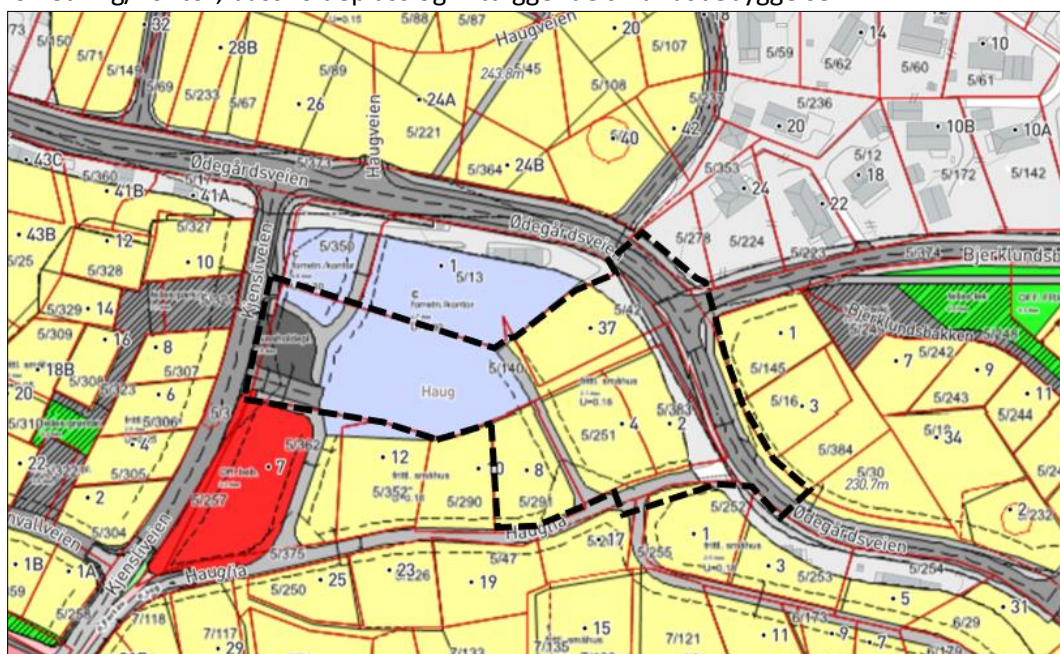
Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres for boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Sykkelparkering skal plasseres på bakkeplan, nære inngang og under tak.

I følgende tilfeller kan man i reguleringsplaner vurdere å gå ytterligere ned på parkeringskrav:

- I sentrum av tettstedene, i kombinasjon med høy utnyttelsesgrad.
- Ved spesiell boligbebyggelse, for eksempel eldreboliger og gjennomgangsboliger.
- Ved spesielle ordninger som begrenser bilbruk, for eksempel bilpool.

4.6. Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldende reguleringsplan, 322 – Flateby III, vedtatt 30.06.1975, er arealet avsatt til forretning/kontor, bussholdeplass og frittliggende småhusbebyggelse.

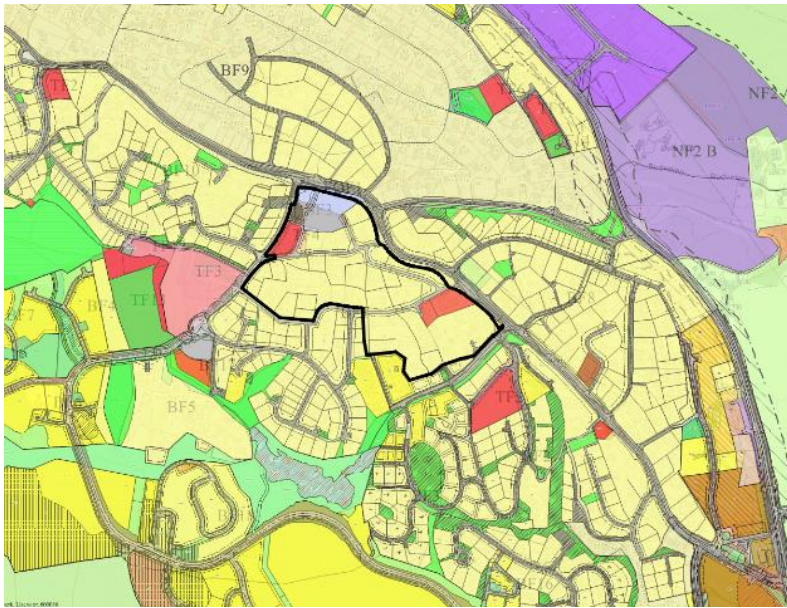


Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner i området, planområdet er vist med stiplet sort strek.

Tilgrensende reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner ligger tilgrenset til planområdet:

Reg.nr	Navn	Vedtatt	Grenser inntil
322B	Flateby III	30.06.1975	i vest, nord og syd
341	Bjørklundsbakken	22.01.1985	i øst



Oversikt over omkringliggende reguleringsstatus. Reguleringsplan for Flateby III er markert med sort strek.

Temaplaner

Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge –Enebakk kommune – 2018-2021

Boligbyggeprogrammet revideres som en del av Handlingsprogrammet hvert år. I boligbyggeprogrammet, datert 12.10.2017, har deler av planområdet som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, status «regulert til annet formål» samt et anslag på 12 nye boenheter i 2021. Antall boenheter er et anslag ut fra det enkelte områdets potensiale (og evt. reguleringsplan), men er avhengig av utnyttelsesgrad og type boliger. Det er et etterslep på 317 boligenheter fra forrige kommuneplanperiode som ikke er tatt med i boligbyggeprogrammet, og det kan tillates utbygging ut fra dette etterslepet ved behov/ønske. Planer for områder avsatt til sentrumsformål prioriteres når dette er aktuelt.

4.7. Reguleringsplaner under arbeid i området – REG 481 Bjerklundsbakken

I øst grenser planforslaget for REG 469 Bjerke Kvartalet til ny reguleringsplan for Bjerklundsbakken som er under utarbeidelse. REG 481 Bjerklundsbakken omfatter kjørevei, gang- og sykkelvei, boligområde sør for Bjerklundsbakken og nord for Bakkeveien, samt nytt kryss ut mot fv. 120. Hensikten med planen er å legge til rette for samme arealformål i gjeldende plan for området, men med oppdaterte reguleringsbestemmelser, plankart m.m. Det ble varslet om oppstart 07 januar 2021 med merknadsfrist 01. mars 2021.



Planavgrensning for REG 481 Bjerklundsbakken

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Haug på Flateby, ca. 800 m nordvest for Flateby sentrum. I nord grenser Flateby til Rælingen kommune. Lillestrøm ligger om lag 18 km nord for Flateby. Det er ca. 10 km sydover til Kirkebygda der det er rådhus og offentlige tjenester og legesenter.

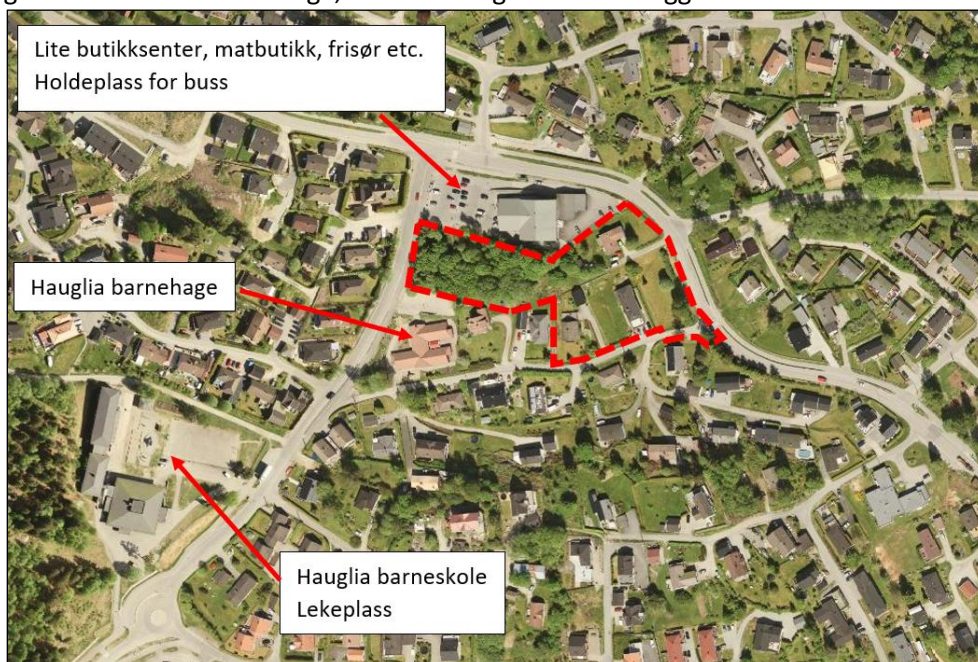


Enebakk kommunes utstrekning

Planområdet er på ca. 10,8 daa, og grenser til Ødegårdsveien i øst, Kjensliveien og barnehage i vest, eneboliger og Haugliaveien i sør, og dagligvarebutikk og parkeringsareal i nord.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Gnr. 5, bnr. 140 er i dag ubebygd, og er bevokst med vegetasjon, hovedsakelig løvtrær. På gnr. 5, bnr. 42 er det i dag en eksisterende enebolig oppført i treverk med tilhørende garasje, som må rives når det skal bygges boliger der. Eiendommen gnr. 5, bnr. 383 (Hauglia 2) er ubebygget og består av gressmark. Både barnehage, matbutikk og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.



Planområdet med omringliggende bebyggelse.

5.3 Stedets karakter

Området preges av eksisterende frittliggende eneboligbebyggelse fra 1970 - 1980 tallet. Typisk omkringliggende bebyggelse har en byggehøyde tilsvarende 2 etasjer. Området fremstår meget familievennlig med kort veg til lek og uteopphold, barnehage, skole og forretninger, Østmarka med dens fasiliteter og framtidige Haugdammen friområde.

5.4 Landskap

Området innehar 8 meter høydeforskjell med kotehøyde 231 helt i øst mot Ødegårdsvegen, og kotehøyde 239 helt mot vest mot fortauet på Kjensliveien. Området ligger fritt og uten barrierer rundt, og har gode solforhold. Området slik det fremstår i dag, med en viltvoksende løvskog og ulendt terreng, er vanskelig tilgjengelig for lek og rekreasjon, og anses ikke å inneha noen estetisk, kulturell eller landskapsmessig verdi som skulle tilsi at området ikke bør bygges ut.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert boligmasse med kulturminneverdier i planområdet. Tilgrensende eiendom, gnr. 5, bnr. 352 har en bygningsmasse som er registrert i SEFRAK, men er ikke ansett å være bevaringsverdig. Viken fylkeskommune har befart området, og det er ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig.



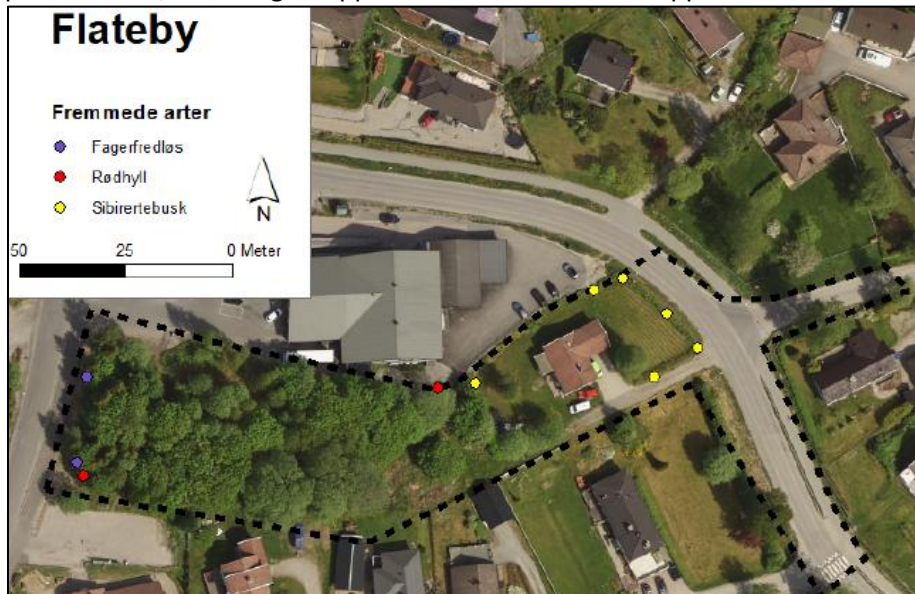
Gul trekant markerer SEFRAK-registrert bygg (Kilde: www.miljostatus.no)

Fakta: Bygninger før 1900 (Sefrak)	
Navn	Bolighus, Haug Mellom
Bygningstype	Enebolig
Tidsangivelse	1800 tallet, fjerde kvartal
SEFRAK-ID	0229-0102-004
Bygningsnummer	150590280
Opprinnelig sosialt miljø	undefined
Dataene hentes direkte fra Riksantikvarens SEFRAK-register .	

Utklipp fra faktaarket (Kilde: www.miljostatus.no)

5.6 Naturverdier

Miljøfaglig Utredning v/ Helge Fjellstad har utført registrering av naturmangfoldet innenfor planområdet, se vedlagte rapport datert 24.09.2018. Rapporten viser til funn av 3 fremmede arter.



Flyfoto som viser 3 fremmede arter (kartutsnittet er hentet fra rapporten utarbeidet av Miljøfaglig utredning).

Ved utbygging må det tas hensyn til at fremmede arter ikke spres.

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om utarbeidelse av en enkel massehåndteringsplan i forbindelse med utbygging, slik at fremmede arter skal etterstrebtes å ikke spres.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

§	Lovtekst	Vår vurdering
8	<i>(Kunnskapsgrunnlaget)</i> "Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på viten- skapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet."	Kartleggingen har vært basert på standard metodikk for verdisetting av biologisk mangfold (DN- rapporter og rødlistet). Registreringen (feltarbeid og innhenting av eksisterende kunnskap) har forsøkt å fange opp både arters forekomst i området, utbredelsen til ulike naturtyper og tilstanden til naturtyper som er beskrevet. På eiendommen gnr. 5, bnr. 383 er det gressmark med enkelte trær, herunder Ask som er rødlistet. Det er foretatt søk i arts databanken, og der er ikke funnet svartelistede arter. Kunnskapsgrunnlaget om naturtyper i området vurderes som meget godt.
9	<i>(føre-var-prinsippet)</i> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.	Kunnskapsgrunnlaget vurderes samlet sett som godt. Det er også behov å anvende føre-var-prinsippet for utbyggingsprosjektet mht. planer for masseforflytning for å hindre spredning av svartelistearter.

10	<i>(økosystemtilnærming og samlet belastning)</i> En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.	Rapporten viser til funn av 3 fremmede arter. Dersom dette ikke hensyntas vil det medføre belastning for andre områder.
11	<i>(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)</i> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.	Tiltakshaver er ansvarlig for dette.
12	<i>(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)</i> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.	Fremtidig bebyggelse og aktivitet innenfor planområdet, samt anleggsperioden, må gjennomføres på en slik måte at det ikke medfører noen spredning av fremmede arter.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er flere fritidsaktivitetsmuligheter og rekreasjonsområder på Flateby. I nordvest finner man et større friområde med skihytta StreiFinn, en liten alpinbakke, ballbane, skatepark, fotballbaner og i tillegg lysløype vinterstid. Her er et godt utgangspunkt for videre turer ut i Østmarka. Det framtidige friområde for Haugdammen er også i gangavstand.

I Flatebyhallen ved Stranden skole 2 km syd-øst for planområdet er det kunstgressbane. Ved Øyeren ligger Flateby småbåthavn. Det er et friluftsområde ved Øyeren på området der den gamle cellulosefabrikken tidligere lå, med store opparbeidede grøntområder. Det er også et hestesportsenter ned i øst ved Flateby sentrumsområde. Det er et populært sted for både barn og unge.

5.8 Trafikkforhold

Hovedadkomsten til planområdet vil være fra krysset mellom Hauglia og Ødegårdsvegen, og videre inn over den ubebygde tomta i 5/383, Hauglia nr. 2.

Ødegårdsveien er hovedvegen som løper sentralt gjennom hele Flateby og som leder trafikk til/fra det vesentlige av de eksisterende boligområdene og til Hauglia skole. Standarden på Ødegårdsveien som samlevei gjennom Flateby er i utgangspunktet svært god, og tilsvarende som gjerne bygges for trafikkmengder mellom 1500 og 4000 kjt/døgn. Veien er oversiktlig og bygget med gang- og sykkelvei på det meste av strekningen. Den har relativt lav trafikkbelastning og en fartsgrense på 40 km/t. Det er i perioden 01.06.2018- 31.12.2018 vært gjennomført trafikktellinger på Ødegårdsvegen like vest for avkjøringen til Fiolveien, som viser en ÅDT på 1260 for personbiler, og 11 lastebiler/vogntog over 7,5 tonn, tallene er for begge kjøretøretninger.

I området ved krysset mellom Bjerklundsbakken og Ødegårdsvegen har det vært flere trafikkuhell de senere årene. Dette skyldes spesielt uoversiktlige trafikkforhold i krysset med Bjerklundsbakken. Sikten er noe dårlig og svingen er skarp sammen med en helning på vegen som er uheldig. Som følge av trafikksituasjonen i området ved krysset Bjerklundsbakken/Ødegårdsvegen vil adkomsten til planområdet gå via et utbedret kryss mellom Hauglia og Ødegårdsvegen.

Bjerklundsbakken i øst fungerer i dag som en snarvei ned til Lillestrømveien - Fv. 120, og har i dag en for stor trafikkmengde i forhold til hva som er forsvarlig. Denne er planlagt oppgradert også med nytt kryss på Lillestrømveien – Fv. 120, for å kunne forsvare en økende trafikkmengde. Det antas at en stor del av trafikken fra planområdet vil gå ned Bjerklundsbakken og videre mot Lillestrøm på Fv. 120.

Kjensliveien i vest har fortau mot Hauglia skole. Det er bussforbindelse i umiddelbar nærhet, mellom 100 og 200 meter gange til nærmeste bussholdeplasser.

Eksisterende avkjøring til senteret på 5/350 får ny kombinert bruk. Denne vil fungere som adkomst for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler, samt til HC-plasser. Avkjøringen blir oppgradert slik at den er i tråd med kommunens gjeldene veinormer.

5.9 Barns interesser

Området har umiddelbar nærhet til skole, barnehage, gang- og sykkelveinett, friluftsområder og matbutikk. Området er godt egnet for utbygging for å skape gode vilkår for barn og unge.

Området har nærhet til lekeplasser, både i forbindelse med Hauglia skole og Hauglia barnehage.

5.10 Sosial infrastruktur

Området har umiddelbar nærhet til skole, barnehage. Nærmeste barnehage, Hauglia barnehage, grenser nedenfor planområdet. Barneskoletrinnet er delt mellom to skoler. Hauglia skole for 1. til 4. trinn og Stranden skole for 5. til 7. trinn. Til Hauglia skole er det ca. 0,2 km. Til Stranden skole er det ca. 2 km. Ungdomsskolen er i Kirkebygda. Elever blir fraktet med buss til ungdomsskolen.

Skole- og barnehagekapasiteten på Flateby er tilstrekkelig til å ta imot nye barn. Det er dessuten en reserve av boliger som ligger inne i kommunens boligbyggeprogram for Flateby-området, og som dermed illustrerer kapasiteten på sosial infrastruktur.

Dagens nærmeste sykehjem og legesenter er lokalisert til Kirkebygda, ca. 10 minutters kjøretur med bil eller buss.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området har en trygg og enkel adkomst i dag, og ved utvikling er det være gode muligheter for å tilrettelegge adkomst for alle funksjonsgrupper. Alle funksjonsgrupper anses å kunne komme til området på en forsvarlig måte. Adkomst til området skjer for gående i hovedsak fra vest via allerede etablerte gangveier og små nivåforskjeller. Kjørende får adkomst direkte til garasjekjeller fra øst, og dette skillet mellom trafikantruppene bidrar ytterligere til trafikksikre adkomstforhold.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag vann- og avløpsnett i umiddelbar nærhet hvor det er kapasitet til å levere drikkevann og brannvann, samt håndtere fremtidig spillvann fra planområdet. Ved utbygging skal håndtering av overvann følge prinsippene for lokal overvannshåndtering med derunder magasin for fordrøying. Utbygging skal ikke føre til økt avrenning mot naboer eller ledningsnett i forhold til dagens situasjon ved ekstremnedbør med 50-års gjentakintervall.

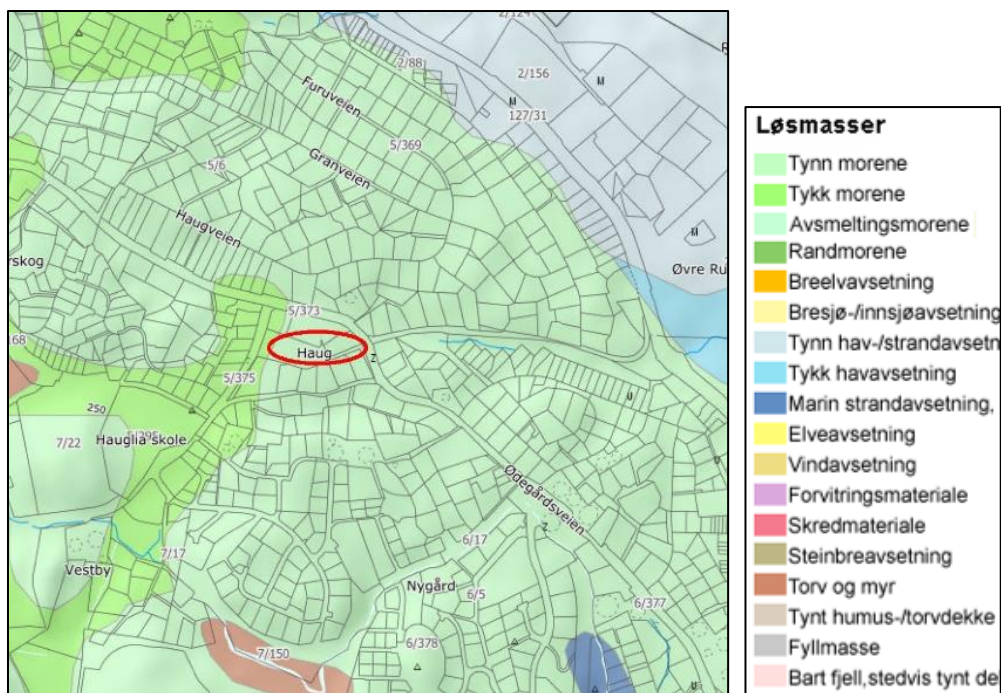
Like nord for planområdet er det en trafo som er av nyere dato. Det antas at denne vil inneha kapasitet for det behov som utbyggingen innenfor planområdet utløser.



5.13 Grunnforhold

Løsmasser

Reguleringsområdet ligger ca. på kotehøyde +231 m.o.h. til +239 m.o.h., og ligger således over den marine grense på ca. +210 m.o.h. Området består ifølge løsmassekart NGU av morenedekke.



Løsmassekart fra www.ngu.no

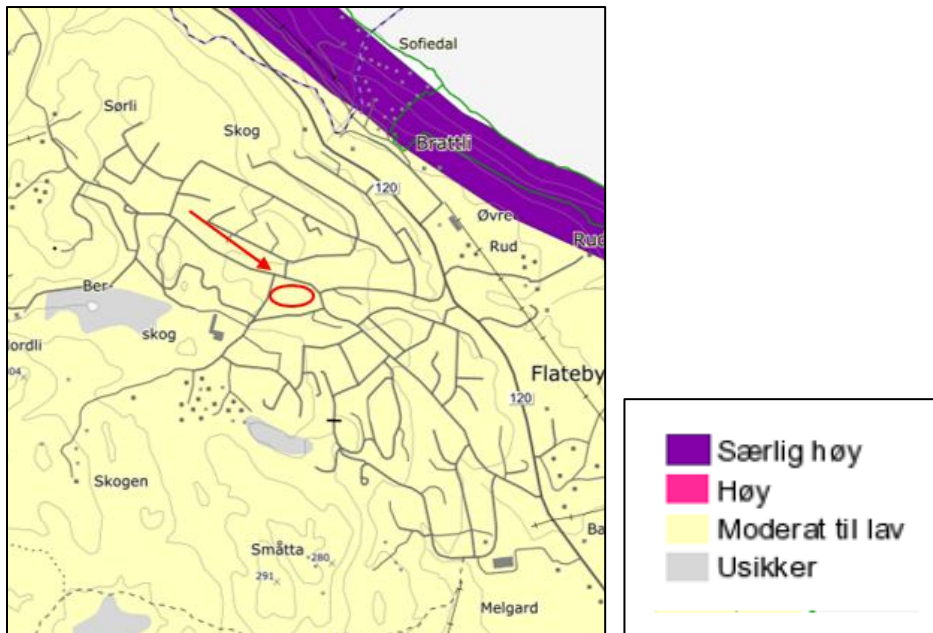
NVE sine retningslinjer «Flom- og skredfare i arealplaner», og veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» krever geotekniske undersøkelser og vurderinger i forbindelse med regulering som innbærer fremtidig økt personopphold, der arealene ligger under tidligere marin grense samt helning i omkringsliggende terreng brattere enn 1:15. Dette for å unngå utbygging av områder med utilstrekkelig områdestabilitet. Planområdet Bjerkekvartalet ligger godt over marin grense, og dermed er det ikke krav til geotekniske undersøkelser i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Ut fra tilgjengelige grunnvannsbrønner (NGUs kart) er det grunn til å anta fjelldybder på 0-2m under terreng. Sannsynligheten for å finne kvikkleire på eiendom gnr. 5, bnr. 140 eller bnr. 42 er således absolutt minimalt. Tomtene ligger også slik at de ikke vil rammes av evt. løs-/skredmasser fra et skred i høyereliggende terreng. Områdestabilitet iht. NVE definisjon er således tilfredsstillende.

Terrenget skrår nedover mot øst med inntil 1:5. Det vil således være nødvendig å dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot lokal-/terrengstabilitet gjennom grunnundersøkelser, i forbindelse med byggesøknaden og detaljprosjektering av bebyggelsen. Det er planer om en dybde på garasjekjelleren som tilsier at en sannsynligvis vil fundamentere hele boligblokken gnr. 5, bnr. 140 på fjellgrunn.

Radon:

Planområdet ligger innenfor et område som har moderat til lav aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.



Radonkart fra NGU. Planområdets beliggenhet er markert med rød sirkel.

5.14 Støyforhold

Allerede gjennomført støykartlegging av Ødegårdsveien, viser at området ikke kan anses å være spesielt utsatt for støy. Det er relativt liten trafikk og hastigheten er lav, 40 km/t fartsgrense og fartsdumper er allerede etablert. Eneste støykilde er for delområde BBB2, der Ødegårdsvegen anses for å bidra til noe støy. I forbindelse med et fremtidig byggeprosjekt innenfor BBB2 er det naturlig å foreta en støyfaglig utredning ved detaljprosjektering av boligbygg.

Det er noe støy fra butikk, med tilhørende parkeringsplasser, samt nærliggende skole og barnehage. Dette er støykilder som en må påregne i slike sentralt beliggende boliger.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven:

Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS3
- Boligbebyggelse blokkbebyggelse BBB1-BBB2
- Forretning BF1
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg ASB1-2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, nr. 2)

- Kjøreveg o_SKV1-3 og o_SKV7
- Kjøreveg f_SKV4-6 og f_SKV8
- Fortau o_SF1
- Gang- og sykkelveg o_SGS1-2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT1-20
- Annen veggrunn – grøntareal SVG1-2
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål f_KPS1-2

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

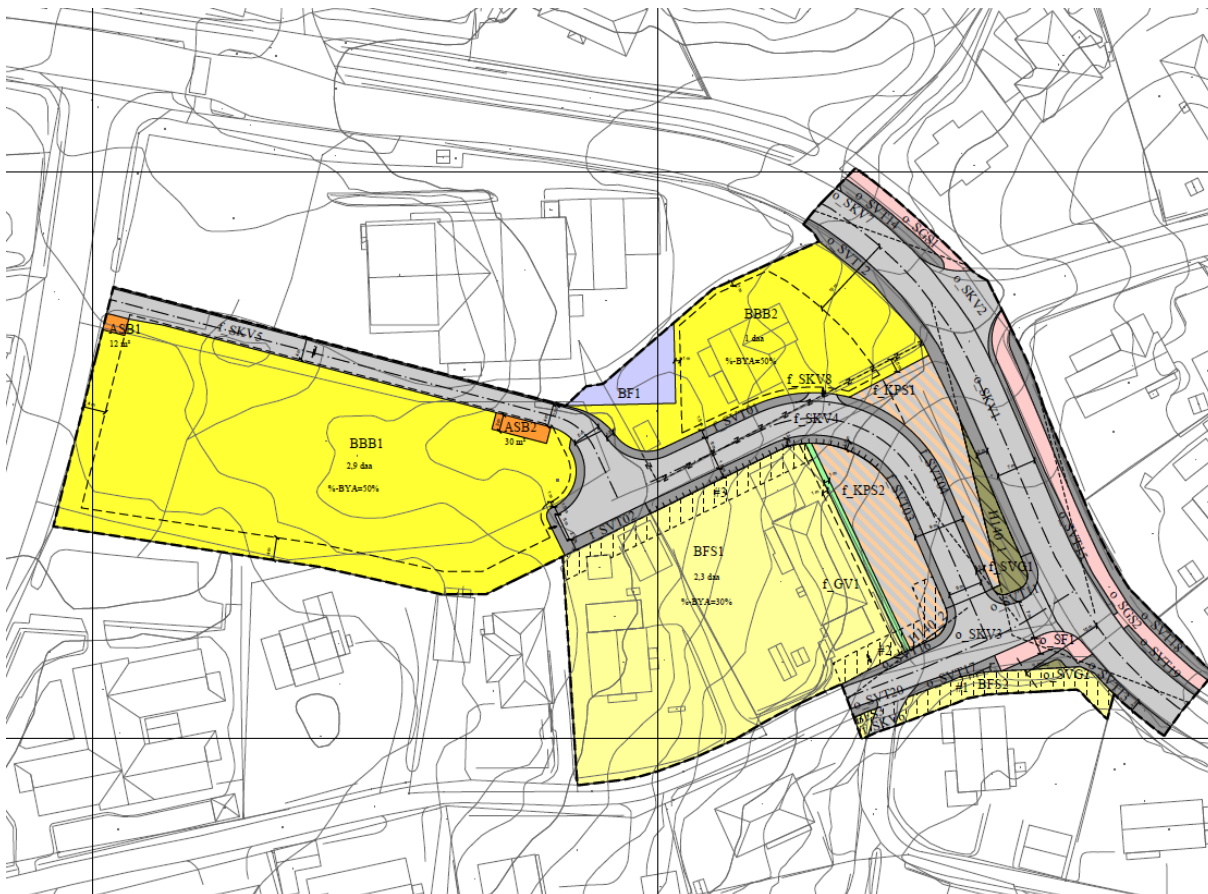
- Vegetasjonsskjerm f_GV1

Hensynssoner (Pbl. §12-6)

- Sikringssone, frisikt, H140_1-3

Bestemmelsesområder (Pbl. §12-7)

- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1-3



Tegnforklaring

Plan-id 3220 - 469

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Fornetninger
- Annens særskilt angitt bebyggelse og anlegg - snolager

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangsykkelveg
- Annens veggrunn - tekniske anlegg
- Annens veggrunn - grøntareal
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur i andre hovedformål

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- Vegetasjonsskjerm

HENSYNSSONER (PBL §12-6)

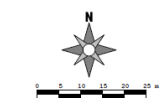
- Sikringsone - Friskt

BESTEMMELSEOMRÅDER (PBL §12-7)

- Midlertidig bygg- og anleggsområde

Juridiske linjer og punkt

- Planens begrensning
- Fornølgrenske
- Byggrenske
- Regulert senterlinje
- Fraktslinje
- Eiendomsgrænse oppheves
- Regulert stattemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Aukjølse
- Veistyring/fysiske spærre



Utskriftsdato 05.06.2025

Kartopplysninger

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: N50200
Kartgrunnlag: FKB
Ekvidistanse: 1 m
Målestokk (A2-format): 1:500
Dato for kartgrunnlag: 19.09.2023

Forslag til reguleringsplankart med tegnforklaring.

Arealtabell	
Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	2,47
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	3,97

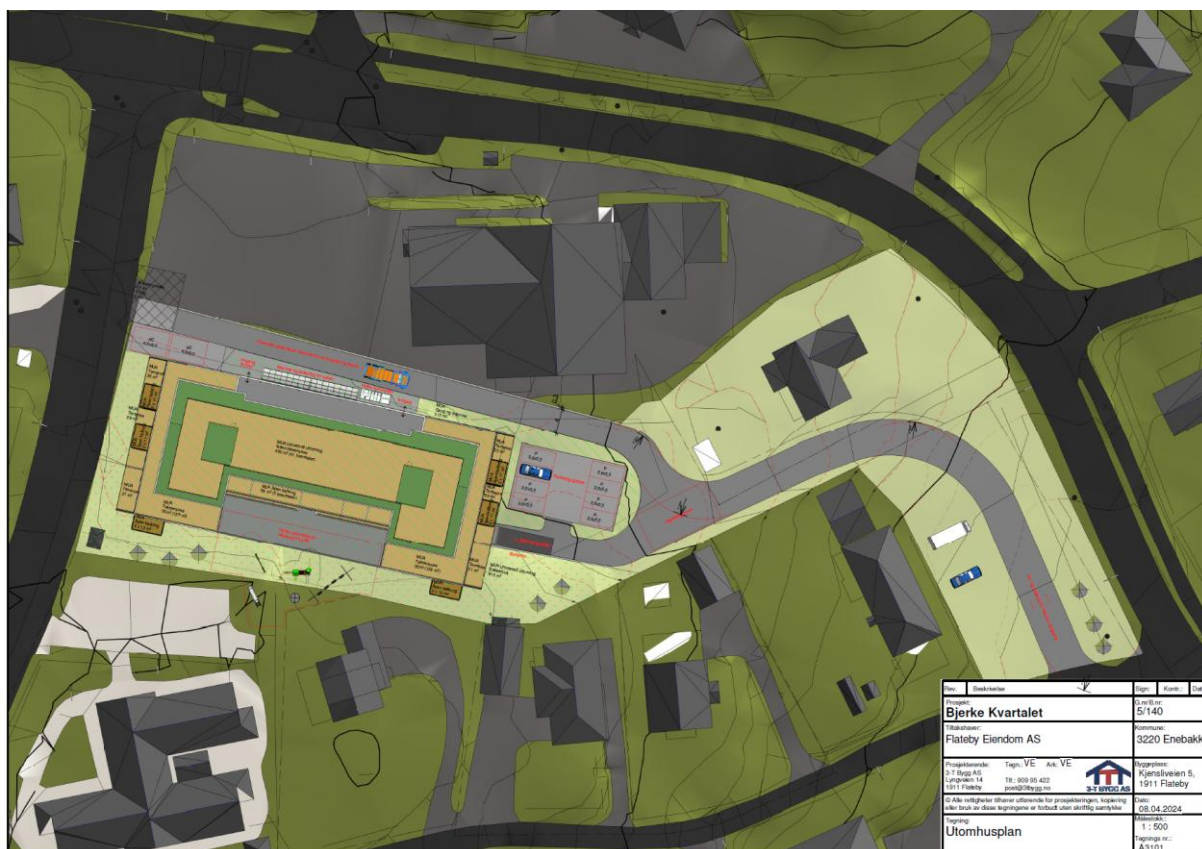
Forretning	0,13
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	0,041
SUM AREAL	6,62
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg	2,18
Fortau	0,05
Gang- og sykkelveg	0,26
Annen veggrunn – tekniske anlegg	1,11
Annen veggrunn – grøntareal	0,09
Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål	0,59
SUM AREAL	4,29
Grønnstruktur	
Vegetasjonsskjerm	0,04
SUM AREAL	0,04
<u>TOTALT ALLE KATEGORIER: 10,75 » 10,8 DAA</u>	

Arealtabell som angir reguleringsformål.

6.2 Bebyggelsen

Innenfor området skal det oppføres boligbebyggelse i form av blokkbebyggelse. Området er delt inn i to delområder BBB1 og BBB2.

Som følge av at planområdet er sentrumsnært legges det opp til en høy grad av utnytting med BYA 50 % for blokkbebyggelse.



Illustrasjon som viser hvordan området kan tenkes utviklet.



Illustrasjonen viser en mulig utnyttelse av området med BBB1

6.2.1 BBB1

Bebyggelsens høyde

Innenfor BBB1 skal det oppføres en boligblokk i 4 etasjer, der 4. etasje er inntrukket og har takterrasse og tekniske anlegg/heishus på tak. Det er planlagt parkeringsgarasje under bakkenivå.

Tillatt byggehøyde er her satt til kote 252,50. I tillegg er det tillatt med nødvendige tekniske installasjoner på tak i form av tilbaketrukket takoppbygg for tekniske installasjoner, trappehus og heistårn på inntil 3,0 meter over maksimal kotehøyde.

Grad av utnyttning

I reguleringsplanen er det satt en utnyttelsesgrad på BYA=50%.

Antall boliger

Innenfor BBB1 er det planlagt oppført 43 leiligheter. Det er satt krav om heis, og som følge av gjeldende byggt teknisk forskrift, TEK 17 § 12-2, er det krav om at minst 50 % av boenhetene skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet. Det er i tillegg satt krav til minstestørrelse på leiligheter. Dette er for å tilpasse leiligheter til eldre og personer med ulike typer funksjonsnedsettelse mv. Minste størrelse per boenhet er 35 kvm BRA.



Illustrasjon av mulig bebyggelse sett fra nord

6.2.2 BBB2

Bebyggelsens høyde

Innenfor BBB2 skal det oppføres en lavblokk i 2 etasjer med tillegg av parkeringsgarasje under bakkenivå. Tillatte byggehøyde er kotehøyde 241,5 moh. I tillegg er det tillatt med nødvendige tekniske installasjoner på tak.

Grad av utnyttning

I reguleringsplanen er det satt en utnyttelsesgrad på BYA=50%.

Antall boliger

Innenfor boligområdet BBB2 planlegges det for 8 leiligheter.

6.2.3 BFS1-2 - Frittliggende småhusbebyggelse

Boligområdet BFS1 er tatt med i planområdet da det ønskelig fra kommunens side at regulert adkomstvei mellom Hauglia 4 (gnr 5, bnr. 251) og Hauglia 8 (gnr. 5, bnr. 291) fjernes da den ikke er aktuell, og som ønskes endret til areal for boligbebyggelse. I tråd med den faktiske bruken av arealet.

Bebyggelsens høyde

Innenfor BFS1 tillates det for den eksisterende og frittliggende småhusbebyggelsen inntil 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjergulv.

Grad av utnytting

Prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %

På BFS2, gnr. 5, bnr. 207 og bnr. 252 er det regulert midlertidig anleggsområde, i forbindelse med ombygging av krysset mellom Hauglia og Ødegårdsvegen med tilhørende grøft, fortau og støttemur.

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Det legges opp til boliger i flere størrelser, slik at mennesker i alle sosiale grupper har muligheten for å bosette seg i boligene. Reguleringsplanen legger til rette for å sikre kommunen tilgang på tilrettelagte boliger og seniorboliger lokalt som følge av TEK17s krav om tilgjengelig boenhet i bygning med krav om heis. Det er antakelig en stor andel seniorer som ønsker å flytte til disse leilighetene da det er et underskudd på leiligheter av denne typen på Flateby og generelt i Enebakk kommune. Her blir det et godt bomiljø med biler som parkeres i all hovedsak under bakkenivå. Det blir gode uteoppholdsarealer for sosialisering. Her er det også kort vei til nødvendige daglige gjøremål. Det er et område som det føles trygt å bo i, og der omkringliggende områder og bebyggelse oppleves å være godt etablert.

6.4 BF1 - Forretning

Innenfor planområdet er det også regulert til forretningsareal BF1. Dette har sin bakgrunn i at eksisterende forretningseiendom i nord har behov for noe ytterligere areal.

6.5 Parkering

Parkeringsplasser innenfor BBB1 og BBB2 lokaliseres i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren bygges med 3 m takhøyde. Noen parkeringsplasser er tenkt anlagt på terreng, som i all hovedsak er beregnet for gjesteparkeringsplasser.

Det legges opp til følgende parkeringsdekning innenfor planområdet:

Boenhet	Ant. p-plasser pr. boenhet	Gj.parkering - hvis løses på egen eiendom	Gj.parkering - hvis løses på fellesareal for flere enn fire boenheter
Enebolig	2	1	0,5
Boenhet > 75 m ² BRA	1,5	0,5	0,25
Boenhet ≤ 75 m ² BRA	1	0,5	0,25

Parkeringskravet er til dels iht til «Parkeringsnorm for nye boligområder – Enebakk kommune», den avviker kun for boenheter over 75 m² BRA – der er kravet opprinnelig 2 p-plasser per boenhet. Det er for Bjerke Kvartalet redusert på bakgrunn av nærhet til daglige gjøremål slik som skole, barnehage og butikk.

I parkeringsnormen for Enebakk kommune står det at det er åpning for å redusere antall parkeringsplasser i følgende tilfeller:

- I sentrum av tettstedene, i kombinasjon med høy utnyttelsesgrad
- Ved spesiell boligbebyggelse, for eksempel eldreboliger og gjennomgangsboliger
- Ved spesielle ordninger som begrenser bilbruk, for eksempel bilpool

Det er også boliger som skal bygges der det antas at en stor andel beboere vil tilhøre 60 år +. Det er også tenkt at det skal etableres en felles bilordning der det er tilgjengelig 1 til 3 felles biler for leie. Det er også kort vei til bussforbindelse. Her er en med andre ord ikke avhengig av bil til daglig.

Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om 1 sykkelparkeringsplass for hver boenhet.

6.6 f_KPS1-2 –Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål

Det er satt av to arealer til samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål (f_KPS1-2). Disse arealene skal benyttes til parkering for BBB1 og BBB2, men ha tilleggsfunksjon som lagring av snø, tekniske installasjoner som lademuligheter for elbiler, avfallsbrønner, trafostasjon, og skal benyttes til fordrøyning av overvann.

6.7 f_GV1 - Vegetasjonsskjerm

Innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm skal det etableres vegetasjonsskjerm i form av trær/busker/hekk som på kort og lang sikt gir en effektiv skjerming for felt BFS1 mot felt f_KPS2. Vegetasjonsskjermen skal ha en høyde på minimum 1,5 meter.

6.8 Tilknytning til infrastruktur, vann og avløp

Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig kommunalt avløpsnett og privat vannanlegg (Flateby vannverk). Vannledninger ligger i Kjensliveien og avløpsledninger ligger Ødegårdsveien, slik at det er kort avstand til tilknytning. Det er utarbeidet en rammeplan for vann og avløp, samt utredet og beskrevet hvordan overvann håndteres. Det er planlagt med fordrøyningsmagasin i grunnen som medfører at påslipp av overvann fra området til nedenforliggende områder vil bli redusert i forhold til dagens situasjon. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om at utbygging på tomtene ikke skal føre til høyere avrenning fra området i forhold til dagens situasjon ved ekstremnedbør med 50-års gjentaksintervall.

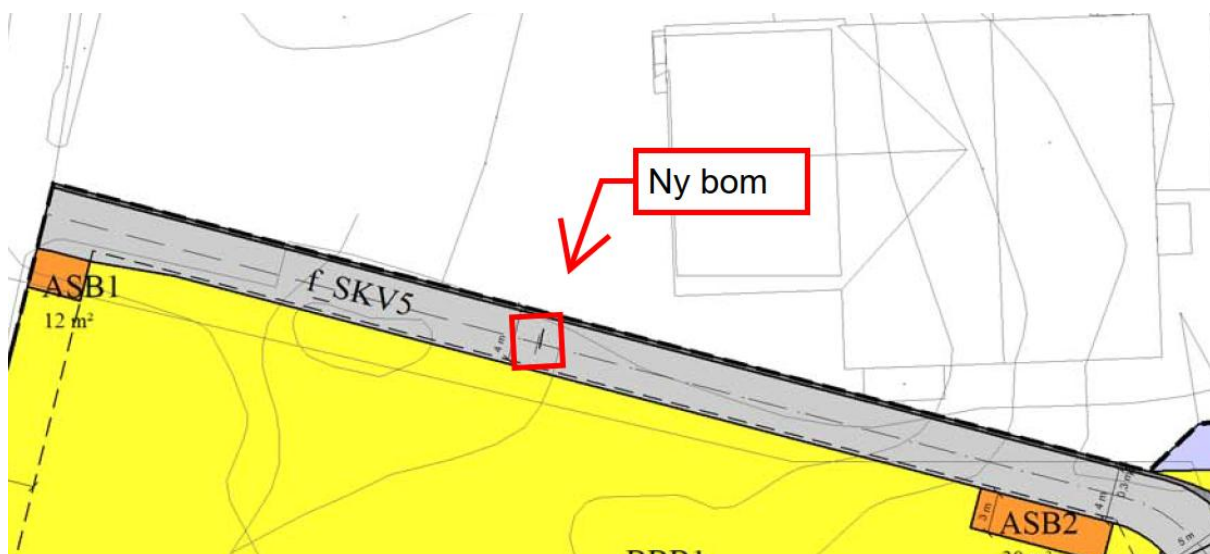
6.9 ASB1-2 Snøopplag

Det er avsatt to arealer til kortsiktig og langsiktig lagring av snø. Disse områdene skal benyttes til deponering av snø som oppstår i forbindelse med drift og vedlikehold av SKV5 og BBB1.

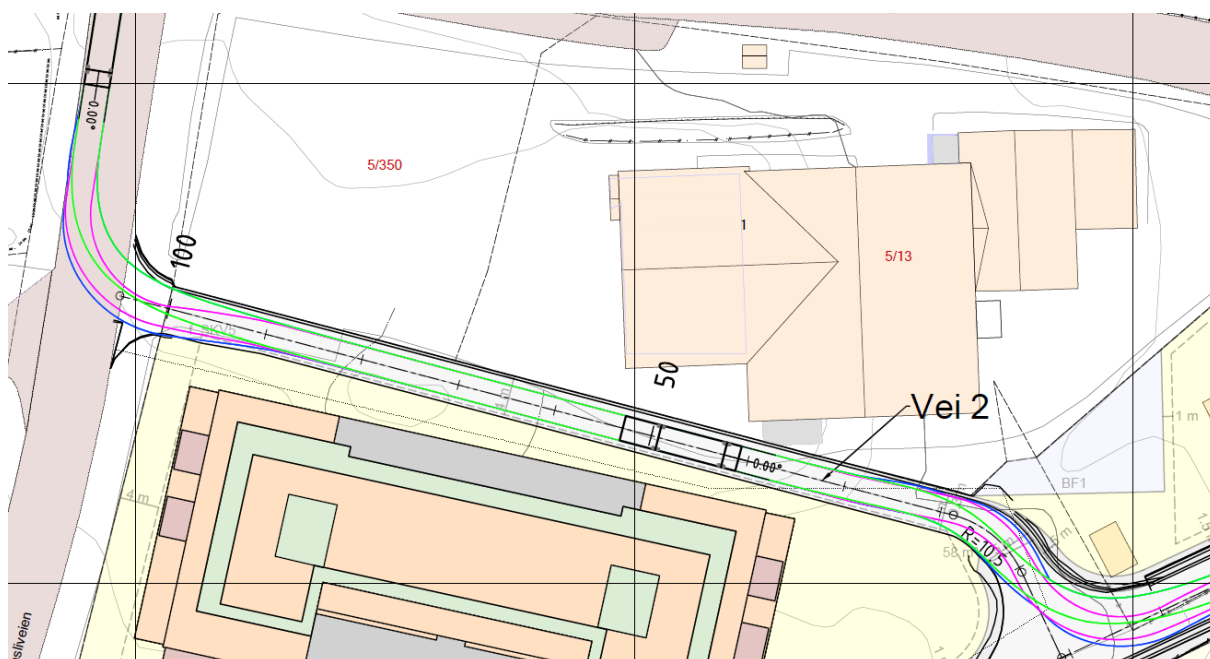
6.10 Trafikkløsning

Kjøreadkomst til ny boligbebyggelse vil være fra krysset mellom Hauglia og Ødegårdsvegen i øst, og videre over den ubebygde tomten 5/383, Hauglia 2.

For renovasjon og utrykningskjøretøy vil adkomsten til planområdet være via Kjensliveien og ut mot Ødegårdsveien via Hauglia. Adkomst vil ha felles bruk med senteret og oppgraderes i tråd med gjeldene kommunal veinorm. Der det ikke skal være sambruk mellom senteret og ny boligbebyggelse vil veien (SKV5) skal være enveiskjørt og sperret med bom og skilt.



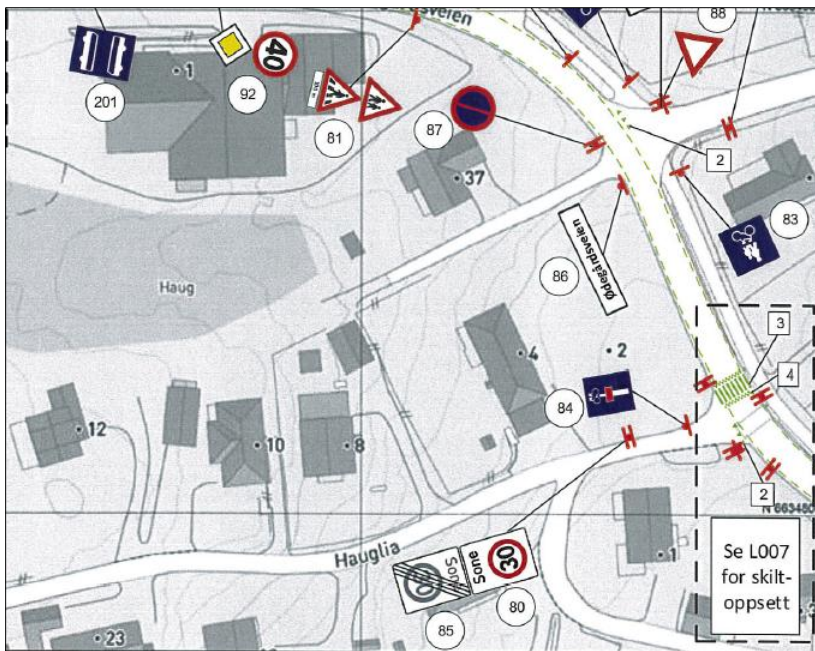
Illustrasjon av plassering av ny bom. F_SKV5 blir enveiskjørt mot Ødegårdsveien (mot øst) fra dette punktet. Bommen kan kun åpnes for renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.



Illustrasjon av nyf_SKV5 med sporingsanalyse for store kjøretøy.

Fortau

Det er i dag god tilgjengelighet for gående og syklende til planområdet i form av et allerede godt utbygget gang- og sykkelvegnett på Flateby og i planområdets umiddelbare nærhet. Ved opparbeidelse av adkomst til planområdet er trafiksikkerhet et fokusområde. Eksisterende fotovergang er veletablert og godt kjent blant mange trafikanter i dag. Ved å benytte dagens fortau unngår man at mange trafikanter må krysse Hauglia og trafikken til Bjerkekvartalet.



Utklipp fra gjeldende skilt- og oppmerkeringsplan for Ødegårdsveien – Enebakk kommune.

Utforming av veier

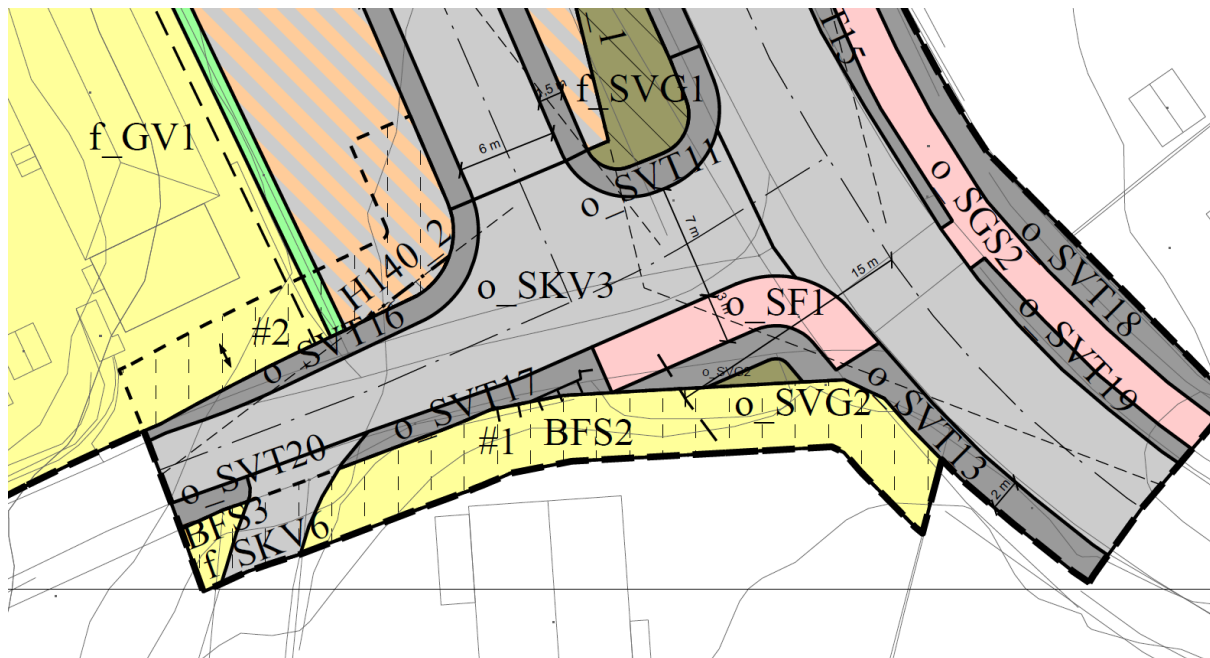
Adkomstvegen f_SKV4 er regulert med en bredde på mellom 9 meter helt i syd (inkl skulder), og ned til 6 meter i nordvestre del av f_SKV4. Ulike bredder skyldes både at det er regulert breddeutvidelse i kurven med dimensjonering for lastebil videre ut i nytt opparbeidet kryss med Hauglia og Ødegårdsvegen, samt at det helt i vestre deler av vegen er forsøkt å erverve så begrenset areal som mulig fra gnr. 5, bnr. 251 inn mot BBB1. Stigningsforhold innenfor veinormalen, og er på maks 10 %. Adkomstveg og kryss mot Ødegårdsvegen er dimensjonert for personbil og lastebil.



Illustrasjon av mulig bebyggelse sett fra nordøst. Her vises skjæring langsmed interne veg der det er behov for noe støttemur mot naboer i syd.

Dagens kryss mellom Ødegårdsvegen og Bjerklundsbakken er, som beskrevet i kapittel 5.8 ovenfor, gjenstand for uoversiktlige trafikforhold. I området har det vært flere trafikkuhell de senere årene.

Sikten er noe dårlig og svingen er skarp sammen med en helning på vegen som er uheldig. Det foreslås derfor en helt ny løsning med at adkomst til planområdet legges til eksisterende kryss mellom Hauglia og Ødegårdsvegen, og videre inn via den ubebygde tomte Hauglia nr. 2. Eksisterende adkomst til Ødegårdsveien 37 planlegges dermed sanert.



Foreslått ny situasjon i krysset mellom Hauglia og Ødegårdsvegen, samt adkomstvegen videre innover til BBB1 og BBB2.

6.11 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at området skal bygges ut i tråd med prinsippene om universell utforming. Her er det heis i bygg i BBB1 der det kan parkeres i garasje med direkte tilgang til leiligheter via heis oppover i etasjene. Innenfor delområde BBB2 er det kun planlagt 2 etasjer og der vil kravet til universell utforming ikke gjøre seg gjeldende. Prinsippene for tilgjengelighet skal her likevel legges til grunn.

6.12 Uteoppholdsareal

Det er lagt opp til en MUA på 50 kvm per boenhet innenfor planområdet. Uteoppholdsarealene skal ha en kvalitetsfylt opparbeidelse slik at det enkelte kan fungere som en sosial møteplass for beboerne. Det er gitt mulighet for at inntil 35 kvm av hver boenhets MUA kan etableres på taket i form av større takterrasser eller balkong. Resterende del av MUA skal være på sammenhengende på bakkeplan.

I planforslaget er det søkt ivaretatt forhold som vil stimulere til at alle kan anvende uteområdene. Uteområdene skal være tilgjengelig for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette gjelder også lekeplass. Lekeplasser er lokalisert i sydlige og vestre deler av arealet innenfor BBB1 og BBB2. Her er det solfylt og best mikroklimatiske forhold. I henhold til kommuneplanens arealdel er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om 200 kvm lekeplass innenfor planområdet. For øvrig er det kort veg til gode og kvalitetsfylte leke- og uteoppholdsarealer både i barnehage og skole som ligger i nærheten. I tillegg er det gode muligheter for øvrige friluftaktiviteter i form av nærliggende

idrettsanlegg og nærheten til Østmarka og det framtidige friområdet Haugdammen. Innenfor området vil mesteparten av eksisterende vegetasjon bli fjernet i forbindelse med utbyggingen.

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelse at det skal sammen med søknad om rammetillatelse/tiltak for nye bygg foreligge utomhusplan i målestokk min. 1:500 som viser:

- Eiendomsgrenser, byggegrenser, formålsgrenser, plangrense
- Bebyggelse og anlegg, plassering, høydeangivelse og møneretning av bygg
- Atkomstvei, parkeringsløsning, snu- og vendemuligheter på egen eiendom
- Avkjøring med bredde på avkjøring, svingradius for stor lastebil
- Parkeringsplasser for sykler og biler.
- Eksisterende og endret terreng
- Overvannshåndtering - inkludert løsninger
- Renovasjonsanlegg
- Biloppstillingsplass for brann – og redningsbiler
- Brannhydranter
- Felles uteområde for rekreasjon og lek
- Minst 50 % universell utformet uteoppholdsareal
- Gangstier, ganglinjer inkludert trapp innad på planområdet samt mot nærliggende servicefunksjoner og gjesteparkeringsplasser.
- Plassering av asketrær

6.13 Miljøoppfølging

I forbindelse med byggesøknadsprosessen skal det lages en miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen, som skal være i henhold til Enebakk kommune sin mal for dette.

Miljøoppfølgingsplanen skal ivareta hensynet til naturmiljø, massehåndtering, støyforhold, landskap og kulturminner.

6.14 Kollektivtilbud

Det er bussholdeplasser i begge retninger i umiddelbar nærhet. Forholdende ligger dermed godt til rette for bruk av kollektivtilbudet. Det er også busser fra Flateby mot Lillestrøm og Oslo regelmessig, samt ekspressbusser i rush-tiden. Det er dermed enkelt å bo på Flateby og pendle til arbeid i både Lillestrøm og Oslo. Det går også buss til kommunesenteret i Kirkebygda.

6.15 Renovasjon

Plassering og renovasjonsløsning skal være i henhold til ROAFs renovasjonsteknisk veileder.

Det er lagt opp til at avfall håndteres via nedgravde avfallsbrønner som plasseres i planområdet.

Antall fraksjoner skal være i henhold til ROAFs krav.

6.16 Risiko- og sårbarhetsanalyse og avbøtende tiltak

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som har konkludert med følgende føringer som har vært viktige å ha med seg i arbeidet med reguleringsplanforslaget:

1. Overvann

Gjenbygging og økt mengde harde flater vil øke hastighet og mengde overvann som renner mot øst. Som avbøtende tiltak er det viktig å planlegge for et fordrøyningsmagasin innenfor planområdet. Det bør settes krav i reguleringsbestemmelsene om at utbygging på tomtene ikke skal føre til høyere avrenning fra området i forhold til dagens situasjon ved ekstremnedbør med 50-års gjentaksintervall.

2. Fremmede arter:

Det er satt krav i reguleringsbestemmelsene om at det må lages en enkel massehåndteringsplan før bygging kan starte, samt at det ikke skal benyttes fremmede arter eller arter som kan være invaderende ved ny beplantning.

3. Ulykke i av-/påkjørslar /trafikksikkerhet

Det er et fokus på trafikksikkerhet ved planlegging for å skape mest mulig trafikksikker ferdselsforbindelse for myke trafikanter, slik at de ledes direkte ut til fortau og gang- og sykkelvegnettet. Det planlegges ikke for endring av etablert gangfelt. Det er lagt inn siktsoner som vil bedre siktsonene fra privat vei inn på Ødegårdsveien. Avkjøringen til senteret vil få sambruk med avkjøring til SKV5. Denne avkjøringen oppgraderes iht. gjeldene vegnormal, som gir en bedre situasjon enn dagens løsning

4. Risiko for ulykke for gående/syklende

Det har vært stort fokus på trafikksikkerhet ved planleggingen for å skape mest mulig trafikksikre ferdselsforbindelser for myke trafikanter. Det er lagt opp til at det skal bygges et fortau nederst i Hauglia slik at myke trafikanter som skal mot øst og ned mot Flateby sentrum kan ferdes trygt til der det befinner seg en fotgjengerovergang over til gang- og sykkelvegen på andre siden av Ødegårdsvegen.

5. Risiko for ulykke ved anleggsgjennomføring:

Følgende tiltak for å sikre at anleggsområdet sikres for ulykker skal følges opp i bygg- og anleggsperioden, bla. gjennom Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggeherreforskriften) og Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften):

- fokus på HMS i anleggsperioden
- sikring av anleggsområdet
- jevnlig kontroll av anleggsområdet og ha gode rutiner for å ivareta sikkerheten
- opparbeide vegnettet iht. reguleringsplan

Resultatene av ROS-analysen viser at dersom en tar tilstrekkelig hensyn til eventuelle farer som kan oppstå, anses det lite sannsynlig at tiltaket vil medføre risiko som innebærer at området ikke kan bygges ut.

6.17 Rekkefølgebestemmelser

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt følgende rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging:

Før rammetillatelse

- Før rammetillatelse for tiltak gis skal det dokumenteres i en miljøoppfølgingsplan hvordan aktuelle sikkerhets- og miljømål skal ivaretas i bygge- og anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplan skal sendes inn sammen med utomhusplan.

- Før det kan gis byggetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor den enkelte boligtomt skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusplanen skal være i samsvar med krav til innhold gitt i § 4 i reguleringsbestemmelsene.

Før igangsettingstillatelse

- Før det gis igangsettingstillatelse skal tekniske detaljplaner for vann være godkjent av Flateby vannverk og eller kommunen, og tekniske detaljplaner for vei, avløp og overvannshåndtering være godkjent av Enebakk kommune ved den enheten som har ansvar for disse fagoppgavene i kommunen.

Før bebyggelse tas i bruk

- Kryssløsning o_SKV1 og o_SKV3, f_SKV4-5 samt o_SF1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet skal renovasjonsanlegg være ferdig opparbeidet. Plassering og utforming skal godkjennes av ROAF.
- Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet, eller så fort årstiden tillater det, skal leke- og uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet.
- Haugdammen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Bjerklundsbakken med tilhørende gang og sykkelvei og ny kryssløsning ved fv. 120 skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter innenfor planområdet.
- Det skal utarbeides en skilt plan som skal godkjennes av Enebakk kommune. Skilting skal være etablert i henhold til vedtatt skiltplan før det kan gis brukstillatelse til nye boenheter.
- Beplanting/vegetasjon i vegetasjonsskjerm f_GV1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller så snart årstiden tillater det.

7 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, samt regionale og statlige retningslinjer. Planforslaget anses å være i samsvar med kommuneplanen for 2018-2027 der området er avsatt til sentrumsformål og boligformål. Sentrumsformål hjemler blokkbebyggelse slik det her er lagt opp til. Delområde BBB2 er i kommuneplanen avsatt til boligformål som normalt hjemler ordinær ene- og tomannsboligbebyggelse. I foreliggende planforslag er det foreslått en lavblokk med 8 leiligheter, hvor byggehøyden vil være tilnærmet lik omkringliggende bebyggelse. Det er ansett her å være forsvarlig å bygge en lavblokk da det like i vest legges opp til å bygge en 4 etasjers blokk, og det i nord er etablert næringsbebyggelse. I øst er det kjøreveg, og i alt medfører dette at tiltaket innenfor BBB2 ikke vil forstyrre øvrige bebyggelse eller skape noen vesentlige negative virkninger, herunder også spesielt sol/skyggeforhold. Planen er i tråd med *Regional plan for areal – og transport* som viser til at det skal fortettes i sentrumsnære områder, og at det skal være kort avstand til kollektivtransport. Bjerke Kvartalet ligger nært til skoler, barnehage, butikk og servicefunksjoner og det er kort avstand til bussholdeplass i Ødegårdsveien.

Eiendommene gnr. 5, bnr. 291 og bnr. 251 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse BFS1, da det her har vært ønsket å rydde opp i den gjeldende reguleringsstatusen som angir at det skal gå en kjøreveg fra Hauglia og nordover langsmed grensen mellom disse to eiendommene. Begge disse eiendommene har vært benyttet som rene eneboligtomter helt siden fradelingene i 1974 og 1979.

7.2 Stedets karakter, estetikk

Utbyggingen anses å få konsekvenser for landskapet. Området vil fremstå annerledes for omgivelsene enn det som er dagens situasjon, og vil oppleves høyere enn eksisterende bebyggelse. Det vil dog ikke være vesentlig større konsekvenser enn hva som er påregnelig i området som er avsatt til område for sentrumsformål.

Etter utbyggingen vil planområdet oppleves som en overgang fra sentrumsområdet til småhusbebyggelsen rundt.

I byggesøknadsprosessen skal det redegjøres for hvordan høydevirkningene skal reduseres.

7.3 Byform og estetikk

Planlagt bebyggelse ligger på et område som er avsatt til sentrumsformål. BBB1 får en arkitektonisk utforming som forholder seg til bygningens funksjon og viderefører det bymessige preget som er etablert av Coop Prix bygget i nord. Samtidig er materialvalget tilpasset eksisterende bebyggelse i sør og øvrig bebyggelse på Flateby. BBB2 gir med sitt mindre volum en overgang til småhusbebyggelsens karakter. Mellom BBB1 og Coop Prix vil det dannes et nytt byrom som åpner for møteplasser og myldrerom samtidig som det gir adgang til fasilitetene i Coop Prix bygget. Mot sør vil det store grøntarealet gi et luftig hagepreg som innebærer en naturlig overgang til småhusbebyggelsen.

7.4 Sol- og skyggeforhold

Utbyggingen vil medføre noe skyggelegging av omkringliggende boligbebyggelse og eiendommer, da disse ligger syd og øst for planområdet. En av virkningen innebærer at forretningsbygget i nord med tilhørende eiendom får noe skygge til ulike tider av dagen. Det er også enkelte boliger i vest som vil miste noe sol i tidlige morgentimer på enkelt tider av året.



Sol- og skyggeforhold 20. mars kl. 09:00.



Sol- og skyggeforhold 20. mars kl. 15:00.



Sol- og skyggeforhold 20. mars kl. 18:00.



Sol- og skyggeforhold 20. mars kl. 21:00.

7.5 Trafikkforhold

Utbyggingen innenfor planområdet vil medføre en del økt trafikk i nedre del av Hauglia og ut på Ødegårdsvegen, anslagsvis en økt ÅDT på om lag 250. Trafikkøkningen vil ikke være merkbar på de øvrige deler av Hauglia. Standarden på Ødegårdsveien som samlevei gjennom Flateby er, som beskrevet i kapittel 5.8, i utgangspunktet svært god og tilsvarende veger som gjerne bygges for trafikkmengder mellom 1500 og 4000 kjt/døgn. Veien er oversiktlig og bygget med gang- og sykkelvei på det meste av strekningen. Den har relativt lav trafikkbelastning og en fartsgrense på 40 km/t. Det har i perioden 01.06.2018- 31.12.2018 vært gjennomført trafikktegninger på Ødegårdsvegen like vest for avkjøringen til Fiolveien, som viser en ÅDT på 1260 for personbiler, og 11 lastebiler/vogntog over 7,5 tonn, tallene er for begge kjøreretninger.

Fortau som er planlagt nederst i Hauglia vil være et positivt bidrag til økt trafiksikkerhet innenfor området. Det vil bli bedre utkjøring til Ødegårdsveien ved at kryss utbedres.

Trafikken som går fra planområdet og til Lillestrøm, vil gå via Bjerklundsbakken og Bjerke Kvartalet. Det er av den grunn et rekkefølgekrav om at planen skal være med på å opparbeide eller å sikre Bjerklundsbakken opparbeidet.

7.6 Barns interesser

Barns interesser anses å være godt ivaretatt, og dette er ivaretatt i det nye boligprosjektet gjennom lekeplass og øvrige utearealer.

7.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk og uteområder

På gnr. 5, bnr. 140 er det i dag et skogholt. Her er det forholdsvis tett skog som dekker store deler av tomta. Deler av skogen er i dag i bruk for rekreasjon, og der går også sti gjennom området nord-syd i vestre del av tomta. Skogen vil bli hugget og fjernet til fordel for en blokk på 4 etasjer. Dette vil følgelig føre til at rekreasjonsmulighetene på tomta ikke lenger vil eksistere.

7.8 Sosial infrastruktur

Eksisterende sosial infrastruktur, herunder skolekapasitet og barnehagekapasitet, er tilstrekkelig for de nye boligene som følger av dette planforslaget - under forutsetning av at det bygges ut i tråd med kommunens boligbyggeprogram.

7.9 Universell tilgjengelighet

Det skal være heis fra garasjeanlegg til leiligheter, og som følge av gjeldende byggt teknisk forskrift, TEK 17 § 12-2, er det krav om at minst 50 % av boenhetene skal oppfylle krav om tilgjengelig boenhet

7.10 Energibehov – energibruk

Det beregnes at distribusjon av energi til oppvarming av boligene vil skje med vannbåren varme. Dette gir da mulighet for oppvarming fra bergvarme, solcelle og solfanger. Det er også foreslått å ta vare på regnvann til bruk til sanitæranlegg. Mulighet for dette må vurderes videre i ved utbygging.

7.11 Risiko og sårbarhet

Såfremt anbefalingene i vedlagte risiko- og sårbarhetsanalyse følges anses det ikke å være forbundet med fare å bygge ut området.

7.12 Kulturminner og kulturmiljø

Eiendommen gnr. 5, bnr. 352 har en bygningsmasse som er registrert i SEFRAX.

Bygget anses ikke være bevaringsverdig, da det er et bolighus hvor det er utført byggearbeider opp gjennom tidene. Akershus Fylkeskommune skriver i sin merknad til oppstartvarslingen at det ikke foreligger registrerte fornminner innenfor planområdet.

Se for øvrig beskrivelsen i kapittel 5.8 ovenfor.

7.13 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp og overvannshåndtering anses ikke å føre med seg noen negative konsekvenser for området eller kapasitet. Overvann skal håndteres ihht til krav i gjeldende overvannsnorm og VA-norm for Enebakk kommune.

7.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er varslet om at det vil bli forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med tiltaket. Utbyggingen av Bjerke Kvartalet vil være med på å utløse behov for opparbeidelse av Bjerklundsbakken og opparbeidelse av Haugdammen

Opparbeidelse av kommunal infrastruktur innenfor området tillegges utbygger. Det forutsettes at kommunen overtar drift og vedlikehold av kommunal vei når den er opparbeidet i henhold til kommunal standard.

7.15 Interessemotsetninger

Gjennomføring av planen vil medføre noen ulemper for naboeiendommer i anleggsfasen. Det er derfor i reguleringsbestemmelsene stilt krav om miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsfasen. Skogholtet på eiendom 5/140 forsvinner. Området vil fremstå vesentlig annerledes enn hva som er tilfelle i dag, og i forhold til deler av omkringliggende bebyggelse.

Utbyggingen vil være i henhold til forutsetningene i kommuneplanens arealdel der det er lagt opp til at skogen skal fjernes og erstattes med ny såkalt sentrumsbebyggelse.

8 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Planforslaget legger til rette for bygging av i all hovedsak blokkbebyggelse, hvor bebyggelsen strekker seg over 2 og 4 etasjer. En andel boliger vil være tilrettelagte boliger og seniorboliger. Det er et betydelig behov for slike boliger i kommunen. Boligene vil ligge sentrumsnært, og det vil være kort avstand til forretninger, utekvaliteter, friluftsområder, idrettsmuligheter og kollektivtilbud.