

Arkivsaksnr.: 2025/274

Saksbehandler: Dalia Salih

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
	Utvalg for Teknikk, næring og miljø	02.09.2025

Forenklet endring etter pbl.§12-14 annet ledd av Bjerkekvartalet nr.469

Vedlegg:

1. Søknad om endring av detaljreguleringsplan for Bjerke Kvartalet
2. Reguleringsbestemmelser REG 469 Bjerke Kvartalet
3. Planbeskrivelse for REG 469 Bjerke Kvartalet
4. ROS-analyse for REG 469 Bjerke Kvartalet
5. Plankart Bjerke Kvartalet 2025-08-22
6. Plankart Bjerke Kvartalet 2025-07-03

Dokumenter som ikke er vedlagt:

- Øvrige e-poster og dokumenter i saken

KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14 annet ledd, vedtar utvalg for teknikk, næring og miljø endring av detaljreguleringsplan 469 Bjerke Kvartalet.

Saksutredning:**Myndighet til å fatte avgjørelse i saken**

Behandling av endring etter plan- og bygningsloven §12-14 annet ledd, er delegert til utvalg for teknikk, næring og miljø (TNM).

Sammendrag

REG 469 Bjerke Kvartalet er ca. 10,8 daa og ligger på Haug på Flateby, ca. 800 m nordvest fra Flateby sentrum. Hensikten med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse med parkering i kjeller. Det er fremmet forslag til endring av eksisterende detaljreguleringsplan. Kort oppsummert: ny adkomstvei (SKV5), justering av eksisterende veitrase (SKV4) og omregulering av noen mindre arealer som konsekvens av dette.

Bakgrunn

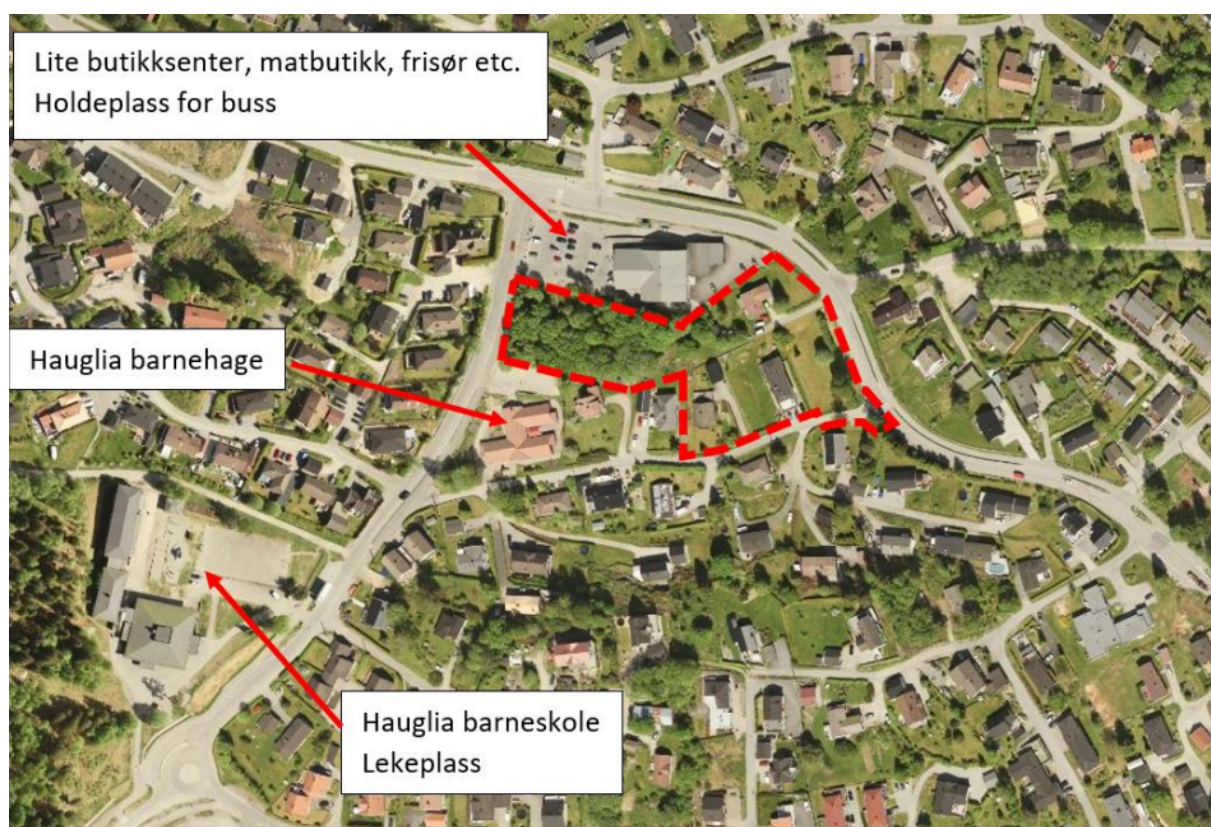
Forslag til endring av REG 469 Bjerke Kvartalet, ble behandlet etter plan- og bygningsloven §12-14 annet ledd. Forslag til endring ble kunngjort den 08.07.2025 med høringsfrist 28.07.2025.

Etter kunngjøringen av varsel om endring er tillatt BYA (bebygd areal) på BBB1 økt fra 50 til 64 prosent, hovedsakelig som følge av at ny adkomstvei (SKV5) er lagt inn i planforslaget.

Saksopplysninger

Beliggenhet

Planområdet ligger på Haug på Flateby og er ca. 10,8 daa, og grenser til Ødegårdsveien i øst, Kjensliveien i vest og Haugliaveien i sør, og dagligvarebutikker med parkeringsareal i nord.



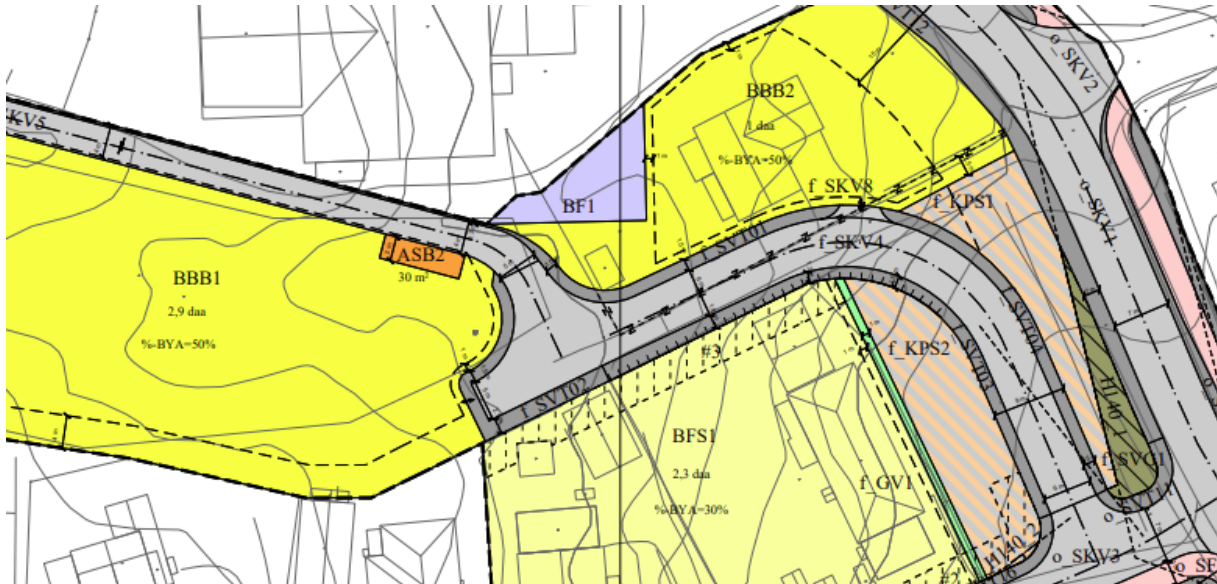
Figur 1 – Planbeskrivelsen, s.15

Stedets karakter og fremtidig arealbruk

Gnr/bnr 5/140 (BBB1) er i dag ubebygd. Reguleringsplanen legger til rette for blokkbebyggelse med 4 etasjer på dette feltet. Der er det planlagt oppført 43 leiligheter. På gnr/bnr 5/42 (BBB2) er det i dag en eksisterende enebolig med tilhørende garasje som skal rives, da det skal oppføres blokkbebyggelse i 2 etasjer. Der er det planlagt oppført 8

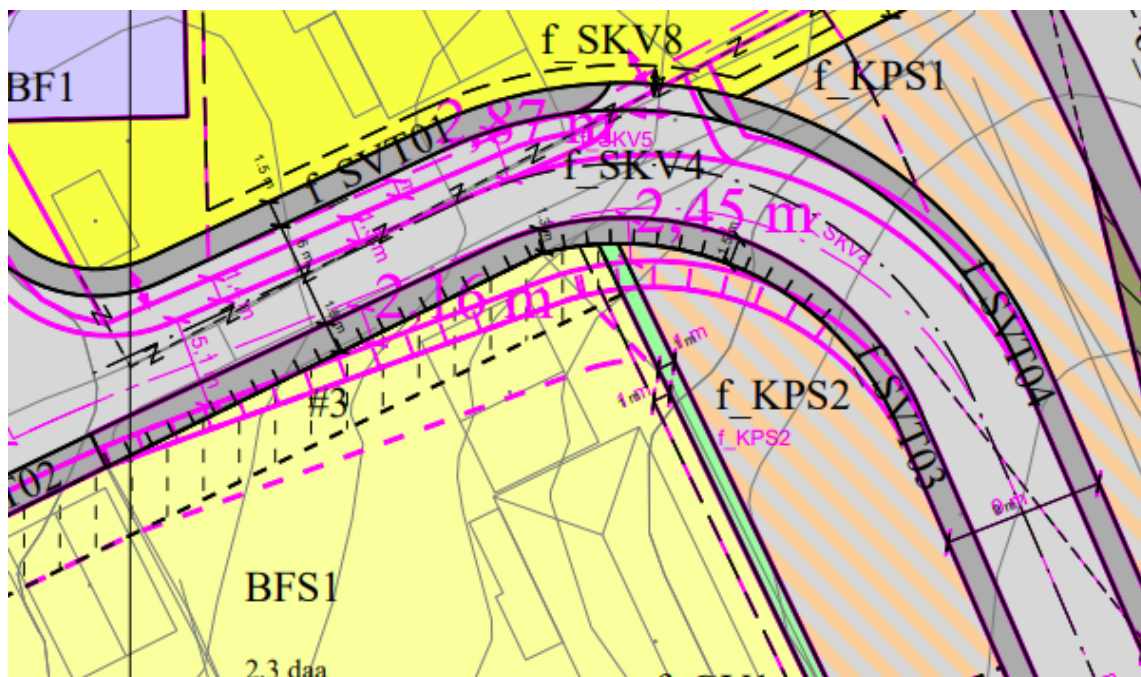
leiligheter. Detaljreguleringsplanen legger til rette for oppføring av parkeringskjeller på begge felt.

Per i dag eksisterer det ingen fullverdig adkomstvei fra Ødegårdsveien til BBB1. Eksisterende adkomstvei er kun delvis etablert og benyttes i dag utelukkende av eiendommen på BBB2. Detaljreguleringsplanen legger opp til fullverdig adkomstvei fra Ødegårdveien til planområdet (SKV4).



Figur 2 - Plankart

Adkomstveien og kryss mot Ødegårdsveien er dimensjonert for personbil og lastebil. SKV4 benyttes som adkomstvei for de fremtidige blokkene på BBB1 og BBB2, samt parkeringskjeller.



I gjeldende detaljreguleringsplan for Bjerkekvartalet er felt BBB1 regulert til blokkbebyggelse og omfatter et areal på 3,3 daa. I det foreslåtte planforslaget reduseres arealet, og feltet omdisponeres delvis. BBB1 foreslås fortsatt regulert til blokkbebyggelse, i

tillegg til at deler av arealet omreguleres til adkomstvei for næringsarealer samt parkeringsplass tilhørende eiendommene i nord (gnr./bnr. 5/13 og 5/350). Etter endringen vil BBB1 utgjøre et areal på 2,9 daa.

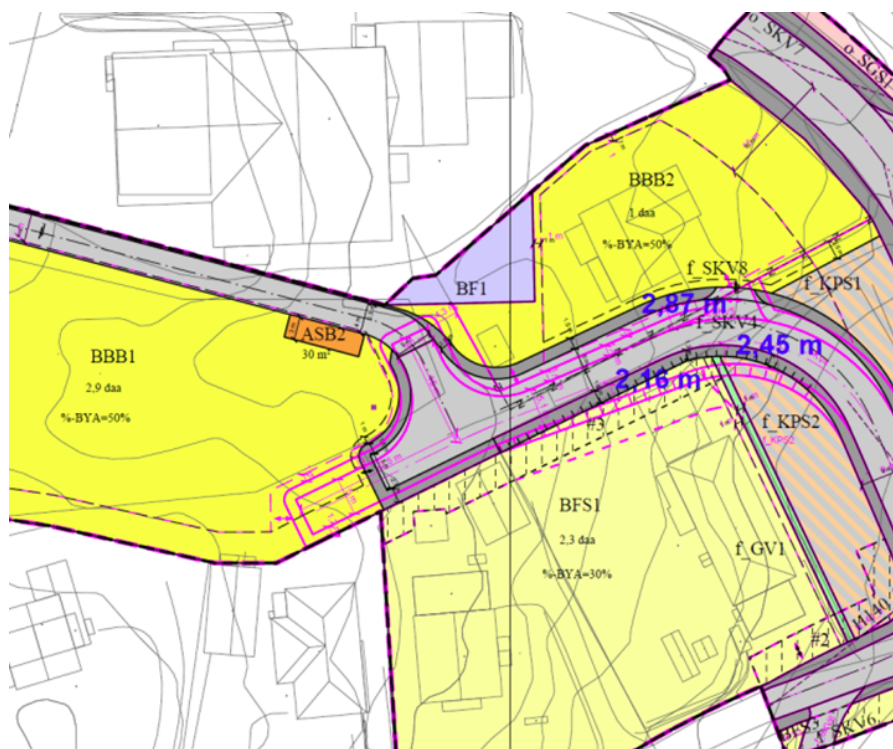


Figur 5 - illustrasjon som viser planområdet fra nord. Planbeskrivelsen s. 30

Forslag om endring

Forslag om endring av SKV4

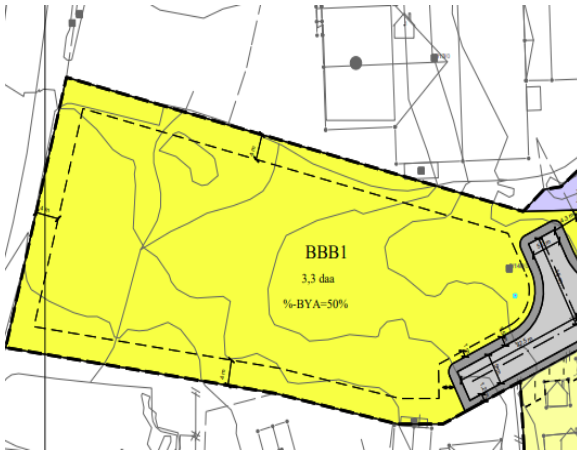
Hensikten med forslaget om å flytte veitraseen SKV4, er å tilpasse planen til de faktiske forholdene slik området er utviklet i dag, for å unngå å måtte rive garasje/boder. Det er ellers avtalt makeskifte mellom tiltakshaver og berørte slik søknad om endring er lagt frem. For BFS1 justeres veitraseen med inntil 2,16 m bort fra området. For BBB2 forskyves veien med inntil 2,87 m inn i området. Illustrasjonen til høyre viser utvalgte punkter, hvor disse endringene er markert.



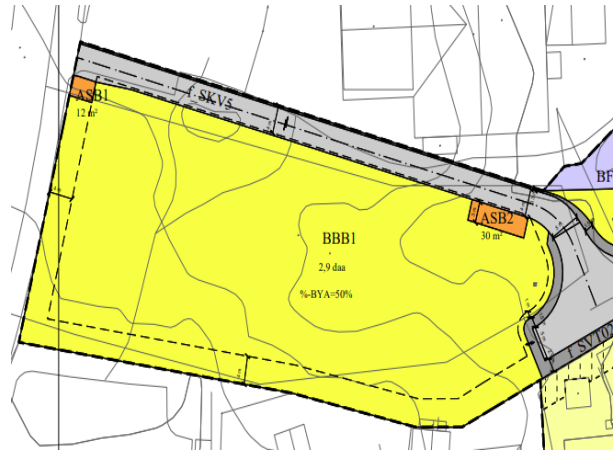
Figur 6 – Viser forslag om endring av SKV4 - Utarbeidet av Areal +

Forslag om etablering av vei

Det er fremmet forslag om etablering av adkomstvei SKV5 for næringsarealer på 5/350 og 5/13. Veien skal være enveiskjørt fra regulert bom, og er kun åpen for gjennomkjøring for renovasjonsskjøretøy, utrykningskjøretøy og bevegelseshemmede. Per i dag er arealet regulert til boligbebyggelse – blokk. Endringen legger opp til dimensjonering av vei på dette feltet (BBB1).



Figur 7 Eksisterende plan



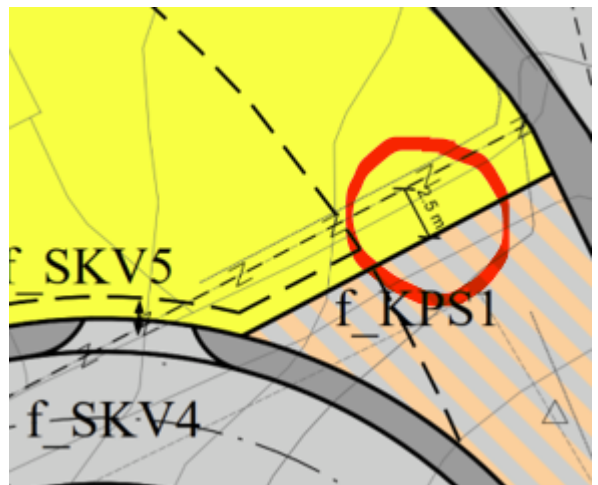
Figur 8 Forslag til endring av plan

Forslag om endring innenfor boligformål

Det er i tillegg søkt om endringer innenfor boligformål:

- 1) Veiareal sørvest for vendehammer er redusert, og arealet er omregulert til boligformål.
- 2) BBB2 er justert 2,5 m mot syd, inn på KPS1.

Vendehammer i eksisterende plan er tatt ut og området er delvis regulert til adkomst til BBB1, gjennomkjøring for renovasjonsskjøretøy, utrykningskjøretøy og kjøretøy for bevegelseshemmede, og delvis regulert til boligformål.



Figur 7 - BBB2 er justert 2,5 m mot syd, inn på KPS1

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD/UNG

Saken er forelagt Rådet for personer med nedsatt funksjonsevne (FUN) ettersom den foreslåtte endringen berører deres interesser knyttet til etablering av parkeringsplasser. Det ble ikke gitt innspill/merknad.

Planprosess og medvirkning

Varsel om planendring ble kunngjort den 10.07.2025 i Enebakk Avis og på kommunens nettside. Berørte parter og offentlige høringsinstanser ble samtidig varslet ved brev datert 08.07.2025. Fristen for å komme med innspill ble satt til 28.07.2025.

Det er mottatt fire merknader innen fristen, fra henholdsvis Statsforvalteren, Statens vegvesen, ROAF og en innbygger på 5/251. Både Statsforvalteren og Statens vegvesen påpeker behovet for forlenget høringsfrist som følge av sommer- og ferietid, med henvisning til Statsforvalterens anbefaling om at juli måned ikke bør inngå ved fastsettelse av høringsfrister.

Kommunen har imøtekommet disse innspillene, og det er sendt varsel om forlenget høringsfrist, som nå er satt til 25.08.2025.

Varsling av utvidet frist ble gjort den 01.08.2025 med frist 25.08.2025.

Innkomne innspill/merknad	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
Statens vegvesen Ber om lengre høringsfrist, til 25.8.2025, grunnet ferieavvikling.	Dette tas til etterretning og vi forlenger fristen til 25.08.2025.	Høringsfristen utsettes til 25.08.2025.
Statsforvalteren Har ingen konkrete merknader. Anbefaler utsatt høringsfrist grunnet sommer og ferietid. Ønsker å få tilsendt vedtak i saken og ev. godkjent reguleringsplan i ettertid.	Dette tas til etterretning. I videre utsendelser av planvarsler tar vi hensyn til utvidede frister i sommerferier, og vi forlenger fristen til 25.08.2025. Godkjent reguleringsplan blir sendt når vedtaket er godkjent.	Høringsfristen utsettes til 25.08.2025.
Romerike Avfallsforedling Stiller seg positive til forslaget og har ingen ytterligere merknader.	Tas til etterretning.	Tas til etterretning.
Beboer 5/251, Hauglia 4 1911 Flateby Uttrykker uenighet i de foreslåtte linjene som berører Hauglia 4. Naboen forstår ikke hva planen innebærer for gården og ber om en nærmere forklaring. Det uttrykkes også motstand mot en foreslått parkeringsplass som er plassert nær vinduene, grunnet bekymring for støy. Vedkommende ber om at noen tar kontakt for å gi en forklaring.	Vi har flyttet veien bort fra Hauglia 4 (deres eiendom) nordover v/uteboden deres, så hele veien er på forslagstiller sin eiendom. Strekene på kartet er ikke endret fra godkjent plan, men betyr «hensynssone/midlertidig bygg- og anleggsområde» Det blir ikke aktuelt for oss å gjøre noe her på deres eiendom. Det grønne feltet mellom deres eiendom og parkering er en vegetasjonsskjerm (eksisterende hekk) for å skjerme parkering og deres eiendom. Parkeringsplassen er godkjent i planen fra før.	Tas til orientering.

Risikovurdering

Det er utarbeidet en ROS-analyse for detaljreguleringsplanen Bjerke Kvartalet. Analysen avdekker ingen vesentlige endringer i resultatet sammenlignet med eksisterende detaljreguleringsplan, og de foreslåtte endringene i planen medfører ingen nye risikoforhold.

Alternative løsninger

Utvalget kan gjøre endringer i eller avvise forslaget til endringer.

Vurderinger og begrunnelse

Det er fremmet forslag til 3 endringer av eksisterende detaljreguleringsplan. Kort oppsummert:

- I. Ny adkomstvei (SKV5)
- II. Flytting av veitrasé (SKV4)
- III. Endringer boligformål:
 - i. Veiareal sørvest for vendehammer er redusert, og arealet er omregulert til boligformål
 - ii. BBB2 er justert 2,5 m mot syd, inn på KPS1

Hensikten med endringene er å legge til rette for en mer hensiktsmessig og tilpasset utvikling av området. Kommunedirektøren vurderer adkomstveien (SKV5) som formålstjenlig, da den skal benyttes til adkomst for utrykningskjøretøy, renovasjonskjøretøy og kjøretøy for bevegelseshemmede. Gjeldende detaljreguleringsplan stiller kun krav om at dimensjoneringen av veien skal vises i en utomhusplan. I den fremmede endringen er veien imidlertid dimensjonert direkte i plankartet, noe som gir en tydeligere og mer forpliktende regulering.

Flytting av veitraseen (SKV4) medfører redusert inngrep på privat grunn og innebærer at eksisterende boder og garasjer kan bevares. Dette vurderes som en klar fordel av kommunedirektøren.

Endringene innenfor boligformålene er mindre og av uproblematisk karakter, og kommunedirektøren ser ingen vesentlige utfordringer knyttet til forslaget.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at endring av detaljreguleringsplan 469 Bjerke Kvartalet behandles og vedtas etter plan- og bygningsloven §12-14 annet ledd.