



ENEBAKK KOMMUNE

**BESKRIVELSE AV
ENDRINGER AV
REGULERINGSPLAN
ETTER PBL. 12-14 ANNET
LEDD**

**PLANID 430
DETALJREGULERING AV
GRAN NY4 SYD**

GNR. 91, BNR. 867, 882 og 908

teknaconsult
-gode råd

Prosjekt nr: 1695
Dato: 26.06.2023

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

Forslag til endring av Gran NY4 Syd reguleringsplan 430 Reguleringsendring for Gran NY4 Syd

Datert: 26.06.2023

Hensikten med forslag til planendring

Forslag til ny plan legger opp til en mer effektiv løsning av tomteinndeling, optimalisering av veinett og en mer detaljert plan for planområdets grønnstruktur. Nytt planforslag skyldes større kjentskap til området, og fremtidig industri. Planforslaget har ny tomteinndeling A1-A7, utvidelse av A5 og egen tomt til kontor/administrasjon på A4. Det er også foreslått et eget område A7 med lavere byggehøyde, som ligger ved A5.

Det er foreslått en ny og optimalisert løsning av vegnettet. Samlevegen fra gjeldende plan er flyttet fra øst-side av A2 til å legges mellom A2 og A3 for å sikre adkomst til alle delområder. Det foreslås å heve terrenget for å kunne ha sammenhengende bebyggelse mellom A3 og A5. Under arbeidene med reguleringsendringen har høydeplanen for hele planområdet blitt gjennomgått. Dette har resultert i at det har blitt naturlig å detaljere høydene på tomtene A2, A4, A5, A6 og A7. Det er også et ønske å heve terrenget for å ha mer fleksibilitet for opparbeidelse av uteområdene. Endringen legger opp til å endre terrenget på delområdene, men tillatte høyder for bygninger er beholdt og redusert i randsonen mot bebyggelsen.

Ny plan foreslår også en voll som legges langs søndre tomtegrenser til A5, A7 og A6. Vollen vil ha funksjon som skjerming for beboerne i Myraveien i sør. Det er også utarbeidet en ny løsning av turvei langs østsiden av Råkendalsbekken, samt en turveg (nødveg) med adkomst til A4 og A6. Planforslaget legger også opp til å inkludere fylling fra tomter i grønnstrukturen, og disse skal terrengtilpasses og beplantes slik at grøntområdene får en mer estetisk utforming og et bedre helhetsinntrykk.

Anleggsarbeid i forbindelse med reetablering av Råkendalsbekken er godkjent og påbegynt.

Endringen berører følgende eiendommer:
GNR 91 og BNR 867, 882 og 908.

Planområdet berører eller grenser til følgende eiendommer:

Privat eiendom GNR /BNR: 91 /16, 91/ 27, 91/38, 91/181, 91/203, 91/231, 91/386, 91/455, 91/463, 91/464, 91/477, 91/511, 91/512, 91/513, 91/522, 91/546, 91/634, 91/738, 91/819, 91/855, 127/39 og 127/40.

Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan: Detaljreguleringsplan 430 for GRAN NY4 - SYD

Vedtatt: 08.02.2014

Mindre endring av plan: Mindre reguleringsendring 430 for Gran NY4 SYD

Vedtatt: 26.03.2020

Dagens situasjon

Planområdet omreguleres for å oppnå en effektiv arealbruk og optimalisering av internt veinett. Per dags dato er det oppført byggverk på A3 og A5. Atkomstvegen(e) er opparbeidet frem til A3. Det pågår også anleggsarbeid ifm. reetablering av Råkendalsbekken samt bygningsarbeid på tomt A5. Se vedlagt planbeskrivelse for en nærmere beskrivelse av planområdet.

Konsekvenser for gjeldende plan

Gjennomføringen av planen vil ikke bli påvirket med det nye plankartet og bestemmelsene. Endringene kommer hovedsakelig av en optimalisering av planområdets tomteinndeling, ny plassering av adkomstvei og tilrettelegging for økt utnyttelse av tilgjengelig kraft og areal til kraftkrevende industri. Endringene vurderes å ha minimal/ingen endring for klima, klimagassutslipp og klimatilpasning. Det forutsettes at planlagte tiltak på planområdet prosjekteres iht. gjeldende krav og standarder, slik at oppførte byggverk og opparbeidet infrastruktur er robust mot klimaendringer.

ENDRING AV BESTEMMELSE
Gjeldende reguleringsbestemmelse

Endring av arealformål og feltnavn

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 1 – GENERELT Bestemmelsene er en del av reguleringsplan nr. 430 for Gran NY4-syd. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-5, regulert til følgende: <u>Arealformål:</u> § 12 – 5. 1: BEBYGGELSE OG ANLEGG - Industri / lager, A1-A3 - Industri/lager/kontor, A4 – A5 - Energianlegg, BE § 12 – 5. 2: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Felles kjørevei, f_SKV1 - Felles vei, f_SV1 - Felles fortau, f_SF1 – f_SF3 - Annen veigrunn, grøntareal f_SVG1- f_SVG4 - Annen veigrunn, teknisk anlegg f_SVT1 – f_SVT5 § 12 – 5. 3: GRØNNSTRUKTUR - Grønnstruktur – friområde, f_GN1 – f_GN9 - Felles turvei, f_GT1 - f_GT2 - Vegetasjonsskjerm, f_GV1 – f_GV3 § 12 – 5. 6: BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER - Friluftsområde i sjø og vassdrag, f_VFV1-f_VFV5 § 12 – 6: SIKRINGSSONE - Høyspent luftstrek, (H370_1) - Høyspent kiosk, (H370_2) - Flomsone, (H320)
Hensikten med bestemmelse n	Hensikten med bestemmelsen er å vise hvilken kategori og hvilke arealformål som er på de ulike arealene på Gran Syd. Bestemmelsen gir og oversikt over feltnavn.

Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	
--	--

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ § 12 - 5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG - Industri/lager/kraftkrevende industri, A1-A3, A5-A7 - Kontor/administrasjonsbygg, A4 § 12 - 5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR - Felles kjøreve, f_SKV1 - Kjøreve, a_SKV2, a_SKV3 - Felles fortau, f_SF1 - Gangveg/nødveg, a_SGG1 - Annen veggrunn, grøntareal, f_SVG1-f_SVG4 - Annen veggrunn, teknisk anlegg, f_SVT1 § 12 - 5.3 GRØNNSTRUKTUR - Blågrønnstruktur, f_BG1-f_BG7 - Felles turveg, f_GT1 - Friområde, f_GF1 - Vegetasjonsskjerm, f_GV1-f_GV3 - Voll, f_KG1, f_KG2 § 12 - 5.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSØNE - Naturområde i sjø og vassdrag, f_NSV1-f_NSV5 § 12 - 6 SIKRINGSSØNE - Flomsone, H320 - Høyspent luftstrek, H370_1 - Høyspent kiosk, H370_2, H370_3
Begrunnelse for forslaget	Oppdatering av feltnavn og arealformål i henhold til gjeldende standard, og med hensyn på nytt plankart. Oppdatering skyldes også nye eierforhold. Det er presisert kraftkrevende industri i tillegg til formålet industri/lager. Kontor/administrasjonsbygg er lagt til

Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Endringen vil påvirke eksisterende grønnstrukturformål grunnet utvidelse av tomtegrenser, opparbeidelse av en voll og noe økt fylling. Utover justert grøntareal og oppdaterte arealformål med feltnavn, vil det ikke være videre konsekvenser for gjeldende plan. Ved å angi arealformål for alle areal blir det tydeliggjort hvilke areal som bestemmelsene påvirker.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.1 type bebyggelse

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	2.1 – Type bebyggelse § 2.1.1 Delområde A1-A5 Industri/lager og kraftkrevende industri Det legges opp til både vanlig industri/lager og kraftkrevende industri på delområdene A1-A5. Det stilles forskjellige krav til valgt type industri. Industri/Lager Innenfor byggeområdet kan det oppføres bygninger for industri og lager med tilhørende anlegg. Produksjonsvirksomheter skal være av tørr type dvs. uten prosessavløpsvann. Det tillates kontor for administrasjon tilknyttet stedlig industri- og lagervirksomhet. Det tillates salg fra egen produksjon. Kraftkrevende industri Innenfor byggeområdet kan det oppføres kraftkrevende industri i form av datasenter med tilhørende anlegg. Det kan anlegges tilhørende service- og støttefunksjoner i form av administrasjon, trafo, vanntårn/buffertanker, nødstrømsaggregat med tilhørende drivstofflager og lignende innenfor formålet. Størrelse og plassering av tilhørende bygninger skal avklares ved hver byggesak. Det tillates sikringsgjerdar med opptil 4m høyde rundt anleggene. § 2.1.2 Kontorvirksomhet I delområdene A4 og A5 tillates i tillegg separat kontorvirksomhet.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å sikre tillatt type virksomhet innenfor delområdene.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.1 - Type bebyggelse § 2.1.1 Delområde A1-A3, A5 og A7, industri/lager/kraftkrevende industri Det legges opp til både industri/lager og kraftkrevende industri på delområdene A1-A3, A5 og A7. Industri/Lager Innenfor byggeområdet kan det oppføres bygninger for industri og lager med tilhørende anlegg. Produksjonsvirksomheter skal være av tørr type dvs. uten prosessavløpsvann. Det kan anlegges tilhørende service- og støttefunksjoner i form av administrasjon, transformatorstasjon, vanntårn/buffertanker, nødstrømsaggregat med tilhørende drivstofflager og lignende innenfor formålet. Det tillates salg fra egen produksjon av den virksomheten som etableres på tomtene. Kraftkrevende industri Innenfor byggeområdet kan det oppføres kraftkrevende industri i form av datasenter med tilhørende anlegg. Det kan anlegges
--------------------------------------	---

	tilhørende service- og støttefunksjoner i form av administrasjon, energianlegg/bryterkiosker, vanntårn/buffertanker, nødstrømsaggregat med tilhørende drivstofflager og lignende innenfor formålet. Det tillates sikringsgjerdar med opptil 3 m høyde rundt anleggene. For A7 tillates det kun å etablere støttefunksjoner til kraftkrevende industri. § 2.1.2 Delområde A4, Kontor/administrasjonsbygg I delområde A4 tillates kontorvirksomhet i form av administrasjonsbygg med tilhørende anlegg. Administrasjonsbygget skal være knyttet til virksomhetene innenfor delområde A3, A4, A5 og A6.
Begrunnelse for forslaget	A4 - Nytt formål – kontor/administrasjonsbygg Det nye formålet kontor/administrasjonsbygg er en direkte konsekvens at det utvikles mer kraftkrevende industri innenfor planområdet. Administrasjonsbygget skal brukes som mottakssenter for besøkende og drift av datasentrene på fortrinnsvis A3 og A5.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Egen tomt, A4, til kontor/administrasjonsbygg anses som en god plassering, ettersom planlagt virksomhet på A4, A5 A6 og A7 fører til at kontor på A4 vil fungere som en naturlig adgangskontroll for resterende tomter. Dette vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Endringene er en forutsetning for at det kan utvikles videre kraftkrevende industri innenfor planområdet.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endringene vil ikke påvirke natur-og friluftsområder.

Endring av §2.2 Utnyttelsesgrad

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.2 – Utnyttelsesgrad Tillatt bebygd areal (BYA) 75 %. I beregning av BYA inngår parkeringsplasser for ansatte og besøkende med 18 m² per plass, for bevegelseshemmede med 25 m² per plass og for varetransport med 70 m² per plass
Hensikten med bestemmelsen	Avklare tillat grad av utnytting.

Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen kjente
--	--------------

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Tillatt bebygd areal (BYA) 75 %. I beregning av BYA inngår parkeringsplasser for ansatte og besøkende.
Begrunnelse for forslaget	Genrell rydding. Informasjon om parkering er flyttet til parkering.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Går ikke utover hoveddrammene.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Vil ikke påvirke gjeldende plan
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Vil ikke berøre natur og friluftsområder

Endring av §2.3 Terrenghøyder og bebyggelsens høyde

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.3.1 A1 Delområde A1 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +175 m og +178 m. Maksimal byggehøyde(mønehøyde) kan ikke overstige kote +202,5 m eller overstige 25m over ferdig planert terreng. § 2.3.2 A2 Delområde A2 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +175 m. Maksimal byggehøyde(mønehøyde) kan ikke overstige kote +197 m eller overstige 25m over ferdig planert terreng. § 2.3.3 A3 Delområde A3 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +172,5 m og +176 m. Maksimal byggehøyde(mønehøyde) kan ikke overstige kote +200 m eller overstige 25m over ferdig planert terreng. § 2.3.4 A4
--	--

	Delområde A4 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +174 m. Maksimal byggehøyde(mønehøyde) kan ikke overstige kote +192 m eller overstige 20m over ferdig planert terreng. § 2.3.5 A5 Delområde A5 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +172,5 m og +175 m. Maksimal byggehøyde(mønehøyde) kan ikke overstige kote +200m eller overstige 25m over ferdig planert terreng. Byggehøyde måles fra ferdig planert terreng. Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over takflate og areal på maks 25 % av takflaten. Oppbygg skal ha en avstand på minimum 2 m fra gesims
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å angi hvilket nivå ferdig terreng skal ligge på i tomt A1-A5 og hvilken høyde som er tillat for tilak i delområdene.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Gitt dispensasjon til høyde på datahall på A4 da det bygges sammenhengende over A4 og A5. 2021/6503/ELISOR

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	2.3 Terrenghøyder og bebyggelsens høyde § 2.3.1 A1 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A1 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +175 m og +178 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +202,5 m eller overstige 25 m over ferdig planert terreng. § 2.3.2 A2 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A2 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +175 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +197 m eller overstige 25 m over ferdig planert terreng. § 2.3.3 A3 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A3 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +172,5 m og +176 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +200 m eller overstige 25 m over ferdig planert terreng. § 2.3.4 A4 (Kontor/administrasjonsbygg) Delområde A4 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +174,5 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +187 m eller overstige 13 m over ferdig planert terreng. Østre tomtegrense har maks terrenghøyde
--------------------------------------	--

	+173,5 m og vestre tomtengrense har maks terreng høyde +174,5 m. § 2.3.5 A5 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A5 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +170 m og +175 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +200 m eller overstige 25 m over ferdig planert terreng. § 2.3.6 A6 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A6 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +174,5 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote +187 m eller overstige 13 m over ferdig planert terreng. Østre tomtengrense har maks terreng høyde +173,5 og vestre tomtengrense har maks terreng høyde +174,5. § 2.3.5 A7 (Industri/lager/kraftkrevende industri) Delområde A7 opparbeides med kotehøyder for ferdig terreng mellom +169,5 m og +174 m. Maksimal byggehøyde kan ikke overstige kote + 179 eller overstige 5 m over ferdig planert terreng. Oppbygg på tak for tekniske installasjoner kan tillates, med høyde inntil 2 m over takflate og areal på maks 10% av takflaten. Oppbygg skal plasseres minimum 2 m fra vegglivet. Det tillates oppstikk.
Begrunnelse for forslaget	Oppdaterte høyder for planert terreng vil sikre god utnyttelse av tomtene. Høydene sikrer at en har nok helning til å skape sikre flomveier. Nye bestemmelser gir rom for å justere terrenghøydene på tomtene i større grad slik at en kan sikre flomveier uten å overgå tidligere satte grenser for maksimal byggehøyde. Endringene legger også til rette for sammenhengende bebyggelse over delområdene A3 og A5. Foreslått maks. terreng høyde ved østre og vestre tomtengrense på A4 og A6 skyldes kotehøyder for tilgrensende veier; a_SKV2 og a_SGG1. Ny tomt A4 for kontor og ny tomt A7. Disse endringene fører til en bedre utnyttelse av kraft per areal. Det vil være mulig å etablere mer arealeffektive datasenter samt tilrettelegge for viktige støttefunksjoner i form av administrasjonsbygg.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	De opprinnelige høydebestemmelsene har delvis vært satt for å skjerme nabobebyggelsen i Myraveien for fjernvirkninger. Delområdene A4-A7 har fått justerte høyder og utforming, men fortsatt ivaretar virkningene mot bebyggelsen. Det er foreslått å senke tillatte høyder på A4, A6 og A7 sammenlignet med opprinnelig reguleringsforslag.

Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Gjennomføringen vil bidra til å optimalisere og effektivisere områdets tomteinndeling. Ny plan foreslår nye kotehøyder og byggehøyder. Gjennomføringen vil gjøre det mer funksjonelt å drive datasenterparken.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endring av bestemmelsen er vurdert til å ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endring av §2.5 Utomhusplan for hver enkelt eiendom

Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.5 Utomhusplan for hver enkelt eiendom Utomhusplan skal vedlegges byggesøknad i forbindelse med alle bygningsmessige tiltak. Utomhusplanen skal illustrere hvordan overvann håndteres innenfor egen tomt. Atkomstvei, snuareal, oppmerkede parkeringsplasser og sykkelparkering skal vises i utomhusplanen. Teknisk infrastruktur, vegetasjon og grøntanlegg skal også vises inkludert beplantning mot vei samt i fyllinger langs veien. For eiendommer med utendørs lagring skal utomhusplanen vise avskjerming med treplanting mot naboeiendom. Utomhusplanen skal utarbeides av landskapsfaglig kompetanse, og skal godkjennes av Enebakk kommune. Målestokk skal være 1:200 eller 1:500.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å gi klare føringer for byggesak på hva som skal vises i utomhusplan for å sikre tilstrekkelig areal.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.5 Utomhusplan for hver enkelt eiendom Utomhusplan skal vedlegges byggesøknad i forbindelse med alle bygningsmessige tiltak. Utomhusplanen skal illustrere hvordan overvann håndteres innenfor egen tomt. Atkomstveg, snuareal, oppmerkede parkeringsplasser og sykkelparkering skal vises i utomhusplanen. Teknisk infrastruktur, vegetasjon og grøntanlegg skal også vises. Utomhusplanen skal utarbeides av landskapsfaglig kompetanse, og skal godkjennes av Enebakk kommune. Målestokk skal være 1:200 eller 1:500.
Begrunnelse for forslaget	Bestemmelsen er forenklet. Det er tatt ut krav om beplantning mot vei og avskjerming mot naboeiendom.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Vil ikke berører hoveddrammene.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Vil ikke få konsekvenser for gjeldende plan.

Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endring av bestemmelsen er vurdert til å ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.
---	--

Endring av §2.6 Fjernvarme

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.6 Fjernvarme Enebakk Bioenergi AS har konsesjon for området som omfattes av reguleringsplanen. § 2.6.1 Ved oppføring av bygg og tilbygg innenfor planområdet, skal disse tilknyttes Enebakk Bioenergi AS sitt fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeanlegget skal kunne dekke energibehovet for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Tilknytningsplikten gjelder ikke bygg der det ikke er oppvarmingsbehov. § 2.6.2 Kommunen kan vurdere å gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternativ energibærer vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget. Dette kan eksempelvis være ved oppføring av bygninger etter standard for passivhus. § 2.6.3 Tilknytningsplikten bortfaller hvis Enebakk bioenergi ikke senest ved søknad om tillatelse til oppsetting av bygg har bekreftet levering til bygget før det tas i bruk. § 2.6.4 Overskuddsvarme Ved søknad om tillatelse til tiltak som utvikler overskuddsvarme, skal det foreligge en plan for håndtering og bruk av overskuddsenergi, herunder beskrive muligheter for å tilrettelegge for at overskuddsenergi skal kunne utnyttes internt og eksternt. Bedriften skal i størst mulig grad utnytte overskuddsenergi fra eksisterende og nye anlegg internt på området. Ekstern utnyttelse skal tilrettelegges med mindre det kan godtgjøres at dette ikke er teknisk eller økonomisk forsvarlig på kort og lang sikt.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen sikrer at fjernvarmeanlegget som har konsesjon i området blir benyttet dersom der har kapasitet. Tilrettelegger også for utnyttelse av spillvarmen fra kraftkrevende industri

Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	
--	--

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.6 Fjernvarme Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. § 2.6.1 Ved oppføring av bygg og tilbygg innenfor planområdet, skal disse tilknyttes konsesjonshaver sitt fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeanlegget skal kunne dekke energibehovet for romoppvarming, ventilasjonsvarme og varmtvann. Tilknytningsplikten gjelder ikke bygg der det ikke er oppvarmingsbehov. § 2.6.2 Kommunen kan vurdere å gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternativ energibærer vil være miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarmeanlegget. Dette kan eksempelvis være ved oppføring av bygninger etter standard for passivhus. § 2.6.3 Tilknytningsplikten bortfaller hvis konsesjonshaver ikke senest ved søknad om tillatelse til oppsetting av bygg har bekreftet levering til bygget før det tas i bruk. § 2.6.4 Overskuddsvarme Ved søknad om tillatelse til tiltak som utvikler overskuddsvarme, skal det foreligge en plan for håndtering og bruk av overskuddsenergi, herunder beskrive muligheter for å tilrettelegge for at overskuddsenergi skal kunne utnyttes internt og eksternt. Bedriften skal i størst mulig grad utnytte overskuddsenergi fra eksisterende og nye anlegg internt på området. Ekstern utnyttelse skal tilrettelegges med mindre det kan godtgjøres at dette ikke er teknisk eller økonomisk forsvarlig på kort og lang sikt.
Begrunnelse for forslaget	Nytt forslag erstatter Enebakk Bioenergi AS med konsesjonshaver.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.

Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.7 Støy

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.7 Støy Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille retningslinjer gitt av Miljøverndepartementet i T-1442 eller senere erstatninger av denne og krav gitt i teknisk forskrift/NS 8175 klasse C. Krav etter disse retningslinjene skal være utgangspunkt for vurdering av eventuelle tiltak mot støy. Eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak gjennomføres og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å sikre at lydnivå på innendørs og utendørs oppholdsareal tilfredsstiller gjeldende retningslinjer og krav.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslag til endring av bestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse

§ 2.7 Støy

§ 2.7.1 Støy fra industri/lager og kraftkrevende industri

Lydnivå for planområdet og i eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer skal tilfredsstille følgende.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsreal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt-kl. 23-07
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: 55 L _{den} Med impulslyd: 50 L _{den}	45 L _{night} ; 60 L _{5AF}

Eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak gjennomføres og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.

Begrunnelse for forslaget	Støykrav fra planområdet presiseres, og visere ikke lenger til generelle retningslinjer.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Endringen vil ikke påvirke gjeldende plan.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.8 Midlertidig pukkverk

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.8 Midlertidig pukkverk Det tillates etablert midlertidig pukkverk for pukking av stedeagne masser. Det midlertidige pukkverket kan etableres i området nord for felt A3. Det tillates ikke tilført masser utenfra for pukking. Forurensningsforskriften må følges, inkludert dens kap. 30 og § 30-11 om meldeplikt.
Hensikten med bestemmelsen	Sette rammer for midlertidig pukkverk.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.8 Midlertidig pukkverk Det tillates etablert midlertidig pukkverk for pukking av steinmasser. Det er ikke tillatt å tilkjøre steinmasser utenfra for pukking og videresalg. Det midlertidige pukkverket kan etableres i området nord for felt A3. Forurensningsforskriften må følges, inkludert dens kap. 30 og § 30-11 om meldeplikt.
Begrunnelse for forslaget	Generell rydding etter ønske fra enebakk kommune.

Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjente konsekvenser
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjente konsekvenser
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjente konsekvenser

Endring av §2.11 Parkering

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.11 Parkering: Det skal opparbeides 0,7 parkeringsplasser på egen tomt pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen. Størrelsen som beregnes pr. parkeringsplass følger av Enebakk kommunes parkeringsnorm. Det tillates redusert parkeringsdekning, 0,2 parkeringsplasser på egen tomt pr. 100 m² gulvflate for kraftkrevende industri. I tillegg til dette kommer lastearealet for vare- og lastebiler. Det skal være avsatt nødvendig areal innenfor egen tomt for at biler som henter og leverer varer skal kunne snu på tomte.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det opparbeides tilstrekkelig antall parkeringsplasser.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.11 Parkering: Det skal opparbeides 0,7 parkeringsplasser på egen eiendom pr. 100 m² gulvflate i bebyggelsen. Det tillates redusert parkeringsdekning, 0,2 parkeringsplasser på egen eiendom pr. 100 m² gulvflate for kraftkrevende industri.
--------------------------------------	---

	Det skal avsettes 18 m² per parkeringsplass, 25 m² per parkeringsplass for forflytningshemmede og 70 m² per oppstillingsplass for varetransport. Det skal være avsatt nødvendig areal på egen eiendom slik at varetransport kan snu. Det skal opparbeides 0,1 parkeringsplasser per 100 m² gulvflate.
Begrunnelse for forslaget	Endringen legger opp til at det kan opparbeides færre sykkelparkeringsplasser enn kravet i Enebakk kommunes parkeringsnorm for kraftkrevende industri. Slike utbygninger krever store arealer og det er ikke hensiktsmessig å dimensjonere parkeringen etter normen. Generell rydding. Flyttet arealkrav til parkering.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Endringen vil ikke påvirke gjeldende plan.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.13 Overvannshåndtering

Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.13 Overvannshåndtering Det skal utarbeides en samlet plan for vann, spillvann og overvann innenfor planområdet. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Enebakk kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Overvannet skal tilføres vassdrag og i størst mulig grad håndteres i dagen. Det skal etableres tiltak som sikrer tilstrekkelig rensing av overvann før overvann ledes til bekk. Råkendalsbekken skal holdes åpen. Bekkeløpet skal reetableres i grøntområdet mellom fyllingen og Osloveien. Utjevningsbasseng for planområdet skal kombineres med reetablering av Råkendalsbekken. Overvann fra området skal beregnes og håndteres etter gjeldende overvannsnorm for Enebakk kommune. Overvann for A5 skal fortrinnsvis ledes til utjevningsbasseng ved Råkendalsbekken. Der dette ikke er mulig skal overvannet fordrøyes lokalt og ledes til lokal bekk i randsonen av formålet. Bekkeutløp sør for A5 skal holdes åpent. Innenfor planområdet skal det også etableres sikre flomveger for flomvann med gjentakintervall på inntil 200 år (jfr. NVEs retningslinjer for flomberegninger). Flomvannet føres fram til flomdempningsmagasiner i eller utenfor planområdet. Utløpet fra disse flomdempningsmagasinene skal være dimensjonert for å holde tilbake overvannsmengde fra minst en 50års flom og utformes slik at utløpsmengde og kvalitet av vannet kan kontrolleres. Områdene hvor flomdempningsmagasinene plasseres skal opparbeides slik at det ikke oppstår skade på omliggende terreng/vegetasjon. I beregningene skal det innarbeides en sikkerhetsfaktor på 1,2. Jfr. bl.a. Norsk vanns 162/2008: Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det blir lagt planer og utført tiltak for overvann i henhold til gjeldende lover og regler. Bestemmelsen skal også sikre at Råkendalsbekken blir holdt åpen og fri for forurensning.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.13 Overvannshåndtering Det skal utarbeides en samlet plan for vann, spillvann og overvann innenfor planområdet. Planen skal utarbeides av fagkyndige og godkjennes av Enebakk kommune før det kan gis tillatelse til tiltak. Overvann fra området skal beregnes og håndteres etter gjeldende overvannsnorm for Enebakk kommune. Overvannet skal tilføres vassdrag og i størst mulig grad håndteres i dagen. Det skal etableres tiltak som sikrer tilstrekkelig rensing av overvann før overvann ledes til bekk. Råkendalsbekken skal holdes åpen. Bekkeløpet skal reetableres i grøntområdet mellom fyllingen og Osloveien. Utjevningsbasseng for planområdet skal kombineres med reetablering av Råkendalsbekken. I anleggsfasen og driftsfasen skal ikke forurenset overvann ledes inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Utjevningsbasseng f_NSV4 skal opparbeides som sedimenteringsbasseng. Det tillates å legge eksisterende bekkedrag mellom Marka og Myraveien i rør gjennom A5. Ved innløpet fra Marka skal det etableres et innløpsarrangement innenfor bestemmelsesområde#1. Rør og innløpsarrangement skal utarbeides av fagkyndig. Overvann for A5 skal fortrinnsvis ledes til utjevningsbasseng ved Råkendalsbekken. Der dette ikke er mulig skal overvannet fordrøyes lokalt og ledes til lokal bekk/nyetablert rør. På planområdet skal det også etableres sikre flomveger for flomvann med gjentakintervall på inntil 200 år (jfr. NVEs retningslinjer for flomberegninger). Flomvannet føres fram til flomdempningsmagasiner i eller utenfor planområdet. Utløpet fra disse flomdempningsmagasinene skal være dimensjonert for å holde tilbake overvannsmengde fra minst en 50års flom og utformes slik at utløpsmengde og kvalitet av vannet kan kontrolleres. Områdene hvor flomdempningsmagasinene plasseres skal opparbeides slik at det ikke oppstår skade på omliggende terreng/vegetasjon. I beregningene skal det innarbeides en sikkerhetsfaktor på 1,2. Jfr. bl.a. Norsk vanns 162/2008: Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering. Det tillates at overvann kan gjenbrukes på tomtene
Begrunnelse for forslaget	Endringen legger til rette for at overvann kan gjenbrukes på tomtene ved fremtidig behov. Endringen legger også til rette for at eksisterende bekk gjennom A5 kan legges i rør. Det sikres at det opparbeides riktig dimensjonert innløpsarrangement for bekken. Det er presisert at utjevningsbasseng f_NSV4 skal opparbeides som

	sedimenteringsbasseng for å ivareta vassdraget. Krav til overvann for A5 er ytterligere detaljert.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Bekk gjennom A5 fra Marka til Myraveien vil bli lukket. Da arealet allerede var avsatt og regulert til næring vil ikke forslaget påvirke naturområder ytterligere. Bekkelukkingen og innløpsarrangementet vil sikre minimumvannstand nedstrøms i bekken.

Endring av §2.15 Tomtestørrelse

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.15 Tomtestørrelse Tomtene kan utformes individuelt innenfor de enkelte delområdene. Byggegrenser fra eiendomsgrense mellom interne tomter settes til 4 m etter fradeling. For A4 og A5 kan det bygges sammenhengende over formålsgrensen.
Hensikten med bestemmelse n	Bestemmelsen sikrer fleksibilitet for intern tomteinndeling slik at det kan komme industri av forskjellige størrelser.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.15 Tomteutforming Tomtene kan utformes individuelt innenfor de enkelte delområdene. Det kan bygges sammenhengende over formålsgrensene til A3 og A5.
Begrunnelse for forslaget	Endret navn på overskrift til å være mer passende til innholdet. Endringen legger til rette for en større fleksibilitet for anleggelse av store bygninger. Datasenter krever store arealer og bestemmelsen gir større muligheter for å plassere bygninger internt på delområdene. Høydejusteringene og omfordeling av areal til A5 er foreslått for å gi

	fleksibiliteten til å kunne bygge sammenhengende fra A3 til A5. A4 har fått et nytt formål og plasseringen er endret. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å bygge sammenhengende mellom A4 og A5.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Endringen vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Endringen vil kun påvirke bestemmelser og endelig fotavtrykk for bygninger på tomtene.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.16 Fjellskjæringer og terrengfyllinger

Reguleringsbestemmelser i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.16 Fjellskjæringer og terrengfyllinger Fjellskjæringer skal ha maksimal helling på 10:1, og skal sikres med gjerde i overkant. Fjellskjæringer skal sikres med gjerde på 2m som skal settes minimum 2m innenfor kant av topp skjæring. Det skal dokumenteres av geoteknisk sakkyndig at tilstrekkelig sikring av fjellskjæringer er utført. Sikring av fjellskjæring skal utføres innenfor eiendomsgrensen. Det tillates støttemurer innenfor planområdet. Største vishøyde for støttemur skal være maksimalt 5 m. Terrengfyllinger skal ha en maksimal helling på 1:3. Fylling fra vei mot grønnstruktur skal gjennomføres med særegne masser og en helling på 1:2. Helling skal beplantes med stedegne arter. Dette skal være utført før ferdigattest. Kvalitet og sikring av terrengfyllinger skal også dokumenteres av sakkyndig. Vegetasjonen skal etableres som en masseplanting av pisk- eller pluggplanter av naturlig forekommende arter i området (Bjørk, Or, Osp, Gran og Furu). Arealet tilsås med tørkesterk grasfrøblanding (type natur). Skjøtselsplan for beplantningen skal inngå som en del av FDV-dokumentasjonen i forbindelse med overlevering.
Hensikten med bestemmelsen	Sette krav til dokumentasjon og sikring av fjellskjæringer og fyllinger.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.16 Fjellskjæringer og terrengfyllinger Fjellskjæringer skal ha maksimal helling på 10:1, og skal sikres med gjerde i overkant. Fjellskjæringer skal sikres med gjerde på 2 m som skal settes minimum 2 m innenfor kant av topp skjæring. Det skal dokumenteres av geoteknisk fagkyndig at tilstrekkelig sikring av fjellskjæringer er utført. Sikring av fjellskjæring skal utføres innenfor eiendomsgrensen. Maksimalt tillatte høyde på regulerte støttemurer er 3 m. Terrengfyllinger skal ha en maksimal helling på 1:2. Fylling fra kjøreveg mot grønnstruktur skal gjennomføres med egnede masser og en helling på 1:2. Fyllinger skal beplantes. Kvalitet og sikring av terrengfyllinger skal dokumenteres av fagkyndig. Vegetasjonen skal etableres som en masseplantning av pisk- eller pluggplanter av naturlig forekommende arter i området (Bjørk, Or, Osp, Gran og Furu). Arealet tilsås med tørkesterk grasfrøblanding (type natur). Skjøtselsplan for beplantningen skal inngå som en del av FDV-dokumentasjonen i forbindelse med overlevering.
Begrunnelse for forslaget	Generell retting på språk. Sakkyndig → fagkyndig. Stedegne → egnede. Flyttet krav om rekkefølge til rekkefølgebestemmelse. Støttemurene på 5m som var tillatt var i hovedsak for å kunne etablere adkomstvegen på sør-vestsiden av planområdet. Når kjørevegen nå er flyttet mellom A2 og A3 er det ikke det samme behovet. Det er allikevel nødvendig å ha muligheten til støttemur i forbindelse med etablering av gangveg/nødveg, a_SGG1. Linje for støttemur er nå regulert i plankartet. Spesifisert krav om terrengfyllinger etter tilbakemelding fra Enebakk kommune.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Endringen går ikke utover hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Gjennomføringen vil ikke påvirke gjeldende plan.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §2.17 Hensyn til plangrense og markaområde

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 2.17 Hensyn til plangrense og markaområde Det kreves at reguleringsplangrense markeres i terrenget inntil ferdigattest gis. Det må utøves særskilt aktsomhet i området sør og vest i planområdet ved sprengning nær markagrensen og bebyggelse i Myraveien. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal det oppsettes gjerde innenfor reguleringsplangrensen
Hensikten med bestemmelsen	Plangrensen sammen faller med markaområdet. Sikre omkringliggende områder.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	2021/6503/ELISOR. Sikringsgjerde plassert utenfor eiendomsgrense da det ikke er praktisk mulig å sikre innenfor egen eiendomsgrense.

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 2.17 Hensyn til plangrense og markaområde Det kreves at reguleringsplangrense markeres i terrenget inntil ferdigattest gis. Det må utøves særskilt aktsomhet i området sør og vest i planområdet ved sprengning nær markagrensen og bebyggelse i Myraveien.
Begrunnelse for forslaget	Fjernet «Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal det oppsettes gjerde innenfor reguleringsplangrensen» etter kommentar fra Enebakk kommune.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens

Endring av §3.1 Atkomst

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 3.1 Atkomst Atkomst til planområdet skal være fra regulert atkomstvei i område «GRAN NY4-NORD» Regulerte avkjørsler til næringsområdene fra atkomstvei i planområdet er veiledende. Atkomstveier og avkjørsler detaljprosjekteres og vises i utomhusplan som godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates å justere punkt for avkjørsel langs tomtengrense mot vei. Vei høyder i atkomstvei, f_SKV1, er styrende for terreng.
Hensikten med bestemmelse n	Sikre atkomst til planområdet og delområdene.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Atkomst til planområdet skal være fra regulert atkomstveg i område «GRAN NY4-NORD» Avkjørsler til næringsområdene fra atkomstveg i planområdet vist med piler er veiledende. Disse avkjørslene detaljprosjekteres og vises i utomhusplan som godkjennes ved søknad om tillatelse til tiltak. Det tillates å justere punkt for avkjørsel langs tomtengrense mot veg. A7 skal ha atkomst via A5.
Begrunnelse for forslaget	Generell justering av språk. Fjernet punkt om veghøyder i atkomstveg da dette utgår med ny veiløsning. A7 er inntegnet uten regulert atkomstveg. Foreslått bestemmelse sikrer tilkomst.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Hoveddrammene videreføres
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Påvirker ikke gjeldende plan.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §3.2 Veier

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 3.2 Veier Veier i planområdet, inklusive fortau, skal etter opparbeidelse være felles. Veier skal prosjekteres og bygges etter veiklasse A2, atkomstvei til industriområder med fortau, i henhold til veinorm for Enebakk kommune datert 29.04.2019
Hensikten med bestemmelse n	Bestemmelsen skal sikre at veier i planområdet følger veinorm for Enebakk kommune.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 3.2 Veger Kjøreveg f_SKV1 i planområdet, inklusive fortau, skal etter opparbeidelse være felles. Veg skal opparbeides i henhold til vegnorm for Enebakk kommune. Kjøreveg a_SKV2 skal nyttes for tomt A3, A4, A5, A6 og A7. Veg skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Enebakk kommune. Vegen skal dimensjoneres for fremkommelighet med modulvogntog Kjøreveg a_SKV3 skal nyttes som atkomst til eksisterende skogsbilveg i marka. Veg skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Enebakk kommune. Vegen skal dimensjoneres for fremkommelighet med modulvogntog
Begrunnelse for forslaget	Endringen skyldes endringer i eierform/eiendomsgrenser og ny utforming av vegnett. Kjøreveg a_SKV2 har avvik fra kommunal veinorm. Forslaget sikrer allikevel Enebakk kommunes samferdselsavdelingen skal godkjenne planene slik at bestemmelsens hovedformål ivaretas. Kjøreveg a_SKV3 er klassifisert som skogsvei og er unntatt kravene i vegnormen.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hovedrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.

Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.
--	-------------------------

Ny bestemmelse §3.3 Gangveg, a_SGG1

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 3.3 Gangveg, a_SGG1 Gangveg, a_SGG1 kan nyttes som nødveg til A4 og A6. Den kan også nyttes som gangforbindelse til offentlig kollektivpunkt fra næringsområdene A3, A4, A5 og A7 via A4. a_SGG1 kan også nyttes som gangforbindelse til A2. Vegen skal ikke være åpen for allmenn bruk. Det er ikke krav om at vegen skal opparbeides i universell utforming
Begrunnelse for forslaget	Nødveg og gangveg til industriområdene endrer formål fra turveg til gangveg. Forslaget sikrer også gangforbindelse til nærmeste kollektivstopp for de sørlige delområdene.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	I eksisterende plan hadde arealformålet f_GT1 tilsvarende funksjon. Hoveddrammene med å sikre nødveg og gangatkomst til sørlige delområder er ivaretatt.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Gjennomføringen vil bedre tilkomst for gående som har arbeidsplass innenfor de sørlige delområdene.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ny veg er plassert i tilsvarende avstand til Råkendalsbekken. Konsekvensene opparbeidelsen av gangvegen har på bekkedraget vil ikke øke.

Endring av §3.4 Vann og avløp

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 3.4 Vann og avløp Det tillates å anlegge nødvendige vann- og avløpsledninger innenfor felles grønnstruktur. Det tillates å tilføre overvann i rør til vassdrag f_VFV1-f_VFV5 fra den enkelte tomt.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen gir tillatelse å anlegge nødvendig VA i grønnstrukturen ved behov.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 3.4 Vann og avløp Prosjektering av teknisk infrastruktur (veg, veglys og avløp) skal være godkjent av Enebakk kommune, før innsendelse av byggesøknad. Prosjektering skal følge VA-norm, vegnorm og veglysnorm for Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann skal godkjennes av Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA før byggesøknad. Det tillates trinnvis utbygging av teknisk infrastruktur.
Begrunnelse for forslaget	Endret feltnavn. Presisering av godkjenning instans.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §4 - GRØNNSTRUKTUR

Reguleringsbestemmel se i gjeldende plan som ønsket endret	§ 4 - GRØNNSTRUKTUR §4.1 –Grønnstruktur – naturområde - friområde Innenfor regulert grønnstruktur kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsel eller bruk av området som friluftsområde. Friområde Friområdene er merket f_GN1-f_GN9 på plankartet. Ved reetablering av Råkendalsbekken skal randsonen beplantes med stedegen vegetasjon som beskrevet i «200 års flomrapport – Råkendalsbekken». Trærne langs Osloveien skal beholdes der det er praktisk mulig. Friområde f_GN1 skal være et 40 m bredt beplantet område og fungere som en buffer mellom bebyggelsen i Myraveien og byggeområdet i planen. Beplantingen skal bestå av trær og busker som finnes naturlig i området. Det tillates å etablere nettkiosker med tilhørende kabelanlegg innenfor f_GN1. Vegetasjonsskjerm Det tillates å etablere hekk og trær innenfor f_GV1 – f_GV3. Turveier Turveiene f_GT1 og f_GT2, anlegges som gruset vei med bredde 3 meter, i tillegg kommer veiskulder. Turveiene skal kunne brøytes gjennom vinteren, men det er ikke krav til universell utforming. Turveien skal dimensjoneres for slik trafikk, og skal også kunne brukes som anleggsvei i byggeperioden. Ved brøyting av f_GT1 og f_GT2 skal flomveier sikres. Det skal settes opp punktviss belysning for turveiene. Turveiene, f_GT1 og f_GT2, skal godkjennes sammen med tekniske planer for reetablering av Råkendalsbekken. Det kan etableres terskler, dammer og bruer der turvei krysser bekk og utjevningsbasseng. Endelig plassering fastsettes ved tekniske planer og søknad om byggetillatelse. § 5 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE §5.1 Felles friluftsområde i sjø og vassdrag Det kan etableres terskler, dammer og bruer innenfor f_VFV1-f_VFV5. Plassering av f_VFV1-f_VFV5 som er angitt på plankartet kan endres som følge av nødvendige terrengtilpasninger. Endelig plassering fastsettes ved tekniske planer og søknad om byggetillatelse. Det kan settes opp gjerder, hekker, steiner og/eller nødvendige sikringstiltak ved vassdraget /Råkendalsbekken. Det skal utføres terrengjusteringer ved bruk av sprengning, graving
---	--

	eller lignende metoder innenfor f_SVG1-f_SVG4, f_GN1 - f_GN9 og f_VFV1-f_VFV5 i forbindelse med reetablering av Råkendalsbekken og opparbeidelse av utjevningsbasseng. I anleggsfasen og driftsfasen skal ikke forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.
Hensikten med bestemmelsen	Hensikten med bestemmelsene er å sikre utformingen av grønnstrukturen og tursti sammen med reetablering av Råkendalsbekken.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 4.1 Friområde Friområde er merket f_GF1 på plankartet. I friområde f_GF1 bør eksisterende vegetasjon bevares. Det tillates kun forsiktig plukkhogst fra f_GF1. § 4.2 Blågrønn struktur Det skal utføres terrengjusteringer ved bruk av sprengning, graving eller lignende metoder innenfor f_SVG1-f_SVG4 og f_BG1-f_BG7 i forbindelse med reetablering av Råkendalsbekken og opparbeidelse av utjevningsbasseng. Den blågrønne strukturen skal beplantes med stedegen vegetasjon som beskrevet i «200 års flomrapport – Råkendalsbekken - 07.11.2019» Fylling fra tomter tillates, men skal være en naturlig del av den blågrønne strukturen. Fyllinger mot Råkendalsbekken og utjevningsbasseng f_NSV3 og f_NSV4 skal avsluttes med et tilnærmet flatt parti på minimum 5 meter. Fyllinger skal erosjonssikres. § 4.3 Naturområde i sjø og vassdrag Det kan etableres terskler, dammer og bruer innenfor f_NSV1-f_NSV5. Plassering av f_NSV1-f_NSV5 kan endres som følge av nødvendige terrengtilpasninger. Endelig plassering fastsettes ved tekniske planer og søknad om byggetillatelse. Det kan settes opp gjerder, hekker, steiner og/eller nødvendige sikringstiltak ved vassdraget/Råkendalsbekken. Ved reetablering av Råkendalsbekken skal randsonen beplantes med stedegen vegetasjon som beskrevet i «200 års flomrapport – Råkendalsbekken». Vegetasjonsskjermen langs Osloveien skal beholdes eller revegeteres.
--------------------------------------	---

	§ 4.4 Vegetasjonsskjerm og voll Det tillates fylling i vegetasjonsskjerm f_GV3. Fylling skal ikke overskride K+180 eller berøre f_GF1. Det tillates å bygge voll innenfor f_KG1 i randsonen mot industriområdet og f_KG2 i nord langs turstien. For f_KG1 tillates det å bygge 2,5 m over planert næringsareal. Voll og fylling i vegetasjonsskjerm skal beplantes og tilsås. Det skal etableres hekk og trær innenfor f_GV1-f_GV2. § 4.5 Turveger Turveg f_GT1 anlegges som gruset veg med bredde 3 m og 0,75 m vegskulder. Turvegen skal dimensjoneres for brøytebil, og skal også kunne brukes som anleggsveg/driftsveg i byggeperioden og til vedlikehold av utjevningsbassengene. Ved brøyting av f_GT1 skal flomveger sikres. Det er ikke krav til universell utforming. Det skal settes opp punktvis belysning for turvegene. Turvegene kan stedlig terrengtilpasses. Turvegen, f_GT1 skal godkjennes sammen med tekniske planer for reetablering av Råkendalsbekken. Det kan etableres terskler, dammer og bruer der turveg krysser bekk og utjevningsbasseng. Endelig plassering kan justeres i utomhusplan ved søknad om byggetillatelse.
Begrunnelse for forslaget	Endringen fremmes for å samsvare med endring av arealformål med egne bestemmelser og paragrafer for hvert formål. Formålene er endret for å bedre beskrive hensikten med arealene. Endringen anses å skape en ryddigere oversikt over bestemmelsene for planområdets grønnstruktur. Arealet friområde langs Råkendalsbekken er endret til formålet blågrønn struktur Formålet «bruk og vern av vassdrag» med «felles friluftsområde i sjø og vassdrag» endres til naturområde i sjø og vassdrag. Det er blitt utført fyllingsarbeid i sørlig område hvor tidligere formål var grønnstruktur – friområde. Formålet vegetasjonsskjerm beskriver bedre det berørte området som grenser mot Myraveien. Det er også regulert inn to voller med egne bestemmelser. Antall turveger er redusert fra to til en. Se beskrivelse under nytt formål gangveg, f_SGG1. Den nye inndelingen av delområder og etablering av voll f_KG1 har også ført med seg utvidet fylling fra tomt/voll ut i grønnstrukturen.

	Dette er det åpnet for i bestemmelsene at det tillates med fyllinger i vegeasjonsskjerm og blågrønn struktur. Fyllinger foreslås å beplantes og terrengtilpasses slik at området får et mer estetisk og helhetlig inntrykk. Fylling med voll ved A5, A6 og A7 vil føre til endringer i landskap mot Myraveien. Bestemmelsen sikrer at fyllingen beplantes slik at den og foreslått næringsbebyggelse vil være minst mulig sjenerende for beboerne i Myraveien.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens utover hoveddrammer i eksisterende plan. Nytt forslag sikrer det nye formålet for Råkendalsbekken.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Nye bestemmelser vil sikre utforming av planlagt grønnstruktur og plassering av tursti. Endringen fører til oppdatert plankart hvor ny trasé for bekk og utjevningsbasseng er inntegnet basert på de siste innmålingene fra anleggsarbeidet. Det legges også opp til å etablere voll nord i planområdet. Denne vil grense til Osloveien, og fungere som skjerming fra planområdet og tursti.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	De foreslåtte endringene vil føre til større fyllinger mot den reetablerte Råkendalsbekken. Ved tillatelse til opparbeidelsen av utjevningsmagasin og flomdempning har det eksisterende naturområdet allerede blitt omrørt. Foreslåtte endringer fører ikke til forringing av vassdraget.

Endring av §6.1 Høyspent

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<u>§6.1 Hensynsone: Høyspent</u> I tilknytning til hensynssone, H370_1, for høyspenningsanlegg tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg i henhold til “<i>Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftledning</i>” uten godkjenning fra Hafslund nett. For alle tiltak vedrørende opparbeidelse av vei, bekk, tursti og utjevningssbassenger innenfor hensynsone for høyspent, H370_1, skal det foreligge tillatelse fra Hafslund. I tilknytning til hensynssone, H370_2, tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med bryterkiosker for Norges Energi.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen skal sikre høyspentledningene til Hafslund nett for tiltak som kan påføre skade på fundamenter og ledninger.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<u>§ 6.1 Hensynsone: Høyspent</u> I tilknytning til hensynssone, H370_1, for høyspenningsanlegg tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med eksisterende høyspenningsanlegg i henhold til “<i>Generelle restriksjoner gjeldende for angitte kraftledning</i>” uten godkjenning fra Elvia AS (anleggseier). For alle tiltak vedrørende opparbeidelse av veg, bekk, tursti og utjevningssbassenger innenfor hensynsone for høyspent, H370_1, skal det foreligge tillatelse fra Elvia AS (anleggseier). I tilknytning til hensynssone, H370_2 og H370_3 tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med bryterkiosker for Norgesnett AS (anleggseier).
Begrunnelse for forslaget	Endringen i bestemmelsen skyldes at det skal benyttes nye nettselskap/leverandører: Elvia AS og Norgesnett AS. Det må også åpnes opp for inngrep i hensynssone for høyspent.

Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Da tiltakene må godkjennes av Elvia AS før tillatelse til tiltak, vil gjeldende hensynssone være ivaretatt frem til godkjennelse.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Nettkiosk på A4 markeres med hensynssone H370_3.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Nytt bestemmelsesområde §9

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til nye bestemmelser	§ 9.1 Bestemmelsesområde #1 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det opparbeides innløpsarrangement for rør i bekk mellom Marka og Myraveien.
Rekkefølgekrav	§ 10.1.3 Bekkelukking A5 Innløpsarrangement innenfor bestemmelsesområde#1 skal være opparbeidet før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor delområde A5.
Begrunnelse for forslaget	Generell rydding i oppsett av rekkefølgebestemmelser. Foreslåtte bekkelukking fører med seg bestemmelsesområde med tilhørende rekkefølgebestemmelse..Det sikres at det opparbeides riktig dimensjonert innløpsarrangement for bekken og at tiltaket utføres innenfor planområdet.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Da arealet allerede var avsatt og regulert til næring vil ikke forslaget påvirke naturområder ytterligere. Bekkelukkingen og innløpsarrangementet vil sikre minimumvannstand nedstrøms i bekken.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Bestemmelsesområdet befinner seg utenfor byggegrensen til delområde A5. Det vil ikke påvirke gjeldende plan
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Da arealet allerede var avsatt og regulert til næring vil ikke forslaget påvirke naturområder ytterligere.

Endring av §9.1 Overvannshåndtering

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.1 Overordnet utomhusplan for hele næringsområdet En overordnet utomhusplan skal være godkjent av Enebakk kommune og dokumentert av ekstern sakkyndig og skal leveres sammen med første fradelingssøknad. Helhetlig overvannshåndtering og interne veier skal vises i planen.
Hensikten med bestemmelsen	Sikre overvannshåndtering og at interne veier er planlagt til alle delområder
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Fjernet
Begrunnelse for forslaget	Dette har blitt ivaretatt med nye formål samt planen for reetablering av råkendalsbekken. Råkendalsbekken fungerer som overvannssystem for hele planområdet.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Utbygging og opparbeidelse av planområdet har startet og det foreligger godkjent vedtak. Arbeid ifm. reetablering av Råkendalsbekken er sikret i bestemmelse §4 og i §10.6.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.2 Overvannshåndtering

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.2 Overvannshåndtering Opparbeidelse av system for overvannshåndtering skal være godkjent av Enebakk kommune og dokumentert av ekstern sakkyndig i henhold til § 2.13 før det kan gis tillatelse til tiltak.
Hensikten med bestemmelsen	Sikrer overvannshåndtering før det kan tillates tiltak.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.1.1 Overvannshåndtering Opparbeidelse av system for overvannshåndtering skal være godkjent av Enebakk kommune og dokumentert av ekstern fagkyndig i henhold til § 2.13 før det kan gis tillatelse til ytterligere byggetillatelser for bygninger i reguleringsområdet.
Begrunnelse for forslaget	Generelt ny nummerering for rekkefølgebestemmelsene. Endret etter ønske fra Enebakk kommune.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.3 Fjellskjæringer

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.3 Fjellskjæring og terrengfylling Sikring av og kvalitet på fjellskjæringer og terrengutfyllinger skal være godkjent og dokumentert av ekstern sakkyndig og godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse for oppsetting av bygg på vedkommende eiendom.
Hensikten med bestemmelsen	Sikrer at skjæringer og fyllinger blir utført og dokumentert riktig.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.2.1 Fjellskjæring og terrengfylling Sikring av og kvalitet på utførte fjellskjæringer skal være godkjent og dokumentert av ekstern fagkyndig før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg i delområdene A1, A3 og A5. Sikring av og kvalitet på utførte terrengutfyllinger skal være godkjent og dokumentert av ekstern fagkyndig før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg.
Begrunnelse for forslaget	Endringen skyldes presisering i språk. Krav om beplantning er flyttet til rekkefølgekrav.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.4 Teknisk infrastruktur

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.4 Teknisk infrastruktur Teknisk infrastruktur anlegg, anlegg for vann, avløps- og overvann og veianlegg inkl. belysning frem til tiltaket skal være opparbeidet i godkjent standard før det kan gis ferdigattest for bygningsmessige tiltak. Anlegg for vann (drikkevann) skal godkjennes av Kirkebygden - og Ytre Enebakk vannverk. Det tillates trinnvis utbygging av teknisk infrastruktur.
Hensikten med bestemmelsen	Sikrer at teknisk infrastruktur er bygget
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.3.1 Teknisk infrastruktur Teknisk infrastruktur (anlegg for vann, avløps- og overvann og veganlegg inkl. belysning) frem til tiltaket skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for bygningsmessige tiltak.
Begrunnelse for forslaget	Generelt ny nummerering for rekkefølgebestemmelsene Presisering i språket etter ønske fra Enebakk kommune.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.5 Intern atkomstvei med fortau

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.5 Intern atkomstvei med fortau Atkomstvei og fortau skal være opparbeidet fram til og langs aktuell tomteparsell før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen innenfor tomteparsellen.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen skal sikre at tiltak har ferdig opparbeidet veg.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.3.2 Intern atkomstveg og fortau Atkomstveg og fortau skal være opparbeidet frem til tiltaket før det kan gis brukstillatelse.
Begrunnelse for forslaget	Generelt ny nummerering for rekkefølgebestemmelsene Presisering av språk etter ønske fra Enebakk kommune.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.7 Råkendalsbekken

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.7 Råkendalsbekken Råkendalsbekken skal reetableres i grøntområdet og grønnstrukturen skal opparbeides før det kan gis igangsettingstillatelse på delområdene A1, A2, A4 og A5. Utjevningsbassengene skal opparbeides i takt med utbyggingen.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen skal sikre at Råkendalsbekken reetableres og grønnstrukturen opparbeides.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.3.3 Råkendalsbekken Råkendalsbekken skal reetableres i grøntområdet og grønnstrukturen skal opparbeides før det kan gis brukstillatelse på delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7.
Begrunnelse for forslaget	Generelt ny nummerering for rekkefølgebestemmelsene Endringen skyldes ny tomteinnndeling.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.8 Turvei

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.8 Turvei Turveiene, f_GT1 og f_GT2, i grøntområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygg i delområdene A1, A2, A4 og A5. Turvei, f_GT1, skal bygges ut i forbindelse med istandsetting og tilsåing av skråningen.
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen skal sikre at turvei opparbeides.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.3.4 Turveg Turvegen, f_GT1, i grøntområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg i delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7.
Begrunnelse for forslaget	Nye delområder er inkludert. Fjernet en turveg som følge av endret arealformål.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ny bestemmelse vil forsikre kommunen at turstier blir etablert før planområdet kan utvikles videre.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

Endring av §9.9 Flomsikring

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	§ 9.9 Flomsikring Nærliggende bebyggelse skal sikres mot flom før det gis igangsettingstillatelse på delområdene A1, A2, A4 og A5. Tiltak som skal gjennomføres er utredet i flomrapport for området: - Tiltak 1: Anleggelse av overløp m/rist i Myraveien - Tiltak 2: Anleggelse av overløp/ rist i eksisterende kulvert under Myraveien
Hensikten med bestemmelsen	Bestemmelsen sikrer at planområdet sikres mot flom.
Eventuelt – Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	§ 10.2.2 Flomsikring Nærliggende bebyggelse utenfor planområdet skal sikres mot flom før det gis igangsettingstillatelse på delområdene A1, A2, A4, A5, A6 og A7. Tiltak som skal gjennomføres er utredet i flomrapport for området: - Tiltak 1: Anleggelse av overløp i Myraveien. - Tiltak 2: Anleggelse av overløp i eksisterende kulvert under Myraveien.
Begrunnelse for forslaget	Endringen bestemmer at flomsikringen skal være uten rist, ettersom kommunen ønsker å redusere antall anlegg som må vedlikeholdes.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Ingen kjent konsekvens.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur - og friluftsområder	Ingen kjent konsekvens.

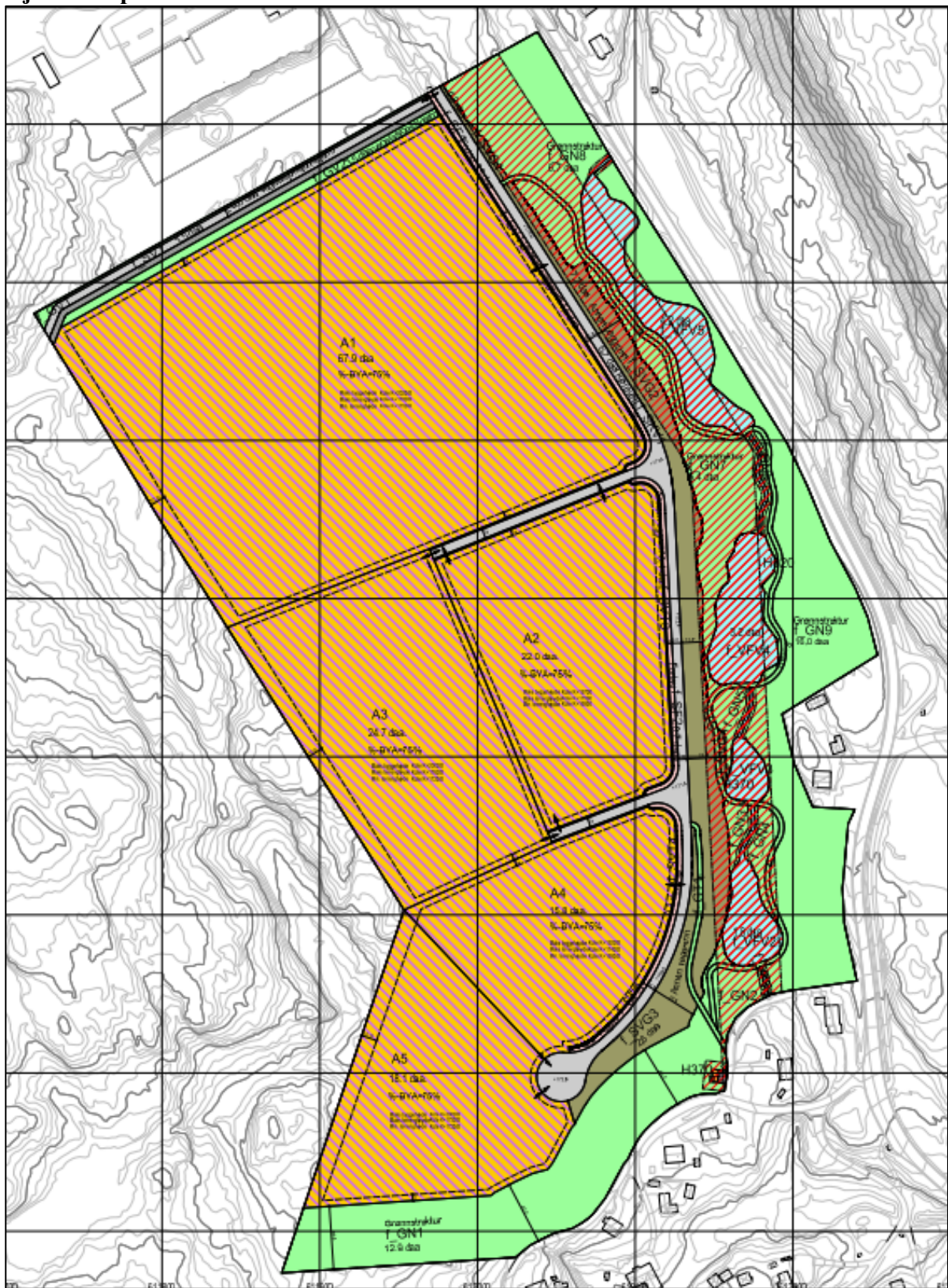
Nye bestemmelser 10.2.3 og 10.3.6

Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

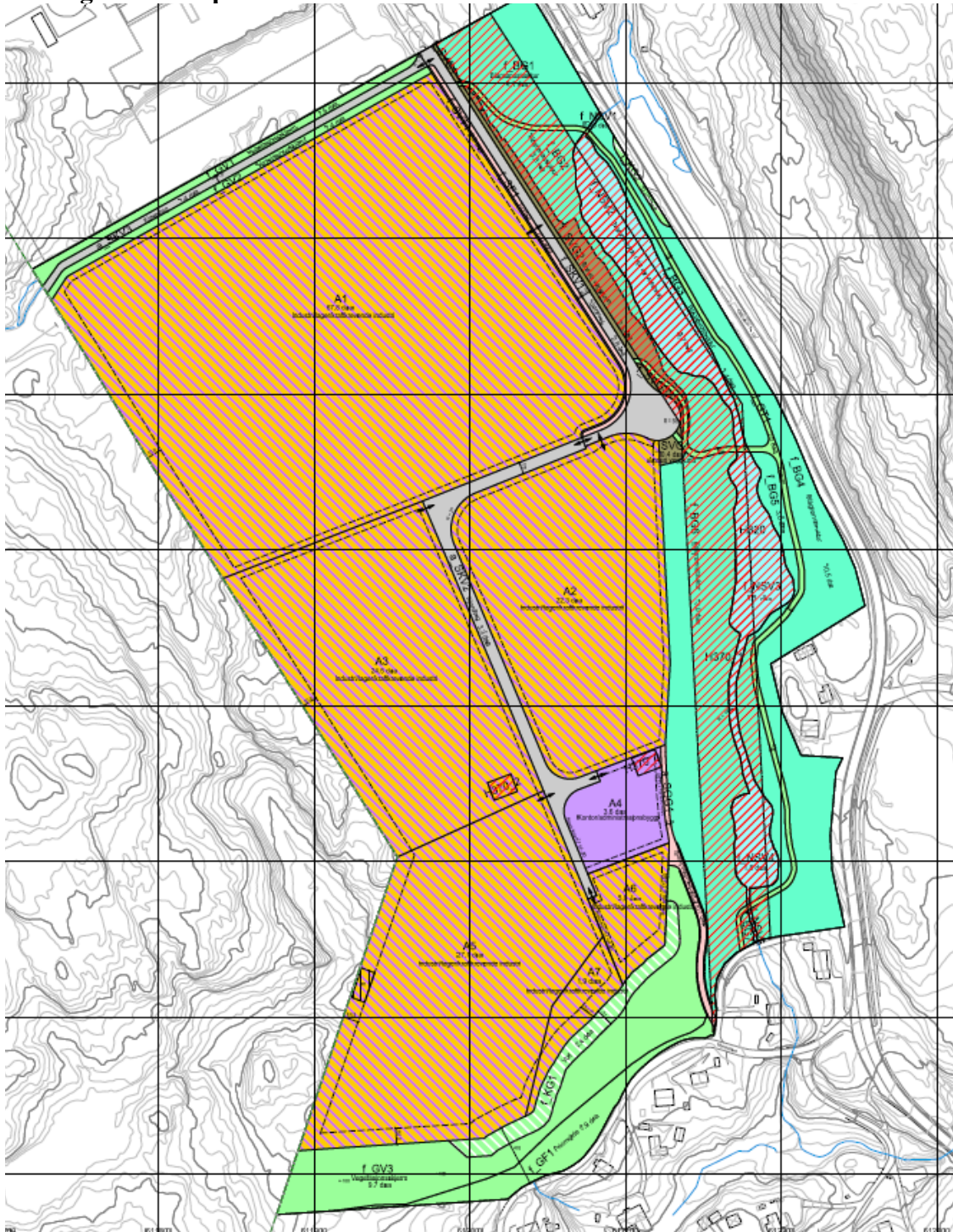
Forslaget til nye bestemmelser	§10.2.3 Etablering av ny vegetasjon Før søknad om igangsettingstillatelse til nye bygg skal det være etablert vegetasjon eller sikret etablert vegetasjon i henhold til kravene i § 4.3 og 4.4
Rekkefølgekrav	§ 10.3.6 Vegetasjon Før det kan gis ferdigattest til bygg skal tilfredsstillende vegetasjon i henhold til kravene i §§4.2, 4.3 og 4.4 være etablert eller sikret etablert. Dette skal dokumenteres med fotografier
Begrunnelse for forslaget	Bestemmelsene skal sikre at tilstrekkelig vegetasjon blir opparbeidet i områdene avsatt til grønnstruktur.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Bestemmelsen sikrer opparbeidelse i henhold til hoveddrammene i eksisterende plan.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Gjennomføringen vil ikke påvirke gjeldende plan.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Da arealet allerede var avsatt og regulert til vegetasjon vil ikke forslaget påvirke naturområder. Endringen sikrer opparbeidelse av vegetasjon.

ENDRING AV PLANKART

Gjeldende plankart



Forslag til endret plankart



Se også vedlagt plankart (210).

Forslag til endret plankart

Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	Endringene kommer klart frem på plankartet. Veier og samferdsel: f_SVT1 er redusert og ligger nå kun langs f_SKV1. f_GV1 er utvidet til en bredde på 5 m. f_SKV1 er redusert og ender ved A1/A2. Nytt veiareal, a_SKV2, viser adkomst til A3/A4/A5/A6. Fortau og annen veggrunn er oppdatert for å reflektere endringen. Vegetasjonsskjerm, f_GV3, og f_GF1, utgjør til sammen et 40 m bredt grønt belte mot bebyggelsen i Myraveien. Gangveg/nødveg a_SGG1 er nytt formål som erstatter tidligere turveg f_GT1. Delområder A1-A7: Terrenghøyder og byggehøyder er fjernet og kun angitt i bestemmelsene. . Formålsgrensen mellom A4 og A5 er oppdatert. Byggegrenser er oppdatert for delområdene. Delområde A4 er tildelt arealformål kontor/administrasjonsbygg. Tabellen under viser areal som er overført fra A4 til A5, A6 og A7. <table border="1"> <tr> <td>Areal for A4, gjeldende plan</td><td>15,8 daa</td></tr> <tr> <td>Areal for A4, ny plan</td><td>3,6 daa</td></tr> <tr> <td>Areal som er overført til A5</td><td>9,4 daa</td></tr> <tr> <td>Areal som er overført til A6</td><td>1,8 daa</td></tr> <tr> <td>Areal som er overført til A7</td><td>0,4 daa</td></tr> </table> Overføring av areal fra A4 til A5, samt ny plassering av intern vei fører til at byggegrensen for A4/A5 er flyttet ca. 12,7 m mot sør. Areal som er overført til A5 har økt maks. terrenghøyde fra K+ 174 til K+ 175. For A7, som i gjeldende plan består av veiareal og A4, har kote høyde K+ 174. Byggegrensen for A7 er plassert 10 m fra	Areal for A4, gjeldende plan	15,8 daa	Areal for A4, ny plan	3,6 daa	Areal som er overført til A5	9,4 daa	Areal som er overført til A6	1,8 daa	Areal som er overført til A7	0,4 daa
Areal for A4, gjeldende plan	15,8 daa										
Areal for A4, ny plan	3,6 daa										
Areal som er overført til A5	9,4 daa										
Areal som er overført til A6	1,8 daa										
Areal som er overført til A7	0,4 daa										

tomtegrensen mot sør.

Grønnstruktur:

Grønnstruktur-friområde er oppdatert og gitt feltnavn f_GF1. Gjeldende feltnavn er f_GN.

Fyllinger som før var inntegnet som annen veggrunn ved A4, A5 og A6 er fjernet som følge av ny tomteinndeling og nye terrenghøyder, samt behov for tilrettelegging av gangveg/nødveg opp til A4 og A6. Fyllingene er nå begrenset ved bestemmelser.

Råkendalsbekken ved f_NSV1- f_NSV5, settes til felles for å sikre vedlikehold av tursti, utjevningsbasseng og beplantning. Feltnavn er endret fra f_VFV til f_NSV.

Tidligere grønnstruktur langs Råkendalsbekken har fått nytt feltnavn, og hele området mellom A2, A4 og A6 og fylkesvei RV 155 defineres som blågrønnstruktur, f_BG. Råkendalsbekken er definert med arealformål naturområde i sjø og vassdrag, f_NSV.

Sør på A5 er omtalt grønnstruktur oppdatert med vegetasjonsskjerm, f_GV3, som viser fyllingslinjer fra innmålt fylling (15.04.2022). Resterende område har feltnavn f_GF1, og kan anvendes som friområde, men vil hovedsakelig ha funksjon som skjerming fra bebyggelsen fra A5.

Det er lagt inn en voll, f_KG1, langs den søndre tomtegrensen til A5. Voll kan bygges maks. +2,5 m over maks. terrenghøyde til tilgrensende tomt. Bredde skal være maks. 12 m. Lengde på foreslått voll er ca. 250 m. Det er også lagt inn en voll f_KG2 langs Osloveien og tursti i nord-øst for å skjerme tursti fra trafikk.

Ny byggegrense mot grønnstruktur ved A5, har økt 6 m fra gjeldende plan hvor byggegrensen er 4 m. Ny byggegrense er ligger 10 m fra grønnstrukturen sør for A5.

Ny byggegrense ved A4 har økt avstand fra blågrønnstruktur ved Råkendalsbekken med ca. 2 m. Dette skyldes ny utforming av delområdene.

Tursti f_GT1 er oppdatert etter behov for nye tilpasninger basert på innmålinger(02.10.2022).

Nytt forslag til utforming og plassering av turveier er ansett som en bedre løsning, da det anses at nye turveier følger terreng og kontur av Råkendalsbekken bedre. Ny plassering vil kreve mindre opparbeidelse, samt en reduksjon av krysning av bekken

	kan bidra til å redusere vedlikehold. Det er lagt inn et bestemmelsesområde#1 i delområde A5 for plassering av innløpsarrangement for foreslått bekkelukking mellom Marka og Myraveien. Hensynssone – Flom Hensynssone for flom i Råkendalsbekken er oppdatert etter ny kontur ifm. reetableringsarbeidet av bekken. Hensynssone –Høyspent Det er lagt inn ny nettkiosk H370_3 på A4.
Begrunnelse for forslaget	Forslaget legger opp til en mer detaljert plan for adkomstvei, grønnstruktur, reetablering av Råkendalsbekken og turveier. Hovedendringene kommer fra nytt veisystem og ønske om å etablere administrasjonsbygg. De foreslåtte endringene vil i hovedsak tilrettelegge for økt strømforsyning og en bedre arealeffektivitet for kraftkrevende industri. Deler av delområdene A4 og A6 er plassert over adkomstvei fra gjeldende plan. Terrenget vil ligge høyere enn adkomstveien som vil føre til større fyllinger ut i grønnstrukturen. Utformingen og beplantningen av fyllingene vil føre til at de blir en naturlig del av vegetasjonsskjermen og den blågrønne strukturen. Etter opparbeidelse vil fyllingene oppfattes som mindre sjerende.
Vurder om endringen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Hoveddrammene i eksisterende plan skal være beholdt. Det tillates ikke høyere bygg enn det som var tillatt tidligere. Endringen i terrengjusteringen åpner kun opp for en mer effektiv utnyttelse av tomtene. Utnyttelsen forblir lik. Det innføres ny formålstype, f_NSV1-f_NSV5, f_BG1-f_BG7 og f_GF1, f_KG1-f_KG2 og kontor/administrasjonsbygg. Dette er kun en mer detaljert beskrivelse av planområdets arealformål.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endringen vil påvirke gjeldende plan	Endringene krever oppdatert plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyser. De foreslåtte endringene vil også tilrettelegge for en bedre arealeffektivitet for kraftkrevende industri.
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder	Endringen berører i hovedsak løsning for adkomstvei innad i planområdet, samt grønnstruktur og Råkendalsbekken. Endringen vil medføre større terrengjusteringer i grøntområdet enn hva som tidligere var planlagt. Forslagstiller mener det nye forslaget vil bedre dagens situasjon, og gjøre naturområdet mer attraktivt som rekreasjonsområde etter at det er ferdig beplantet. Fordelene vil etter vår vurdering veie opp for ulempene.

ENDRING AV AREAL for A1, A2, A4, A6 og A7

Gjeldende plan		Overført areal	Ny plan	
Formål	Kotehøyde [m]		Formål (tomt)	Kotehøyde [m]
Vei, annen veggrunn- teknisk anlegg, fortau	K+ 171,4 – K+ 172,4	1,9 daa	Industri/lager (A2)	K+ 175,0
Vei, annen veggrunn- teknisk anlegg, fortau	K+ 169,0	0,7 daa	Industri/lager (A6)	K+173,5 / K+ 174,5
Annen veggrunn- grønnstruktur		0,5 daa	Industri/lager (A6)	K+173,5 / K+ 174,5
Industri/lager (A4 og A5)	K+ 174,0	0,9 daa	Industri/lager (A7)	K+ 174,0
Vei, annen veggrunn- teknisk anlegg, fortau	K+ 172,8	0,9 daa	Industri/lager (A7)	K+ 174,0
Annen veggrunn- grønnstruktur		0,4 daa	Industri/lager (A7)	K+ 174,0
Vegetasjonsskjerm (ved A1)		0,3 daa	Industri/lager (A1)	K+ 178,0
Annen veggrunn- teknisk anlegg (ved A1)		1,2 daa	Kjørevei; skogsbilvei, (ved A1)	
Vei; skogsbilvei (ved A1)		0,9 daa	Vegetasjonsskjerm (ved A1)	
Vei, annen veggrunn- teknisk anlegg, fortau		0,2 daa	Kontor (A4)	K+ 173,5 / K+ 174,5
Vei		0,3 daa	Industri/lager (A5)	K+ 175,0

OPPSUMMERING REGULERINGSBESTEMMELSER

Kort oppsummering av hvilke bestemmelser som endres, er nye eller utfyllende og betegnelse på plankartet.

Gjeldende bestemmelse	Endret/utfyllende bestemmelse	Om mulig henvisning til betegnelse på plankartet for forslaget til endring
§1	Endret/utfyllende	Gjelder hele plankartet.
§2.1: §2.1.1 og §2.1.2	Endret	Gjelder tomter A1-A7 på plankartet.
§2.3	Endret/utfyllende	Gjelder A4-A7.
§2.6	Endret	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§2.7	Endret/utfyllende	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§2.11	Endret	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§2.13	Endret/utfyllende	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§2.15	Endret	Gjelder A3, A5 og A7.
§3.2	Endret	Gjelder f_SKV1, a_SKV1 of a_SKV2.
§3.4	Endret	Endret feltnavn; f_BG1-f_BG5.
§4	Endret/utfyllende	Gjelder f_GF1, f_BG1-f_BG7, f_NSV1-f_NSV5, f_GV3, f_GT1 og a_GT2, f_GV1-f_GV3, f_KG1 og f_KG2.
§5	Fjernet	Se §4.
§6.1	Endret	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§9 hele kapittelet	Endret	Flyttet til §10 pga §8 bestemmelsesområde, oppdatert oppstilling på bestemmelser.
§9.7	Endret	Gjelder f_GT1
§9.8	Endret	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§9.9	Endret	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§9.1	Fjernet	Endringen er ikke synlig på plankartet.
§10.10	Ny	Se bestemmelsesområde #1 på A5.
§		

ENDRINGER I ROS-ANALYSE OG PLANBESKRIVELSE

ROS-analysen og planbeskrivelse

Endringer i ROS-analysen	Endring i planbeskrivelsen
1. Endring av hele dokumentet: • Struktur er oppdatert etter ny mal for ROS-analyse for Enebakk kommune. Gjelder heler dokumentet. • Oppdateringer er gjort på bakgrunn av eksisterende ROS-analyse. • Funn fra eksisterende ROS-analyser er tatt inn i ny analyse.	Store deler av planbeskrivelsen har blitt oppdatert for å reflektere de foreslåtte endringene. Rekkefølgebestemmelser og funn fra ROS-analysen har blitt oppdatert.

Begrunnelse og vurdering

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

Gjennomføringen av planen vil ikke bli påvirket med det nye plankartet og bestemmelsene. Endringene kommer hovedsakelig av en optimalisering av planområdets tomteinndeling, ny plassering av adkomstvei og tilrettelegging for økt utnyttelse av tilgjengelig kraft og areal til kraftkrevende industri. Det er også utført oppdatering av tursti og grønnstruktur etter terrengtilpasningene som er gjort ved anleggsarbeidet.

Det nye formålet kontor/administrasjonsbygg er en direkte konsekvens at det utvikles mer kraftkrevende industri innenfor planområdet. Administrasjonsbygget skal brukes som mottakssenter for besøkende og drift av datasenterene på A3 og A5.

Endringen i terrenghøyder vil ikke påvirke landskapsbildet nevneverdig. Den totale byggehøyden forblir i hovedsak uendret, men det åpnes opp for mer fleksibilitet i forbindelse med terrengjusteringer og oppføring av mer hensiktsmessige bygg på de respektive delområdene. Delområde A5 har fått større areal som tilrettelgger for store, effektive datasenter i 3 etasjer.

Det foreslås å endre formål og bestemmelser i eksisterende grønnstruktur. Dette vil i utgangspunktet kreve ordinær planprosess etter pbl. § 12-3. Foreslått endring kan karakteriseres som en presisering av formålene, og vil fortsatt

Reetableringen av Råkendalsbekken har vært beskrevet som bestemmelser §2.13, §3.4 og §5. Det nye planforslaget er en mer detaljert beskrivelse av hvordan grønnstrukturen skal sikres og utformes, samt det legges også tilrette for at grønnstrukturen kan terrengtilpasses for å sikre et mer helhetlig og estetisk inntrykk. Hensynet til natur- og friluftsområder er ivaretatt.

Med bakgrunn i disse argumentene er det grunnlag for å hevde at det nye forslaget ikke vil tilsidesette de hensyn som planen skal ivareta, samt at fordelene er funnet å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Planen bør fortsatt kunne fremmes som en mindre endring pbl §12-14.

Eventuelle merknader kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Teknaconsult AS

Øyvind Austbø
oyvind@tekniconsult.no
Mobil: 408 77 825