

Til seksjonseierne på Lyseren og Nosa, Lyseren Strandpark AS, Sameiet Lyseren Strandpark, Sameiet Nosa samt berørte naboer langs Rolighetsveien.

Bekkestua: 22.06.26

Vår saksbeh.: KMN

Vår ref.: 212/26 2307 Varsling endring

## Redegjørelse for forslag til endring av detaljreguleringsplan for Nosa og Lyserbråten plan-id 3028/448 i Enebakk kommune.

Som en av de berørte parter varsles du herved om forslag til mindre endring av detaljreguleringsplan for Lyserbråten og Nosa etter Pbl. § 12-14 2.ledd; som sier følgende:

**Plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd** åpner for at kommunen kan fatte vedtak om **mindre endringer** i en gjeldende reguleringsplan gjennom en **forenklet prosess**.

Dette er et unntak fra hovedregelen om full planbehandling.

For å kunne bruke denne forenklete prosessen, må **tre vilkår** være oppfylt samtidig:

- Endringene må **ikke påvirke gjennomføringen** av planen for øvrig.
- Endringene må **ikke gå utover hoveddrammene** i den opprinnelige planen.
- Endringene må **ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder**.

Proessen gir en raskere saksbehandling og krever ikke full høring og offentlig ettersyn på samme måte som en ordinær planendring. Du finner den fullstendige lovteksten hos [Lovdata](#).

Arbeidet med endringen av planen har dessverre tatt litt tid, men nå sender vi ut vårt endringsforslag, slik at du kan komme med din eventuelle kommentar til planen.

Det vedlegges til informasjon gjeldende reguleringsbestemmelser, forslag til nye reguleringsbestemmelser, gjeldende plankart, forslag til revidert plankart og illustrasjonskart. Dette illustrasjonskartet er identisk med plankartet, men viser med rød stiplest strek gjeldende regulering der hvor nytt forslag avviker fra den gjeldende reguleringen. Videre viser endringer i reguleringsbestemmelsene med rød strek, slik at man enkelt ser forskjellene.

Hovedhensikten bak forslaget til endring av reguleringsplanen er å sørge for at gjenværende byggesaker kan slutføres med ferdigattest uten at det må søkes om dispensasjoner.

Vi forslår følgende endringer:

1. Fritidsbolig H20 Hygga i Lyserbråtveien 65 har fått endret status fra FF5 til FF6 hytte med egne bestemmelser om utforming og utnyttelse. Byggegrensene på plankartet er forskjøvet slik at hele hytta kommer innfor reguleringsformålet.
2. Fritidsbolig H64 Mortensbu i Lyserbråtveien 78 har fått endret status fra FF3 til FF8 hytte med egne bestemmelser om utforming og utnyttelse. Byggesirkelen på plankartet er forskjøvet slik at hele hytta og uthus kommer innfor reguleringsformålet.

3. Fritidsbolig H28 Sørlistua i Lyserbråtveien 83 har fått endret status fra FF4 til FF6 hytte med egne bestemmelser om utforming og utnyttelse. Byggegrensene på plankartet er forskjøvet slik at hele hytta kommer innfor reguleringsformålet.
4. Fritidsbolig H38 Sandstua i Lyserbråtveien 93 har fått endret status fra FF4 til FF6 hytte med egne bestemmelser om utforming og utnyttelse. Byggegrensene på plankartet er forskjøvet slik at hele hytta kommer innfor reguleringsformålet.
5. Parkeringsplassene er justert etter slik de er bygget, men med begrensninger på bredde 17 meter på parkeringsplass f\_P5. Det er også tatt hensyn til terrengformasjoner som er bevart, slik at disse ikke inngår i reguleringsformålet. Antall minimum mulige parkeringsplasser er påført plankartet. To handicap-plasser er flyttet fra P2 til P7, siden det er satt opp bom i veien før P7. Videre er det presisert i bestemmelsene at det kun kan reserveres en parkeringsplass med skilt e.a. til hver fritidsbolig.
6. Turveier er justert etter slik de er bygget, der avvikene er større enn 2 meter, eller der det ikke er allerede gitt dispensasjoner. Opprinnelig plassering er vist tydelig med rød stiplet strek på illustrasjonskartet. TV16 lengst sørøst på Nosa er ikke bygget, og denne turveien foreslås sløyfet. Adkomstvei ned til H54 og H59 får nytt navn TV16. TV15 lengst nordøst på Nosa er vist på sjøsiden av H48, da dette er et politisk vedtak. Den er lagt utenom høyspentmasten mot nord. Kjørbar gangvei KGV2 er justert slik det er bygget lengst syd på Lyseren-siden.
7. Gangbroen er del av TV15 og har fått egen bestemmelse som presiserer at gangbroen er for allmenn ferdsel og er del av turveisystemet på begge sider av vannet.
8. Det er avsatt et eget reguleringsformål der renovasjonsanlegget er bygget.

Kommunen har gjennomgått forslaget og vurdert at det kan sendes til uttalelse/høring hos berørte parter. Dokumentene legges også ut på kommunens hjemmesider.

Planbeskrivelsen for området før endring kan til informasjon finnes på [arealplan.no](http://arealplan.no).

Vi ber om at eventuelle kommentarer bes sendt som svar på digital varsling eller på E-post til [kmn@marlowarkitekter.no](mailto:kmn@marlowarkitekter.no) innen 4 uker etter at varselet er mottatt. Vi gjør oppmerksom på at tidligere mottatte innspill enten til vårt firma eller til kommunen ikke vil bli regnet som svar på denne varslingen. Noen av kommentarene er likevel innarbeidet i planforslaget.

Vi ser fram til å høre deres kommentarer til planforslaget.

Med vennlig hilsen

**MARLOW ARKITEKTER AS**



Kirsten Maurstad Nielsen

Sivilarkitekt MNAL

Kopi: Lyseren Strandpark AS.