

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR  
**KVERNSTUA**  
**GNR/BNR 91/1, 6, 24, 117, 376, 405, 638, 639, 673 GNR 127**  
**BNR 43, 44 og GNR/BNR 90/22, 34, 41, 42, 44, 151, 669**  
**ENEBAKK KOMMUNE**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN – OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Endring av plan etter pbl. § 12-14, annet ledd	46/24	12.11.24	MARHOL9
Endring av plan etter pbl. § 12-14, annet ledd	44/20	11.06.20	TORHAU4
<b>Kommunestyrets vedtak:</b>	39/19	17.06.19	LENHAL
2. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	34/19	23.05.19	LENHAL
Offentlig ettersyn fra 20.12.2018 til 10.02.2019			LENHAL
1. gangsbehandling i det faste utvalget for plansaker	53/18	27.09.18	LENHAL
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		11.02.16	GANNGU
Utvidelse av planområdet kunngjort		03.05.18	LENHAL

Reguleringsbestemmelser datert 02.04.2019 – **Alternativ 1**, reguleringsendring 07.04.2020, revidert 08.05.2020, rettet 28.10.2020, reguleringsendring 16.04.2024  
Plankart datert 15.12.2017 revidert 02.04.2019, reguleringsendring 02.04.2020, reguleringsendring 16.04.2024

## § 1 PLANENS FORMÅL

Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging av felt BY22 i kommuneplanen for Enebakk. Det planlegges ca.180 nye boenheter i frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer, samt et bevaringsområde rundt husmannsplassen Kvernstua med tilpassede bygg for en barnehage og store felles utearealer. Planen inkluderer også omgjeving av adkomst til boliger i Osloveien 264-270.

## § 2 AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET

Det regulerte området er vist med plangrense på plankartet.

## §3 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål (jfr. Pbl §12-5):

### a) Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse Felt BFS
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Felt BKS
- Boligbebyggelse Felt B
- Barnehage Felt BBH
- Renovasjonsanlegg Felt f\_BRE
- Avløpsanlegg Felt BAV
- Energianlegg Felt BE
- Uteoppholdsareal Felt f\_BUT
- Lekeplass Felt f\_BLK

### b) Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Kjørevei offentlig, felles og privat Felt o\_SKV, f\_SKV, SKV
- Fortau Felt o\_SF
- Gang-/sykkelvei Felt o\_SGS, f\_SGS
- Annen veigrunn – teknisk anlegg offentlig, felles og privat Felt o\_SVT, f\_SVT, SVT
- Annen veigrunn – grøntanlegg Felt o\_SVG
- Parkering offentlig, felles og privat Felt o\_SPA, f\_SPA, SPA

### c) Grønnstruktur

- Grønnstruktur Felt f\_G
- Naturområde Felt GN
- Turvei Felt o\_TV
- Friområder Felt o\_GF

**d) Bruk og vern av sjø og vassdrag**

- Friluftsområde

Felt o\_VFR

Området reguleres med følgende hensynssoner (jfr. Pbl §12-6):

**Sikrings-, støy og faresoner**

- H140 Frisiktsone
- H210 Rød støysone
- H220 Gul støysone
- H320 Flomfare langs bekkedrag

**Soner med særlig hensyn**

- H560 Bevaring naturmiljø
- H570 Bevaring kulturmiljø

**Bestemmelsesområder:**

- #1 Anlegg- og riggområde
- #2 Utforming - høyder på felt BKS2

**§4 Fellesbestemmelser (Pbl.§12-7)****4.1 Estetikk og utforming (Pbl. § 12-7 nr. 1)**

Ny bebyggelse skal gis god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, eksisterende bebyggelse og naturgitte forhold. Bebyggelsen skal ha et enhetlig preg innenfor området, med samordnet materialbruk og fargesetting innenfor det enkelte felt. Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40°, eller pulttak, med takvinkel mellom 6° og 11°. Garasje/carport med uteoppholdsareal på tak kan ha flatt tak. Søknad om tiltak skal inneholde estetisk og arkitektonisk redegjørelse av tiltaket både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

**4.2 Funksjonskrav - kvalitetskrav til bygninger, installasjoner og areal – universell utforming- barns lekeareal (Pbl. 12-7 nr. 4)**Universell utforming/tilgjengelighet

Ved søknad om tiltak (bebyggelse) skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelsehemmede er løst både utvendig og innvendig. Tilgjengelighet bør i så stor utstrekning som mulig oppnås gjennom hovedløsning. Minimum 30% av nye boliger skal utformes som tilgjengelige boenheter.

Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen

Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og redningsmannskaper. Type brannhydranter skal avklares med Enebakk kommune/Follo brannvesen IKS. Follo Brannvesens retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slukkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging i området.

Sekundærleilighet

Det tillates kun en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> pr. enebolig. Det tillates ikke sekundærleiligheter i andre typer boliger.

Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal beregnes av privat uteplass inklusive del av tilliggende lekearealer og felles uteoppholdsareal som er knyttet til boenhetene. Minimumsareal (m<sup>2</sup>) pr boenhet angis i tabellen under:

Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/flerfamiliehus
Min. 250 m <sup>2</sup>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 100 m <sup>2</sup>
BFS6 – min 200 m <sup>2</sup>	BFS6 – min 100 m <sup>2</sup>	
+30 m <sup>2</sup> ved sekundærleilighet		

Felles uteoppholdsareal inkluderer nærlekeplasser, og arealer regulert til lekeplasser og felles uteoppholdsareal.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan, ikke brattere enn 1:3.
  - ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
  - ikke overbygd takterrasse/uteareal på garasje med planfri adkomst fra bolig eller terreng.
- Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning. Maksimalt 40 % av uteoppholdsarealet skal bestå av harde flater.

#### Lekearealer

Det skal settes av areal til nærlekeplass innenfor areal regulert til boligområde. Arealet skal være tilnærmet flatt, ha sol minst 5 timer ved jevndøgn og være skjermet fra støy og trafikk. Lekeplassene skal som minimum inneholde sandkasse, sittebenk og et huske/klatrestativ eller tilsvarende.

Det skal etableres sentralt lekefelt med ballbenge/ballplass og kvartalslekeplasser som vist på plankartet. Lekeplassene skal legges til rette for ulike motoriske aktiviteter, eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares og benyttes aktivt ved utforming.

### **4.3 Utomhusplan og landskapsplan (Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)**

#### Overordnet utomhusplan

Overordnet utomhusplan skal utarbeides per delområde innenfor delområdene B1, BFS2, BKS1-4. Utomhusplanen skal, avhengig av størrelsen på tiltaket og hva som er hensiktsmessig å ta med, være i målestokk 1:500 eller 1:200.

Utomhusplanen skal minimum vise følgende:

- *Eiendomsgrenser og byggegrenser/reguleringsgrenser*
- *Areal for bebyggelse*
- *Parkeringareal*
- *Eksisterende og framtidige bekker m/ tilhørende vegetasjonssone*
- *Internt veinett med stigningsforhold, bredde og sidehelning, frisikt og snuplass/-hammer med snusirkler for større biler*
- *Gang-/sykkelveier, turveier og andre gangforbindelser*
- *Adkomst og avkjøringer med bredde og stigning på avkjøring*
- *Skjæringer og fyllinger*
- *Tiltak for overvannshåndtering, inkl. fordrøyningsbasseng og kummer*
- *Flomveier*
- *VA-ledninger med tekniske løsninger*
- *Renovasjonsplass*
- *Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning*
- *Areal for snølagring*
- *Brannhydranter, oppstillingsplass for brannbiler og angrepsveier*
- *Nærlekeplass*
- *Opparbeidelse av lekeplasser med evt. utstyr*
- *Planlagt vegetasjon og vegetasjon som søkes bevart*

Vedlagt utomhusplanen skal leveres:

- En beregning av at de viste fordrøyningsbassengene for overvann tilfredsstiller reguleringsbestemmelsenes krav
- En redegjørelse for de tekniske anleggene
- En beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles.
- 3d- tegninger/perspektivtegninger eller snitt som viser planlagt terreng og foreslått bygningsvolum

#### Landskapsplan for hver enkelt eiendom

Landskapsplanen for den enkelte eiendom skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak, for BBH skal det sendes inn landskapsplan for hele arealet avsatt til dette formålet.

I tillegg til opplysningene fra / tilsvarende opplysninger som i den overordnede utomhusplanen for delområdet skal landskapsplanen for den enkelte søknad om tiltak for anlegg eller bygg vise følgende:

- Bebyggelse med kotehøyde på terreng og evt. møneretning
- Flomsikring av bygningene
- Parkering for bil og sykkel, inkl. garasjer
- Gangforbindelser internt på tomta
- Forstøtningsmurer
- Terrengtrapper
- Gjerder og hekker
- Oppstillingsplass for brannbiler
- Støyskjermer/skjermvegg
- Varelevering
- Hovedinngang i forhold til universell utforming - plassering og høyde på overkant gulv ved inngangsparti

Vedlagt søknaden skal det leveres følgende:

- Snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.
- Ved søknad om oppføring av støttemurer tegninger som blant annet viser høyde på støttemur i forhold til gjennomsnittlig terrengnivå og høyde på fasadene, samt avstand til nabogrense.
- B1, BKS1 og BKS2: Godkjent overordnet utomhusplan.
- BFS2, BKS3 og BKS4: Utomhusplan for hele feltet tiltaket ligger i.
- BFS6: Illustrasjonsplan for felt BFS6

#### 4.4 Adkomst og avkjørsler

Adkomst fra kjørevei er vist med piler på plankartet på den siden tomten skal ha sin adkomst, endelig plassering fastsettes i byggesak. Adkomst skal være maksimalt 6 m bredt inkludert grøfteareal. Etableres avkjørselen over veigrøft skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter min. Ø 200 mm. Frisikt til kommunal vei opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.

Felles avkjørsler/private veier skal ha adkomst til kommunal vei som vist på plankartet. Etableres avkjørselen over veigrøft skal det legges ned kjøresterk stikkrenne med diameter min. Ø 200 mm. Frisikt til kommunal vei opparbeides i samsvar med kommunens veinorm.

Felles avkjørsler/private veier og internveier detaljprosjekteres og vises i utomhusplan.

#### 4.5 Parkeringsplasser

For boliger skal det etableres minimum følgende antall biloppstillingsplasser pr. boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser	Gjesteparkering hvis løses på egen eiendom	Gjesteparkering hvis løses på fellesareal for flere enn 4 boenheter
Enebolig	2	1,0	0,5
Boenhet >75m <sup>2</sup> BRA	2	0,5	0,25
Boenhet <75m <sup>2</sup> BRA	1	0,5	0,25

Sekundær/leilighet regnes som egen boenhet ut fra størrelse angitt i tabellen. For sekundærleiligheter kreves det ikke gjesteparkering.

Det skal avsettes minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr. boenhet, herav skal 1 være under tak ved 4-/6-mannboliger.

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. kommunens vegnormal. Parkeringsplasser for bil, unntatt gjesteplasser, skal legges til rette for enkel fremtidig tilkobling til ladepunkt for el-bil. Parkeringsplasser på terreng skal utformes med permeable dekker eller med tette flater hvor avrenningen ledes til fordryningsmagasiner med kontrollert avrenning.

Ved garasje/parkeringsplasser som ikke opparbeides samtidig med oppføring av bolig skal følgende areal avsettes: Minst 18 m<sup>2</sup> pr. p-plass.

For barnehage skal det avsettes minimum 1 biloppstillingsplass pr. 4 barn på felt SPA1. Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for innenfor felt BBH, minimum 1 sykkelplass pr. 3 barn. Sykkelparkering skal være under tak og tilpasses eller evt. etableres i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.

Garasjer med saltak kan maksimalt ha en mønehøyde på 4,5m målt fra garasjegulv, garasjer med pulttak kan ha maksimal gesimshøyde på 4,0m målt fra garasjegulv og garasjer med flate tak kan ha maksimal gesimshøyde på 3,5m målt fra garasjegulv.

#### 4.6 Tekniske anlegg/tekniske planer

Veianlegg skal opparbeides som vist på reguleringsplanen. Fellesavkjørsler/private veier og interne veier godkjennes samtidig med utomhusplan for det enkelte felt.

Nytt elforsyningsnett, tele- datanett osv. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Kommunen skal gi aksept for løsningene i de tekniske planene. Følgende tekniske planer skal forelegges vannverket og kommunens enhet med ansvar for vei, overvann og avløp:

- Teknisk detaljplan for vann-, avløp og overvann. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
- Teknisk detaljplan for vei. Detaljplan skal som minimum inneholde veitype, tverrprofil, vertikalkurver, normalprofil og sideareal.

#### 4.7 Overvannshåndtering

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdisponering (LOD). Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved innsendelser av utomhusplan for et delområde og for den enkelte tomt. Valg av løsning skal begrunnes. Innenfor planområdet skal det være egne anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overvann skal i størst mulig grad behandles i åpne systemer. Mindre regn skal fortrinnsvis håndteres åpent ved infiltrasjon og bruk av vegetasjon.

Utjevningmagasinene kan være lukkede eller magasiner på overflaten. Overvannssystemet med utjevningmagasinene skal utformes slik at alt overvann ut fra planområdet skal kunne kontrolleres både med hensyn til utslippsmengde og vannkvalitet. Forurenset overvann må renses, også i anleggsfasen.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand (beregnes som avrenning ved korttidsnedbør med gjentakintervall iht. tabell 2 i Norsk Vanns rapport 162/2008 «Veiledning om klimatilpasset overvannshåndtering»):

Dimensjonerende regnskylhyppighet (1 i løpet av "n" år)*	Plassering	Dimensjonerende oversvømmeshyppighet ** (1 i løpet av "n" år)
1 i løpet av 5 år	Områder med lavt skadepotensiale (utkantområder, landbrukskommuner)	1 i løpet av 10 år
1 i løpet av 10 år	Boligområder	1 i løpet av 20 år
1 i løpet av 20 år	Bysenter /industriområder/forretningsstrøk	1 i løpet av 30 år
1 i løpet av 30 år	Underganger/ områder med meget høyt skadepotensial	1 i løpet av 50 år

\*) Ledningsnettet skal bare fylles til topp av rør ved dimensjonerende regnskylhyppighet.

\*\*\*) Oversvømmelsesnivået skal normal regne til et kjellernivå 90 cm over topp av rør i hovedledningsnettet.

I beregningene skal det innarbeides en klimafaktor på 1,4.

Innenfor planområdet skal det også etableres sikre flomveger for flomvann med gjentakintervall på inntil 200 år (jfr. NVEs retningslinjer for flomberegninger).

#### 4.8 Miljøoppfølging (Pbl. § 12-7 nr. 3 og 12)

##### Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som har ansvarlig for hvert tiltak. Planen utarbeides i samsvar med Norsk standards mal for miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen, inkludert system for rapportering til kommunen.

Anleggstrafikk. TV1 og TV2 skal ikke benyttes til anleggstrafikk. Det skal tas spesielt hensyn til å opprettholde bruken av Bjerkelandsveien som turvei i anleggsperioden, dette inkluderes i Miljøoppfølgingsplanen.

Planen skal inneholde en massehåndteringsplan. Matjord skal fortrinnsvis gjenbrukes internt i området ved opparbeidelse av grøntområder, privat og felles uteoppholdsareal, eller gjenbrukes på jordbruksarealer.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet.

#### Støy

Der grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 eller teknisk forskrift /NS8175 klasse C ikke overholdes for eksisterende boliger som påvirkes av nye tiltak på fv. 155, skal det etableres støyreducerende tiltak slik at kravene til støy overholdes. Kravet omfatter også anleggsfasen innenfor planområdet. Eventuelle nødvendige støyreducerende skjermingstiltak for eksisterende bebyggelse utformes i samråd med de berørte grunneierne.

Det tillates ikke ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone.

#### Fremmede arter

For å unngå spredning til nye vokseplasser skal jord fra områder med fremmede arter ikke benyttes som vekstmasser, disse skal kunne dokumenteres levert til godkjent deponi. Ved nyplantinger skal det ikke benyttes fremmede arter eller arter som kan bli invaderende.

#### Biologisk mangfold

Naturlig vegetasjon i randsonene rundt byggeområdene skal søkes bevart. Ny vegetasjon skal være tilpasset stedet og stedets karakter. Der hvor det etableres nye vegetasjonssoner skal det i hovedsak benyttes plantearter som er naturlig forekommende på stedet.

#### Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjon i samsvar med renovasjonsforskrift. Areal avsatt til renovasjon og oppstilling av renovasjonsbiler, med mulighet til forbikjøring, skal fremgå av utomhusplanen. Det skal etableres fellesløsninger.

Det skal avsettes minimum 5 punkter for renovasjon fordelt i planområdet. Punktene skal plasseres slik at man oppnår en gåavstand på maksimalt 150 m fra boligene.

#### **4.9 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)**

I områdene BAV, SPA2 – 4 og SKV4 skal lokal stabilitet langs Kvernstubekken utredes og dokumenteres før det kan igangsettes tiltak.

#### **4.10 Kulturminner**

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner og dets sikringssone, eller fremkalle skade for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og regional kulturminneforvaltning (Akershus fylkeskommune) varsles umiddelbart. Ansvar påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 Plassering av bebyggelse**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Byggegrense mot fylkesvei (SKV2) er 30 m fra senterlinje vei. Byggegrense mot adkomstvei (SKV1) er 12,5 m fra senterlinje vei, byggegrense fra boligvei (SKV3) er 10 m fra senterlinje vei, og fra fellesavkjørsler 7 m fra senterlinje vei.

Parkeringsplasser og garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot adkomstvei, boligvei og felles avkjørsler. Garasjer skal ha en avstand til regulert veiformål minst 2m. Garasjer plassert med port mot adkomstvei må ha en avstand til veiformål på minst 6 m. Det skal være snumulighet på egen grunn utenfor regulert vegformål.

Garasjer skal vises på situasjonskart og landskapsplan ved søknad om rammetillatelse for bolig selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

Støyskjerm kan plasseres som vist på plankart eller flyttes lenger fra vei.

Garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot fylkesvei når den inngår i tiltak mot trafikkstøy, men ikke nærmere senter kjørevei enn 20 m.

## 5.2 Område for boligbebyggelse (Felt B1 og B2)

**B1:** I området kan det oppføres boliger i form av eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger eller rekkehus, med gesimshøyde 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 8 m. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. All parkering skal etableres på egen tomt.

Ved etablering av mer enn 4 boenheter skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> innenfor felt B1.

**B2:** Området B2 skal inngå i tomt for gnr. 91 bnr. 107. Gjeldende reguleringsbestemmelser for resten av denne tomten gjelder også for området B2. I området kan det etableres adkomstvei til bolig. Adkomstvei skal ha grøft på min 1 m mot grense til friområde o\_GF1.

## 5.3 Område for frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1 til BFS5)

**BFS1:** I området kan det oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig med gesimshøyde 6 m og mønehøyde inntil 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 7 m. Høyde på bygg og anlegg skal ikke overstige maksimal kotehøyde på 159,5 m. Maksimalt tillatt % BYA = 30 %. Det tillates sekundærleilighet i enebolig, men ikke i tomannsbolig. All parkering skal etableres på egen tomt.

**BFS2 og BFS3:** I området kan det oppføres enebolig med gesimshøyde 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 8 m. Maksimalt tillatt % BYA = 30 %.

Innenfor område BSF2 skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>, denne skal være felles for de to feltene.

**BFS4:** I området kan det oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt % BYA = 30 %. All parkering skal etableres på egen tomt.

**BFS5:** I området kan det oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 7 m og mønehøyde inntil 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt tillatt % BYA = 30 %. For gnr. 90 bnr. 669 er maks. tillatt BYA 170 m<sup>2</sup>.

Det skal ved søknad om tiltak utføres en flomvurdering knyttet til eksisterende vassdrag, nødvendige sikringstiltak skal søkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.

**BFS6:** Før området bebygges skal terrenget heves til minimum flomsikker kote 130,5 moh (NN2000). Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av terrengendringer og fundamentering av bygg.

I området kan det oppføres ene- eller tomannsboliger med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 9 m. Maksimalt tillatt % BYA = 30 %. Privat og gjesteparkering skal ivaretas på egen eiendom.

Støyskjermer skal oppføres med høyde på inntil 3,5 m over terreng.

Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivarettatt for hele feltet.

#### 5.4 Område for konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS1 til BKS4)

**BKS1:** I området kan det oppføres rekkehus med gesimshøyde 8 m mønehøyde inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 9 m. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. Privat og gjesteparkering oppføres nær bolig eller i fellesanlegg.

Innenfor området skal det avsettes to nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> hver.

**BKS2:** I området kan det oppføres 4-mannsbolig, 6-mannsbolig og rekkehus med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 9 m, jfr. også §10. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. Privat og gjesteparkering oppføres nær bolig eller i fellesanlegg.

Innenfor området skal det i tillegg til regulert kvartalslekeplass avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>.

**BKS3:** I området kan det oppføres 4 mannsbolig, 6-mannsbolig og rekkehus med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 9 m. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. Privat og gjesteparkering oppføres nær bolig eller i fellesanlegg.

Innenfor området skal det etableres sti/trapp for å forbinde fortau med eksisterende vei vest for planområdet.

Del av krav til parkering, gjesteparkering, kan beregnes i felt SPA1. Inntil 50% av krav til felles uteoppholdsareal kan beregnes i felt f\_BUT.

Innenfor området skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>.

**BKS4:** I området kan det oppføres 4-mannsbolig, 6-mannsbolig og rekkehus med gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 8 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste gesimshøyde opp til 7 m. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. Privat og gjesteparkering oppføres nær bolig eller i fellesanlegg.

Del av krav til parkering, gjesteparkering, kan beregnes i felt SPA1. Inntil 50% av krav til felles uteoppholdsareal kan beregnes i felt f\_BUT.

Nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup> for feltene BKS4 og BFS6 skal etableres på felt f\_BLK1 og være tilgjengelig for alle på samme måte som resten av f\_BLK1.

#### 5.5 Område for barnehage (Felt BBH)

I området kan det oppføres barnehage med gesimshøyde inntil 5 m og mønehøyde inntil 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks tillatt BYA = 12 %. Bygg som ikke er regulert til bevaring på plankartet skal til sammen ikke overskride BRA = 750 m<sup>2</sup>.

Formspråk, farge og plassering av ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse innenfor området. Byggene skal fortrinnsvis bestå av mindre volum. Lekeapparater skal i farge og utførelse tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Eksisterende bebyggelse skal istandsettes, eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares eller tilbakeføres til eldre dokumentert utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter vurdering dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Bevarings- og skjøtelsesplanen for Kvernstua, datert 14.12.2018, skal legges til grunn for utføring av arbeidet. Det skal i tillegg utarbeides en skjøtelsesplan for utearealet, inkludert vegetasjonsbeltet for å skjerme mot ny bebyggelse i nord, hvor eksisterende trær skal bevares og om nødvendig suppleres med stedegen vegetasjon. Skjøtelsesplanen for uteareal skal være et supplement til bevarings- og skjøtelsesplanen datert 14.12.20018, samt være i samsvar med landskapsplanen og følge denne.

Parkering for biler til barnehagen skal anlegges på felt SPA1, leveranser og service skal også skje via SPA1 av hensyn til bevaring av kulturmiljøet.

#### 5.6 Område for felles renovasjonsanlegg (Felt f\_BRE1-5)

Innenfor området skal det etableres felles nedgravde renovasjonsløsninger, inkludert avfallsbrønner til glass- og metallemballasje. Innenfor felt f\_BRE2 tillates det oppført nettstasjon for el-forsyning i tillegg til nedgravde renovasjonsløsninger.

Områdene skal være felles for de husstander som kan benytte disse innenfor planområdet.



### 5.7 Område for avløpsanlegg (Felt o\_BAV)

Området er avsatt til offentlig pumpestasjon for spillvann.

### 5.8 Energianlegg (Felt BE)

Området er avsatt til nettstasjon for elforsyning.

### 5.9 Uteoppholdsareal (Felt f\_BUT)

Området skal opparbeides og benyttes som felles uteoppholdsareal for BSK3 og BSK4. Det skal etableres en fellestehage, fortrinnsvis en nyttehage med frukttrær og bærbusker.

### 5.10 Lekeplasser (Felt f\_BLK1 til f\_BLK3)

Lekeklassene skal ha variert utforming og innhold, være av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet. Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.

**f\_BLK1:** Området er felles for hele feltet og skal opparbeides for lek og uteopphold. Det skal opparbeides ballbinge/ballplass. IS 1693; Veileder for støvvurdering av nærmiljøanlegg skal følges ved opparbeiding av ballbinge/ballplass. Ved behov skal det settes begrensninger for bruk på kvelds- og nattestid.

**f\_BLK2:** Området skal opparbeides og benyttes som kvartalslekeplass for feltene BFS2, BFS3, BFS6, BKS2, BKS3 og BKS4, lekeklassen skal være felles for boenhetene innenfor disse feltene.

**f\_BLK3:** Området skal opparbeides og benyttes som kvartalslekeplass for felt BKS1, lekeklassen skal være felles for boenhetene innenfor dette feltet. Det skal etableres en universelt utformet kryssing av eksisterende bekk. Ut over dette skal det bevares naturlig kantvegetasjon i 6 m bredde fra bekken.

## § 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1 Samferdsel

Tiltak i og langs fv. 155 skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

Offentlige veier skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen etter byggeplan godkjent av enheten med ansvar for vei i kommunen. Kommunale veier og interne veier er ikke detaljprosjektert ved regulering og skal derfor byggesaksbehandles av kommunen.

### 6.2 Fylkesvei med gang-/sykkelvei o\_SKV2, o\_SGS1, o\_SGS2, o\_SGS3 og o\_SGS4:

Veianlegg i og langs fv. 155 skal utformes i samsvar med Statens vegvesen håndbok N100.

### 6.3 Kommunal adkomstvei med fortau o\_SKV1, og o\_SF1:

Vei og fortau skal utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm. Omlegging av eksisterende bekk i åpen grøft og fordrøyning av overvann skal inkluderes i prosjektering av anlegget. Fagkyndige skal involveres i utarbeidingen av det nye strekket av bekken, slik at sikkerhet mot flom og erosjon, samt hensynet til biologisk mangfold i og langs bekken, blir ivaretatt.

### 6.4 Kommunal boligvei o\_SKV3:

Vei skal utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm, veiklasse B.

### 6.5 Kommunal adkomstvei o\_SKV5:

Vei skal tilbakeføres til opprinnelig stand etter omlegging av gangadkomst o\_SGS4.

### 6.6 Adkomst f\_SKV4, SKV6, SKV7 og f\_SKV8:

Eksisterende adkomst til fv. 155 via gang-/sykkelvei fra BFS5 skal stenges og regulert felles kjørevei f\_SKV4 skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan. Vei skal utformes i samsvar med Enebakk kommunes veinorm. Vei f\_SKV4 skal være felles for eiendommene som har adkomst via denne.

Eksisterende adkomst fra BFS4 til fv. 155 skal stenges og regulert stikkvei SKV6 skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan.

SKV7 skal erstatte eksisterende adkomst til gnr. 91 bnr. 639, og opparbeides samtidig med omlegging av gangadkomst o\_SGS4.

F\_SKV8 er felles kjørevei til boligene på felt BFS6.

#### **6.7 Gang-/sykkelvei o\_SGS5:**

Eksisterende grusvei tilpasses Enebakk kommunes veinorm for veiklasse GS.

#### **6.8 Parkering SPA, f\_SPA og o\_SPA:**

Parkeringsfeltet f\_SPA1 er felles for BSK3, BSK4 og BBH. Parkeringsplassen opparbeides med permeabelt dekke, og med kantvegetasjon mot Kvernstua.

Parkeringsfeltet o\_SPA2 er knyttet til pumpestasjon for spillvann.

Parkeringsfeltet SPA3 skal benyttes av gnr. 90 bnr. 41.

Parkeringsfeltet SPA4 skal benyttes av gnr. 90 bnr. 42.

#### **6.9 Gang-/sykkelvei f\_SGS6:**

Felles gang/sykkelvei og adkomst til lekeplass f\_BLK2 og boliger på BKS2. Området er felles for alle eiendommene som kan bruke f\_BLK2 (jfr. §5.10).

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **7.1 Friområde o\_GF1 og o\_GF2:**

Offentlig friområde. Eksisterende vegetasjon skal bevares. Det tillates etablert enkle stier mellom boligfeltene i og utenfor planområdet.

### **7.2 Naturområde GN:**

Naturområde, det tillates ingen form for bebyggelse eller anlegg. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

### **7.3 Felles grønnstruktur f\_G1 og f\_G2:**

Eksisterende terreng, vegetasjon og naturelementer skal bevares. Skjøtsel er tillatt for å sikre mot trevelt. Innenfor f\_G2 tillates tiltak for å sikre bekk mot erosjon og for å lede overvann under o\_TV1. Erosjonssikring skal utføres på en måte som sikrer reetablering av kantvegetasjonen.

Områdene skal være felles for BFS2-3, BFS6 og BKS1-4.

### **7.4 Turvei o\_TV1 og o\_TV2:**

Turveien følger et eldre historisk veifar. Turveien skal opprettholde sin opprinnelige utforming og karakter med hensyn til bredde, dekke og kurvatur. Tiltak knyttet til drift og vedlikehold tillates.

## **§8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**

### **Friluftsområde i vassdrag o\_VFR:**

Eksisterende terreng og naturelementer skal bevares.

## **§9 HENSYNSSONER**

### **Sikrings-, støy og faresoner**

#### H140 frisikt

Innenfor hensynssone frisikt, H140, tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

#### H210 rød støysone

Innenfor denne sonen tillates ikke oppføring av nye boliger eller anlegg til annen støyfølsom bruk. Dette gjelder også ved bruksendring.

#### H220 gul støysone

Nye boliger i gul støysone skal utformes slik at uteoppholdsareal og oppholdsrom innendørs tilfredsstiller grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 tabell 3. Alle boliger skal ha minimum en stille side. Dette gjelder også ved bruksendring. Nødvendige tiltak for å ivareta krav til støynivå i soverom mot støyutsatt side av bebyggelse skal gjennomføres i henhold til gjeldende TEK. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at krav til støy tilfredsstilles.

#### H320\_1 Flomfare langs bekkedrag

Innenfor området tillates ikke bebyggelse for varig opphold. Alle tiltak innenfor flomsone er søknadspliktige. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot flom.

Ved omlegging av bekk som berører ny vei SKV1 ved BKS4 skal ny flomsone beregnes og flom ivaretas i prosjektering av veien.

#### H302\_2 Flomfare langs bekkedrag

Innenfor området tillates bebyggelse for varig opphold forutsatt at det etableres tiltak for å sikre området mot flom og flomras. Det skal ved søknad om tiltak dokumenteres at terreng er hevet til flomsikker kote og at terrenghevingen er utført i samsvar med geoteknisk prosjektering. Nødvendige sikringstiltak skal senest omsøkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.

### **Soner med særlig hensyn**

#### H560 bevaring naturmiljø

Innenfor området skal det tas særlig hensyn til registrert verdifullt naturmiljø. Tiltak som medfører fjerning av vegetasjon eller terrengendringer skal unngås

#### H570 bevaring kulturmiljø

Nye bygg og anlegg innenfor hensynssonene skal ta hensyn til eksisterende husmannsplass og kulturmiljø. Ved behandling av skjøtselsplan for utearealet, byggesøknader og søknader om tiltak i marka, skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak, og bevarings- og skjøtselsplan for Kvernstua, datert 14.12.2018, skal legges til grunn.

## **§10 BESTEMMELSESONRÅDE**

### **#1 Anlegg og riggområder**

Midlertidige anleggsområder kan benyttes til riggplass og midlertidig anleggsbeltet for offentlige veier, gs-veier og fortau, samt fellesvei SKV4. Etter avsluttet anlegg, opphører midlertidig reguleringsformål, og området skal ryddes og istandsettes og tilbakeføres til formålet. Arealet skal senest istandsettes samtidig med offentlig overtakelse av tilstøtende vei, i samsvar med landskapsplan godkjent av kommunen.

### **#2 Utforming**

Innenfor området skal maksimal høyde på bygg ikke overstige kote 155.

## **§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **11.1 Før rammetillatelse**

Kommunaltekniske anlegg: Før det kan søkes rammetillatelse skal det være gitt aksept for løsningene i prosjektering av kommunalteknisk anlegg (vei, veilys og avløp) samt plan for fordøyning og bortledning av overvann av Enebakk kommune, ved enheten med ansvar for disse fagområdene. Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEV) skal ha gitt aksept for løsningene knyttet til prosjektering av vann.

Miljøoppfølgingsplan: Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge en plan for miljøoppfølging for alle anleggs- og byggetiltak innenfor planområdet (MOP). Planen sendes til Enebakk kommune

senest sammen med første søknad om tiltak. Krav om MOP omfatter ikke mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer.

Lekeplasser: Kommunen skal ha gitt aksept for løsningene i overordnet utomhusplan for kvartalslekeplasser og felles lekefelt før søknad om tillatelse til tiltak for den første boligen innenfor planområdet sendes inn.

Utomhusplanen for delområdene B1, BKS1 og BKS2: Løsningene i utomhusplan skal være akseptert av Enebakk kommune v/enheten som har ansvar for reguleringsplaner før første rammesøknad for anlegg eller bygg i delområdet sendes inn for behandling.

Rammetillatelse omfatter også tillatelse etter ett-trinns søknad (unntatt Pbl§20-1 m).

## 11.2 Før igangsetting

Fylkesvei 155: Før tiltak på og langs fylkesveien kan igangsettes skal byggeplan for gang- og sykkelvei, busstopp, kryss mm. være godkjent av Statens vegvesen, og det skal foreligge en gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

Tilgrensende sti i nordvest: Før det gis igangsettingstillatelse til opparbeidelse av lekeplass på felt BLK3 og oppføring av boliger på BKS1 skal eksisterende sti i vest legges om utenfor byggeområdet.

Utomhusplan for delområdene BFS2, BKS3 og BKS4: Kommunen v/enheten som har ansvar for byggesaker skal ha gitt aksept for løsningene i utomhusplan for hele feltet boligen ligger i, samt lekeplasser for tilhørende felt før igangsettingstillatelse kan gis.

Avløp: Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor reguleringsområdet skal eksisterende pumpestasjoner inkludert nødvendig avløpsteknisk utstyr og infrastruktur være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

Skole og barnehage: Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være sikret/dokumenteres.

Ny adkomst til Osloveien 264-270 og Bjerklandsveien 5: Det kan bygges barnehage og inntil 40 boenheter innenfor feltene BFS2-3, BFS6 og BKS1-4 før ny adkomst til Osloveien 264 til 270 må opparbeides og Bjerklandsveien stenges. Før det gis igangsettingstillatelse for resterende boliger innenfor planområdet skal ny adkomstvei til Osloveien 264 til 270 være opparbeidet, inkludert avkjørsler/parkering og MUA til eksisterende boliger, og adkomst/parkering til eksisterende bebyggelse i BFS6 være lagt om fra Bjerklandsveien til SKV1.

Igangsettingstillatelse omfatter også tillatelse etter ett-trinns søknad (unntatt Pbl§20-1 m).

## 11.3 Før bebyggelse tas i bruk

Fylkesvei 155: Før ny bebyggelse tas i bruk skal nytt kryss og gangveisystem i fv. 155, inkludert o\_SKV5, SKV 6, og SKV7 være opparbeidet i samsvar med planer godkjent av Statens vegvesen. Barnehage og inntil 40 boenheter innenfor feltene BFS2-3, BFS6 og BKS1-4 kan tas i bruk før f\_SKV4 etableres, Bjerklandsveien stenges og gangvei forbi denne ferdigstilles.

Teknisk infrastruktur: Før ny bebyggelse tas i bruk skal vei og annen infrastruktur i bakken være ferdig opparbeidet frem til og forbi feltet hvor bebyggelsen er plassert. Skjæringer og fyllinger tilsås og ferdigstilles som del av veianlegget.

Utomhus arealer: Før ny bebyggelse tas i bruk skal tilhørende lekearealer, parkering og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan/landskapsplan.

Husmannsplass og barnehage: Før barnehage i felt BBH eller boenhet nr. 1 innenfor felt BFS2-3 og BKS1-4 tas i bruk skal eksisterende bevaringsverdige bebyggelse være istandsatt. Før barnehage i felt BBH tas i bruk skal felt SPA1 være opparbeidet.

Lekeplasser: Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS2, BFS2 og BFS3 skal f\_BLK2 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.

Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS1 skal f\_BLK3 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.

Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS3, BKS4 og BFS6 skal f\_BLK1 og f\_BUT være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.

Støy: Før ny bebyggelse tas i bruk innenfor områder som omfattes av støysone skal nødvendige tiltak for begrenning av støy i samsvar med krav i veileder T-1442 tabell 3 være etablert.

Parkering: Før ny bebyggelse tas i bruk skal parkeringsforbud i tilgrensende veier være iverksatt i samsvar med godkjent skiltplan.

#### **11.4 Før ferdigstillelse av anlegg langs fv. 155**

Eventuelle nødvendige støyreducerende skjermingstiltak mot veitrafikkstøy fra fv. 155 for eksisterende bebyggelse skal være utført før anlegg knyttet til fv. 155 ferdigstilles.