

# Forespørsel om endring av reguleringsplan etter pbl. § 12-14 annet ledd

Gjeldende reguleringsplan: nr. og plannavn: **457 Kvernstua**

Vedtatt: 17.06.2019

Mindre endring av plan: nr. og plannavn: **457 Kvernstua**

Vedtatt: 11.06.2020, bestemmelser rettet 28.10.2020

Mindre endring av plan: nr. og plannavn:

Vedtatt:

## Hensikten med forslag til planendring

Hensikten med forslaget er å legge til rette for å kunne bygge to ene -eller tomannsboliger på felt BFS6 (tidligere BKS5). Det er gjennomført grunnundersøkelser og gjort flomberegninger som del av arbeidet med forslag til reguleringsendring, jfr. vedlagte geoteknisk notat og notat om flomsikring.

For forslagsstiller er det viktig at det illustrerte prosjektet kan bygges ut av to uavhengige utbyggere og uten behov for ytterligere utredninger knyttet til området som helhet. Det følger av reguleringsbestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse innenfor felt BFS6 skal det følge en støyvurdering av tiltaket, og hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivare tatt for hele feltet.

I tillegg er det etter utbygging av Kvernstubakken og felles parkeringsplass ikke lenger behov for brannadkomst til ny barnehage over Bjerkelandsveien syd. Planendringen tilpasser bestemmelsene om brannadkomst til dagens situasjon etter oppfylling av terreng ved felt BBH/SPA1.

## Vedlegg:

1. Planbeskrivelse revisjon g, datert 16.04.2024
2. 29 Utsnitt av gjeldende plankart fra kommunens kartportal
3. 30 Forslag til revidert plankart, datert 16.04.2024
4. 31 Gjeldende planbestemmelser
5. 32 Planbestemmelser, forslag til revisjon, datert 04.04.2024
6. 33 ROS analyse versjon 2, datert 16.04.2024
7. 34 Notat støy felt BFS6, datert 09.04.2023
8. 35 Notat grunnforhold felt BFS6, datert 16.04.2024
9. 36 Rapport grunnboringer felt BFS6, datert 16.04.2024
10. 37 Notat vannlinjeberegninger BFS6, datert 22.03.2023
11. 38 Illustrasjonsplan felt BFS6, datert 05.01.2024
12. 39 Skisse som viser brannadkomst til felt BHH over SPA1, 19.12.2022.
13. 40 Høring av endring:

- a. Høringsbrev
- b. Adresseliste høring
- c. Oppsummering innkomne merknader
- d. Merknader samlet

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fylles ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

1

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>4.2 Funksjonskrav - kvalitetskrav til bygninger, installasjoner og areal – universell utforming- barns lekeareal (Pbl. 12-7 nr. 4)</b></p> <p><u>Universell utforming/tilgjengelighet</u> Ved søknad om tiltak (bebyggelse) skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede 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.</p> <p><u>Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen</u> 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.</p> <p><u>Sekundærleilighet</u> Det tillates kun en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> pr. enebolig. Det tillates ikke sekundærleiligheter i andre typer boliger.</p> <p><u>Minste uteoppholdsareal</u> 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:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Eneboliger</th> <th>Tomannsboliger</th> <th>Rekkehus/flerfamiliehus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Min. 250 m<sup>2</sup></td> <td>Min. 200 m<sup>2</sup></td> <td>Min. 100 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>+30 m<sup>2</sup> ved sekundærleilighet</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Felles uteoppholdsareal inkluderer nærlekeplasser, og arealer regulert til lekeplasser og felles uteoppholdsareal.</p> <p>Følgende inngår i beregning av MUA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ubebygde areal på bakkeplan, ikke brattere enn 1:3.</li> <li>- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.</li> <li>- ikke overbygd takterrasse/uteareal på garasje med planfri adkomst fra bolig eller terreng. Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.</li> </ul> <p>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.</p> <p><u>Lekearealer</u> 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.</p> <p>Det skal etableres sentralt lekefelt med ballbinge/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.</p>	Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/flerfamiliehus	Min. 250 m <sup>2</sup>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 100 m <sup>2</sup>	+30 m <sup>2</sup> ved sekundærleilighet		
Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/flerfamiliehus								
Min. 250 m <sup>2</sup>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 100 m <sup>2</sup>								
+30 m <sup>2</sup> ved sekundærleilighet										

Hensikten med bestemmelsen	Sikre universell utforming av minst 30% av boligene, sikre slokkevannkapasitet, sikre gode boliger av en rimelig størrelse og tilstrekkelig med egnede uteoppholdsarealer.  Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er satt for å sikre at alle boliger har tilgang til utearealer som er egnet til lek og opphold og som er skjermet for støy og annen forurensning.
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Det er ikke gitt dispensasjoner fra forhold som omtales i denne bestemmelsen i gjeldende plan, men det er gitt tre dispensasjoner fra kommuneplanens §2 innenfor området før reguleringsplan for Kvernstua ble vedtatt (dette inkluderer beregning av MUA på støyutsatt uteareal)

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Det foreslås at kravene til MUA for konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus/flerfamiliehus) også skal gjelde for tomannsboliger på felt BFS6 og at kravet til MUA for eneboliger reduseres fra 250 m<sup>2</sup> til 200 m<sup>2</sup> på dette feltet.</p> <p><b>4.2 Funksjonskrav - kvalitetskrav til bygninger, installasjoner og areal – universell utforming- barns lekeareal (Pbl. 12-7 nr. 4)</b></p> <p><u>Universell utforming/tilgjengelighet</u> Ved søknad om tiltak (bebyggelse) skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede 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.</p> <p><u>Slokkevann og tilrettelegging for brannvesen</u> 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.</p> <p><u>Sekundærleilighet</u> Det tillates kun en sekundærleilighet på inntil 60 m<sup>2</sup> pr. enebolig. Det tillates ikke sekundærleiligheter i andre typer boliger.</p> <p><u>Minste uteoppholdsareal</u> 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:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Eneboliger</th> <th>Tomannsboliger</th> <th>Rekkehus/flerfamiliehus</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Min. 250 m<sup>2</sup></td> <td>Min. 200 m<sup>2</sup></td> <td>Min. 100 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>BFS6: Min 200 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>BFS6: Min 100 m<sup>2</sup></b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+30 m<sup>2</sup> ved sekundærleilighet</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Felles uteoppholdsareal inkluderer nærlekeplasser, og arealer regulert til lekeplasser og felles uteoppholdsareal.</p> <p>Følgende inngår i beregning av MUA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ubebygd areal på bakkeplan, ikke brattere enn 1:3.</li> <li>- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.</li> <li>- ikke overbygd takterrasse/uteareal på garasje med planfri adkomst fra bolig eller terreng. Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.</li> </ul>	Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/flerfamiliehus	Min. 250 m <sup>2</sup>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 100 m <sup>2</sup>	<b>BFS6: Min 200 m<sup>2</sup></b>	<b>BFS6: Min 100 m<sup>2</sup></b>		+30 m <sup>2</sup> ved sekundærleilighet		
Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus/flerfamiliehus											
Min. 250 m <sup>2</sup>	Min. 200 m <sup>2</sup>	Min. 100 m <sup>2</sup>											
<b>BFS6: Min 200 m<sup>2</sup></b>	<b>BFS6: Min 100 m<sup>2</sup></b>												
+30 m <sup>2</sup> ved sekundærleilighet													

	<p>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.</p> <p><u>Lekearealer</u>  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.</p> <p>Det skal etableres sentralt lekefelt med ballbinge/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.</p>
Begrunnelse for forslaget	<p>MUA skal være skjermet mot trafikkstøy. Innenfor felt BFS6 er det ikke mulig å skjerme tilstrekkelig uteoppholdsareal til to tomannsboliger eller to eneboliger mot støy, men det kan være tilstrekkelig til å skjerme en firemannsbolig. Nærlekeplass for felt BFS6 skal ifølge bestemmelsene ligge på felt f _BLK1 som er skjermet mot støy.</p> <p>Endringen vil gjøre det mulig å dele opp bygget i to mindre volum og beholde samme antall leiligheter som om det hadde blitt bygget en firemannsbolig.</p> <p>Mulighet for enebolig er lagt inn med tanke på fleksibilitet for de som overtar tomtene.</p>
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Innenfor reguleringsplan for Kvernstua er det kun mulig å bygge tomannsboliger på feltene B, BFS1, BFS4 og BFS5, disse er ikke regulert til konsentrert småhusbebyggelse slik som BKS5 (nå BFS6). Endringen vil ikke påvirke MUA innenfor planområdet, da den kun likestiller to ene- eller tomannsboliger med tidligere regulert 4-/6 mannsbolig på dette ene feltet.
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fyller ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

2

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>4.3 Utomhusplan og landskapsplan (Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4)</b>  <u>Overordnet utomhusplan</u>  Overordnet utomhusplan skal utarbeides per delområde innenfor delområdene B1, BFS2, BKS1-5. Utomhusplanen skal, avhengig av størrelsen på tiltaket og hva som er hensiktsmessig å ta med, være i målestokk 1:500 eller 1:200.</p> <p>Utomhusplanen skal minimum vise følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiendomsgrenser og byggegrenser/reguleringsgrenser</li> <li>- Areal for bebyggelse</li> <li>- Parkeringareal</li> </ul>
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksisterende og framtidige bekker m/ tilhørende vegetasjonssone</li> <li>- Internt veinett med stigningsforhold, bredde og sidehelning, friskt og snuplass/-hammer med snusirkler for større biler</li> <li>- Gang-/sykkelveier, turveier og andre gangforbindelser</li> <li>- Adkomst og avkjøringer med bredde og stigning på avkjøring</li> <li>- Skjæringer og fyllinger</li> <li>- Tiltak for overvannshåndtering, inkl. fordrøyningsbasseng og kummer</li> <li>- Flomveier</li> <li>- VA-ledninger med tekniske løsninger</li> <li>- Renovasjonsplass</li> <li>- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning</li> <li>- Areal for snølagring</li> <li>- Brannhydranter, oppstillingsplass for brannbiler og angrepsveier</li> <li>- Nærlekeplass</li> <li>- Opparbeidelse av lekeplasser med evt. utstyr</li> <li>- Planlagt vegetasjon og vegetasjon som søkes bevart</li> </ul> <p>Vedlagt utomhusplanen skal leveres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En beregning av at de viste fordrøyningsbassengene for overvann tilfredsstillende reguleringsbestemmelseres krav</li> <li>- En redegjørelse for de tekniske anleggene</li> <li>- En beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles.</li> <li>- 3d- tegninger/perspektivtegninger eller snitt som viser planlagt terreng og foreslått bygningsvolum</li> </ul> <p><u>Landskapsplan for hver enkelt eiendom</u></p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelse med kotehøyde på terreng og evt. møneretning</li> <li>- Flomsikring av bygningene</li> <li>- Parkering for bil og sykkel, inkl. garasjer</li> <li>- Gangforbindelser internt på tomta</li> <li>- Forstøtningsmurer</li> <li>- Terrengtrapper</li> <li>- Gjerder og hekker</li> <li>- Oppstillingsplass for brannbiler</li> <li>- Støyskjermer/skjermvegg</li> <li>- Varelevering</li> <li>- Hovedinngang i forhold til universell utforming - plassering og høyde på overkant gulv ved inngangsparti</li> </ul> <p>Vedlagt søknaden skal det leveres følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.</li> <li>- 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.</li> <li>- B1, BKS1 og BKS2: Godkjent overordnet utomhusplan.</li> <li>- BFS2, BKS3, BKS4 og BKS5: Utomhusplan for hele feltet tiltaket ligger i.</li> </ul>
Hensikten med bestemmelsen	<p>Å sikre adkomst på feltene hvor det ikke er regulert intern adkomstvei, sikre arealer til parkering, lek og andre fellesfunksjoner på de feltene hvor det er krav om dette.</p> <p>Generelt sikre felles løsninger for overvannshåndtering og at terrengovergangene mellom naboer blir ivarettatt på en god måte.</p>

	Landskapsplanen for hver enkelt tomt skal sikre at viktige forhold knyttet til opparbeidelse og disponering av uteområdet er ivaretatt og dokumentert til rammesøknad.
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Det er gitt dispensasjon fra kravet om overordnet utomhusplan for terrengarbeider på felt BFS2, 17.05.2021  Det er gitt dispensasjon fra kravet om landskapsplan for terrengarbeider på felt BKS2, 11.11.2020

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Felt BKS5/BFS6 tas ut fra det generelle kravet om utomhusplan for hele feltet, og erstattes med illustrasjonsplanen som følger planendringen:</p> <p><b>4.3 Utomhusplan og landskapsplan (Pbl. § 12-7 nr. 1, 2 og 4) <u>Overordnet utomhusplan</u></b></p> <p>Overordnet utomhusplan skal utarbeides per delområde innenfor delområdene B1, BFS2, BKS1- 4 <del>5</del>. Utomhusplanen skal, avhengig av størrelsen på tiltaket og hva som er hensiktsmessig å ta med, være i målestokk 1:500 eller 1:200.</p> <p>Utomhusplanen skal minimum vise følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eiendomsgrenser og byggegrenser/reguleringsgrenser</li> <li>- Areal for bebyggelse</li> <li>- Parkeringsareal</li> <li>- Eksisterende og framtidige bekker m/ tilhørende vegetasjonssone</li> <li>- Internt veinett med stigningsforhold, bredde og sidehelning, friskt og snuplass/-hammer med snusirkler for større biler</li> <li>- Gang-/sykkelveier, turveier og andre gangforbindelser</li> <li>- Adkomst og avkjøringer med bredde og stigning på avkjøring</li> <li>- Skjæringer og fyllinger</li> <li>- Tiltak for overvannshåndtering, inkl. fordrøyningsbasseng og kummer</li> <li>- Flomveier</li> <li>- VA-ledninger med tekniske løsninger</li> <li>- Renovasjonsplass</li> <li>- Eksisterende og planlagt terreng med koter skal vises på samme tegning</li> <li>- Areal for snølagring</li> <li>- Brannhydranter, oppstillingsplass for brannbiler og angrepsveier</li> <li>- Nærlekeplass</li> <li>- Opparbeidelse av lekeplasser med evt. utstyr</li> <li>- Planlagt vegetasjon og vegetasjon som søkes bevart</li> </ul> <p>Vedlagt utomhusplanen skal leveres:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En beregning av at de viste fordrøyningsbassengene for overvann tilfredsstiller reguleringsbestemmelsernes krav</li> <li>- En redegjørelse for de tekniske anleggene</li> <li>- En beskrivelse av utearealer som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles.</li> <li>- 3d- tegninger/perspektivtegninger eller snitt som viser planlagt terreng og foreslått bygningsvolum</li> </ul> <p><u>Landskapsplan for hver enkelt eiendom</u></p> <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelse med kotehøyde på terreng og evt. møneretning</li> <li>- Flomsikring av bygningene</li> <li>- Parkering for bil og sykkel, inkl. garasjer</li> <li>- Gangforbindelser internt på tomte</li> <li>- Forstøtningsmurer</li> <li>- Terrengtrapper</li> <li>- Gjerder og hekker</li> </ul>
--------------------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oppstillingsplass for brannbiler</li> <li>- Støyskjermer/skjermvegg</li> <li>- Varelevering</li> <li>- Hovedinngang i forhold til universell utforming</li> <li>- plassering og høyde på overkant gulv ved inngangsparti</li> </ul> <p>Vedlagt søknaden skal det leveres følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- B1, BKS1 og BKS2: Godkjent overordnet utomhusplan.</li> <li>- BFS2, BKS3, og BKS4 <del>og BKS5</del>: Utomhusplan for hele feltet tiltaket ligger i.</li> <li>- <b>BFS6: Illustrasjonsplan for felt BFS6.</b></li> </ul>
Begrunnelse for forslaget	<p>Hensikten med en slik overordnet utomhusplan er ivaretatt i den nye illustrasjonsplanen som viser to tomannsboliger på BFS6. Med to tomter for ene- eller tomannsboliger og sikret adkomst ved en regulert felles avkjørsel er det ikke behov for en slik felles utomhusplan for boligene på felt BFS6. Nytt og gammelt terreng, felles flomsikring, grov plassering av bygg, parkering og uteområder er vist på illustrasjonsplanen som følger forespørsel om planendring. Overvannstiltak vil sannsynligvis løses ved rørmagasiner under vei og parkeringsareal.</p> <p>Kravet til landskapsplan for den enkelte eiendom vil fremdeles gjelde. Denne må da forholde seg til illustrasjonsplanen og suppleres i samsvar med planbestemmelsen.</p>
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

### Gjeldende reguleringsbestemmelse (fylles ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

3

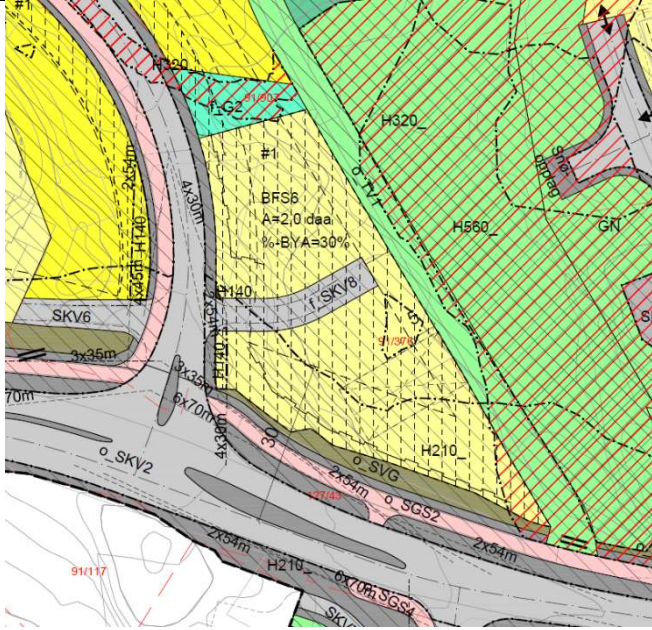
Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>5.1 Plassering av bebyggelse</b></p> <p>Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Byggegrense mot fylkesvei (SKV2) er 30 m fra senterlinje vei. Byggegrense mot adkomstvei (SKV1) er 12,5 m fra senterlinje vei, byggegrense fra boligvei (SKV3) er 10 m fra senterlinje vei, og fra fellesavkjørsler 7 m fra senterlinje vei.</p> <p>Parkeringsplasser og garasjer kan plasseres utenfor byggegrense mot adkomstvei, boligvei og felles avkjørsler. Garasjer skal ha en avstand til regulert veiformål minst</p>
---	--

	<p>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.</p> <p>Garasjer skal vises på situasjonskart og landskapsplan ved søknad om rammetillatelse for bolig selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligbebyggelsen.</p>
Hensikten med bestemmelsen	Sikre tilstrekkelig avstand mellom boliger og veianlegg.
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Det er ikke gitt dispensasjoner fra dette forholdet i gjeldende plan, men det er gitt tre dispensasjoner fra kommuneplanens §2 innenfor området før reguleringsplan for Kvernstua ble vedtatt (dette inkluderer dispensasjon fra byggegrense mot fylkesveien)

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Det åpnes for å bygge støyskjerm og garasjeanlegg utenfor regulert byggegrense mot fylkesveien på felt BFS6:</p> <p><b>5.1 Plassering av bebyggelse</b>          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.</p> <p>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.</p> <p>Garasjer skal vises på situasjonskart og landskapsplan ved søknad om rammetillatelse for bolig selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligbebyggelsen.</p> <p>Støyskjerm kan plasseres som vist på plankart eller flyttes lenger fra vei.</p> <p>Garasje kan plasseres utenfor byggegrense mot fylkesvei når den inngår i tiltak mot trafikkstøy, men ikke nærmere senter kjørevei enn 20 m.</p>
Begrunnelse for forslaget	<p>Det er mest effektivt å skjerme mot støy så nær støykilden som mulig. Felt BFS6 må skjermes mot trafikkstøy fra fylkesveien for å kunne benyttes til regulert formål (bolig).</p> <p>Skjermingstiltakene foreslås lagt godt utenfor de regulerte frisisiktlinjene. Terrenget medfører at skjermingstiltakene i liten grad vil påvirke siktforholdene i krysset eller langs fylkesveien.</p>



	 <p>Plankartet over viser generell byggegrense med sort stipling 30 m fra senter fv. Støyskjerm er vist med hakket linje.</p> <p>Skjermingstiltakene vil få samme minimums avstand til fylkesveien som eksisterende bygg på felt BFS4 og BFS5.</p> <p>Dagens lagerbygg på felt BFS6 ligger med en minste avstand på 20,5 m fra senter av fylkesveien. Illustrasjonsplanen viser en løsning hvor dette bygget rives.</p>
<p>Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan</p>	<p>Har liten konsekvens, det vil ikke gi økt utnyttelse eller endre antallet planlagte boliger innenfor feltet.</p>
<p>Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan</p>	<p>Det ikke mulig å gjennomføre verken eksisterende plan eller forslag til endret plan uten at det etableres skjermingstiltak mot fylkesveien, jfr. tidligere planbeskrivelse pkt. 5.4.</p> <p>Det er tidligere gitt dispensasjon for bygging av boliger og bygg tilknyttet boliger 20 m fra senter av fylkesveien på det som nå er felt BFS4 og BFS5. Endringen vil derfor ikke påvirke gjennomføringen av gjeldende plan på andre felt enn BFS6.</p>
<p>Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder</p>	<p>Har ingen konsekvens</p>

**Gjeldende reguleringsbestemmelse (fyller ut for hver bestemmelse som vurderes endret)**

4

<p>Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret</p>	<p><b>5.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1 til BFS5)</b>  <b>BFS1:</b> I området kan det oppføres enebolig, enebolig med sekundærleilighet, eller tomannsbolig med gesimshøyde 6 m og</p>
--	---

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.

#### **5.4 Område for konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS1 til BKS5)**

**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 BKS5 skal etableres på felt f\_BLK1 og være tilgjengelig for alle på samme måte som resten av f\_BLK1.

**BKS5:** I området kan det oppføres 4- og 6-mannsbolig med gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak tillates høyeste

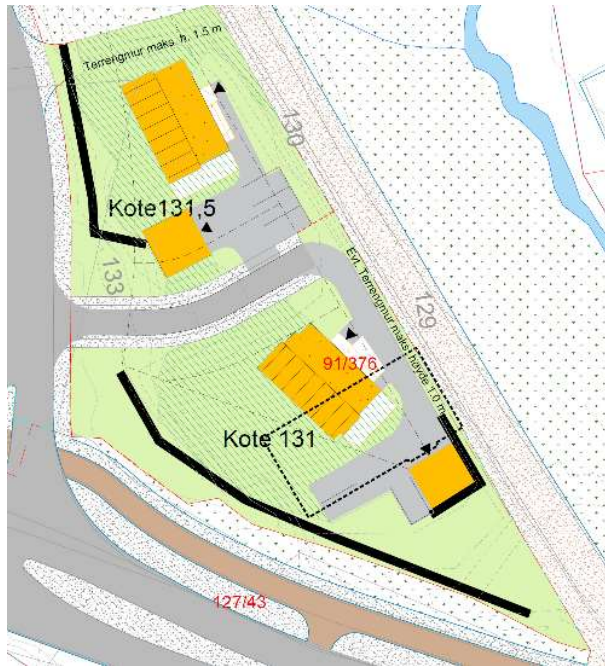
	<p>gesimshøyde opp til 9 m. Maksimalt tillatt % BYA = 35 %. Privat og gjesteparkering oppføres nær bolig eller i fellesanlegg.</p> <p>Det skal ved søknad om tiltak utføres en flomberegning knyttet til eksisterende vassdrag og omlagt bekk basert på prosjektert terreng, nødvendige sikringstiltak skal omsøkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.</p> <p>Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivarettatt.</p> <p>Det skal legges til rette for nødadkomst fra o_SKV1 til o_TV1 over BKS5.</p>
Hensikten med bestemmelsen	<p>Å legge til rette for variasjon i boligtyper samtidig som de sikres en helhetlig utforming og at bebyggelsen er egnet på stedet. Sikre areal til uteareal, parkering og lekeplasser.</p> <p>For BKS5/BFS6 sikre at forhold knyttet til støy, geoteknikk og flom ivaretas i byggefasen.</p> <p>Sikre brannadkomst til Kvernstua felt BBH.</p>
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

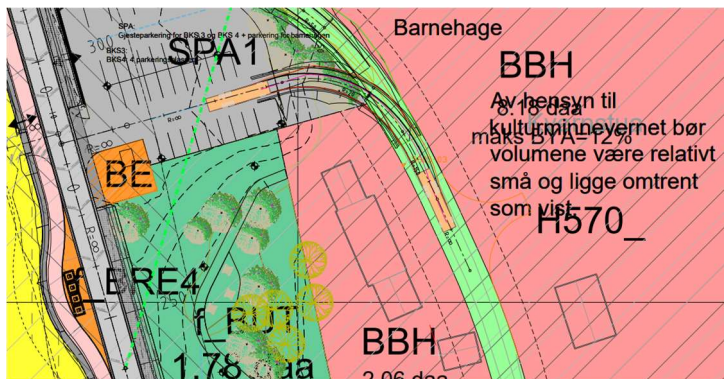
Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Det foreslås endringer i bestemmelsene for felt BFS6, med endret bygningstype og endrede krav til dokumentasjon basert på notatene om grunnforhold og flom som er utarbeidet i forbindelse med forslag til endring av plan. Krav til brannadkomst tas ut da dette er sikret over SPA1.</p> <p><b>5.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse (Felt BFS1 til BFS5)</b></p> <p><b>BFS1:</b> 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.</p> <p><b>BFS2 og BFS3:</b> 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 %.</p> <p>Innenfor område BFS2 skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>, denne skal være felles for de to feltene.</p> <p><b>BFS4:</b> 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.</p> <p><b>BFS5:</b> 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>.</p> <p>Det skal ved søknad om tiltak utføres en flomvurdering knyttet til eksisterende vassdrag, nødvendige sikringstiltak skal omsøkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.</p> <p><b>BFS6:</b> Før området bebygges skal terrenget heves til minimum flomsikker kote 130,5 moh (NN2000). Mot Bjerkelandsveien skal det etableres terrengmur med maks høyde 1,0 m eller en skråning med maks helning</p>
--------------------------------------	--

	<p>1:3. Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av terrengendringer og fundamentering av bygg.</p> <p>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.</p> <p>Støyskjermer skal oppføres med høyde på inntil 3,5 m over terreng.</p> <p>Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt for hele feltet.</p> <p><b>5.4 Område for konsentrert småhusbebyggelse (Felt BKS1 til BKS4) BKS1:</b> 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.</p> <p>Innenfor området skal det avsettes to nærlekeplasser på minimum 200 m<sup>2</sup> hver.</p> <p><b>BKS2:</b> 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.</p> <p>Innenfor området skal det i tillegg til regulert kvartalslekeplass avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>BKS3:</b> 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.</p> <p>Innenfor området skal det etableres sti/trapp for å forbinde fortau med eksisterende vei vest for planområdet.</p> <p>Del av krav til parkering, gjesteparkering, kan beregnes i felt SPA1. Inntil 50% av krav til felles uteoppholdsareal kan beregnes i felt f_BUT.</p> <p>Innenfor området skal det avsettes en nærlekeplass på minimum 200 m<sup>2</sup></p> <p><b>BKS4:</b> 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.</p> <p>Del av krav til parkering, gjesteparkering, kan beregnes i felt SPA1. Inntil 50% av krav til felles uteoppholdsareal kan beregnes i felt f_BUT.</p> <p>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.</p> <p><del><b>BKS5:</b> I området kan det oppføres 4- og 6-mannsbolig 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.</del></p> <p><del>Det skal ved søknad om tiltak utføres en flomberegning knyttet til eksisterende vassdrag og omlagt bekk basert på prosjektert terreng. Nødvendige sikringstiltak skal søkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.</del></p> <p><del>Ved søknad om tiltak innenfor feltet skal det alltid følge en støyvurdering med beskrivelse av hvordan kravene til skjerming mot støy blir ivaretatt.</del></p> <p><del>Det skal legges til rette for nødadkomst fra o_SKV1 til o_TV1 over BKS5.</del></p>
Begrunnelse for forslaget	Det er gjennomført grunnundersøkelser, støyberegninger, og flomberegninger som del av arbeidet med forslag til reguleringsendring. Dette for å sikre de som skal bygge ut at

dette er mulig uten ytterligere utredninger dersom de bygger i henhold til vedlagte illustrasjonsplan, utsnitt under:



Terrengendringen rundt SPA1 medfører at det ikke lenger er behov for å benytte TV1 som brannadkomst til felt BBH. Dette vil også gi en logisk og mer egnet angrepsvei for brannvesenet i en nødsituasjon enn en løsning over felt BFS6, se tegning med sporingskurver under:



<p>Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan</p>	<p>Har ingen konsekvens</p>
<p>Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan</p>	<p>Vil gjøre det enklere å bygge ut felt BBH da brannadkomst vil gi god tilgang i anleggsperioden og ikke er avhengig av andre aktører. Vil gjøre flomsikringen av felt BFS6 enklere.</p>
<p>Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre</p>	<p>Har ingen konsekvens</p>

hensynet til viktige natur – og friluftsområder	
---	--

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fyller ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

5

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>5.10 Lekeplasser (Felt f_BLK1 til f_BLK3)</b> 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.</p> <p><b>f_BLK1:</b> Området er felles for hele feltet og skal opparbeides for lek og uteopphold. Det skal opparbeides ballbinge/ballplass. IS 1693; Veileder for støyvurdering av nærmiljøanlegg skal følges ved opparbeiding av ballbinge/ballplass. Ved behov skal det settes begrensninger for bruk på kvelds- og nattestid.</p> <p><b>f_BLK2:</b> Området skal opparbeides og benyttes som kvartalslekeplass for feltene BFS2, BFS3, BKS2, BKS3, BKS4 og BKS5, lekeklassen skal være felles for boenhetene innenfor disse feltene.</p> <p><b>f_BLK3:</b> 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.</p>
Hensikten med bestemmelsen	Beskriver lekeplasser innenfor planen
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Endring av navn på felt BKS5 til BFS6:</p> <p><b>5.10 Lekeplasser (Felt f_BLK1 til f_BLK3)</b> 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.</p> <p><b>f_BLK1:</b> Området er felles for hele feltet og skal opparbeides for lek og uteopphold. Det skal opparbeides ballbinge/ballplass. IS 1693; Veileder for støyvurdering av nærmiljøanlegg skal følges ved opparbeiding av ballbinge/ballplass. Ved behov skal det settes begrensninger for bruk på kvelds- og nattestid.</p> <p><b>f_BLK2:</b> Området skal opparbeides og benyttes som kvartalslekeplass for feltene BFS2, BFS3, <b>BFS6</b>, BKS2, BKS3 <b>og</b> BKS4 <b>og</b> <del>BKS5</del>, lekeklassen skal være felles for boenhetene innenfor disse feltene.</p> <p><b>f_BLK3:</b> 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.</p>
Begrunnelse for forslaget	Dette er kun en endring av navnet på feltet.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover	Har ingen konsekvens

hoveddrammene i eksisterende plan	
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fylles ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

### 6

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>6.6 Adkomst f_SKV4, SKV6 og SKV7:</b></p> <p>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.</p> <p>Eksisterende adkomst fra BFS4 til fv. 155 skal stenges og regulert stikkvei SKV6 skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan.</p> <p>SKV7 skal erstatte eksisterende adkomst til gnr. 91 bnr. 639, og opparbeides samtidig med omlegging av gangadkomst o_SGS4.</p>
Hensikten med bestemmelsen	Beskriver eierform og bruk av ulike veiareal innenfor planen
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

## Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Ny felles adkomst legges inn i bestemmelsene:</p> <p><b>6.6 Adkomst f_SKV4, SKV6, og SKV7 og f_SKV8:</b></p> <p>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.</p> <p>Eksisterende adkomst fra BFS4 til fv. 155 skal stenges og regulert stikkvei SKV6 skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan.</p> <p>SKV7 skal erstatte eksisterende adkomst til gnr. 91 bnr. 639, og opparbeides samtidig med omlegging av gangadkomst o_SGS4.</p> <p><b>F_SKV8 er felles kjørevei til boligene på felt BFS6.</b></p>
Begrunnelse for forslaget	Planforslaget legger til rette for to ulike utbyggere med hver sin tomt. Det er da mest hensiktsmessig at fellesadkomst er regulert fremfor å gå inn i «boligformålet» som intern vei.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover	Har ingen konsekvens, det vil ikke gi økt utnyttelse eller endre antallet planlagte boliger innenfor feltet.

hoveddrammene i eksisterende plan	
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

### Gjeldende reguleringsbestemmelse (fylles ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

7

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<b>7.3 Felles grønnstruktur f_G1 og f_G2:</b> 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 og BKS1-5.
Hensikten med bestemmelsen	Beskriver hvem felles grønnstruktur skal være felles for
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	Endrer feltnavn: <b>7.3 Felles grønnstruktur f_G1 og f_G2:</b> 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, <b>BFS6</b> og BKS1-4.
Begrunnelse for forslaget	Planforslaget innebærer at felt BKS5 endrer navn til BFS6.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens



Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens
--	----------------------

### Gjeldende reguleringsbestemmelse (fylles ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

8

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>9 HENSYNSSONER:</b></p> <p><u>H320 1 Flomfare langs bekkedrag</u> Innenfor området tillates ikke bebyggelse for varig opphold. Alle tiltak innenfor flomsonen er søknadspliktige. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot flom.</p> <p>Ved omlegging av bekk som berører ny vei SKV1 ved BKS4 skal ny flomsone beregnes og flom ivaretas i prosjektering av veien.</p>
Hensikten med bestemmelsen	Sikre at det ikke etableres bebyggelse for varig opphold i flomutsatt område
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Det legges inn en egen bestemmelse knyttet til flomsone på felt BFS6, i samsvar med geoteknisk utredning og flomberegning:</p> <p><b>9 HENSYNSSONER</b></p> <p><u>H320 1 Flomfare langs bekkedrag</u> Innenfor området tillates ikke bebyggelse for varig opphold. Alle tiltak innenfor flomsonen er søknadspliktige. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot flom.</p> <p>Ved omlegging av bekk som berører ny vei SKV1 ved BKS4 skal ny flomsone beregnes og flom ivaretas i prosjektering av veien.</p> <p><u>H302 2 Flomfare langs bekkedrag</u> 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 søkes samtidig med søknad om bygg for varig opphold.</p>
Begrunnelse for forslaget	Ved oppfylling som beskrevet i BFS6 vil ny bebyggelse være tilstrekkelig sikret mot flom.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring	Har ingen konsekvens

av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fyller ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

9

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>11.2 Før igangsetting</b></p> <p><u>Fylkesvei 155</u>: 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.</p> <p><u>Tilgrensende sti i nordvest</u>: 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.</p> <p><u>Utomhusplan for delområdene BFS2, BKS3, BKS4 og BKS5</u>: 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.</p> <p><u>Avløp</u>: Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor reguleringsområdet skal eksisterende pumpestasjoner inkludert nødvendig avløpsteknisk utstyr og infrastruktur være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.</p> <p><u>Skole og barnehage</u>: Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være sikret/dokumenteres.</p> <p><u>Ny adkomst til Osloveien 264-270 og Bjerklandsveien 5</u>: Det kan bygges barnehage og inntil 40 boenheter innenfor feltene BFS2-3 og BKS1-5 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 BKS5 være lagt om fra Bjerklandsveien til SKV1.</p> <p>Igangsettingstillatelse omfatter også tillatelse etter ett-trinns søknad (unntatt Pbl§20-1 m).</p>
Hensikten med bestemmelsen	Rekkefølgebestemmelser som sikrer at feltene planlegges helhetlig med felles løsninger for hvert felt
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

## Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Krav til overordnet utomhusplan for felt BKS5/BFS6 tas ut:</p> <p><b>11.2 Før igangsetting</b></p> <p><u>Fylkesvei 155</u>: 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.</p>
--------------------------------------	---

	<p><u>Tilgrensende sti i nordvest:</u> 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.</p> <p><u>Utomhusplan for delområdene BFS2, BKS3, og BKS4 og <del>BKS5</del>:</u> 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.</p> <p><u>Avløp:</u> Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor reguleringsområdet skal eksisterende pumpestasjoner inkludert nødvendig avløpsteknisk utstyr og infrastruktur være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.</p> <p><u>Skole og barnehage:</u> Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger må nødvendig skole- og barnehagekapasitet være sikret/dokumenteres.</p> <p><u>Ny adkomst til Osloveien 264-270 og Bjerklandsveien 5:</u> Det kan bygges barnehage og inntil 40 boenheter innenfor feltene BFS2-3, <b>BFS6</b> 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 <del>BFS6</del><b>BFS5</b> være lagt om fra Bjerklandsveien til SKV1.</p> <p>Igangsettingstillatelse omfatter også tillatelse etter ett-trinns søknad (unntatt Pbl§20-1 m).</p>
Begrunnelse for forslaget	Ettersom denne delen av planforslaget legger til rette for to ulike utbyggere med hver sin tomt så er det utarbeidet en detaljert illustrasjonsplan for felt BFS6. Denne inkluderer støyskjerming og flomsikringstiltak. Det er derfor ikke nødvendig med en felles utomhusplan for dette feltet
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens, det vil ikke gi økt utnyttelse eller endre antallet planlagte boliger innenfor feltet.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

## Gjeldende reguleringsbestemmelse (fyller ut for hver bestemmelse som vurderes endret)

### 10

Reguleringsbestemmelse i gjeldende plan som ønsket endret	<p><b>11.3 Før bebyggelse tas i bruk</b></p> <p>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 og BKS1-5 kan tas i bruk før f_ SKV4 etableres, Bjerklandsveien stenges og gangvei forbi denne ferdigstilles.</p> <p>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.</p>
---	---

	<p>Utomhus arealer: Før ny bebyggelse tas i bruk skal tilhørende lekearealer, parkering og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan/landskapsplan.</p> <p>Husmannsplass og barnehage: Før barnehage i felt BBH eller boenhet nr. 1 innenfor felt BFS2-3 og BKS1-5 tas i bruk skal eksisterende bevaringsverdige bebyggelse være istandsatt. Før barnehage i felt BBH tas i bruk skal felt SPA1 være opparbeidet.</p> <p>Lekeplasser: Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS2, BFS2 og BFS3 skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS1 skal f_BLK3 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS3, BKS4 og BKS5 skal f_BLK1 og f_BUT være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>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.</p> <p>Parkering: Før ny bebyggelse tas i bruk skal parkeringsforbud i tilgrensende veier være iverksatt i samsvar med godkjent skiltplan.</p>
Hensikten med bestemmelsen	Rekkefølgebestemmelser som sikrer at feltene planlegges helhetlig med felles løsninger for hvert felt
Eventuelt -Dispensasjoner gitt fra gjeldende bestemmelse	Ingen

### Forslag til endring/utfylling av reguleringsbestemmelse

Forslaget til endring av bestemmelse	<p>Endret navn på felt BKS5 til BFS6:</p> <p><b>11.3 Før bebyggelse tas i bruk</b></p> <p>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, <b>BFS6</b> og BKS1-4 kan tas i bruk før f_SKV4 etableres, Bjerkelandsveien stenges og gangvei forbi denne ferdigstilles.</p> <p>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.</p> <p>Utomhus arealer: Før ny bebyggelse tas i bruk skal tilhørende lekearealer, parkering og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan/landskapsplan.</p> <p>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.</p> <p>Lekeplasser: Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS2, BFS2 og BFS3 skal f_BLK2 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS1 skal f_BLK3 være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>Før bebyggelse tas i bruk i felt BKS3, BKS4 og <b>BFS6KSS</b> skal f_BLK1 og f_BUT være ferdig opparbeidet i samsvar med akseptert utomhusplan.</p> <p>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.</p> <p>Parkering: Før ny bebyggelse tas i bruk skal parkeringsforbud i tilgrensende veier være iverksatt i samsvar med godkjent skiltplan.</p>
--------------------------------------	--

Begrunnelse for forslaget	Dette er kun en endring av navnet på feltet. Husmannsplassen er allerede istandsatt.
Vurder om endring av bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens, det vil ikke gi økt utnyttelse eller endre antallet planlagte boliger innenfor feltet.
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endring av bestemmelsen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endring av bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

### **Forslag til helt ny bestemmelse**

Forslag til ny bestemmelse	
Begrunnelse for forslaget	
Vurder om bestemmelsen går utover hoveddrammene i eksisterende plan	
Vurder i hvilken grad ny bestemmelse vil påvirke gjeldende plan	
Vurder om bestemmelsen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	

## Gjeldende plankart



Utsnitt av gjeldende plankart, syd (kilde: kommunens kartportal)

## Forslag til endret plankart



Utsnitt av forslag til nytt plankart, syd

## Forslag til endret plankart

Beskriv hvordan endringen fremkommer på plankartet	<p>Avkjørsel til felt BFS6 er flyttet sydover og det er regulert inn en felles avkjørsel f_SKV8.</p> <p>Støyskjermer legges inn på plankartet på felt BFS6.</p> <p>Det legges på en faresone flom på felt BFS6.</p>
Begrunnelse for forslaget	<p>For å sikre en god utforming på avkjørsel og terreng på felt BFS6 foreslås det å regulere inn en fellesavkjørsel mellom de to tomtene. Dette vil sikre boligene en brukbar adkomst også med ulike utbyggere som kan ha ulike fremdrift.</p> <p>Grunnen til at adkomsten ikke legges i nord som på gjeldende regulering er at med de byggegrensene som er mot interne veier vil dette medføre at det ikke kan bygges to tomannsboliger med egnet uteareal på eiendommen. En vei inn fra nord til søndre tomt vil medføre en høy mur og fylling langs den omlagte bekken i nord og langs Bjerkelandsveien, noe som er lite ønskelig både av hensyn til overvann, geoteknikk og landskap.</p> <p>Støyskjermer legges inn på plankartet slik at disse kan bli avklart i planfasen og gjøre byggesaken for boligene enklere. Det er ikke mulig å bygge boliger på feltet uten støyskjerming.</p>
Vurder om endringen går utover hovedrammene i eksisterende plan	Har ingen konsekvens
Vurder i hvilken grad gjennomføring av endringen vil påvirke gjeldende plan	Har ingen konsekvens
Vurder om endringen vil berøre hensynet til viktige natur – og friluftsområder	Har ingen konsekvens

## 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
<b>4.2 Minste uteoppholdsareal</b>	Endret krav til MUA for ene- og tomannsboliger på felt BKS5 (nå BFS6)	BFS6
<b>4.3 Utomhusplan</b>	Ikke krav om felles utomhusplan for felt BKS5 (nå BFS6)	BFS6
<b>5.1 Plassering av bebyggelse mot fylkesvei</b>	Støyskjermer og garasjer tillates utenfor	BFS6

	byggegrense mot fylkesvei.	
<b>5.4 avsnitt om BKS5, nå 5.3 avsnitt om BFS6:</b>	Boligtyper, krav til heving av terreng, etablering av støyskjerm og krav til ytterligere utredninger	BFS6
<b>5.4 avsnitt om BKS5</b>	Siste ledd om nødadkomst utgår	BFS6 og SPA1
<b>6.6 adkomst</b>	Felles adkomst til boligene på BKS5 (nå BFS6) legges inn	BFS6, ny f_SKV8
<b>11.2 Rekkefølge – før igangsetting</b>	Krav om godkjent utomhusplan tas ut for felt BKS5 (nå BFS6)	

Helt ny bestemmelse	Om mulig henvisning til betegnelse på plankartet for forslaget til y bestemmelse
<b>1.</b>	
<b>2.</b>	

### Ros analysen og planbeskrivelse

<b>Endringer i Ros analysen</b>	<b>Endring i planbeskrivelsen (kap.nr.)</b>
<b>1. Flom i vassdrag</b>	1 Sammen drag
<b>2. Brann i barnehage/husmannsplass</b>	2.2 Nøkkelopplysninger
<b>3. Setninger på bygg og infrastruktur på BFS6</b>	2.3 Tidligere vedtak i saken
	3.1 Medvirkningsprosess
	5.14 Grunnforhold
	5.15 Støyforhold
	5.19 Analyser og utredninger
	6.3 Bebyggelsens plassering og utforming
	6.4 Boligmiljø/bokvalitet
	6.11 Uteoppholdsareal
	6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS
	6.19 Rekkfølgebestemmelser
	6.20 Endret maks berenget BRA på BFS6
	6.21 Beskrivelse av felt BFS6
	8.1 Overordnede planer
	8.13 ROS
	8.15 Støy
	9.3 Reguleringsendring våren 2024
	Vedlegg



## **Begrunnelse og vurdering**

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

Forslagsstiller mener at endringene kun er mindre justeringer innenfor de rammene planen har i dag. Utbygging av felles infrastruktur med tilhørende terrengendringer har medført at det ikke lenger er behov for å ha nødadkomst til barnehagen over o\_TV1 og BFS6.

Endring fra fire/seksmannsboliger til ene-/tomannsboliger vil ikke ha betydning for området rundt, eller øke antall boliger.

Det er gjennomført grunnundersøkelser og nødvendige beregninger av flom for å sikre at felt BFS6 kan bygges ut som foreslått på illustrasjonsplan datert 05.01.2024.

Endringene har ingen betydning for utbyggingspotensialet.

## **Tilbakemelding**

Tilbakemelding for forslaget til reguleringsendringen er gitt av Enebakk kommune på grunnlag av utfylt mal for endring av plan.

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, tredje ledd er forslaget til å endre reguleringsplanen sendt til myndighetene som det angår, og til de som eier eller leier de berørte eiendommene innenfor reguleringsplanen og til tilgrensende eiendommer.

Beslutning om at tiltaket ikke kan gjennomføres som endring av plan, kan ikke påklages. Dette er ikke et enkeltvedtak, men en prosessledende beslutning, og klagen skal avvises.

## **Forslagsstiller:**

OBOS Block Watne AS, avd. Viken Øst  
v/Frank Pettersen  
Haugenveien 13B  
1423 Ski