

Til Enebakk kommune

postmottak@enebakk.kommune.no

Kopi:

jens.martin.langkaas@enebakk.kommune.no

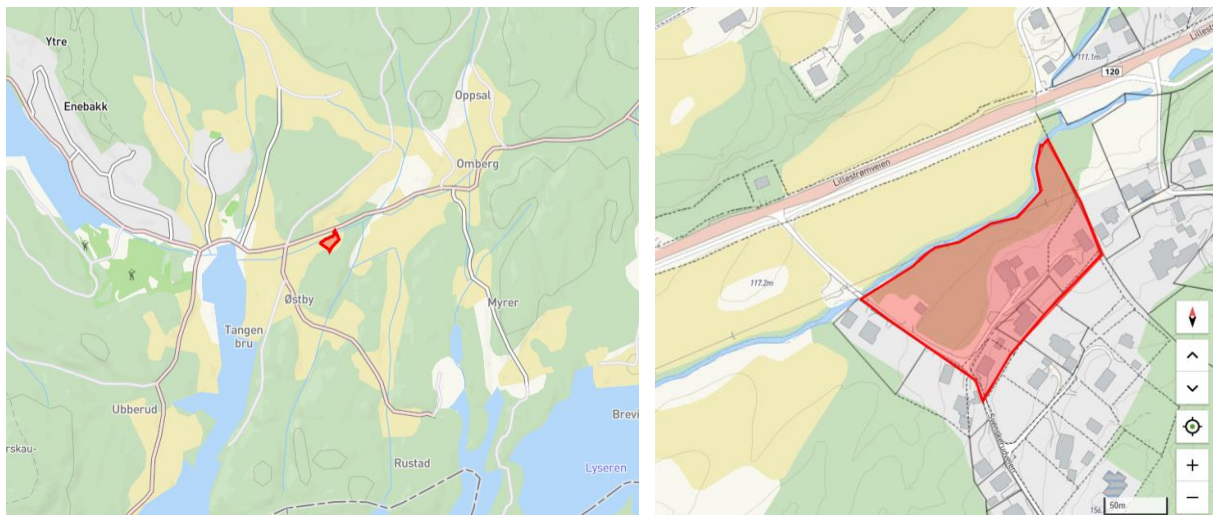
Henvendelse om oppstartsmøte med Enebakk kommune Planinitiativ i forbindelse med detaljregulering av boligområdet Svenskerud

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 bes det på vegne av oppdragsgiver om oppstartsmøte i forbindelse med detaljregulering av Svenskerud, del av område BY3 i kommuneplanens arealdel.

- Tiltakshaver: Oline Lindbäck og Harald Solberg
Kontaktperson Harald Solberg: solhar@msn.com, mobil 0047 99730165
- Plankonsulent: Arealtek AS
Kontaktperson Hilde Smedstad: hilde@arealtek.no, mobil 930 69 363

Bakgrunn

Det er ønske om å starte opp prosessen med detaljregulering av del av området BY3, Svenskerud, i Ytre Enebakk. Eiendommen som ønskes bebygd består av deler av gnr. 83, bnr. 7 og gnr. 83. og bnr. 70. Planområdet er om lag 15 daa og inkluderer noe eksisterende bebyggelse. Det legges til grunn at det ikke er nødvendig å inkludere Svenskerudveien fra avkjøring fra fv. 120 i planområdet da denne vegstrekningen omfattes av nylig vedtatt reguleringsplan for Svenskerudtoppen. Endelig planavgrensing avklares i samarbeid med kommunen.



Figur 1. Planområdet beliggenhet og foreløpig avgrensing. Fra kommunekart.

Planlagt bebyggelse

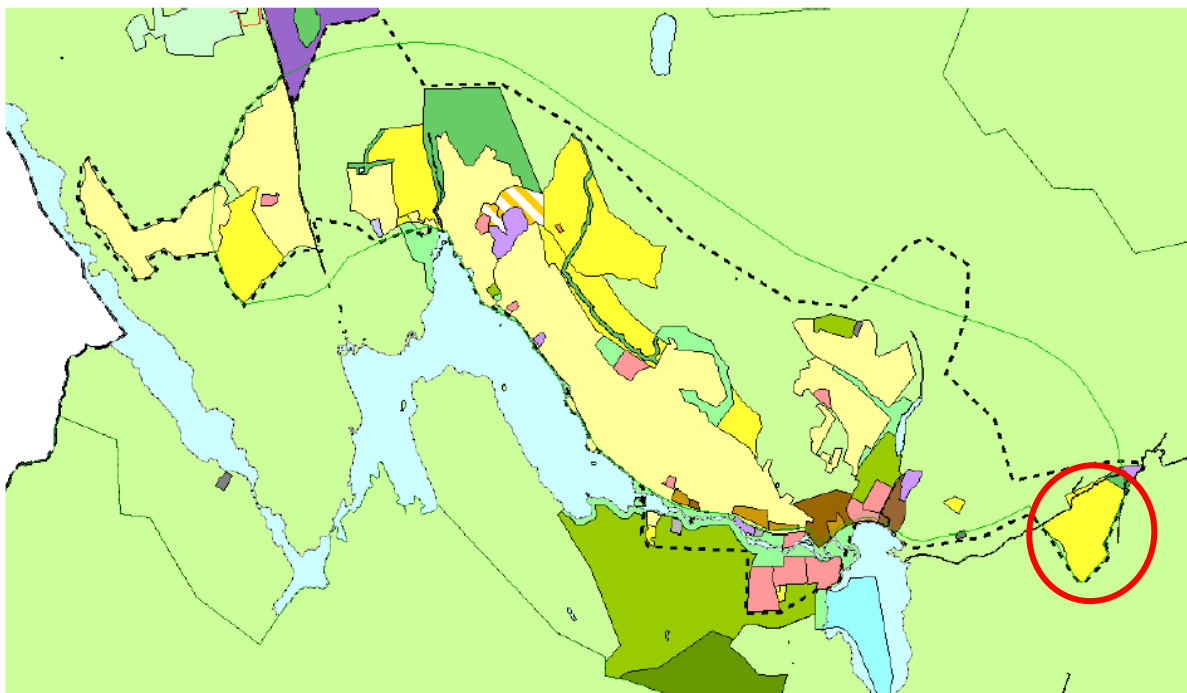
Eksisterende bebyggelse i området består av småhus og noe mer konsentrert bebyggelse. Det er naturlig å videreføre tilsvarende utbygging på det meste av arealet, men forslagsstiller ønsker også en vurdering av mulighetene for å tilrettelegge for noe mer konsentrert bebyggelse. Det er ønskelig med en dialog med kommunen på dette punktet.

Foreløpige skisser antyder at området kan bebygges med eneboliger og eneboliger i rekke, til sammen ca. 12 boenheter.

Naboområdet er regulert med gesimshøyde 6,5 meter og mønehøyde 7,5 meter og en utnyttelsesgrad lik BYA-% = 30-35 %

Forholdet til kommuneplan

I kommuneplanens areadel 2015-2027, endelig vedtatt i 2016, ligger området innenfor tettstedsavgrænsningen til Ytre Enebakk. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. I boligbyggeprogrammet (sist endret 12.10.18) er det anslått 30 nye boliger innenfor BY3. Dette kan synes noe lavt.



Figur 2. Utsnitt av vedtatt kommuneplan med eksisterende boligområde BY3 avmerket

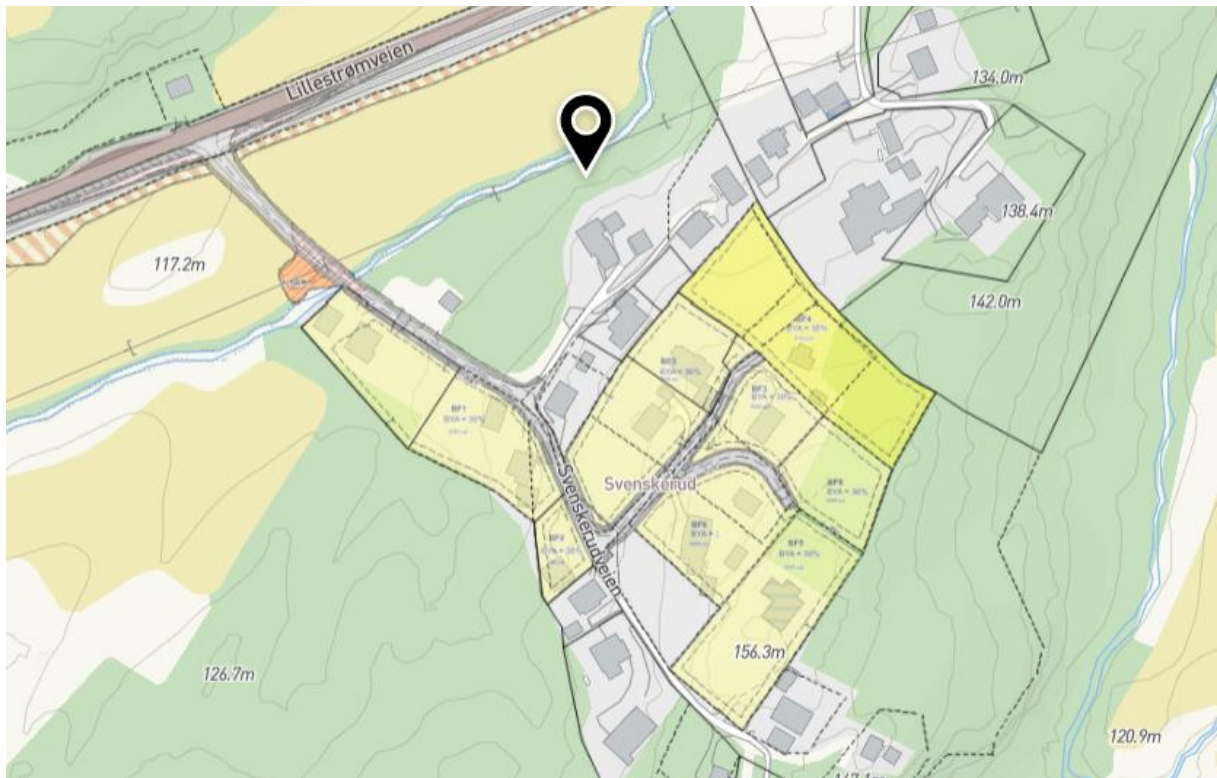
Foreslått planområdet berøres også av hensynssone H_220 (gul sone) som er støysone fra fylkesvei 120. Bestemmelse 2.12 om støy gjelder for området.

Føringer i kommuneplan:

- Ved flere enn 10 boenheter ønsker kommunen at det inngås utbyggingsavtale. Det forutsettes at nødvendig kommunal, teknisk infrastruktur opparbeides og overdras kommunen vederlagsfritt.
- Byggegrense bekker med årssikker vannføring er 20 meter, i dette tilfellet Østbybekken. Det kan i reguleringsplan avtales annen byggegrense i reguleringsplan.
- Det er i KP satt krav til MUA, parkeringsdekning og lekeplasser som må følges opp i reguleringsplan
- Det skal tilstrebes fellesløsninger for renovasjon

Tilgrensende reguleringsplaner

- Bjerke-Bjerklund. PlanID 389. Regulering av gang- og sykkelvei langs Lillestrømveien
- Svenskerudtoppen. PlanID 452. Regulering av adkomstveg og boliger.



Figur 3. Eksisterende reguleringsplaner i området

Planområdet

Planområdet er lokalisert ved Svenskerudvegen, ca. 7 km fra Kirkebygda som er administrasjonssenter i kommunen. Planområdet ligger litt over 1,5 km til skole og butikker i Ytre Enebakk som er ett av de andre prioriterte tettstedene i kommunen.

Kulturminner

Området er ikke registrert for kulturminner. Innenfor naboområdet som nylig er regulert er det gjennomført registreringer i 2015. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner her, men også det aktuelle området som nå skal reguleres vil måtte registreres.

Natur

Ifølge opplysninger i Artskart og Naturbase er det ikke gjort registreringer i området av prioriterte arter eller naturtyper. Det ble ikke gjort vesentlige funn i forbindelse med nylig registrering på naboområdet.

Friluftsliv

En utbygging som planlagt vil ikke svekke tilgangen på friluftsområder eller berøre etablerte turveger.

Landbruk

Planområdet er omgitt av skog, jordbruksareal og spredt bebyggelse. Selve planområdet består i dag av skogsmark på høy bonitet. En mindre del av arealet er vurdert å være dyrkbart.

Landskap

Planområdet ligger i nedkant av åsrygg og grenser til Østbybekken og omkringliggende dyrka mark i tillegg til eksisterende boliger. Høyden variere fra ca. 125 moh ved dagens bebyggelse mens Østbybekken ligger på 111 moh.



Figur 4. Utsnitt fra google maps over innkjøring til planområdet. Planområdet ligger i overkant av dyrka mark til venstre for Svenskerudveien

Flom

Det er i kommuneplanen avsatt 20 meters flomsone langs alle bekker, også Østbybekken. Deler av området kan være flomutsatt. NVE har satt krav om at kulvert under Svenskerudveien skal kunne ta unna 200-årsflom inkl. sikkerhetsmargin.

Adkomst

Adkomst til området er med avkjøring fra fv. 120 – Lillestrømveien og videre inn på Svenskerudveien og avkjøring til området. Svenskerudveien er privat, men i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Svenskerudtoppen er vegen bestemt utbedret til kommunal standard fra avkjøring fv. 120. Det er i bestemmelsene til planen stilt krav om at før det gis tillatelse til tiltak på Svenskerudveien (V1) skal utføres geotekniske undersøkelser ved kryssing av Østbybekken, for opparbeidelse av kryss fv. 120 x Svenskerudveien skal byggeplan godkjennes av Statens vegvesen. Kommunen har signalisert at samme rekkefølgekrav vil gjøre seg gjeldende også for dette planarbeidet.

Teknisk infrastruktur

Det tas utgangspunkt i at ny bebyggelse kan knytte seg til eksisterende infrastruktur. Overvann vil bli løst gjennom en kombinasjon av lokal håndtering og fordrøyning.

Vurdering KU

Svenskerud er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål (område BY3).

På bakgrunn av planavklaring på overordnet nivå legges det til grunn at tiltaket ikke faller inn under vilkårene for konsekvensutredning iht. plan- og bygningslovens § 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredning av 1.7.2017.

Konsekvenser for miljø og samfunn som følge av planforslaget vil bli redegjort for i planbeskrivelsen.

Utredningsbehov

Naturmangfold

Kommunen krever en biologisk registrering av planområdet utført av biolog. Det skal gjøres en registrering av biologisk mangfold og naturtyper, evt svartlistede arter som supplement til opplysninger i offentlig databaser.

Kulturminner

Det må foretas arkeologiske registreringer av planområdet. Dette avklares med Akershus fylkeskommune.

Område med marine avsetninger – kvikkleire

Enebakk kommune er kartlagt for kvikkleire. NVE har i forbindelse med regulering av naboområdet Svenskerudtoppen (planID 0229_452) påpekt at det er potensiale for kvikkleire i områdene ned mot Østbybekken. NVE har i dette området krevd dokumentasjon på at grunne er stabil eller lar seg stabilisere før arealet bebygges, videre at dersom det avdekkes kvikkleire må geoteknisk ekspertise trekkes inn. Det legges til grunn at dette er forhold som må utredes nærmere for området Svenskerud.

ROS-analyse

Alle planer skal i henhold til plan- og bygningsloven ha en vurdering av risiko og sårbarhet knyttet til planforslaget. Ved gjennomføring av ROS-analyse tas utgangspunkt i analysen som ble utført for Svenskerudtoppen.



Figur 5. Utsnitt av Statens vegvesen sine støysoner langs fylkesvei 120.

Overvann

Kommunen har krav om at det foretas en hydrologisk beregning av avrenning fra naturtilstand sammenlignet med situasjon før utbygging med utgangspunkt i kommunens overvannsnorm. Flomveger må kartlegges.

Støy

Planområdet ligger i sin helhet innenfor gul støysoner i henhold til Statens vegvesen sine kartlegginger. Det må påregnes støyutredning og gjennomføring av avbøtende tiltak senest i forbindelse med byggesak.

Det må avklares med kommunen hvorvidt det er behov for ytterligere utredninger.

Medvirkning

Dette er en mindre reguleringsplan som utarbeides i tråd med overordnet plan. En anser ikke at det er behov for medvirkning utover varsling og høring av planforslag som er minstekravet i henhold til plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Arealtek AS

Hilde Smedstad

arealplanlegger

Tlf: 930 69 363

Elvarheimgata 10B, 2408 Elverum

hilde@arealtek.no

www.arealtek.no