

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR		Plan nr.	
504.344 «RØIKÅS» EKEBERGDALEN EKEBERGDALEN TERRASSE ENEBAKK KOMMUNE		344	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:		01.09.1986	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Vedtak av endring av plan etter § 12-14, annet ledd		xx.xx.xxxx	

1. REGULERINGSFORMÅL

1.1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet reguleres til følgende formål:

	Sosi-kode
Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5 nr. 1	
Boligbebyggelse	1110
Boligbebyggelse-konsentrert-småhusbebyggelse	1112
Renovasjonsanlegg	1550
Lekeplass	1610
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5 nr. 2	
Vei	2010
Kjøreveg	2011
Fortau	2012
Gang- og sykkelveg	2015
Annen veggrunn – grøntareal	2019
Parkeringsplasser	2082
Grønnstruktur, PBL § 12-5 nr.	
Turdrag	3030
Friområde	3040
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål – friområde og utfartsparkering	3900
Hensynssoner, PBL § 11-8 a, jf. § 12-6	
Sikringszone – frisikt	H140
Støysone	H220
Flomfare	H320
Bevaring naturmiljø	H560

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, røyser, murer, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.
- 2.2 Støynivå i bygge- og anleggsperioden innenfor planområdet skal være innenfor anbefalte grenseverdier i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 tabell 4.
- 2.3 Grunnforurensing
Dersom det ved graving eller masseflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser etter krav fra myndighet (jf. forurensningsloven kap. 2).

3. BYGGEOMRÅDER

3.0 GENERELT

3.0.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser.

3.0.2 Estetisk redegjørelse

Ved søknad om tillatelse til bygningsmessige tiltak skal det redegjøres for tiltakets estetiske sider både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Redegjørelsen skal inneholde hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg.

3.1 OMRÅDER FOR BOLIGER, FELT B

3.1.1 I området kan det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

3.1.2 Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer.

3.1.3 Utnyttelsesgraden skal ikke overstige: 30 %

3.1.4 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 8 m, og mønehøyden ikke over 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

3.1.5 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. kan oppføres i 1 etasje med mønehøyde inntil 4m. Plassering av parkeringsplasser skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset.

- 3.1.6 På egen tomt skal det være 2 biloppstillingsplasser for hver boenhet samt 1 biloppstillingsplass for hver sekundærleilighet. Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.
- 3.1.7 Ved bruksendringer og bygge- og anleggstiltak som kan påvirke/påvirkes av geoteknisk stabilitet og/eller flom, og gjeldende sikkerhetskrav til dette, skal det utføres en geoteknisk vurdering og/eller flomkartlegging før det kan gis tillatelse til tiltak.

3.2 OMRÅDER FOR BOLIGER, FELT BKS1-3

- 3.2.1 Innenfor felt BKS1-2 tillates det konsentrert småhusbebyggelse. Innenfor felt BKS3 tillates det enten konsentrert småhusbebyggelse etter kapitelet her, eller frittliggende småhusbebyggelse i tråd med angivelse av høyder og utnyttelse i pkt. 3.1, område for boliger, felt B
- 3.2.2. Største tillatte tomteutnyttelse for feltene er i prosent bebygd areal (%-BYA) = 40 %
- 3.2.3 Mønehøyde kan være inntil 10 m og gesimshøyde kan være inntil 9 m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.2.4 Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet: 100 m². Følgende inngår i beregning av MUA:
- ubebygd areal på bakkeplan.
 - ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.
- Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.
Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggeteknisk forskrift, § 8-4).
- 3.2.5 Det skal etableres minimum 2,5 biloppstillingsplasser inkl. gjesteparkering pr boenhet. Plasser til gjesteparkering skal løses på egen eiendom eller på fellesareal (P). Det er parkeringsforbud langs private og kommunale veier i tilknytning til/innenfor planområdet.
- 3.2.6 Støv
- Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520 skal legges til grunn.
- 3.2.7 Overvannshåndtering
- Overvannet skal tas hånd om på egen tomt/eiendom. Overvannsløsningen skal baseres på tretrinns-strategien og overvannet skal løses uten påslipp til kommunalt nett.

Planlegging i tråd med denne strategien vil gi en robust løsning som håndterer små som store nedbørhendelser på privat og offentlig grunn.

Tre-trinns-strategien:

Trinn 1. Infiltrere mindre regn i grøntstrukturen på tomta for å opprettholde naturlig grunnvannstand og vannbalanse i området, dimensjonering 2-årsregn

Trinn 2. Fordøye og forsinke store regn lokalt - dimensjonering 50-årsregn.

Trinn 3. Ekstreme sjeldne regn ledes trygt på åpne flomveier, dimensjonering 200-årsregn.

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 dagen.

Overvannsmengden fra området etter utbyggingen skal ikke overstige overvannsmengden i naturlig tilstand. Beregningene for nødvendig utjevningsvolum skal gjøres for kortidsregn med høy intensitet (sommer-regn). Nødvendig fordrøyningsvolum inkl. klimapåslag bestemmes av største differanse mellom tilført vannmengde (overvannsavrenning) og videreført vannmengde (tillatt påslippmengde). Prinsippet kalles regnenvelopemetoden.

Fordrøyningsanlegg kan være lukkede eller åpne magasiner/dammer. Overvannssystemet med fordrøying 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.

Det henvises til kommunens gjeldende overvannsveileder og VA-norm for håndtering av overvann.

3.2.8 Brannvann

Follo brannvesen IKS retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper skal legges til grunn ved utbygging av området.

Det skal etableres tilstrekkelig med brannhydranter innenfor området med uhindret tilgang for brann- og regningsmannskaper. Type brannhydranter skal godkjennes av Enebakk kommune/Nordre Follo brannvesen

Enebakk kommune ved EKT skal godkjenne teknisk plan for brannvannsforskyning.

3.2.9 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Stabilitetsberegninger må verifiseres når endelige utbyggingsplaner og husplasseringer foreligger.

3.2.10 Utomhusplan

Utomhusplan skal være en del av søknad om nye boliger innenfor BKS1-3, og være i målestokk 1:500 eller annen omforent målestokk. Planen skal vise plassering av bolig, garasje, parkering, renovasjonsløsning, snuplass, snølagring, internveier inkl. gangatkomst mellom Ragnhild Jølsens vei og f_BLK, uteoppholdsareal, lekeplassutstyr inkl. på f_BLK, beplantning, byggegrense og eiendomsgrense, formålsgrense, terrengendringer, murer, flomveier, overvannsanlegg m.m.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges frem snitt som viser terrenget mot naboeiendom, nabobebyggelse, og tilstøtende vei.

MUA skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tillatelse til bygningsmessige tiltak.

3.2.11 Miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan der det beskrives tiltak for å forebygge eller redusere miljøbelastningen av utbyggingen. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive konkret miljøoppfølging i bygge- og anleggsfasen, herunder hvem som er ansvarlig for hvert tiltak. Planen skal utarbeides i tråd med Enebakk kommunes mal for miljøoppfølgingsplan.

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan for utbygging av nye boenheter og ny sentrumsbebyggelse (ikke bruksendring). Planen skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs som skal sikres en god samfunnsmessig utnyttelse, og at nødvendige miljøhensyn tas. Massehåndteringsplanen skal følge miljøoppfølgingsplanen.

3.3 LEKEPLASS

3.3.1 I området skal det opparbeides lekeplass som vist på plankartet, og skal utstyres med nødvendige innretninger for dette formålet. Lekeplassen (BLK) skal være felles for BKS1-3, men være tilgjengelig for allmennheten.

3.3.2 Lekeplassen skal ha støynivåer under grenseverdier for gul støysone. Det skal være sol på minst 50% av lekearealet klokken 15 vårjevndøgn.

3.4 RENOVASJONSANLEGG

3.4.1 Innenfor felt f_BRE tillates det etablering av fellesløsning for renovasjon. Valgt renovasjonsløsning skal avklares med Romerike avfallsselskap (ROAF) og være i tråd med deres retningslinjer. Renovasjonsanlegget skal være felles for boliger langs f_SKV2.

4 TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger og fortau som er vist i plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:

- Kjøreveger
- Vei

- Gang- og sykkelvei
 - Fortau
- 4.2 Eiendommene 118/5, 118/35, 118/45, 118/46 og 118/63 skal opprettholde avkjørsel til FV C 153.2. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende kommunal eller privat veg.
- 4.3 Kjørevei SKV1 med tilhørende fortau skal være felles for 118/126, 118/127, 118/128, 118/106, 118/17, 118/117, 118/107, samt felt BKS 1-3 og o_GAA. Kjørevegen SKV2 med tilhørende fortau, vei (SV) og g/s-vei SGS er felles for eiendommene 118/126, 118/127, 118/128, 118/121, samt felt BKS 1-3.
- 4.4 Plassering av avkjørselspiler på plankartet er ikke juridisk bindende, og endelig plassering fastsettes i byggesak. Avkjørsler skal opparbeides iht. kommunal veinorm.
- 4.5 Fortau (SF1-2), g/s-vei (SGS), veg (SV) og kjørevei (SKV1-2) skal prosjekteres og opparbeides som vist på plankartet, og i tråd med kommunal veinorm. Kommunal veinorm, veiklasse FA2 Felles avkjørsel/privat vei, legges til grunn for utformingen av kjørevei. Kjørevegen (SKV) skal frostsikres der prosjekteringen viser at dette er nødvendig, og langs den kan det etableres en bom som vist på plankart.
- 4.6 Krysset mellom fylkesvei og ny adkomst til planområdet skal opparbeides etter krav fra SVV/Fylkeskommune.

5 GRØNNSTRUKTUR

- 5.1 Eksisterende vegetasjon innenfor arealer regulert til friområder skal i størst mulig grad bevares. Kantsonen mot bekker skal ivaretas.
- 5.2 Felt o_GAA skal benyttes til offentlig utfartsparkering. Ved utvidelse av plassen skal den ha samme dekke som eksisterende plass. Parkeringsplassen skal ha autovern mot SKV, og avkjøring til p-plassen skal oppføres som en del av veibyggingen.

6 HENSYNSSONER

- 6.1 Hensynssone H140 Frisikt
I området mellom frisktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved veikryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers kjørebane.
- 6.2 Hensynssone H220 Støy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, tabell 2 i T-1442, og teknisk forskrift skal ikke overskride utenfor rom med støyfølsomt bruksformål og på uteoppholdsareal.
- 6.3 Hensynssone H320 flom
I hensynssone for flom kan adkomstvei til planområdet, kjørevei og utfartsparkering tillates etablert. Andre nye tiltak kan ikke opparbeides, med unntak av flomavbøtende

tiltak. Fordrøyning kan ikke være i flomutsatt område.

- 6.4 Hensynssone H560 bevaring naturmiljø
Lokaliteten vurderes å være en viktig biotop for rødlistede øyestikkere, og er en del av et helhetlig landskap. Det er ikke tillatt å dumpe hageavfall eller utføre anleggstiltak innenfor hensynssonen.

7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR BKS1-3 MED TILHØRENDE ANLEGG

7.1 FØR TILLATELSE TIL TILTAK

- 7.1.1 Skal det foreligge en utomhusplan iht. pkt. 3.2.10. og byggesak skal ha gitt aksept for løsningene i planen.

- 7.1.2 Skal det dokumenteres fundamenteringsmetoder og eventuell supplerende undersøkelser og tiltak i samsvar med anbefalinger. Følgende rapporter skal ligge til grunn for arbeidet:

1. Geoteknisk rapport 12-208 nr.1 Ekerbergdalen, Løvlien Georåd 05.10.12
 - a. Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger
 - b. Dekker tomtene 118/117-3028 og 116/4-3028
2. Geoteknisk rapport 040.16B/IA Ekerbergveien 118/4, Enebakk ØRP 27.01.2017
 - a. Geotekniske grunnundersøkelser og vurderinger
 - b. Dekker større deler av området
3. Rapport 17 241 nr.1 Ekebergveien, Løvlien Georåd 05.07.17
 - a. Geoteknisk prøvegraving og vurderinger
 - b. Dekker tomtene 118/130 og 118/129
4. Geoteknisk uttalelse fra ØRP 23.01.21
5. Helhetlig geoteknisk vurdering av reguleringsområdet, 25.06.2021
 - a. Geoteknisk utredelse av stabilitet og fundamentering. Sammenfatter tidligere grunnundersøkelser og vurderinger, og supplerer med nye.

- 7.1.3 Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en plan for miljøoppfølging (MOP) for alle anleggs- og byggetiltak innenfor planområdet, samt massehåndteringsplan. Planen sendes til Enebakk kommune senest sammen med første søknad om tiltak. Krav om MOP omfatter ikke mindre tiltak på eksisterende bebyggt eiendom og tiltak etter PBL. § 20-1 m.

- 7.1.4 Skal nødvendig skole- og barnehagekapasitet være sikret/dokumentert.

- 7.1.5 Skal situasjonsplan vise plassering av garasje eller biloppstillingsplasser, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig.

7.1.6 Kommunaltekniske anlegg: Før det kan søkes tillatelse til tiltak skal det være gitt aksept for løsningene i prosjektering av kommunalteknisk anlegg (vei, veilys og avløp) samt plan for fordrøyning og bortledning av overvann av Enebakk kommune, ved enheten med ansvar for disse fagområdene, og av Viken fylkeskommune når det gjelder tiltak i og langs fylkesvei. Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEV) skal ha gitt aksept for løsningene knyttet til prosjektering av vann.

7.2 FØR BEBYGGELSE INNENFOR FELT BKS1-3 TAS I BRUK

7.2.1 Før kjørevei (f_SKV) bygges må O-GAA opparbeides tilsvarende standard som eksisterende parkeringsplass til eiendomsgrense mot 118/4. Autovern må oppføres mellom parkeringsplass og vei og ny atkomst etableres.

7.2.2 Skal vei, renovasjon og annen infrastruktur i bakken være ferdig opparbeidet fram til og forbi feltet hvor bebyggelsen er plassert.

7.2.3 Skal areal for lek og uteopphold være opparbeidet med godkjent utstyr og terrengopparbeiding i samsvar med akseptert utomhusplan.

7.2.4 Skal nødvendige tiltak for begrenning av støy i samsvar med reguleringsbestemmelsene være etablert i områder som berøres av støysone.

7.2.5 Skal nødvendige tiltak for flomsonesikring i samsvar med reguleringsbestemmelsene være etablert i områder som berøres av flomsone.

7.2.6 Skal nødvendige løsninger for håndtering av overvann være etablert iht. pkt. 3.2.7 og 7.1.6.