

Sist revidert 29.10.2025

Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN FELT B3, B4, B5 OG B6 – HØGÅSEN
PANORAMA

DATO:19.02.2025, OPPDATERT 06.03.2026 ETTER OPPSTARTSMØTE



SAMMENDRAG

Eiendommen 7/15 og 7/191 ligger i Flateby og er i områdereguleringsplan for Høgåsen, Flateby avsatt til arealformål «boligbebyggelse» i tråd med kommuneplanen 2016 – 2027.

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting skal fastsettes i detaljreguleringsplan.

Forslagsstiller har miljøambisjoner for prosjektet og ønsker å bidra positivt til en mer bærekraftig utvikling av området som ivaretar alle aldersgrupper. Det vil legges til rette for utearealer med god biodiversitet og reetablering av natur og kvaliteter vil hensyntas. Det vil utarbeides prinsipper for overvannshåndtering og andre grep som bidrar til god klimatilpasning og gir kvalitet til området.

Prosjektet legger til rette for nye boliger og vil tilføre området tiltrengte leiligheter, rekkehus/flermannsboliger og eneboliger som utfyller eksisterende og planlagt småhusbebyggelse. Planområdet gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulik karakter i tillegg til egne felles og private uteareal. Det vil også etableres fem lekeplasser; kvartallekeplass og nærlekeplass. Planforslaget vil tilrettelegge for å ivareta naturmangfold og stedegen vegetasjon.

Planforslaget vil inngå i den helhetlige stedsutvikling av Flateby som et prioritert vekstområde i regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.



Visualisering viser oversikt over tenkt ny bebyggelse på tomten, sett fra sør.

INNHOLD

SAMMENDRAG	1
1 INNLEDNING	3
2 FORMÅLET MED PLANEN (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav a</i>).....	3
2.1 Formålet med planen (hensikt).....	3
2.2 Fremtidig arealformål	3
3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav b</i>)	4
3.1 Planavgrensning og lokalisering.....	4
3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene.....	5
4 PLANSTATUS OG FØRINGER (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav g</i>)	8
4.1 Forholdet til kommuneplanen	8
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer	9
4.3 Forholdet til pågående planarbeid	10
4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer.....	11
5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e</i>).....	14
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	14
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	16
5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet	20
6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h</i>)	20
6.1 Virkninger på landskap.....	20
6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet.....	20
6.3 Virkninger på klima og miljø	21
6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	21
7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav i</i>)	22
8 KONSEKVENSTREDNING (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav l</i>).....	22
PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav j og k</i>).....	23

1 INNLEDNING

Planinitiativ for gnr/bnr 7/15 og 7/191– Høgåsen, Flateby

Utarbeidet av Sweco Architects

Datert 06.03.2026

Tiltakshaver/ Forslagsstiller	Firma	Høgåsen Tomteutvikling AS
	Kontaktperson	Kurt Eirik Restad
	E-post	kurt.eirik.restad@mestergruppen.no
	Telefon	98210773
Plankonsulent	Firma	Sweco Architects AS
	Kontaktperson	Anette Rudshaug Klemp
	E-post	Anette.rudshaugklemp@sweco.no
	Telefon	45248675

2 FORMÅLET MED PLANEN *(jf. § 1 andre ledd bokstav a)*

2.1 Formålet med planen (hensikt)

Formålet med planinitiativet er å tilrettelegge for et attraktivt boligfelt innenfor felt B3, B4, B5 og B6 innenfor områdeplanen for Høgåsen, med blanding av ene- og flermannsboliger samt leiligheter som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby i tråd med overordnede føringer om fortetting.

B4 utgjør hoveddelen av planområdet og bebyggelsen skal utformes med tanke på gode uteområder og gode bokvaliteter. Det legges vekt på et variert bomiljø med fem lekeplasser internt i prosjektet og gode forbindelser til grøntområdene rundt. Det skal opparbeides en helhetlig overvannsløsning hvor overvann gir kvalitet til uteområdene.

Hovedadkomst til B4 vil være via Ringveien fra o_KV1. Adkomstveien vil utformes for å tilpasse seg terrenget samtidig som den må ivareta stigningsforskrift til de planlagte boligene. Adkomstveien skal også skjerme boligfeltet for unødig trafikk. Parkering for beboere i vil være i egne garasjer/biloppstillingsplasser og parkeringsanlegg under leilighetsbygg. Ny fremtidig busslinje sikrer kollektivdekning med kort gangavstand til boligene. Inkludering av felt B6 avklares gjennom planarbeidet, da dette området ligger lite tilgjengelig fra Ringveien.

2.2 Fremtidig arealformål

En foreløpig vurdering vil resultere i følgende arealformål:

§ 12-5, 1: Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal - lekeplass

§ 12-5, 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørevei
- Gang/sykkelveg
- Fortau
- Annen veigrunn-tekniske anlegg/grøntareal

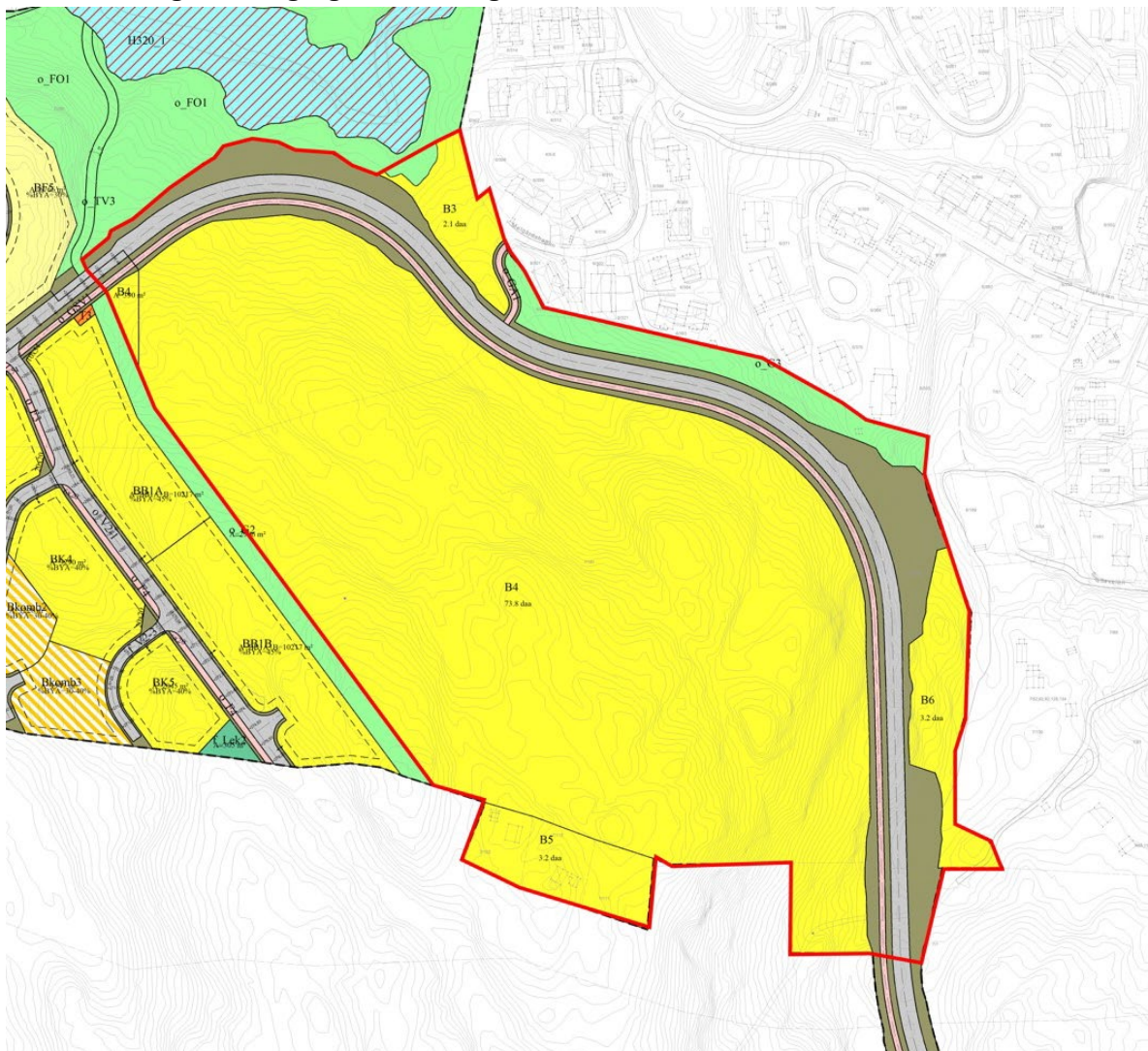
§ 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Naturmiljø
- Overvannstiltak – infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Det åpnes for at det i løpet av planprosessen gjøres endringer i formålslisten over.

3 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE (jf. § 1 andre ledd bokstav b)

3.1 Planavgrensning og lokalisering



Utklipp av gjeldende plankart med foreslått plangrense.

Planavgrensningen består hovedsakelig av deler av 7/15, 7/191 og 7/353. Planavgrensningen vil følge formålsgrensen til B4, B5, fremtidig utvidelse av Ringveien, grønnstruktur o_G3 og felt B3 inkludert boligformål fra kommuneplanen og B6 i områdeplanen. B5 består av grunneiendommene 7/102,

7/111 og 7/112. Planområdet er totalt 106 daa. Naboer og gjenboere til planområdet er følgende gnr/bnr:

Gårdsnummer	Bruksnummer	Gårdsnummer	Bruksnummer
6	5	7	3
6	6	7	4
6	18	7	8
6	189	7	9
6	301	7	15
6	302	7	51
6	303	7	52
6	303	7	62
6	304	7	86
6	305	7	92
6	306	7	102
6	307	7	111
6	308	7	112
6	309	7	128
6	310	7	130
6	311	7	131
6	313	7	134
6	329	7	150
6	306	7	191
6	321	7	291
6	329	7	292
6	333	7	295
6	370	7	301
6	378	7	302
		7	303
		7	304
		7	305
		7	310
		7	311
		7	342
		7	343
		7	349
		7	350
		7	352
		7	353
		7	354
		7	355

3.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Planområdet ligger nordøst i Enebakk kommune, som del av området kalt Høgåsen, sørvest for sentrum av tettstedet Flateby. Det er fastlagt i kommuneplanen at boligveksten skal skje i områdene markert med gult (se punkt 4.1), i randsonen av eksisterende boligområde mot Østmarka. De nye boligområdene har en god beliggenhet med nærhet til natur og gode sol- og utsiktsforhold. Den nye

Ringveien sikrer forbindelse til resten av Flateby, videre mot Lillestrøm og områdene rundt. Boligfeltet ligger fint til hvor mange av boligene og fellesoppholdsarealene vil kunne nyte god utsikt over Flateby og Øyeren.



Utsikt fra kulle på B4 som illustrerer utsikten over Flateby og Øyeren. Bilde fra befarig 05.03.2024.

Planområdet er plassert langs ringveien som er en forlengelse av Ringveien fra nord. Resterende del av Ringveien som vil koble seg på Fiolveien sydøst for Høgåsen i henhold til områderegulering for Høgåsen.



Flateby sett fra nord-vest med Øyeren innsjø i bakgrunnen. Bilde lånt fra Wikipedia.

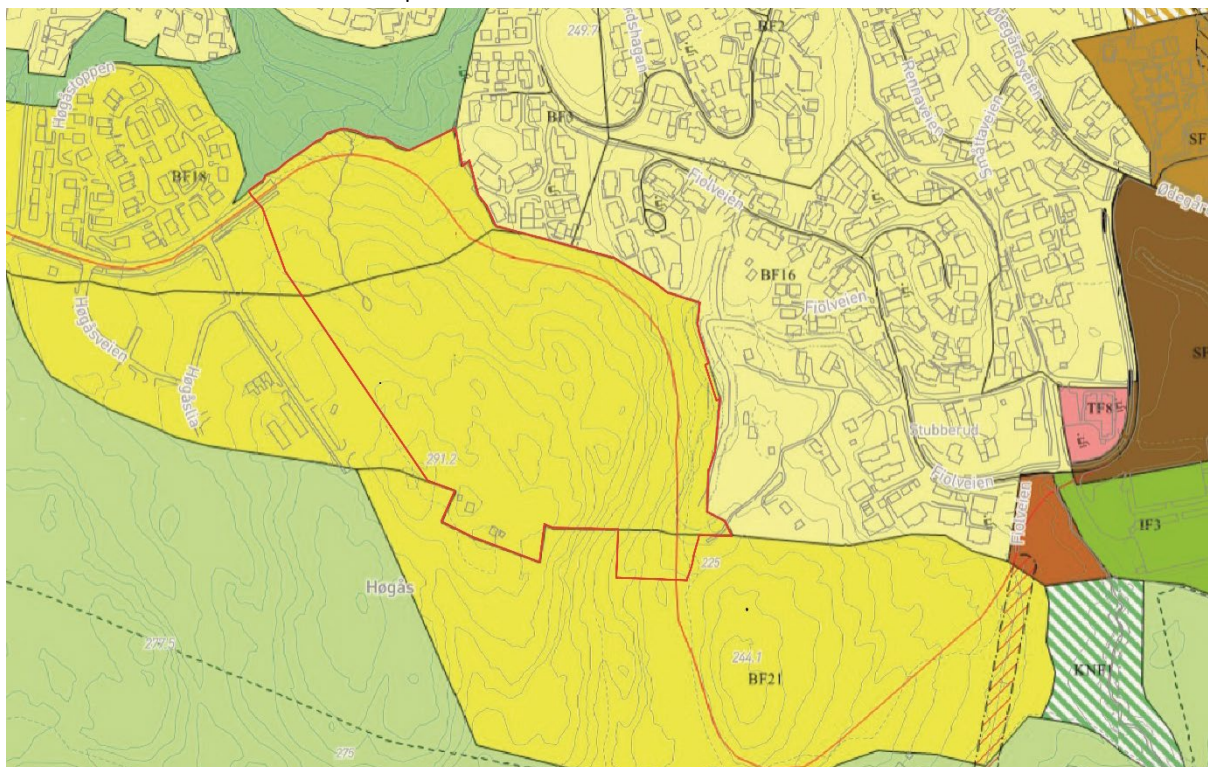
Planområdet ligger i dag på et noe bratt og kupert terreng med en åpen og solrik beliggenhet. Planområdet omfatter to eksisterende hytter mot syd i planområdet. Det pågår utbygging av tilliggende boligfelt mot vest. Mot syd og vest starter Østmarka med store skogkledte områder som er relativt kupert.

På tomten er det noe vegetasjon, en gjennomført kartlegging av naturmangfold vil brukes som grunnlag for videre prosjektering.

Stedsanalysen datert 07.06.24 illustrerer den historiske utviklingen i Flateby, beliggenhet, skole og barnehage, aktivitets- og handelstilbud samt gatestruktur og naturverdier i nærheten av feltet. Bilder, snitt og topografiske kart illustrerer de topografiske forholdene. Avrenningslinjer er også illustrert i stedsanalysen. Vannveier viser en avrenningslinje med en «dam», men dette er tørrlagt utenom regnskyll. Stedsanalysen er brukt som underlag for utvikling av planinitiativet og tar for seg både felt B1 og B4.

4 PLANSTATUS OG FØRINGER (jf. § 1 andre ledd bokstav g)

4.1 Forholdet til kommuneplanen



Gjeldende kommuneplan, arealdel 2015-2027 med foreslått plangrense. Grensen følger boligformål mot Haugdammen.

Planområdet ligger sør-vest i utkanten av det etablerte tettstedet Flateby. Planområdet er i kommuneplanen innenfor tettstedsgrensen.

I kommuneplanen er planområdet del av et større område avsatt til fremtidig boligformål BF18, i tråd med Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus som har utpekt Flateby og Ytre Enebakk som prioriterte vekstområder i Enebakk. Den planlagte ringveien er vist med rød linje.

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge - Enebakk kommune - 2022-2025, jf. bestemmelse 3.4.1 til kommuneplanens arealdel 2015-2027

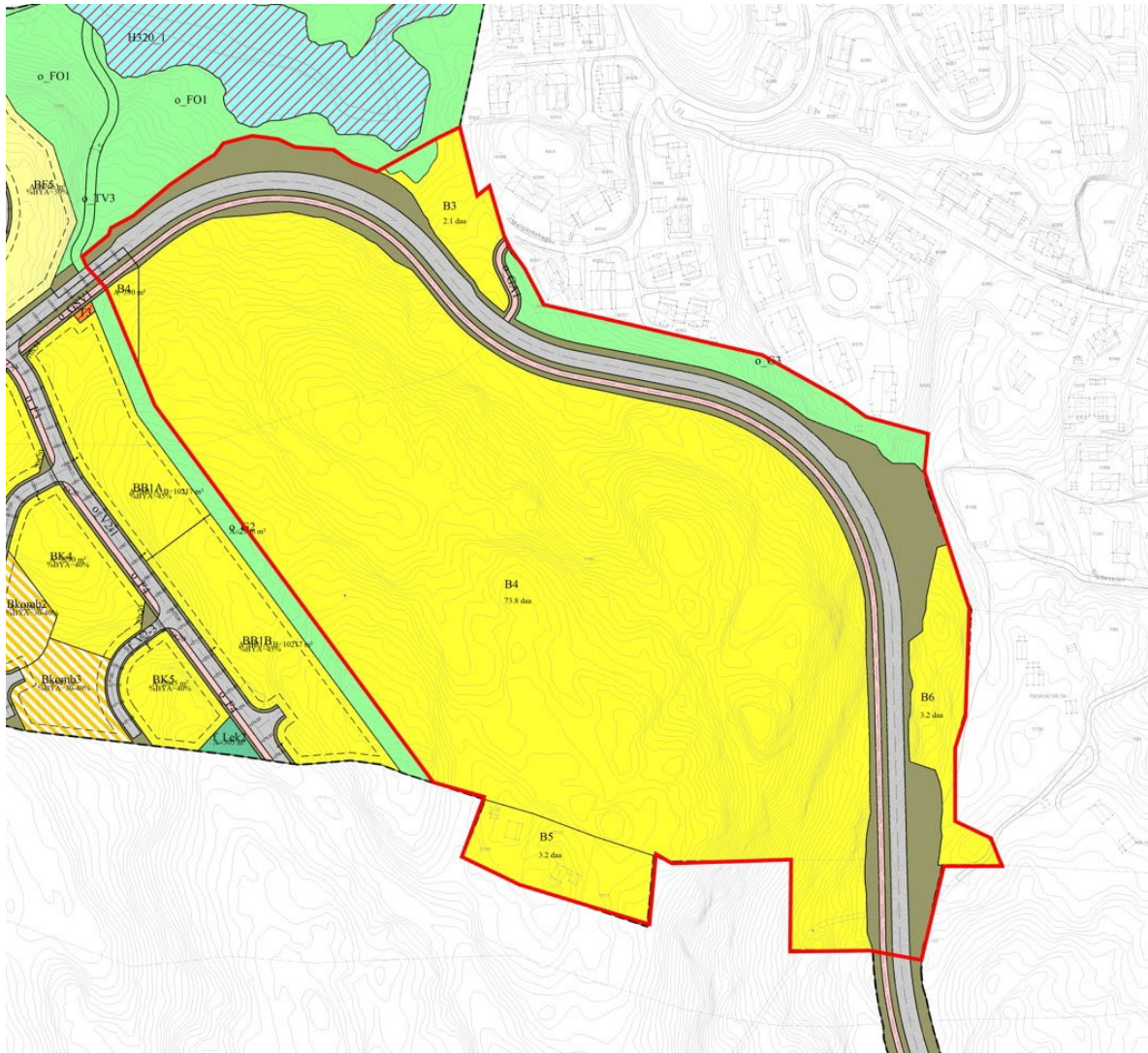
TETTSTED	UTBYGGINGSREKKEFØLGE	OMRÅDEBETEGNELSE KPL	OMRÅDENAVN	STATUS*	FERDIGSTILTE BOLIGER I PERIODEN					
					2022	2023	2024	2025	REST	TOTALT
FLATEBY 48 boligenheter pr. år**** + rest på 182 boligenheter (for perioden 2015-2020) = potensielt snitt pr. år*** på 94 (2022-2025)	1	BF4/6/7	Kjensli	R		30	30	30	80	170
	2	BF18/19	Høgåsen	DR	20	30	30	30	290	400
	3	SF1/2 + KF1 + BF2 (del av)	Flateby sentrum/Bekketunet	DR		34		30	588	652
	4	BF16 (del av)	Fjellvang	R			15		0	15
	5	SF3	Bjerkekvartalet	AF/UR		43	8		0	51
	6	BF2 (del av)	Småttaveien/Del av Melgårdshagan I/Rennabekken	UR					13	13
	7	BF17	Østbygardet	AF/UR					12	12
	8	BF21		U					135	135
	9	BF13	Skaug	U					130	130
	10	BF15	Sprlien	U					30	30
Totalt Flateby					20	137	83	90	1278	1608

Utsnitt fra kommunens boligbyggeprogram

Kommuneplanen krever reguleringsplan før det kan igangsettes tiltak innenfor utbyggingsområdene og setter føringer for viktige hensyn som skal ivaretas i videre detaljplaner.

Det ble igangsatt områderegulering for boligområde Høgåsen i 2013, Flateby hvor planområdet inngår.

4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer



Gjeldende områderegulering sist vedtatt 05.07.2017, med forslag til plangrense for Høgåsen panorama i rødt. Grensen følger boligformål i kommuneplanen mot Haugdammen.

Planområdet inngår i områdereguleringsplan for Høgåsen og er regulert som eget felt (B3, B4, B5 og B6) med boligformål. Nøyaktige byggegrenser, arkitektonisk utforming, høyder og grad av utnytting skal fastsettes i detaljreguleringsplanen. Løsning for atkomstvei og avkjørsel fra offentlig vei skal vises og det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering. Planområdet er i dag regulert til følgende:

O_G3 Grønnstruktur: skal være et sammenhengende vegetasjonspreget område.

O_GSV1 Offentlig gang-/sykkelvei: Skal være offentlig gang- og sykkelvei.

O_GA1 Gangvei/gangareal: Skal være offentlig gangvei/gangareal.

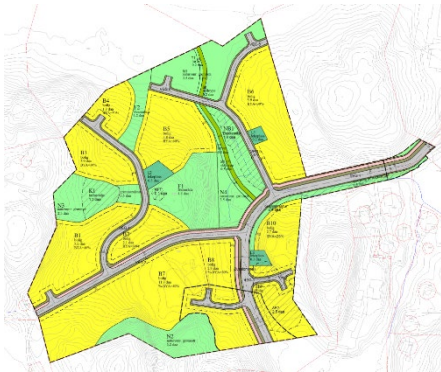
O_KV1 Kjørevei: Veianlegg skal være offentlig og anlegges som samlevei med langsgående gang-/sykkelvei med reguleringsbredde 15.5 meter.

O_Annen veggrunn - grøntareal: Området skal benyttes til nødvendig veggrunn utenom trafikkareal for å ivareta veiens og gang- og sykkelveiens funksjon. Grøft inkludert tilliggende annen veggrunn skal tilsås med gress.

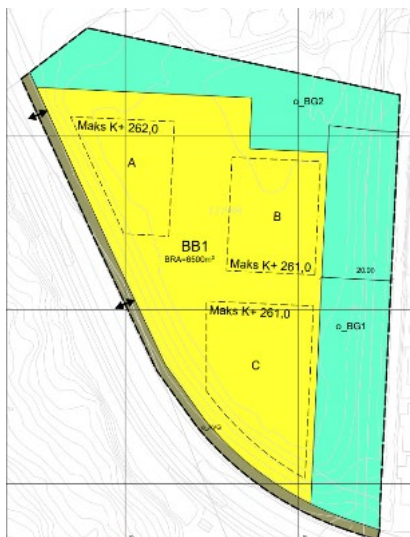
B4 & B5- Boligbebyggelse. Områdereguleringen bestemmer at byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting fastsettes i detaljreguleringsplan.

Områdeplanen har blitt endret siden første gangs vedtak med nytt område a_LNF1 (3 303 m²) for etablering av åpent fordrøyningsmagasin (fordrøyningsmagasin var opprinnelig tenkt etablert i område o_G1). Nytt område er utfra topografi og grunnforhold mer egnet til formålet. Arealet vil normalt framstå som et naturområde, men kan ved store regnskyll fylles opp med vannspeil i en kort periode. Tillatt maks vannstand er angitt med hensynssone H410 med tilhørende bestemmelser. Før det gis igangsettingstillatelse i et delområde, med unntak av BF1 og BF2 skal:

- Nødvendig skolekapasitet dokumenteres.
- Miljøoppfølgingsplan være godkjent av Enebakk kommune ved kontoret for Miljørettet helsevern for Enebakk, Frogn og Nesodden kommuner.
- Prosjektering av kommunaltekniske anlegg (vei, veilys og avløp) være godkjent av Enebakk kommune. Prosjektering av anlegg for vann være godkjent av Flateby vannverk.
- Massedisponeringsplan forelagt/godkjent av Enebakk kommune.
- Utomhusplan med tilhørende dokument om overvannsløsninger godkjent av Enebakk kommune.
- Atkomstvei fra Fiolveien være sikret opparbeidet.
-



19/12/2012 ble reguleringsplan for Kjensli boligområde vedtatt, plan ID 436. Planområdet er nord for denne planen og regulerer til boligbebyggelse med tilhørende grøntområder, vei, skiløype og lekeplass.



22/4/24 ble reguleringsplan for Høgåsen hage, plan ID 486. Planområdet er øst for denne planen og regulerer til boligbebyggelse (blokkbebyggelse) med tilhørende grøntområder.

4.3 Forholdet til pågående planarbeid

Kommuneplanen er under rulling, og kan delvis innvirke på planarbeidet i form av endringer i kommunale føringer for parkering, uteareal etc. Gjeldende kommuneplan er vedtatt 07.09.2015.

Det er også pågående planarbeid med REG322 Flateby III og REG480 Østbyjordet.

4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge.

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan, blant annet for å sikre sosial rettferdighet og god helse og stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. Målene skal vise veg mot en bærekraftig utvikling på kort og lang sikt.

Fylkeskommunene og kommunene skal legge FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen.



FN's bærekraftsmål, norsk oversettelse ved FN-sambandet

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging (2014)

Retningslinjen har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Viktige tema er kollektivbetjening, gode forhold for sykkel, hensynet til gående og bevegelsehemmede, tilknytning til hovedveinettet, grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Det bør tilstrebes lav parkeringsdekning ved god kollektivdekning. Det vektlegges løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter, hvilket innebærer økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder og at utbyggingshensyn kan tillegges større vekt enn vernehensyn.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (2019)

Retningslinjene skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjene skal sikre gode oppvekstvilkår for barn og unge og ivareta at arealer som brukes av barn og unge skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det skal sikres varierte og store nok lekearealer i nærmiljøet og avsettes tilstrekkelige arealer for barnehager.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2009)

Retningslinjene innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet av mennesker og tilstreber løsninger som kan brukes av alle. Retningslinjene skal legges til grunn for all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 Støy i arealplanlegging

Målet med retningslinjene er å forebygge støyplager, og gi anbefalinger om hvor støyfølsom arealbruk ikke bør etableres, og hvor etablering bare kan skje med særlige avbøtende tiltak. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, en rød og en gul sone. Gul sone er en vurderingssone hvor bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Regional planstrategi

Ny regional planstrategi for Akershus Fylkeskommune ble vedtatt 24.10.2024.

Ny regional planstrategi viser hvilken retning Akershus skal utvikles mot 2028. Det er den sentrale prosessen for utforming av nye mål og strategier og er det viktigste overordnede politiske styringsverktøyet for samfunnsutviklingen, og bestemmer hvilke regionale planer som skal utarbeides. Regional planstrategi for Akershus er forankret i FNs bærekraftsmål og skal fungere som en driver for arbeidet med bærekraftsmålene i Akershus.

Planen har 5 langsiktige utviklingsmål.

1. Natur, klima og planetens tålegrense
2. God livskvalitet og like muligheter
3. Bærekraftig verdiskaping
4. Omstilling og tillit
5. Sammen skaper vi Akershus

For å nå de fem utviklingsmålene skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen dekker de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling.

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Landbruk og bærekraftig matsystem
4. Klimavennlig energiomstilling
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, naturmangfold og bærekraftig arealbruk

I regional planstrategi er det definert fem virkemiddelkategorier som vil hjelpe til med å identifisere, kartlegge og systematisere samfunnets tilgjengelige virkemidler.

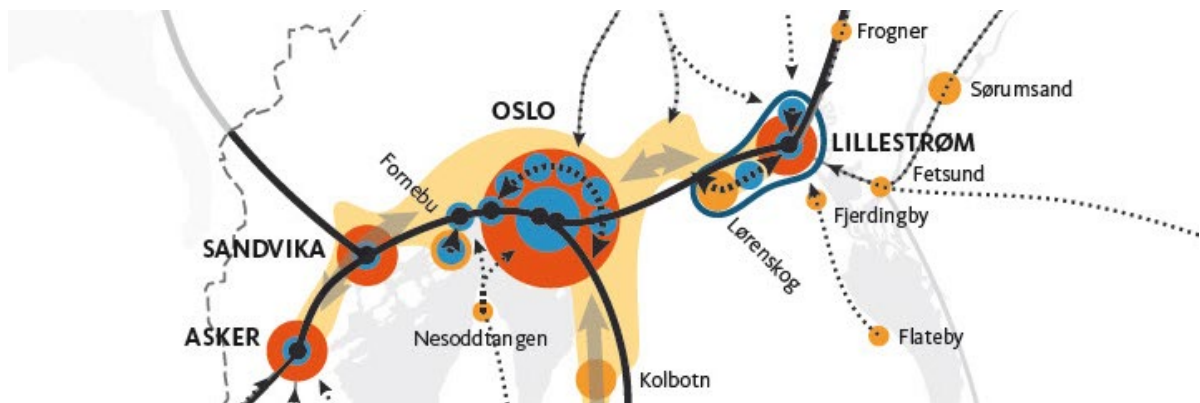
1. Styring, regulatoriske og juridiske virkemidler
2. Økonomiske og finansielle virkemidler
3. Mobiliserende og informative virkemidler
4. Forskning, innovasjon og utvikling
5. Kapasitetsbygging

Det må i fellesskap utarbeides planer som kan hjelpe med til å bli et mer bærekraftig samfunn og som sikrer at man lykkes med grønn omstilling av Akershus.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015, rev.2018)

Oslo og Akershus er i kraftig utvikling, og gis i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Veksten kan bli en mulighet for å nå målene om en mer konkurransedyktig og bærekraftig region, dersom aktørene samordner sin areal- og transportpolitikk i tråd med planen.

Den regionale planen fremmer en videreutvikling av den tidligere senterstrukturen, med en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder som utgjør blant annet Oslo by og de regionale byene i Akershus der bl.a. Lillestrøm inngår. Flateby er et prioritert tettsted i Regional plan for transport og areal i Oslo og Akershus og fremtidig utvikling på stedet forholder seg til en strategi som er felles for regionen og samhandler felles infrastruktur for en mer miljøvennlig, effektiv og fremtidsrettet region.



Utsnitt regional areal- og transportstruktur

5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e)

5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Forslag til utforming av B4, B3 og B5 vist med gjeldende reguleringsplaner i bakgrunnen og plangrense i rødt.

Formålet med planinitiativet er å tilrettelegge for nye boliger som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby, og i tråd med overordnede føringer. Illustrasjonsprosjektet omhandler hovedsakelig B4 og ringveien selv om også planinitiativet innebefatter o_G2, B3, B5 og B6.

Regulering av ringveien vil dimensjoneres etter den gitte dispensasjonen, datert 04.12.2024. Denne dispensasjonen var en omprosjektering for å ta mer hensyn til terreng og avstand til nabobebyggelse.



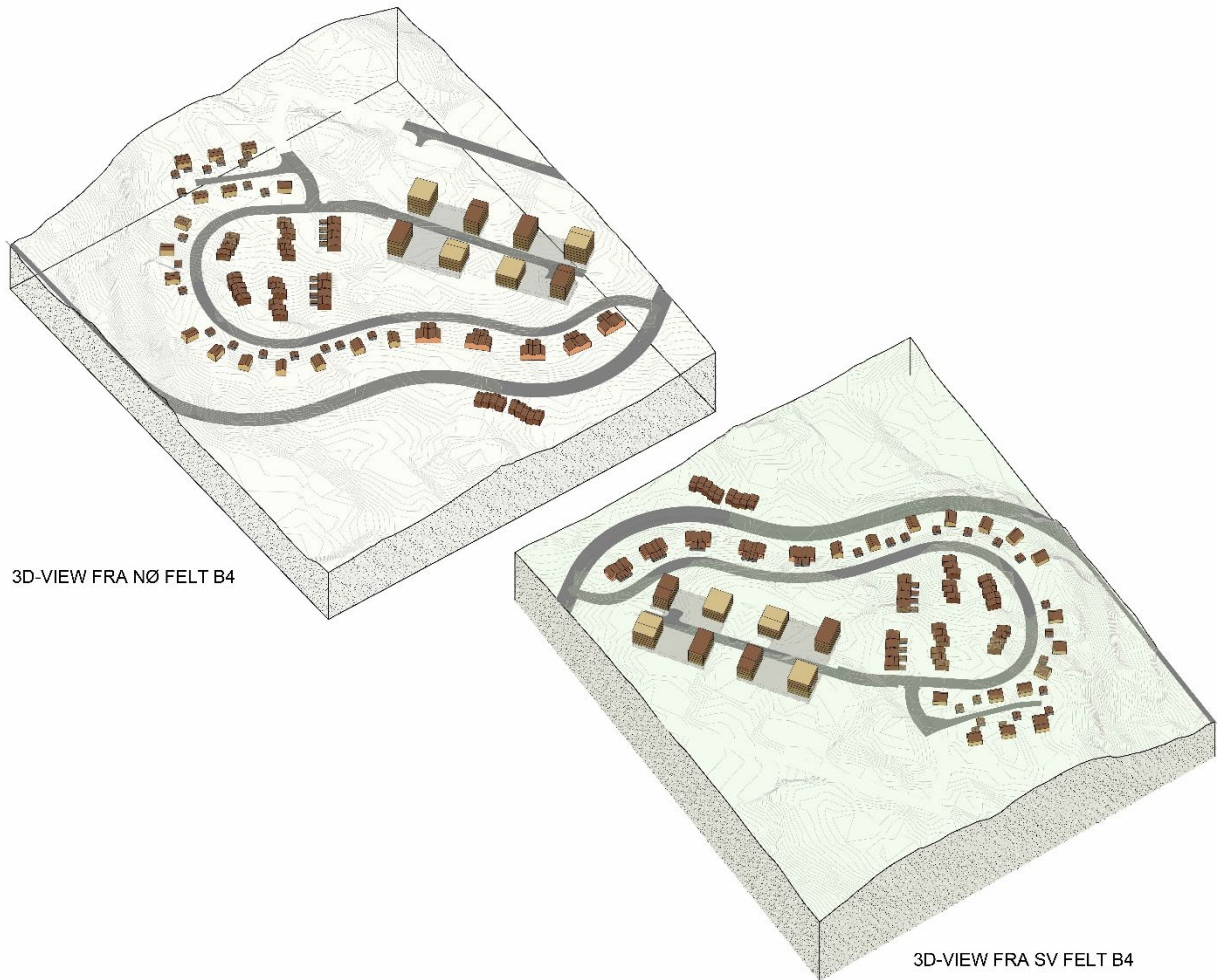
Situasjonsplan for felt B4, B3 og B5 som viser tenkt plassering av de ulike typer bebyggelse, vei, lekearealer og tomteinddeling.

Felt B4 ligger i et kupert område som skråner ned mot den nye ringveien. Feltet er omkranset av ringveien mot nord og vest, grønnstruktur mot vest og områdeplanens avgrensning i sør. Utgangspunktet er å legge til rette for 211 godt plasserte boliger og samtidig skape et veinett som ivaretar stigningskrav og sikre avrenningslinjer. På felt B5 er det skissert 3 eneboliger, og på B3 er det vist 9 rekkehus. Felt B6 er smal og bratt og med krevende atkomst fra Ringveien. Det er mer hensiktsmessig å utvikle dette felte med tilliggende boligfelt, og få atkomst derfra. Det er derfor ikke illustrert boliger på B6.

Det foreslås et plangrep som åpner for variert boligbebyggelse som forholder seg til eksisterende natur og terreng. Boligområdene skal knytte seg omliggende natur og grønne omgivelser.

Parkering vil bestemmes utifra boligtype og forholde seg til gjeldende parkeringsnorm. Planforslaget legger opp til at parkering til ene- og flermannsboliger løses på egen tomt med eventuell garasje/carport. Leiligheter vil ha parkering under terreng (parkeringskjeller) og gjesteparkering vil være over terreng.

Planområdets gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulik karakter i tillegg til egne felles og private uteareal. Det vil også etableres fem lekeplasser; en kvartalslekeplass og fire nærlekeplasser. Planforslaget vil tilrettelegge for stedegen vegetasjon.

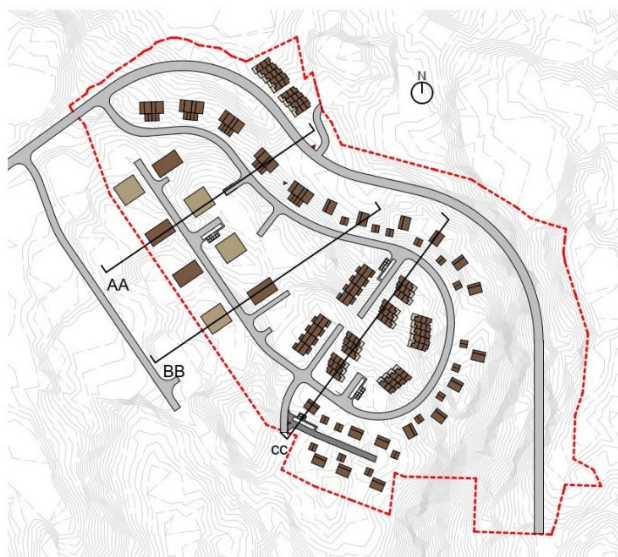


Planlagt bebyggelse sett fra nord-øst og syd-vest.

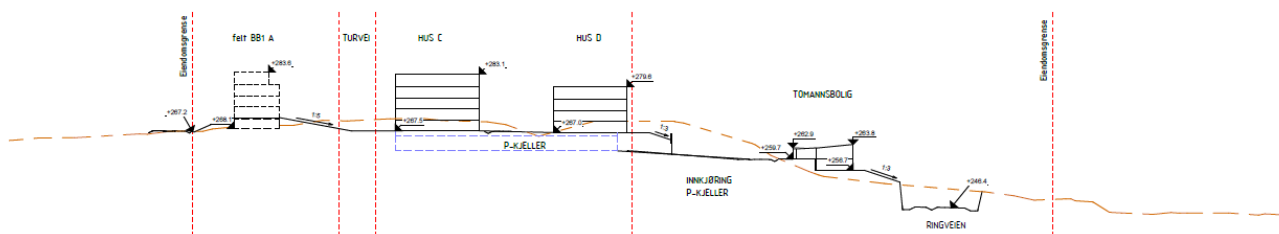
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

For å bidra til et variert boligtilbud mener forslagsstiller det er naturlig å tilrettelegge for flere typer boliger: noen lavblokker, eneboliger og flermannsboliger.

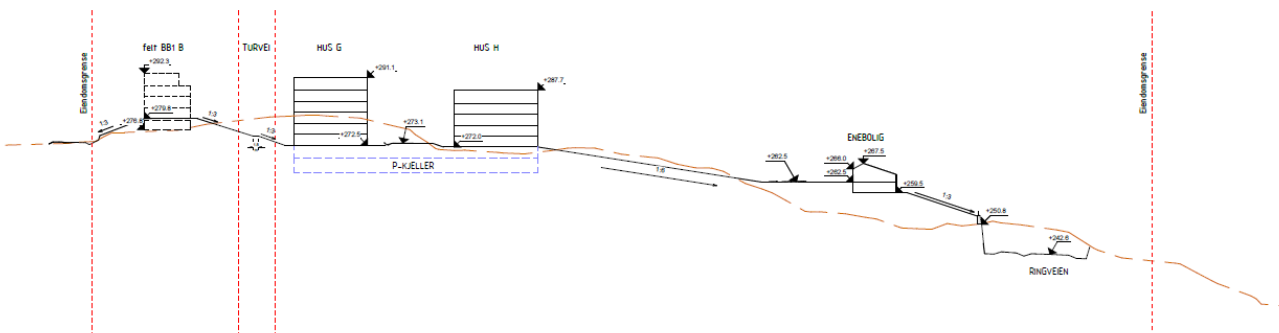
Makshøyde vil ligge på 7m for gesims- og 9m for mønehøyde for ene- og flermannsboliger. Boligblokker vil være mellom 4-6 etasjer, som utgjør inntil 18,6 meter fra ferdig planert terreng. Snittene under viser forholdet mellom regulert høyde på nabofeltene (stiplet linje), og på vårt forslag. Selv om vi foreslår flere etasjer, vil ikke koten på taket bli høyere enn bakenforliggende bebyggelse fordi de ligger høyere i terrenget.



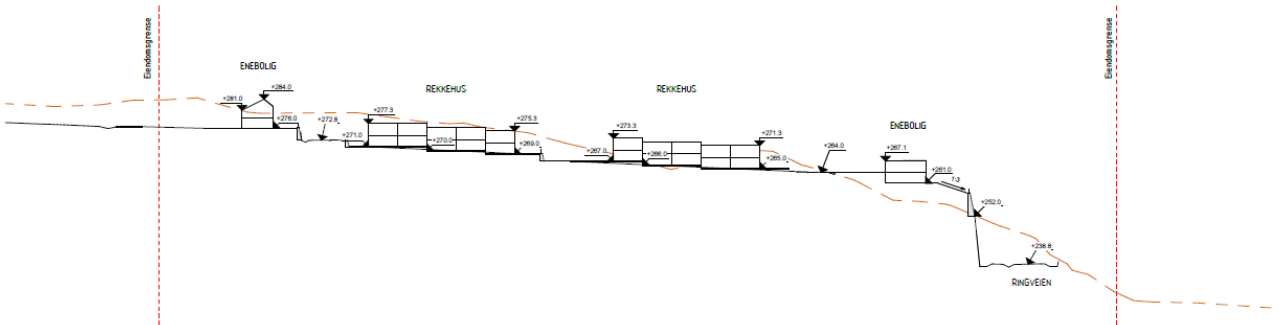
Snittanvisning gjennom planområdet



Situasjonssnitt A - felt B4 (planinitiativ)
1:500



Situasjonssnitt B - felt B4 (planinitiativ)
1:500



Situasjonssnitt C - felt B4 (planinitiativ)
1:500



Landskapsnitt med eksisterende terreng (grønn linje), nytt terreng (svart linje) og feltgrense (rød markering) for felt B4.

Taklandskapet skal inngå i den helhetlige utformingen av prosjektet og ivareta både visuelle og funksjonelle kvaliteter.

Utbyggingsvolum på B4:

Over bakken: ca.3000m² BRA - fordelt på 13 eneboliger

Over bakken: ca.2100m² BRA - fordelt på 5 tomannsboliger med 10 boenheter.

Over bakken: ca.5000m² BRA - fordelt på 29 rekkehus.

Boligblokk med ca.13.200m² BRA fordelt på 8 bygg med ca. 160 enheter.

Totalt ca. 23.300m² BRA, 11.520m² BYA. Tomtestørrelse ca. 73800m². Totalt 212 boenheter.

Utbyggingsvolum på B5:

Over bakken: ca.700m² BRA - fordelt på 3 eneboliger

Utbyggingsvolum på B3:

Over bakken: ca.1600m² BRA - fordelt på 9 rekkehus.

Utbyggingsvolum på B6:

Ingen boliger, antas å utvikles med tilliggende boligfelt.

Totalt innenfor planområdet:

224 boenheter fordelt på ca. 25.600 m² BRA. MUA på bakken pr. enhet er 250m² per enebolig, 200 m² per tomannsbolig og 100m² per rekkehus. Boligblokk vil ha 50m² per leilighet.

Bilparkering og sykkel skal i utgangspunktet være i tråd med områderegulering.



Visualisering viser oversikt over tenkt ny bebyggelse på tomten, sett fra sør.



Visualisering av tenkt blokkbebyggelse i nord på tomten.



Visualisering av tenkt bebyggelse sør på tomten, eneboliger.

5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagsstiller har klare ambisjoner om å utforme boliger med stedstilpassede kvaliteter og funksjonelle løsninger som bidrar til et prosjekt som ivaretar et mangfold av beboere.

Planforslaget vil sikre at byggene får enhetlig utforming både i form og materialitet for å skape harmoni i området og et helhetlig uttrykk.

Det vil tilrettelegges for uteromskvaliteter som bidrar til et inkluderende og sosialt bomiljø hvor beboerne føler tilhørighet og trygghet. Atkomst og parkering vil gi en god tilgjengelighet uten å gå på bekostning av uteområdene.

Nærhet til friluftsområder, barnehage, skole og fritidstilbud gjør området attraktivt for familier som ønsker nærhet til naturen og trygg lek for barna. Flateby har tilbud som ridning, nærsenter, lysløype, skatepark, ballbinge, badeplass og besøksgård. Planforslaget vil sikre gjennomførte uteområder med gode kvaliteter for små og store beboere.

Den nye ringveien med ny bussrute sikrer god tilgang til resten av Flateby og Lillestrøm som nærmeste by. Dette sikrer enkel fremkommelighet for unge og andre som ikke har tilgang til bil både for å reise ut av Flateby men også få besøk.

6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (*jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h*)

6.1 Virkninger på landskap

Planområdet er dominert av bratt terreng og koller. Planforslaget har ambisjoner om å sikre gode utearealer og vei med gode stigningsforhold til godt plasserte boliger. For å oppnå dette vil bli nødvendig med terrenginngrep i planområdet. Inngrep i terrenget innenfor felt B4 er i stor grad som følge av å løse kjøreveg fra inngangen til feltet og opp til toppen av området i hht krav, og samtidig kan ha universelt utformet fortau gjennom hele området. Det er kupert terreng på feltet, som krever skjæring av dagens terreng og oppfylling av masser for å løse boligtomter med uteoppholdsareal slakere enn 1:3, atkomst og snumulighet for renovasjonsbil, oppstillingsplass for brannbil og atkomst til kvartalslekeplass.

Arealer som tidligere er skrenter med skog vil være preget av variert boligbebyggelse. Dette vil påvirke omkringliggende bebyggelse ved at utsikten endres fra grøntområder til bebyggelse. Bebyggelsen vil ikke skyggelegge eksisterende omkringliggende bebyggelse.

6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet

Bebyggelsen er planlagt å ha god avstand seg imellom slik at boligene/boenhetene vil få godt utsyn og dagslys. Adkomstveien er utformet for å ivareta stigningskravet på 8% og samtidig som den muliggjøre gode tomter for boliger på den kupert tomta. Nærlekeplass og kvartalslekeplass er plassert slik at de har gode solforhold og har trygg og kort adkomst for barn og unge.

Planforslaget vil utvikle tydelige retningslinjer på takform og materialer på tak for å skape et helhetlig uttrykk. Material- og fargepalett vil bestemmes videre i planprosessen slik at byggene harmonerer med hverandre og omgivelsene.

6.3 Virkninger på klima og miljø

Byggeperioden frem til ferdig produkt innebærer flytting av masser, produksjon, transport og montering. I alle ledd er det mulig å gjøre tiltak som senker fotavtrykket på ferdig produkt. Ringveien produserer store mengder overskuddsmasser, som kan bearbeides på MAR1 på B1 og benyttes i utviklingen av Høgåsen. Da unngår man kjøring av masser inn og ut av Flateby, som skaper unødvendig belastning og slitasje på eksisterende kommunalveier og fylkesvei. I tillegg unngår man problemer med støv, støy og trafikk for nærmiljøet og skoleveier, og utslipp som følge av transport til og fra massemtak.

Planen skal sikre lokal overvannshåndtering med bruk av 3-trinnstrategien. Gjennom områdeplanen er det avsatt arealer til sikre flomveier og fordrøyningsmagasin for hele området.

Blågrønne strukturer vil bli inkludert i uteoppholdsarealene, sammen med opparbeidelse av grønnstruktur som viderefører det eksisterende naturmangfoldet i området og kan bidra til økt biodiversitet.

Planprosessen har utgangspunkt i å benytte massene som tas ut lokalt så langt det er hensiktsmessig for å forminske behovet for å hente inn masser utenifra for realisering av veg og videre utbygging i området.

Planforslaget er del av en helhetlig utvikling og utvidelse av det konsentrerte tettstedet Flateby som utnytter dagens infrastruktur, samtidig som det gjennom områdeplanen er tilrettelagt for en fremtidsrettet helhetlig trafikk-løsning.

En strategi vil bli utformet for at prosjektet i større grad vil bidra til grønn mobilitet basert på den infrastruktur som finnes og er planlagt for fremtiden. Det skal opparbeides gang – og sykkelveinett som kobler området til resten av Flateby. Det vil komme en ny bussrute med holdeplass i umiddelbar nærhet til planområdet som forbinder området med de større regionale byene som Lillestrøm.

Andre tiltak som kan bidra til grønn mobilitet er delebilsordninger, ladepunkt for elbil, elsykler, gode fellesarealer og funksjoner knyttet til sykkeloppbevaring og vedlikehold.

6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet har tidligere ikke fungert som lekeområde eller turområde for barn og unge. Det er derfor ikke krav om erstatningsarealer.

Etablering av boliger innenfor planområdet vil medvirke til at det blir opparbeidet leke- og oppholdsarealer for barn og unge. Utearealene vil være skjermet for trafikk og støy og ha visuell tilknytning til flere av boligene. Ene- og fritidsboliger vil også ha tilgang på egen hage. Fremtidige barn og unge på planområdet vil få kort vei til barnehage, skole og store friluftsområder.

Aktiviteter under bygge- og anleggsperioden kan – som i de fleste byggeprosjekter i bebygde strøk – medføre periodevis belastning for de nærmeste naboene. Den til enhver tids gjeldende forskriftskrav må følges under hele anleggsperioden.

Det er krav om å utarbeide en miljøoppfølgingsplan i henhold til områdeplanen som vil omfatte alle miljøtiltak som blir beskrevet i ROS-analysen deriblant byggefasen.

7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Ved vurdering av miljøfaglige forhold har det ikke blitt avdekket noen åpenbare forhold rundt temaene flom, grunnforhold, naturmangfold, kulturmiljø etc. Forholdene vil ytterligere belyses i den videre planprosess.

8 KONSEKVENSENTREDNING (jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 4-2 med tilhørende forskrift.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

Vurdering:

Bolig er i samsvar med overordnede planer.

§ 7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding

Vurdering:

Planen omfatter ikke tiltak som nevnt i paragrafen.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jamfør § 10)

Vurdering:

I planprogram for områdeplanen for Høgåsen er det konkludert med at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning av området. Under tema «Landbruk» står det at «Planområdet er nesten i sin helhet skog på høy til middels bonitet. Tilnærmet hele arealet er sluttavvirket i 2013. Grunneierne har etter eget ønske valgt å omgjøre arealet fra skogbruksareal til boligformål.» Utredningsbehovet i planen har vært en «kort beskrivelse».

Naturkartlegger var på befaring på Høgåsen sommeren 2024 og har utarbeidet en naturkartleggingsrapport. Den beskriver felt B4 med hovedsakelig ung skog i hogstklasse 2 og 3. Det ble ikke registrert naturtyper på befaring.

I rapporten er det følgende vurdering av naturmangfoldslovens §10:

«Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Ifølge arealplan for Enebakk kommune (Enebakk kommune, 2015) er det planlagt utbygging i enkelte grøntarealer i nærheten av prosjektområdet, og den samlede belastningen på vanlig natur i området vil derfor øke noe. Utbygging av felt B1 og B4 vil legge beslag på en mindre viktig del av et større skogområde. Det er derfor vurdert at den samlede belastningen på vanlig skog i området derfor vil øke i svært liten grad.

Det er ikke registrert prioriterte arter eller utvalgte naturtyper i området. Tiltaket vil derfor ikke være i strid med § 4 og 5 vedr. forvaltningsmål for prioriterte arter og utvalgte naturtyper iht. den kunnskapen en har om området og ikke føre til økt samlet belastning for prioriterte arter eller utvalgte naturtyper.

Det vurderes at en gjennomføring av planen ikke i betydelig grad øker samlet belastning for naturmangfold i området.»

Viktige naturtyper og produktiv skog er ikke det samme, men kartleggingen påpeker at utbygging av feltet vil gi svært liten belastning på vanlig skog i området.

Konsekvensutredningsplikten er også vurdert som ikke nødvendig i overordnet områdeplanplan. Vår samlede vurdering er at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning i denne planen.

Konklusjon: Det skal ikke utarbeides konsekvensutredning

PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (*jf. § 1 andre ledd bokstav j og k*)

Forslagsstiller vil i løpet av planprosessen vurdere om det vil være hensiktsmessige med en bredere medvirkning enn det som sikres gjennom varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn. Med gjennomføring av varsel om oppstart og gjennom offentlig ettersyn vil saken bli tilstrekkelig opplyst og berørte parter gis anledning til å komme med innspill til planarbeidet.

Dersom det blir behov for ytterligere dialog med noen av de berørte parter vil dette gjennomføres i samråd med kommunen.

Vedlegg:

Stedsanalyse for felt B1 og B4 datert 07.06.24, utarbeidet av Sweco Architects

Illustrasjonshefte