

Sist revidert 19.02.2025

Planinitiativ

DETALJREGULERINGSPLAN FELT B1, HØGÅSEN

DATO: 11.02.2026



SAMMENDRAG

Planområdet er i Flateby og er i områderegeringsplan 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. Planområdets gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulik karakter i tillegg til egne felles og private uteareal. Det vil også etableres to lekeplasser; kvartalslekeplass 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.

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>)	6
4.1 Forholdet til kommuneplanen.....	6
4.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer	7
4.3 Forholdet til pågående planarbeid	9
4.4 Forholdet til overordnede planer og føringer	9
5 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav c, d, e</i>).....	12
5.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	12
5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder	13
5.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	15
6 VIRKNINGER AV PLANINITIATIVET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav b, f og h</i>).....	16
6.1 Virkninger på landskap	16
6.2 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet	16
6.3 Virkninger på klima og miljø.....	17
6.4 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.....	17
7 SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav i</i>)	18
8 KONSEKVENsutredning (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav l</i>).....	18
9 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING (<i>jf. § 1 andre ledd bokstav j og k</i>)	18

1 INNLEDNING

Planinitiativ for felt B1 – Høgåsen, Flateby

Utarbeidet av Sweco Architects

Datert 11.02.2026

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	92862885

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 med blanding av ene- og flermannsboliger samt leiligheter som blir et positivt bidrag til stedsutviklingen i Flateby i tråd med overordnede føringer.

Bebyggelsen skal utformes med tanke på gode uteområder og gode bokvaliteter. Det legges vekt på et variert bomiljø med to lekeplasser internt i prosjektet og gode forbindelser til grøntområdene rundt. Det skal opparbeides en helhetlig overvannsløsning hvor overvann gir kvalitet til uteområdene.

Hovedadkomst til planområdet vil være via Ringveien fra o_V6. Adkomstveien vil utformes for å minimere terrenginngrep i henhold til stigningsforskrift, samtidig som boligfeltet skjermes for unøddig trafikk. Parkering for beboere vil være i egne garasjer/biloppstillingsplasser og parkeringsanlegg under leilighetsbygg. Ny fremtidig busslinje sikrer kollektivdekning med kort gangavstand til boligene.

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

- Kjørvei
- Annen veigrunn-tekniske anlegg/grøntareal

§ 12-5, 3: Grønnstruktur

- Grønnstruktur
- Naturmiljø
- Turvei
- 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



Planavgrensningen vil følge tomtegrensene til gnr/bnr 7/34 som for øvrig også er grensen til felt B1 i områdeplanen. Sydøstlige del av planområdet inngår i gnr/bnr 7/337.

Eiendommene 7/34, 7/288 og 7/351 er alle oppført i kartverkets register «se eiendom» under Høgåsen Utvikling AS. Eiendom 7/337 omfattes av planavgrensningen og er en del av ringveien.

Naboer og gjenboere til planområdet er følgende gnr/bnr, grunneier:

7/22, Enebakk kommune

7/1, Frithjof Berg Ellingsen
1/1, Per Willy Mangen
1/3, Ole Asbjørn Bueer
7/348, Høgåsen tomteutvikling AS
7/288, Høgåsen tomteutvikling AS
7/280, Mimmi Altun
7//107, Tone-Lise Olaussen & Christian Wulsin Wheie

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.

Planområdet vil få avkjørsel fra Ringveien. Resterende del av Ringveien, fra Høgåslia og frem til påkobling til Fiolveien, skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for den 101. boenheten innenfor områdeplanen. Veistrekningen er allerede påbegynt opparbeidet.

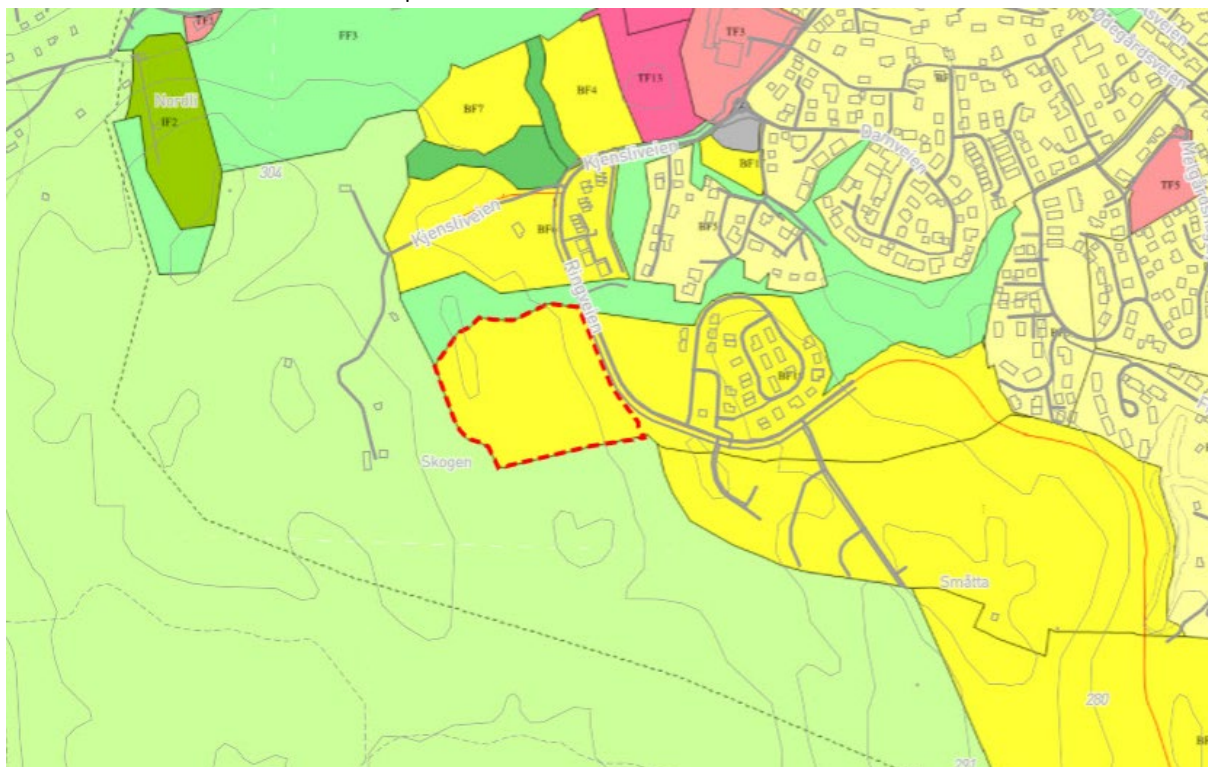
Planområdet ligger i dag på et noe bratt og kupert terreng med en åpen og solrik beliggenhet. Det er foreløpig lite tilgrensende bebyggelse. Det pågår utbygging av boligfeltene i rundt. Mot syd og vest starter Østmarka med store skogkledte områder som er relativt kupert.

På tomten er det noe vegetasjon, det ble utført en kartlegging av naturmangfold sommeren 2024 som 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. 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

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 tynn, 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 boligheter pr. år**** + rest på 182 boligheter (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

Politiske vedtak:

Forhånds vurderingen av planinitiativet for Høgåsen felt B1 ble avgjort i TNM 02.12.2025. Vedtaket lyder som følger:

"Enebakk kommune går videre med forslagsstiller ønske om og tilrettelegge nytt planinitiativ om og øke til omlag 121 boenheter på B1 feltet. 12 rekkehus - 6 tomannsboliger - 5 eneboliger og 98 leiligheter på 5 blokker m/p-kjeller".

Gjeldende områdeplan for Høgåsen



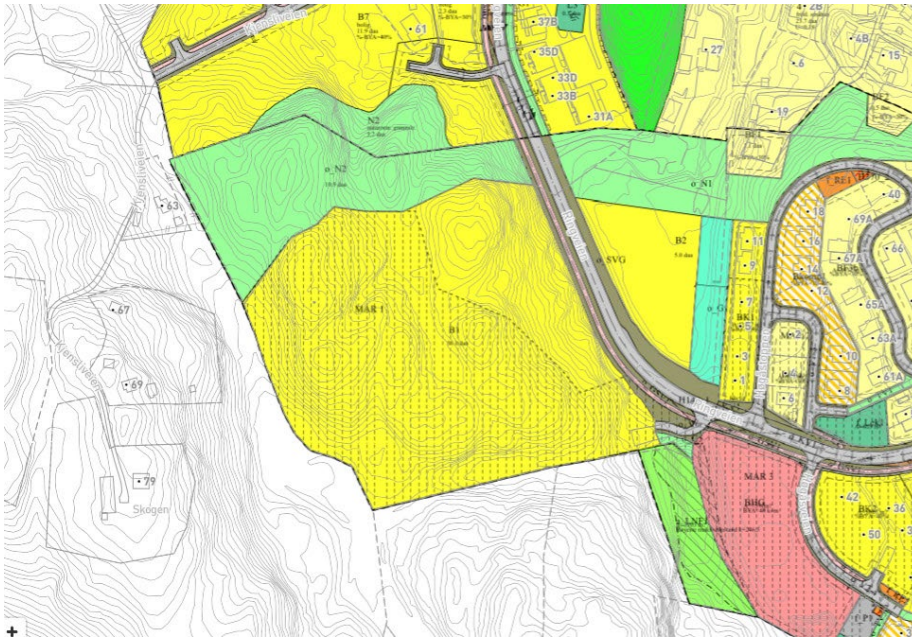
Gjeldende områderegulering vist på flyfoto- Boligfelt Høgåsen, Flateby, sist vedtatt 05.07.2017

Planområdet inngår i områdereguleringsplan for Høgåsen og er regulert som eget felt (B1) 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:

MAR 1- Områder avsatt til midlertidige anleggsområder. Innenfor området tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveier, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobilt knuseverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde.

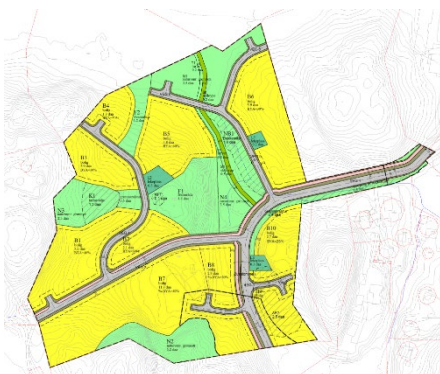
B1- Boligbebyggelse. Områdereguleringen bestemmer at byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting fastsettes i detaljreguleringsplan.



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 regnskylf 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

Regional planstrategi 2024-2028 for Akershus ble vedtatt 24.10.24.

Den nye regionale planstrategien redegjør for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, og fastsetter langsiktige utviklingsmål for Akershus. Hensikten er å gjøre den regionale planleggingen mer målrettet og ta stilling til hvordan aktørene i Akershussamfunnet i fellesskap skal arbeide for å møte utfordringer. 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 for Akershus.

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

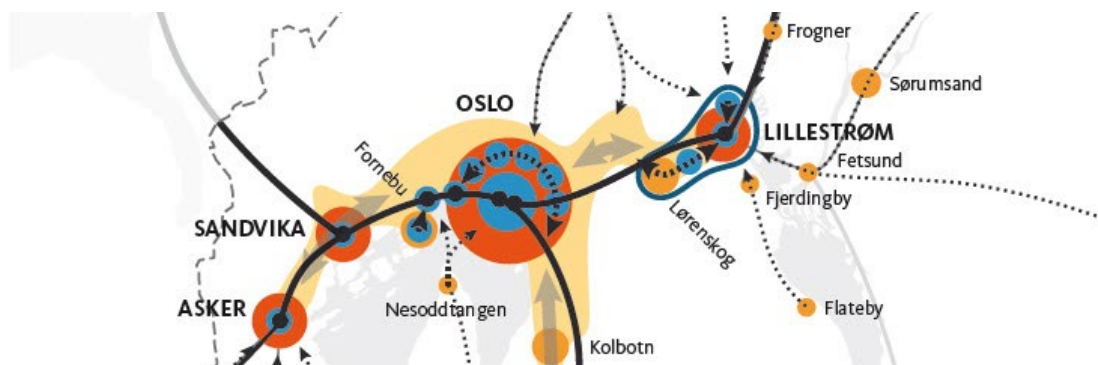
For å nå de fem utviklingsmålene skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen dekker de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling.

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og stedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

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

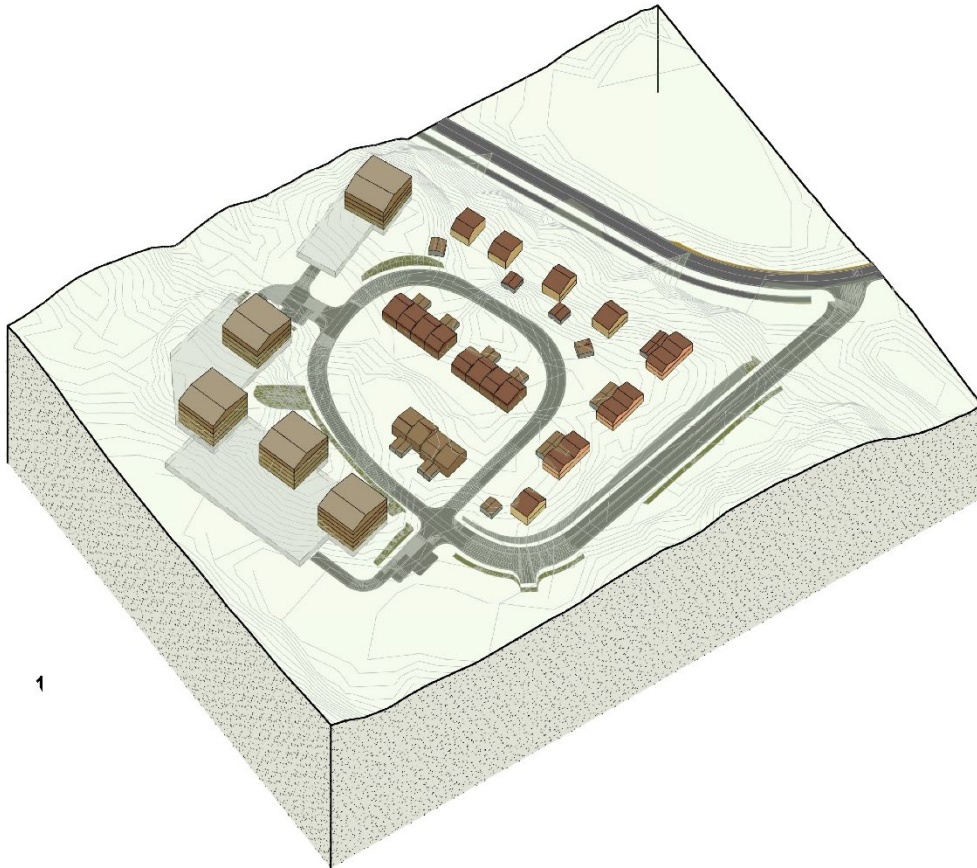
Oslo og Akershus er i kraftig utvikling, og gis i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus en felles strategisk plattform for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Veksten kan bli 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

Planområdet gode beliggenhet sikrer boligene direkte tilgang til rekreasjonsområder med ulik karakter i tillegg til egne felles og private uteareal. Det vil også etableres to lekeplasser; kvartalslekeplass og nærlekeplass. Planforslaget vil tilrettelegge for å ivareta naturmangfold og stedegen vegetasjon.



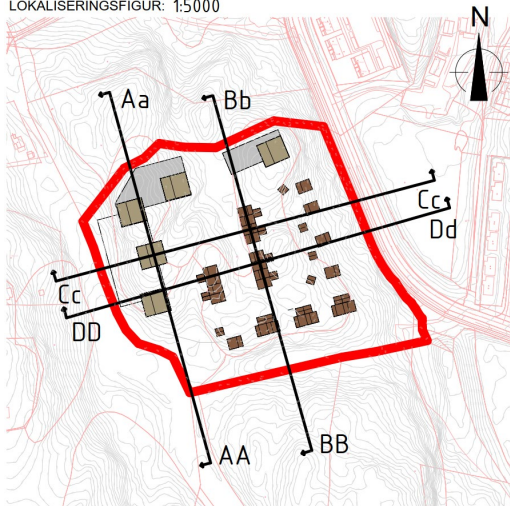
Planlagt bebyggelse sett fra syd-vest

5.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

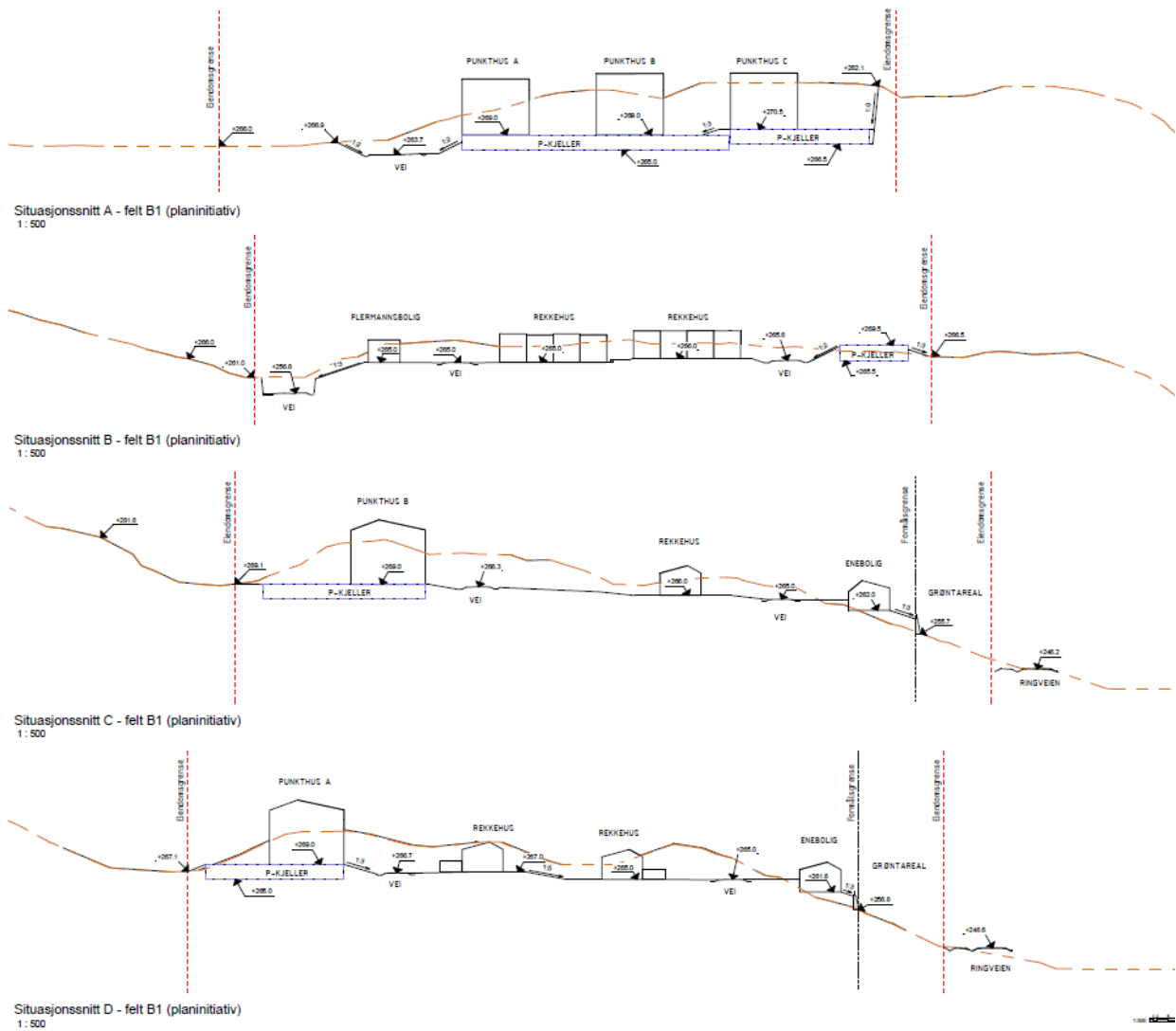
For å bidra til et variert boligtilbud mener forslagsstiller det er naturlig å tilrettelegge for flere typer boliger: noen lavblokker, eneboliger og flermannsboliger.

Makshøyde vil ligge på 7m for gesims- og 9m for mønehøyde for ene- og flermannsboliger. Boligblokker vil være regulert til maks 4-5 etg.

LOKALISERINGSFIGUR: 1:5000



Snittanvisning gjennom planområdet



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

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

Illustrasjoner viser utbyggingsvolum på:

Over bakken: ca.1050m² BRA - fordelt på 5 eneboliger, 100m² BYA per enhet, totalt 750m² BYA

Over bakken: ca.1140m² BRA - fordelt på 6 tomannsboliger, 175m² BYA per enhet, totalt 1350m² BYA

Over bakken: ca.2040m² BRA - fordelt på 12 rekkehus, 80m² BYA per enhet, totalt 1675m² BYA

Boligblokker ca.8000 m² BRA fordelt på 98 leiligheter, 60m² BYA per enhet, totalt 5800m² BYA

Totalt ca. 20.200m² BRA, ca. 6000m² BYA.

Tomtestørrelse ca. 36.100m².

Antatt størrelse på prosjektet: ca. 98 leiligheter, 12 rekkehus, 6 tomannsboliger og 5 eneboliger (totalt 121 enheter).

MUA på bakken pr. enhet er 250m² per enebolig, 200 m² per tomannsbolig og 100m² per rekkehus. Boligblokk vil ha 50m² per leilighet. Nærlekeplasser er medregnet i MUA-arealet.

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

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.

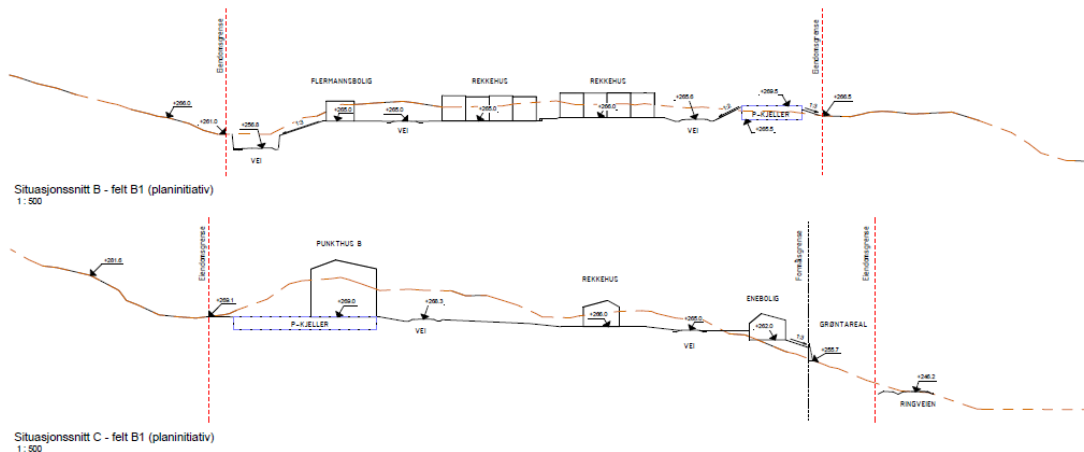
Nærhet til friluftsområder, barnehage, skole og fritidstilbud gjør området attraktivt for familier som ønsker nærhet til naturen og trygg lek for barna. Flateby har tilbud som ridning, nærsenter, lysløype, skatepark, ballbinge, badeplass og besøksgård. Planforslaget vil sikre gjennomførte uteområder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

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

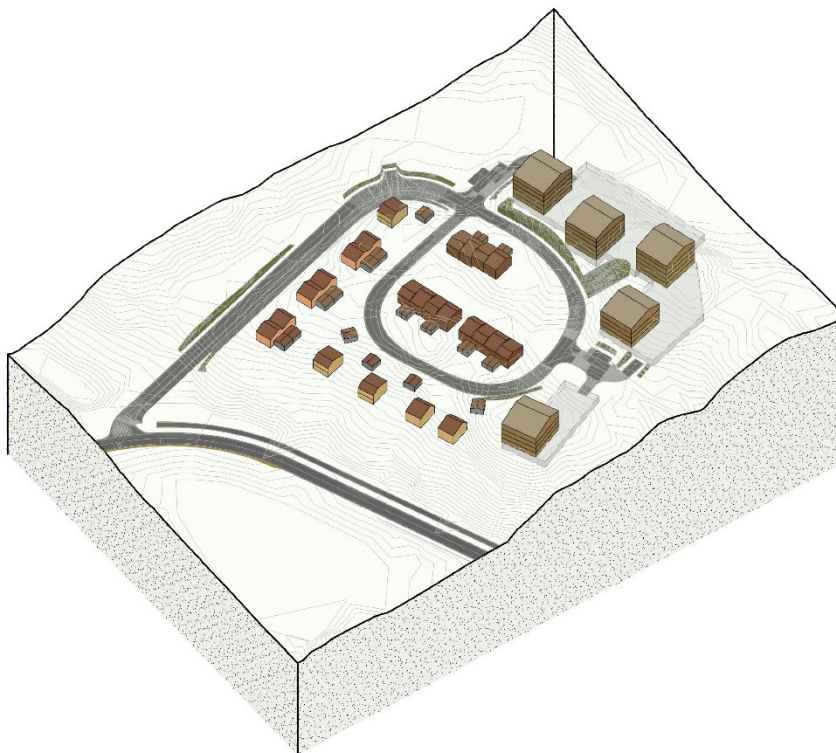
5.4 Virkninger på landskap

Planområdet er dominert av bratt terreng/ åskoller, planforslaget har ambisjoner om å korrigere dette for å skape gode boliger med tilhørende forbindelser og uteoppholdsarealer samt vei med gode stigningsforhold. 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.



Snittene viser at vei og plassering av bebyggelse er utarbeidet med utgangspunkt i eksisterende terreng (grønn linje).

5.5 Virkninger på eksisterende bebyggelse og nærområdet



Skisse av bebyggelsen sett fra nord-øst.

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 gjøre minimalt med terrenginngrep på den kuperte 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.

Boligfeltets plassering gjør at det ikke vil kaste skygge mot annen bebyggelse i nærområdet.

5.6 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.

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.

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 trafikkklønsning.

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.

5.7 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 bli beskrevet i ROS-analysen deriblant byggefasen.

6 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.

7 KONSEKVENsutREDNING (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:

Det vurderes ut fra §8 at planen ikke utløser konsekvensutredning på grunn av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Konklusjon: Det skal ikke utarbeides konsekvensutredning

8 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

Snitt

Situasjonsplan