

Saksnr.: 2010/473

Arkivkode:  
REG444

Saksbehandler: Kari Johnsen

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
9/16	Utvalg for teknikk og utvikling	11.02.2016
12/16	Kommunestyret	15.02.2016

## Ny 2.gangsbehandling av områdereguleringsplanen for Haukås

Dokumenter som er vedlagt: Reguleringsbestemmelser  
Plankart  
Planbeskrivelse  
Saksframlegg til 1.gangsbehandling  
Saksframlegg til 2.gangsbehandling  
Ros analyse  
Rapport – biologisk mangfold  
Rapport – kulturminneregistreringer  
Rapport – geotekniske undersøkelser  
Va-plan  
Fastsatt planprogram  
Møtereferat om hensynssoner

Dokumenter som ikke er vedlagt:

Møtereferat, brev og e-poster i forbindelse med planarbeidet.

### **RÅDMANNENS INNSTILLING:**

Forslag til områdereguleringsplan, plan.nr. 444 med bestemmelser datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016 og plankart datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016, vedtas med hjemmel i plan – og bygningsloven (pbl.) § 12-12.

---

### **Saksprotokoll for Utvalg for teknikk og utvikling - 11.02.2016**

#### **Behandling:**

Anne Karin Ødegården ba om sin habilitet vurdert pga av næringsforhold med eieren av en av de berørte eiendommene. Hun trakk seg tilbake under behandlingen. Utvalget erklærte Ødegården habil og hun deltok videre i behandlingen.

Følgende omforente tilleggsforslag ble fremlagt:

Utnyttelsesgraden for områdene 1-4, 6 og 7 økes til 30% BYA, jfr. reguleringsbestemmelsernes § 4.1 for bygging av eneboliger.

Votering: Rådmannens innstilling: enstemmig vedtatt  
Omforent tilleggsforslag: enstemmig vedtatt

## **VEDTAK:**

Forslag til områdereguleringsplan, plan.nr. 444 med bestemmelser datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016 og plankart datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016, vedtas med hjemmel i plan – og bygningsloven (pbl.) § 12-12.

Utnyttelsesgraden for områdene 1-4, 6 og 7 økes til 30% BYA, jfr. reguleringsbestemmelsen § 4.1 for bygging av eneboliger.

## **Saksprotokoll for Kommunestyret - 15.02.2016**

### **Behandling:**

Tonje A. Olsen, H foreslo følgende begrunnelse i tillegg til innstillingen fra TEK:

**BEGRUNNELSE:** Det bør være færre rekkehus, flere attraktive eneboligtomter hvor det kan bygges store eneboliger, 2-mannsboliger eller generasjonsboliger.

Votering: TEK's innstilling enst. vedtatt.

## **VEDTAK:**

- 1. Forslag til områdereguleringsplan, plan nr 444 med bestemmelser datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016 og plankart datert 16.10.2013, sist revidert 14.1.2016, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL) §12-12.**
- 2. Utnyttelsesgraden for områdene 1-4, 6 og 7 økes til 30% BYA, jfr. reguleringsbestemmelsen §4.1 for bygging av eneboliger.**

**BEGRUNNELSE:** Det bør være færre rekkehus, flere attraktive eneboligtomter hvor det kan bygges store eneboliger, 2-mannsboliger eller generasjonsboliger.

## **SAKSUTREDNING:**

### **Sammendrag**

Området BK10 Haukås i Kirkebygda er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med krav om reguleringsplan før utbygging. Rambøll Norge as ble engasjert av Enebakk kommune til utarbeidelse av planen. Etter 1.gangsbehandling er det kommunen som har overtatt saksbehandlingen av planen.

Planen ble 1.gangsbehandlet i TEK 30.1.2014. TEK vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn til 3.4.2014. Planen ble 2.gangsbehandlet i TEK 25.6.2015. TEK vedtok å legge ut planen til nytt offentlig ettersyn pga. av at hensynssoner for kulturmiljø var tatt inn i planen etter offentlig ettersyn etter anmodning fra Fylkeskommunen.

Planen lå ute til nytt offentlig ettersyn til 27.8.2015. Det kom inn bemerkninger til planen bla. fra grunneiere som ble berørt av hensynssonene for kulturminner og fra Enebakk Pro as vedrørende planens innvirkning på reguleringsplanen for Sletta.

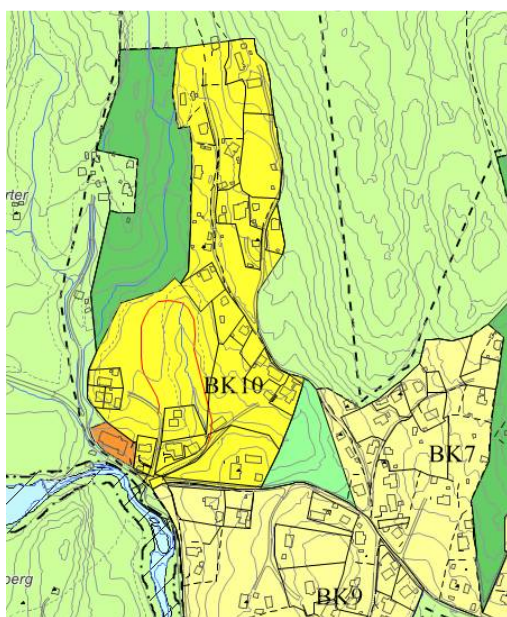
Planmyndighet og kulturmyndighet i kommunen hadde møte med berørte grunneiere og fylkeskommunen den 8.9.2015. Etter møte har administrasjonen kommet til den konklusjon at noen av hensynssonene i planen erstattes med generelle bestemmelser for område BF9, men at Fugli, husmannsstua Bråtan, landhandelen Norderhaug og steingjerdene er ivaretatt i planen med hensynssoner med bestemmelser.

Hovedveiatkomsten til Haukås berører planen for Sletta. Denne planen må endres noe som følge av dette. Enebakk Pro as har kommet med innspill til hvordan dette kan gjøres. Endringen av Slettaplanen blir behandlet som en egen endring og tas ikke med i behandlingen av Haukåsplanen.

Dette saksfremlegget omhandler hovedsakelig det som ikke ble avklart i saksfremlegget til 2.gangsbehandling, dvs. hensynssoner for kulturmiljø og forholdet til reguleringsplanen for Sletta. Saksfremlegg til 1.gangsbehandling og 2.gangsbehandling i TEK finnes som vedlegg. Høringsuttalelser i forbindelse med ny offentlig høring er kommentert i dette saksfremlegget.

## 1. Bakgrunn

Området BK10 Haukås i Kirkebygda er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med krav om reguleringsplan før utbygging. I løpet av perioden planen har vært under utarbeidelse er det vedtatt ny kommuneplan. Reguleringsplanen er i samsvar med ny kommuneplan.



Figur 1: Planområdet i kommuneplanen for 2015-2027

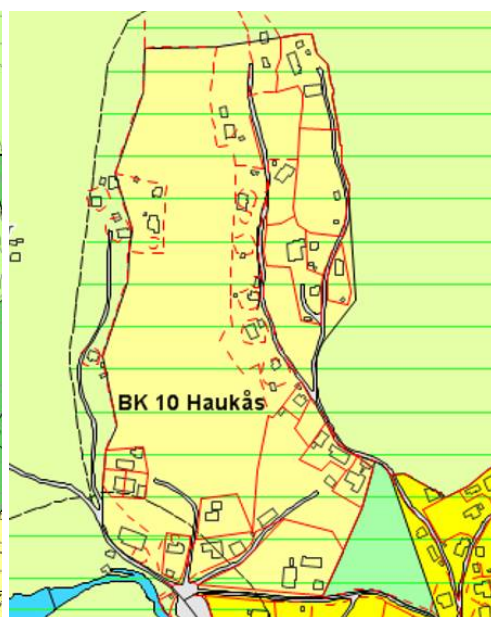


Fig.2: Planområdet i kommuneplanen for 2007-2018

### 1.1 Planprosess og medvirkning

- Informasjonsmøte for grunneiere ble holdt 29. mai 2012 i kommunestyresalen i Enebakk kommune.
- Offentlig ettersyn av planprogram og varsel om oppstart av reguleringsplan for Haukås ble annonsert i Enebakk avis og på kommunens hjemmeside den 12. juli 2012.

- TEK fastsatte i møtet 28.2.2013 at *planprogrammet for områderegulering av Haukås, datert 10.9.2012, skal legges til grunn for videre plan og utredningsarbeid.*
- Planen ble 1.gangsbehandlet i TEK 30.1.2014. TEK vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn. Planen lå ute til offentlig ettersyn til 3.4.2014.
- Planen ble 2.gangsbehandlet i TEK 25.6.2015. TEK vedtok å legge planen ut til nytt offentlig ettersyn. Planen lå ute til offentlig ettersyn til 27.8.2015.

## 2. Saksopplysninger

### 2.1 Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger på Haukås, samt sikre området for natur- og friluftsliv, herunder skiløype og sti med tilhørende parkeringsfasiliteter. Planen skal sikre at kulturmiljøer og kulturminner blir ivaretatt.

### 2.2 Tiltakshaver, plankonsulent, eierforhold

Plankonsulent: Rambøll Norge as

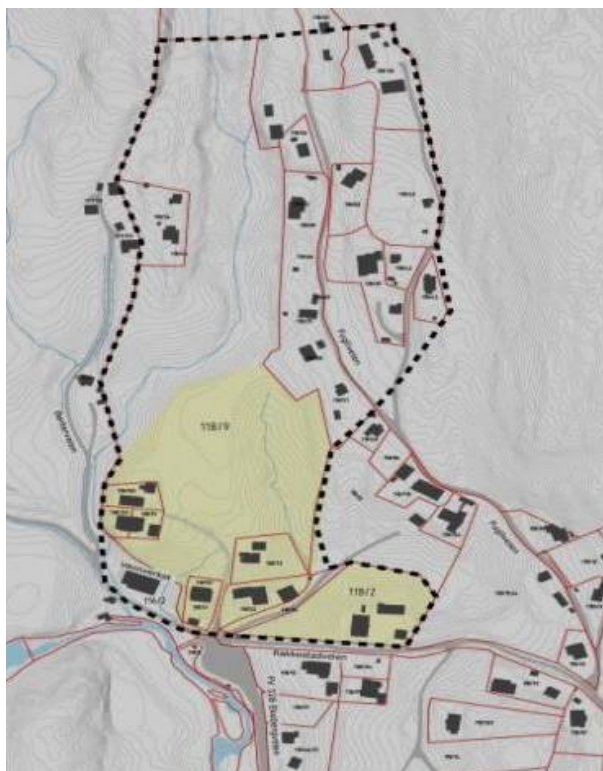
Tiltakshaver: Enebakk kommune. Eier av gnr. 118, bnr. 2 deltar i områdereguleringsplanen med sin eiendom.

Enebakk kommune er den største grunneieren i området med eiendommen gnr. 118, bnr. 9.

Private eiendommer i vest langs Fugliveien inngår i planområdet og er merket BF9 på plankartet. For området BF9 kreves det detaljregulering før utbygging.

## 3. Planforslaget

For utfyllende beskrivelse av planforslaget henvises til planbeskrivelsen og saksfremleggene til 1.gangsbehandlign og 2.gangsbehandling, se vedlegg.



Figur 2: Planavgrensning

## 4.0 Planforslaget i forhold til ny kommuneplan og eksisterende planer

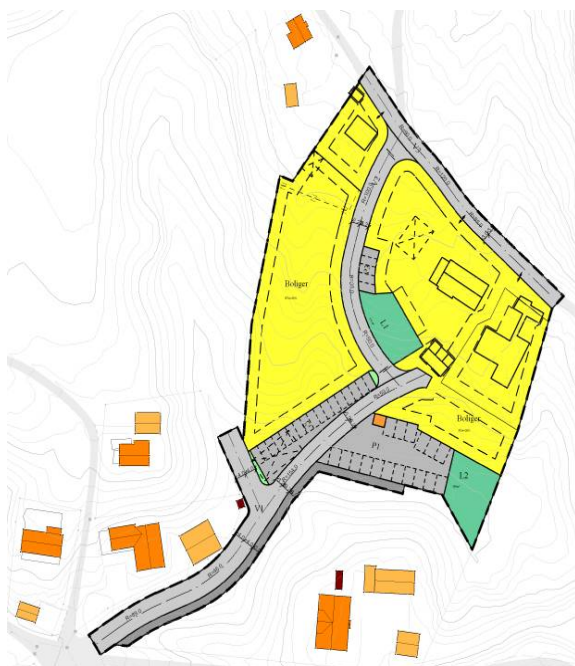
### 4.1 Kommuneplan

*Kommuneplanen for Enebakk (2015 - 2027)*

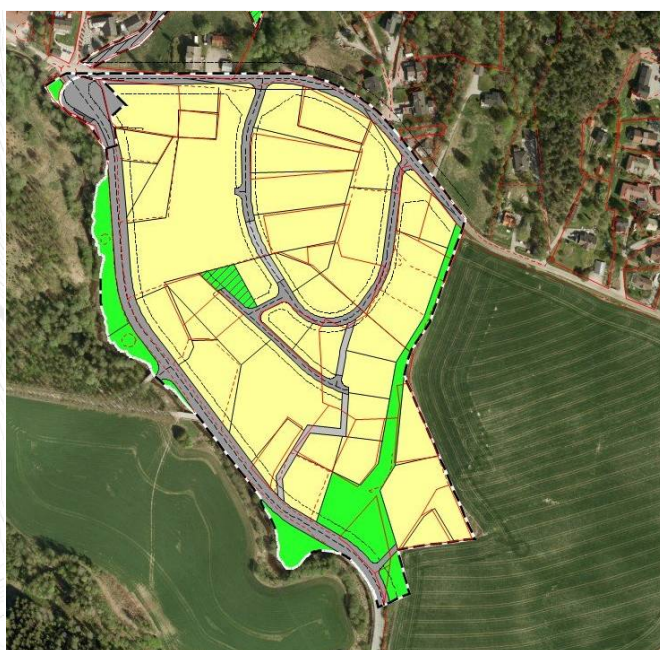
Planområdet (BK 10 Haukås) er definert som fremtidig byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel. Planen er i samsvar med kommuneplanen.

### 4.2 Tilgrensende reguleringsplaner

Det finnes to tilgrensende reguleringsplaner i området; reguleringsplan for Sletta (vedtatt 2002) og reguleringsplan for Røikås (vedtatt 1986).



Figur 3: Plan for Sletta



Figur 4: Plan for Røikås

Planene legger til rette for konsentrert småhusbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Mindre endring av Slettaplanen ble vedtatt i november 2012. Denne planen vil omfatte deler av plan for Sletta – dette gjelder atkomstvei V1 og deler av parkeringsplass på P2. Utbygging etter planen har ikke startet opp.

### 4.3 Kulturminner

Det foreligger kulturminneregistrering utført av Akershus fylkeskommune. Automatisk fredede kulturminner er ikke funnet. Det finnes enkelte SEFRAK registrerte bygninger i området. To ligger langs Fugliveien og en SEFRAK registrert bygning ligger på tunet på eiendom gnr. 118, bnr. 2.

Fylkeskommunen har gitt flere uttalelser i forbindelse med kulturminnene på Haukås, både i forbindelse med oppstart av reguleringsplanen og ved offentlig høring. Under er et sammendrag av uttalelsene fra fylkeskommunen vedrørende nyere tids kulturminner som er lagt til grunn for reguleringsbestemmelser og hensynssoner i planen, se også vedlegg.



#### 4.4 Utdrag fra brev fra fylkeskommunen

##### **Nyere tids kulturminner**

*I fylkeskommunens uttalelse til varsel understreket vi områdets kulturhistoriske betydning, særlig den rike historien knyttet til landbrukstradisjoner og industri. Store deler av planområdet ligger innenfor et kulturlandskap av regional og/eller nasjonal verdi, registrert i rapporten Kulturlandskap i Follo (2008). Planområdet er en del av et spesielt miljø knyttet til industrivirksomheten til Holm Jølsen gjennom andre halvdel av 1800-tallet. Fyrstikkfabrikken [H. Jølsens Tændstikfabrik](#) ble etablert ved Børterelva i 1866, rett utenfor planområdet, og var på slutten av 1870-tallet landets nest største. Fabrikken ble flyttet til Bryn i 1886. I tillegg var det cellulosefabrikk, treoljefabrikk og sagbruk i tilknytning til vassdraget.*

*Området preges av kupert og stedvis bratt terreng, beitelandskap, skog, smale grusveier og eneboliger fra ulike tidsepoker. De små arbeiderboligene er viktige innslag i miljøet. I registreringsrapporten som viser arkeologiske kulturminner innenfor planområdet er det registrert flere steingjerder nord i planområdet, i tilknytning til eiendommen Fugli (gnr. 118, bnr 116 og 40).*

*Det er spesielt to miljøer som utpeker seg. Norderhaug, med den gamle handelsbygningen, uthus og hage, ligger på en høyde sør i planområdet, og er et markant innslag i landskapet. Norderhaug skal være den eldste butikken i Enebakk, ifølge SEFRAK-registreringen, og eldre fotografier viser at det i alle fall etter hvert fikk et sveitserstilspreg. Fasadene ble trolig endret i 1940-årene, og fikk store vinduer og nytt inngangsparti. Bygningen har bevart et uttrykk som viser at den har en fortid som butikk. Også lengst nord i planområdet finner vi et særpreget miljø. I tilknytning til de registrerte steingjerdene, ligger et tun med flere bygninger i enden av Fugliveien. Stabburet og låven er trolig eldre bygninger, mens hovedbygningen trolig er oppført på 1990-tallet. Rett sør for tunet ligger ei mindre stue som er flyttet hit fra Nyland (gnr 118 bnr 1) og et uthus med pulttak. Stua ser ut til å ha vært en av fyrstikkarbeiderboligene, og er svært godt vedlikeholdt. Som helhet har dette miljøet stor verdi. Stua er ikke SEFRAK-registrert, og er ikke fanget opp i planbeskrivelsen.*

*I tillegg er det to SEFRAK-registrerte arbeiderboliger/husmannsplasser innenfor område BF9 som forteller en viktig historie og som er viktige for helheten i det gamle industriarbeidermiljøet.*

##### **Bevaring av nyere tids kulturminner i områdeplanen**

*Landhandelen Norderhaug omtales i planen som BF8, område for boligbebyggelse. De øvrige miljøene og kulturminnene ligger i område BF9, som også er markert som boligområde i planen. Innenfor område BF9 tillates frittliggende eneboliger kun etter utført detaljregulering.*

*De enkelte kulturminnene blir ikke direkte berørt av planen, men for miljøet som helhet vil utbygging kunne få til dels store konsekvenser. Planen slik den foreslås gir heller ikke kulturminnene noen form for vern. Vi vil derfor sterkt anbefale at de to miljøene, Fugli og Norderhaug, markeres med hensynssone for bevaring av kulturmiljø og bygninger. Det samme gjelder de to bevarte arbeiderboligene/husmannsplassene som er SEFRAK-registrert. Slik vil kulturminneverdiene synliggjøres i områdeplanen, og få bestemmelser som sørger for at de bevares for ettertiden.*

## 5.0 Innkomne merknader etter nytt offentlig ettersyn

Avsender – utdrag fra brev	Rådmannens kommentar
<p><b>Svend Oppegård, brev datert 4.10.2015</b> Fugli er fra 1990-tallet og frem til ca. 2004 blitt opparbeidet til slik det nå fremstår. Det er ikke en helhetlig bebyggelse som er et resultat av årelange arbeider gjennom generasjoner. Området ellers er ryddet for skog og kratt og opparbeidet til plen. Slik det fremstår, er det ikke eldre enn 15-25 år. Det virker som om fylkeskommunen ikke har klart å vurdere områdets faktiske forhold, ei heller å vurdere forholdene opp mot kriteriene i kulturminneloven. Fugli er, som beskrevet over, bygget opp fra 1990-tallet og utover, der tilfeldige bygg er hentet til eiendommen eller de er bygget nytt på stedet. Det fylkeskommunen fremhever som verdifullt i Fugli, er altså ikke formet gjennom generasjoners bruk av naturressursene. Fylkeskommunen har i sin vurdering lagt stor vekt på tunet, med det merkes at tunet ikke er med i hensynssonen. Man kan ut fra dette si at begrunnelsen for hensynssoner overhode ikke er tilstede da mye av begrunnelsen omhandler andre områder. Området som er omfattet av hensynssonen er i all hovedsak vår private hage og plen. På området står en liten stue. Dette huset ble flyttet hit for 15 år siden. Kulturminneverdien av flyttede hus er blant fagfolk ansett som sterkt redusert. Vedtak som fattes, skal begrunnes. I denne saken må fylkeskommunens vurderinger anses som en slik begrunnelse. Etter vårt syn er fremstillingen så ufullstendig og gal at lovens vilkår for å treffe vedtak ikke er oppfylt. Området, slik det fremstår nå, har tatt en del år og mye arbeid. Det er kun vår egen innsats som har satt området i den tilstand det er i dag. Vi ber om at den foreslåtte hensynssone ikke vedtas. Kommunens forslag vil bli fulgt opp av oss og motarbeidet med en bred juridisk begrunnelse for vår konklusjon, dersom kommunen opprettholder sitt forslag.</p>	<p>Hensynssone for kulturmiljø tas vekk fra plankartet og erstattes med generelle bestemmelser.</p> <p>Bemerkninger i forhold til fylkeskommunens saksbehandling tas til orientering.</p> <p>Den lille stuen som er flyttet til eiendommen er en av arbeiderboligene fra industrivirksomheten og Rådmannen mener at denne må inngå i hensynssone bevaring.</p>
<p><b>Innspill/merknad sendes på vegne av Enebakk Pro AS v. Per Erik Haug og Trond Kittilsen, mail datert 9.9.2015.</b> Viser til varslingsbrev av 10.07.2015 med frist for innspill/merknad 28.08.2015. Viser til brev datert 14.08.2015 vedlagt utsnitt av reguleringsplan for Haukås og Sletta der frist for innspill/merknad ble forlenget til 11.09.2015.</p> <p>Ved å sammenligne plan for Haukås og plan for Sletta der disse overlapper ser vi at vei er flyttet lengre inn på boligområde 118/25 og P2 i plan for Sletta. Vi antar årsaken til dette er for å få plass til stort område for TR energianlegg og en annen linjeføring på vegtrase inn i område Haukås på grunn av vesentlig økning i utbyggingen i området.</p>	<p>Planen for Sletta endres i en egen planprosess.</p>

Reguleringsbestemmelsene for Haukås viser at KV1 er offentlig vei og da krever annen linjeføring enn vist V1 i plan Sletta.

Den offentlige veiens trase gjør da at regulert revet lagerbygg (i begge planer) må rives ved etablering av KV1 i plan Haukås i stedet for å evt. avvente til opparbeidelse av P2 i plan Sletta.

Det blir borte 2 parkeringsplasser på P2 i plan Sletta.

Vi har forståelse for årsaken og ser at det kan være problematisk å spillevende løsning for TR og KV1 mht.

nevnt linjeføring, dersom dette kan gjøres er planforskjellen i hovedsak borte.

DERSOM PLANENDRING HAUKÅS TILPASSET PLAN SLETTA IKKE ER AKTUELT BER VI OM FØLGENDE

Den innregulerte trafo på P1 i plan Sletta utgår, siden det neppe er behov for 2 nærliggende

trafostasjoner, TR i plan Haukås bør da være tilstrekkelig.

Dette gjør at 1 av de 2 tapte parkeringsplasser blir erstattet ved at trafo vist i TR1 i Haukås utgår.

Når det gjelder lagerbygget som rives for etablering av offentlig vei KV1 i Haukås forutsetter vi at kostnader for denne rivningen og avfallssortering / deponering i sin helhet tillegges opparbeidelsen av offentlig vei KV1.

Grunnarealene som blir borte fra byggeområde, parkering mm i plan Haukås (118/25) for etableringen av KV1 innløses når Enebakk Pro AS ønsker det.

Vi foreslår at hele V1, P1 og P2 i Sletta blir inntatt i plan Haukås med de gjeldende formålsgrenser og uten trafo, slik at avsatt plass for trafo i P1 Sletta juridisk blir fjernet, alternativt at det fattes bindende vedtak om at trafoen utgår fra plan Sletta.

Vi håper med dette å ha kommet med et konstruktivt innspill/merknad som lett lar seg løse uten at det er forsinkende for planbehandlingen for plan Haukås.

Bekreftelser ønskes tilsendt når vedtak er fattet.

Det er ikke regulert trafo i planen for Sletta. Det er renovasjonsplass som er avmerket på plankartet.

Utbygging av KV1 inkludert rivning av lagerbygning vil inngå i en utbyggingsavtale for Haukås.



**Akershus fylkeskommune, brev datert 27.8.2015.**

*Automatisk fredete og nyere tids kulturminner*

Ved offentlig ettersyn ser vi at plangrensen er noe endret i forhold til plangrensen på registreringstidspunktet. I nord og øst innebærer dette en liten utvidelse av området. Det er ingen tidligere registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor dette området. En nærmere utredning av forholdet til automatisk fredete kulturminner anses ikke som nødvendig grunnet topografien og utvidelsens begrensede omfang.

Arkeologisk registrering av planområdet ble gjennomført i oktober 2012. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Det ble imidlertid påvist åtte steinstrenger/gjerder fra nyere tid. Utvidelsen av planområdet favner også deler av den ene lokaliteten slik at en større del av denne er innenfor planområdet. Disse kulturminnene er ikke fredet etter kulturminneloven, men kan allikevel ha stor lokal kulturminneverdi. Såfremt det er mulig å kombinere med planlagt arealbruk vil fylkesrådmannen oppfordre kommunen til å ivareta og sikre disse kulturminnene.

Fylkesrådmannen ber om at de som skal utføre arbeidet i felt gjøres særlig oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert.

Dersom man støter på et fornminne skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8.

**Nyere tids kulturminner**

I uttalelser til varsel om oppstart og til første offentlig ettersyn, har fylkeskommunen pekt på områdets kulturminneverdier. Vi har også hatt dialog med Enebakk kommune underveis i planarbeidet, og vil berømme kommunen for deres initiativ til drøfting av hvordan kulturminnene best kan ivaretas. I forrige uttalelse løftet vi spesielt fram miljøet knyttet til Norderhaug landhandel (BF8) og det særpregete miljøet nord i planområdet (BF9) – tunet i enden av Fugliveien, steingjerdene registrert ved arkeologisk undersøkelse samt arbeiderboliger/husmannsplasser langs Fugliveien.

Kommunen har i det nye planforslaget i stor grad tatt fylkeskommunens innspill til følge, noe vi ser svært positivt på. Vi vil imidlertid påpeke at tunet nord i planområdet ikke er innlemmet i hensynssonene på det foreslåtte plankartet. Vi oppfordrer sterkt til at dette tas med i det samme kulturmiljøet. Dette er et sammenhengende miljø, både med tanke på terreng, vegetasjon og bebyggelse, med kvaliteter som bør ivaretas i forbindelse med eventuell framtidig detaljplanlegging. For nærmere begrunnelse, se tidligere uttalelse.

**Andre regionale interesser**

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner, og har ingen ytterligere merknader

Forholdet til ukjente fornminner er presisert i reguleringsbestemmelsene.

Steingjerdene er sikret med hensynssone.

Tre bygninger er tatt med i hensynssone for kulturmiljø, mens området ellers omfattes av egne bestemmelser om kulturminner.

<p><b>Roaf brev datert 25.8.2015</b>  Vi viser videre til forslagsstillers svar til vårt innspill datert 11.03.2014, gjengitt i 2. gangs behandling av områdeplan. Vi tar svaret til etterretning og har ingen ytterligere innspill.  ROAF yter fri konsulenthjelp relatert til renovasjon av husholdningsavfall i saker som berører våre eierkommuner.</p>	Tas til orientering
<p><b>Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 31.7.2015</b>  Fylkesmannen viser til kommunikasjon med Enebakk kommune vedrørende løsninger for å bevare naturverdier i det aktuelle planområdet. Kommunen har gjort et godt arbeid for å få kartlagt området ytterligere og forsøkt å finne løsninger slik at naturbeiteområdet ivaretas i størst mulig grad. Det er vurdert flere alternative plasseringer av adkomstveien, men på grunn av stigningsforholdene er det opprinnelige forslaget beholdt. Fylkesmannen er svært positiv til at kommunen forslår å bevare de andre registrerte naturbeiteområdene i kommunen. Vi har ingen ytterligere merknader til det nye planforslaget. Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 8. april 2015 (<a href="http://www.fmoa.no">www.fmoa.no</a>, under ”plan og bygg, arealforvaltning”) samt ”Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging” av 24.6.2011 (se <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a>).</p>	<p>Naturbeiteområdene Mellomsaga/Øvresaga inngår i hensynssone for naturbeitemark i ny kommuneplan for 2015-2027.</p> <p>Det er antagelig kun et område i tillegg til Haukås som har potensiale for funn av beitemarkssopp (Mellomsaga/Øvresaga). Dette er også et større areal enn Haukås. Verdien av alle de vurderte lokalitetene er forutsatt fortsatt beiting. Den aktuelle naturtypen er sannsynligvis ivarettatt med de andre lokalitetene så fremt disse fortsatt blir beitet og holdt i hevd. Antallet naturbeitemarker med denne utformingen er ikke spesiell høy i Enebakk og naturtypen er truet i og med at bruken av utmarksbeite avtar og inntreden av ulv i beiteområdene gjør beiting vanskeligere uten bruk av rovdysikre gjerder.</p>
<p><b>Statens vegvesen, brev datert 21.7.2015</b>  Plangrensen er justert noe nordvest i planen for å få med hele steinstrengen innenfor hensynssonen. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget utover det som framgår av vår uttalelse ved forrige høring, jf. brev datert 23.04.201.</p>	Tas til orientering

<p><b>Tone Haug Sulerud, e-post datert 11.8.2015.</b></p> <p>Undertegnede er svært uenig om at denne boligtomten har stor kulturverdi ang kulturminner.</p> <p>Etter befaring på tomten min i helgen, kan vi ikke se noe rester av steingjerde, eller andre mulige kulturminner.</p> <p>Hytten og uthusene ble bygget av min onkel i 1948. Han vokste opp på Lilleby. Han bosatte seg i leilighet i Oslo, og kjøpte hyttetomten av Petter Pettersen. Hytten ble kun benyttet som sommerhytte.</p> <p>Jeg kan ikke se hvorfor denne tomten skal ligge under hensynssone.</p>	<p>Hytten er foreslått fjernet fra hensynssone, men inngår i generell bestemmelse om bevaring av kulturminner.</p>
---	--

## 6.0 Endringer etter ny offentlig ettersyn

### 6.1 Endringer i reguleringsbestemmelser

- § 3 pkt. 3.1d er ny bestemmelse om kulturminner: ved *søknad om tiltak skal det vises hensyn til kulturlandskapet og kulturmiljøet.*
- I § 3.1 pkt. C er det presisert at overvann skal infiltreres i grunnen på egen tomt.
- §4: Det er ryddet i bestemmelsene for Bebyggelse og anlegg. Bestemmelser som omfatter vannverket og BF 9 er skilt ut.
- §4, pkt. 4.3: Utnyttelsesgraden på vannverkstomta er øket til %BYA = 40% for å gi mulighet for fremtidig utvidelse.
- § 4 pkt. 4.9 avsnitt 2: *I felt BF 9 skal det spesielt tas hensyn til kulturlandskapet og kulturmiljøet.*
- I §8 pkt. 8.3 er kravet om ikke rivning fjernet. Grunnen til dette er at bygningen på eiendom gnr. 118, bnr. 39 er av slik forfatning at det kreves mye vedlikehold for å bevare bygningen. Rådmannen har oppfordret grunneier til å søke fylkeskommunen om midler til vedlikehold.

### 6.2 Endringer i plankart

- Hensynssone for eiendom gnr. 118, bnr. 42 er fjernet. Bygningen er fra 1948 i følge eier og er ikke en del av arbeiderboligene som var knyttet til industrivirksomheten.
- Hensynssone for del eiendom gnr. 118, bnr. 40 er fjernet, med unntak av fyrstikkerarbeiderboligen og steingjerdene.

## 7.0 Vurdering og begrunnelse

Utfordringen i arbeidet med planarbeidet har vært hvordan ta hensyn til naturverdiene og kulturmiljøet ved utbygging av området, og samtidig tilrettelegge for en lønnsom utbygging i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven med bestemmelser og forskrifter. Rådmannen har forsøkt å imøtekomme sentrale myndigheters krav/ønsker, men det viser seg vanskelig å avsette enkelte områder under hensynssone for kulturmiljø.

Eiere av kulturminner er helt sentrale i bruken og forvaltningen av kulturminner og kulturmiljøer. Kulturminner og kulturmiljøer er viktige ressurser og verdier i lokalsamfunnet. Utfordringen er å forvalte og bruke disse verdiene på en måte som gagnar både kulturminnet og befolkningen, slik at historier formidles fra en generasjon til den neste. Slik kunnskap bidrar til at mennesker identifiserer seg med kulturminner, både materielle og immaterielle.

Ofte inngår både gamle og nye bygninger i det totale bygningsmiljøet. Man må derfor se slike miljøer som en helhet. Kulturminneloven har heller ingen avgrensning oppad i tid for hva som kan vernes.

Planen foreslo flere hensynssoner med tilhørende bestemmelser for å ivareta kulturminnene knyttet til industrisamfunnet i Ekerbergdalen. Det er to SEFRAK-registrerte arbeiderboliger/husmannsplasser innenfor område BF9 som forteller en viktig historie og som er viktige for helheten i det gamle industriarbeidermiljøet. Bygningene er foreslått lagt inn under hensynssone for kulturmiljø. Rett sør for tunet på eiendom gnr. 118, bnr. 40 ligger en mindre stue som er flyttet hit fra Nyland (gnr. 118 bnr. 1) og et uthus med pulttak. Stua ser ut til å ha vært en av fyrstikkarbeiderboligene, og er svært godt vedlikeholdt. Stua er ikke SEFRAK-registrert. Rådmannen mener at selv om stua er flyttet og har mistet noe av sin verdi viser uttalelser fra fylkeskommunene at bygget har en stor kulturminneverdi, og er derfor lagt inn under hensynssone for kulturminne.

Landhandelen Norderhaug og steingjerdene og andre landskapselementer forteller om et eget samfunn som vokste fram gjennom andre halvdel av 1800-tallet og som fortsatte å leve gjennom hele 1900-tallet. Det er derfor viktig å bevare spor etter denne tiden, og Rådmannen anbefaler at Norderhaug og steingjerdene omfattes av hensynssone for kulturmiljø.

Noen av grunneierne som ble berørt av hensynssoner ønsket ikke at del av deres eiendom eller bygning skulle inngå i hensynssone for kulturmiljø, se bemerkninger i tabell over og referat fra møte med grunneiere og fylkeskommunen.

Rådmannen imøtekommer grunneiernes ønsker så langt som mulig og har erstattet hensynssoner med generelle bestemmelser for kulturminner, med unntak av hensynsonene som er omtalt tidligere.

## **8.0 Konklusjon**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar så langt det er mulig nødvendige hensyn til kulturmiljø og naturbeiteområder ved oppføring av boliger.

Endringer som er gjort i planen etter offentlig ettersyn vedrørende bevaring av kulturmiljø, vurderer Rådmannen til å gi tilfredsstillende løsning for både kulturminnene og berørte grunneiere.