



## **Informasjon om endring av reguleringsplaner**

### Bakgrunnen for arbeidet med oppheving og endring av eldre reguleringsplaner i Enebakk kommune:

Utvalg for teknikk og utvikling i Enebakk kommune vedtok 16.11.2017, i sak 67/17, at det skal settes i gang et arbeid med å oppheve eller endre gamle reguleringsplaner vedtatt i 1986 eller tidligere. Formålet med arbeidet er å legge til rette for en klimavennlig fortetting i tettstedene i Enebakk kommune. Den regionale planen for samordnet areal – og transportplanlegging i Oslo og Akershus peker på Flateby og Ytre Enebakk som prioriterte tettstedsområder. Kommunen ønsker derfor å legge til rette for at størstedelen av fremtidig bosetting og utvikling skjer i de to tettstedene.

For at reguleringsplaner skal kunne bli et effektivt styringsverktøy, er det påkrevd at de er oppdaterte i forhold til samfunnsutviklingen og nye miljøutfordringer. Kommunen har flere eldre reguleringsplaner som ikke er tilpasset den fremtidige utviklingen i kommunen, og disse skal derfor endres eller oppheves i fremtiden. Omfanget av endringene i den enkelte plan vil variere.

Nedenfor er det gitt en kort forklaring på hva endring av en reguleringsplan innebærer, og hvilke konsekvenser det har for deg som bor innenfor et berørt planområde.

### **Hva innebærer endring av en reguleringsplan?**

- Endring av en reguleringsplan har ingen direkte konsekvenser for de som bor innenfor planområdet. En vedtatt endring gir derfor ikke grunneiere en plikt til å foreta seg noe på sin eiendom.
- Endringer som blir vedtatt blir gjeldende på lik linje med resten av den opprinnelige planen. Dette betyr at fremtidige tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak på en eiendom, innenfor det regulerte området, må være i tråd med de endringene som har blitt gjort i reguleringsplanen.
- Formålet med å endre en reguleringsplan kan være å sørge for at planen gjenspeiler samfunnsutviklingen, og at den legger til rette for å muliggjøre fremtidig ønsket arealutnyttelse. Gjeldende reguleringsbestemmelser kan være utdaterte, lite presise eller mangelfulle, og dermed være et dårlig styringsverktøy.
- Hovedregelen er at endringer av en reguleringsplan krever en like omfattende prosedyre som ved utarbeidelsen av en ny plan. En slik prosedyre innebærer blant annet at planforslaget sendes ut på høring, og senere vedtas av kommunestyret. For mindre endringer kan kommunestyret delegerer myndigheten til å treffe vedtak til et annet



kommunalt organ, men det stilles krav om at berørte gis en mulighet til å uttale seg før man vedtar endringen.

## Sentrale begreper innenfor arealplanlegging

### **Hva er en arealplan?**

En arealplan forteller hvordan arealene innenfor et område kan brukes eller hva slags bebyggelse (formål) som kan tillates. Den består av et plankart og bestemmelser.

**Plankartet** viser hvor byggeområder, veier, lekeplasser, friområder osv. skal ligge.

**Bestemmelsene** utfyller plankartet og definerer nærmere hvordan områdene kan brukes, hva som kan bygges, hva som må være på plass, som f.eks. en mer detaljert plan eller opparbeidelse av vei eller lekeplass, før man kan søke om byggetillatelse.

Det finnes ulike typer arealplaner: kommuneplan, områderegulering og detaljregulering. Din eiendom kan være berørt av flere.

Hvis du ønsker å bygge noe på din eiendom, eventuelt dele en eiendom, vil altså arealplanen(e) gi deg svar på hva som kan tillates og ikke.

### **Hva er kommuneplanens arealdel (arealdelen)?**

Kommuneplanens arealdel er kommunens overordnede styringsdokument for bruk og vern av kommunens arealer og fysiske omgivelser. Arealdelen bestemmer hvor det kan bygges boliger, industri eller hvor vi har offentlig friområder.

Til arealdelen er det bestemmelser knyttet til de forskjellige formål, f.eks hvor mange parkeringsplasser pr boenhet, hvor stor en del av eiendommen som kan bebygges, krav til størrelse på lekeplass med mer.

### **Hva er en reguleringsplan?**

Reguleringsplanen angir mer detaljerte bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder. En reguleringsplan er kommunens måte å styre utviklingen av et mindre område.

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering.



**ENEBAKK KOMMUNE**  
TEKNIKK OG SAMFUNN - Stab