



## **Informasjon om endring og oppheving av reguleringsplaner i Enebakk kommune**

### 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 eldre reguleringsplaner vedtatt i 1986 eller tidligere. Kommunestyret vedtok 05.03.2018 i sak 23/18 hvordan arbeidet skulle fordeles og prioriteres.

Det ble vedtatt at planene som skal endres eller oppheves deles inn i tre grupper:

- Gruppe 1 – planer hvor det foreslås at bestemmelse om utnyttelsesgrad endres til dagens %-BYA-beregning og økes noe.
- Gruppe 2 – Planer hvor det i tillegg foreslås endrede bestemmelser om bygningstyper, byggehøyder, etasjeantall og/eller utnyttelsesgrad.
- Gruppe 3 – Planer som foreslås delvis opphevet og/eller får så store endringer at det må utarbeides nye reguleringsplaner.

Formålet med dette 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. Kommuneplanens samfunnsdel nevner at minst 80 % av framtidig utbygging skal skje ved fortetting og utvidelse av kommunens eksisterende tettsteder Flateby og Ytre Enebakk.

Kommunen ønsker derfor å legge til rette for at store deler 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 mange eldre reguleringsplaner som ikke er tilpasset den fremtidige utviklingen, og disse skal derfor endres eller oppheves i fremtiden.

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?**

Formålet med å endre en reguleringsplan kan være å sørge for at planen gjenspeiler samfunnsutviklingen, og at den legger til rette for å muliggjøre en fremtidig ønsket arealutnyttelse. Årsaken til endringen kan være at bestemmelser i planen er utdaterte, lite presise eller mangelfulle, for eksempel kan beregningsmetoder for utnyttelsesgrad være utdaterte. Det at enkelte deler av planen er utviklet på en annen måte enn det som var intensjonen kan også være et argument for å foreta en endring av reguleringsplanen.

Endringer som blir vedtatt, vil bli gjeldende på lik linje med resten av den opprinnelige planen. Dette betyr at nye tiltak innenfor det regulerte området må være i tråd med de



## ENEBAKK KOMMUNE

### TEKNIKK OG SAMFUNN - Stab

endringene som har blitt gjort. Endringen av reguleringsplanen får derfor ingen konsekvenser med mindre man ønsker å sette i gang med et nytt tiltak på sin eiendom.

#### Proseduren rundt endring av reguleringsplan

Hovedregelen er at endringer av en reguleringsplan krever en like omfattende prosedyre som ved utarbeidelsen av en ny plan. For endringer kan kommunestyret delegerer myndigheten til å treffe vedtak til et annet kommunalt organ, og i Enebakk kommune er denne myndigheten delegert til utvalg for teknikk og utvikling. Her stilles det også krav om at berørte gis mulighet til å uttale seg.

Hver reguleringsplan som foreslås endret må ut på høring til grunneiere, naboer og relevante offentlige myndigheter. Varsel om endring blir også publisert på kommunens hjemmeside, [enebakk.kommune.no](http://enebakk.kommune.no).

#### Kort forklaring om arealplan og reguleringsplan

##### **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.



# ENEBAKK KOMMUNE

## TEKNIKK OG SAMFUNN - Stab

### **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.

*Kilde: Illustrasjon hentet fra Tønsberg kommune.*