

Arkivsaksnr.: 2021/2551

Saksbehandler: Lene Halset

Utvalgsaksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
24/22	Utvalg for Teknikk og utvikling	01.09.2022

## 1. gangsbehandling av reguleringsplan for Nylende park

Vedlegg:

1. Forslag til reguleringsbestemmelser
2. Forslag til plankart
3. Utsnitt plankart del nord
4. Utsnitt plankart del syd
5. Planbeskrivelse
6. ROS-analyse
7. Fagrapport energi, luftkvalitet og lokalklima
8. Naturmangfoldkartlegging
9. Notat RIG01 Områdestabilitet
10. Notat støy
11. Trafikkanalyse Nylende Park
12. Fagrapport VA, overvann og flom
13. Renovasjonsteknisk plan RTP
14. Godkjenning RTP
15. Svar kulturminne
16. Illustrasjonsplan
17. Illustrasjonssnitt
18. Perspektivskisser
19. Solstudie
20. Arealoppstilling
21. Hensynssone flom
22. Kulturminnevern\_rev01
23. Vurdering av områdestabilitet REG475

Dokumenter som ikke er vedlagt:

Øvrige dokumenter i saken.

### KOMMUNEDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK:

Reguleringsplan nr. 478 for Nylende park sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Saksprotokoll for Utvalg for Teknikk og utvikling - 01.09.2022

**Behandling:**

Det ble varslet at det ville komme en protokolltilførsel i starten av behandlingen av saken.  
Votering: Kommunedirektørens forslag til vedtak: 6 stemmer for ( 2H, 1FRP, 2SP, 1AP) , 2 stemmer mot (1KRF, 1SV)

**VEDTAK:**

**Reguleringsplan nr. 478 for Nylende park sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn iht. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11**

**Protokolltilførsel fremmet av KRF og SV:**

**Det henvises til boligbyggeplaner der "Nylende park" ikke er tatt med i utbyggingsrekkefølgen. Av denne grunn er det ikke naturlig å prioritere utbygging av området. Parkering og trafiksikkerhet må være ivaretatt før oppstart av utbygging.**

---

**Saksutredning:**

**Myndighet til å fatte avgjørelse i saken**

Utvalg for teknikk og utvikling har delegert myndighet fra kommunestyret til å sende forslag til reguleringsplan ut til høring og offentlig ettersyn, jf. kommunens delegeringsreglement.

**Sammendrag**

Romfarer arkitekter har fremmet forslag til reguleringsplan for Nylende park på vegne av Borthen Gruppen AS. Planområdet er ca. 28 daa og omfatter Nylendeveien og området innerst i Nylende i Ytre Enebakk.

Planforslaget legger til rette for ca. 65 nye boenheter med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Det er foreslått en blanding av småhusbebyggelse og blokkleiligheter med parkeringskjeller. Det er spesielt lagt vekt på byggehøyder av hensyn til bygdeborgen Sløssås. Dalbunnen er foreslått bevart som rekreasjonsområde med åpning av bekk som ledd i håndtering av overvann. I tillegg skal tilkomst til tilstøtende skogsområder bevares. Nylendeveien må utbedres og opparbeides med fortau fra Sløssåsveien forbi Nylende barnehage, og som følge av dette er det foreslått endret parkeringsløsning for barnehagen.

## **Bakgrunn**

Romfarer arkitekter AS har fremmet forslag til reguleringsplan nr. 478 for Nylende park på vegne av Borthen Gruppen AS. Arealet er hovedsakelig avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel 2015-2027, samt noe areal avsatt til kombinert bolig og tjenesteyting, offentlig eller privat tjenesteyting og friområde. Borthen Gruppen er sentral grunneier i området og disponerer eiendommene 90/144, 259, 542 og 679.

## **Saksopplysninger**

### Planområdets beliggenhet

Planområdet er ca. 28 daa og ligger nordøst for vannet Våg i Ytre Enebakk. Det omfatter et område innerst i Nylendedalen, kalt Nylende park, samt Nylendeveien fram til fv. 155 og parkeringsplassen til Nylende barnehage. Området Nylende park grenser i øst mot Røyskattveien og Jehovas vitners kontor, mens det i nord og nordøst er skog. I vest grenser Nylende park mot del av Sløssåsveien og den automatisk fredede bygdeborgen Sløssås. I sør ligger tidligere Nylende bokollektiv og Gaupeveien bokollektiv. Langs Nylendeveien er det boligbebyggelse, deriblant det sefrak-registrerte hovedhuset på husmannsplassen Nylende, samt Nylende barnehage. Barnehagen består av to bygg, et på hver side av gangvei mot Gaupeveien bokollektiv/Røyskattveien.

Det går buss langs fv. 155 mot Oslo, Ski og Lillestrøm. Det er ca. 350 m til bussholdeplass, ca. 2,5 km til butikkssenter og ca. 3 km til barne- og ungdomsskole.

### Gjeldende planstatus

Planområdet er hovedsakelig uregulert og avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Deler av arealet mot Jehovas vitners eiendom og på eiendommene med kommunale bokollektiv er det avsatt kombinert bolig og tjenesteformål. Det er også avsatt offentlig og privat tjenesteyting på arealet ved Nylende barnehage. Nord for dammen lengst nord i planområdet er det avsatt friområde.

Nylendeveien er regulert i reguleringsplan nr. 346 for Nylende, vedtatt 23.3.1987, nr. 366 Nylende/Ødegårdslia, vedtatt 1.7.1991 og nr. 475 Omsorgsboliger Gaupeveien, vedtatt 28.2.2020. I tillegg inngår andre mindre arealer i disse reguleringsplanene, samt i reguleringsplan nr. 313 Ødegårdslia vedtatt 19.12.1977. Det gjelder hovedsakelig tilstøtende byggeområder samt en regulert sti mellom Sløssåsen bygdeborg og Nylende park.

### Gjeldende arealbruk

Planområdet består av en nord-sørgående dal med en parkmessig slette i dalbunnen og en del skog i skråningene. I nordenden av planområdet ligger en kunstig dam, og fra denne går en bekk i rør sørover. I østre del av området ligger to eneboliger og noen mindre hytter, samt en fritidseiendom tilhørende en privatperson. Området har karakter av friområde, men er i privat eie. Nylendeveien er registrert som kommunal vei fram til Nylende bokollektiv, men fortsetter som kjørevei til fritidseiendommen øverst, der den går over til sti. Derfra er det mulig å gå innover i marka eller opp til framtidig atkomst til byggeområdet BY20/21.

Nylendeveien fra fv. 155 til kryss Sløssåsveien har fortau, men er noe smal. Videre nordover er veien uten fortau og forbi barnehagen er det ikke noe tydelige skille mellom vei og parkeringsplass annet enn oppmaling, som skaper en uoversiktlig situasjon. Deretter er veien relativt smal fram til enden av kommunal vei.

### Formål med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg på eiendommene 90/144, 259, 542 og 679. Det foreslås ca. 65 nye boenheter fordelt på småhus- og blokkbebyggelse. Det er lagt særlig vekt på overvannshåndtering med åpning av bekk og bevaring av grøntområde i dalbunnen. Dette arealet har også dårligere grunnforhold. Samtidig er konsekvenser for det automatisk fredede kulturminnet, bygdeborgen Sløssås, vurdert. Utvidelse av Nylendeveien med separat løsning for myke trafikanter, og bedre avgrensning mellom kjørevei og parkeringsplass til Nylende barnehage har også vært sentralt.

### Planlagt arealbruk

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner:

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. §12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse, felt B1 – B9 (1110)
- Uteoppholdsareal, felt BUT1\_f – BUT2\_f (1600)
- Energianlegg, felt BE (1510)
- Renovasjonsanlegg, felt BRE1\_f – BRE2\_f (1550)

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5 nr. 2)

- Veg, felt SV1\_o-SV4\_o, SV5\_f (2010)
- Gatetun, felt SGT1\_o – SGT2\_f (2014)
- Parkering, felt SPA1, SPA2\_f, SPA3 (2080)
- Fortau, felt SF1\_o–SF2\_o (2012)
- Gang- og sykkelveg, felt SGS\_o (2015)
- Annen veggrunn, grøntanlegg, felt SVG1\_o –SVG15\_o, SVG16\_f, SVG17\_o- SVG18\_o (2019)

#### GRØNNSTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, felt GTD1\_f – GTD3\_f (3030)

#### HENSYNSSONER (Pbl. §12-6)

- Sikringssone, frisikt (H140\_1 – H140\_2)
- Faresone, flomveg (H320)
- Sone med angitte særlige hensyn, bevaring naturmiljø (H560)

#### BESTEMMELSEOMRÅDE (Pbl. § 12-7)

- Midlertidig anleggsområde

#### *Boliger og uteareal*

Planforslaget legger til rette for ca. 65 nye boenheter. Illustrasjonsplanen viser eneboliger på felt B1 og B7, firemannsboliger på felt B2 og B3, blokkbebyggelse på felt B4 og rekkehus på B5. I tillegg inngår de to eksisterende eneboligene i felt B2, mens felt B6 er fritidseiendommen utbygger ikke besitter. Illustrasjonsplanen er imidlertid ikke juridisk bindende. Felt B4 er regulert til blokkbebyggelse, mens øvrige felt er regulert til småhusbebyggelse. Også felt B6 kan omdisponeres til boligbebyggelse og utnyttes høyere enn i dag dersom ønskelig. Hyttene på eiendommen 90/679 er avmerket som bygg som forutsettes revet.

Utnyttelsesgrad varierer mellom 35 og 45 % BYA, i tillegg er det fastsatt maks BRA innenfor hvert delområde. Høydebegrensingene på byggene er angitt som maks kotehøyde på gesims/møne. Høydene varierer med terrenget, eksisterende bebyggelse og avstand til bygdeborgen. I tillegg til kotehøydene tillates rekkverk for takterrasser og takoppbygg for tekniske installasjoner, trappeoppbygg o.l. innenfor gitte bestemmelser.

Det er stilt krav om parkering i tråd med norm for nye boligområder, vedtatt 17.6.2019, som innebærer parkeringsforbud langs veier i planområdet. Parkering skal etableres i parkeringskjeller under blokk for felt B4 og B5, og ved boligene for øvrige områder. Gjesteparkering skal etableres i parkeringskjeller og på felles parkeringsplass, med unntak av felt B6. Krav til minste uteoppholdsareal er i tråd med kommuneplanens arealdel, og det er krav om privat uteoppholdsareal til hver boenhet. Det skal opparbeides nærlekeplass på felt B4, samt innenfor uteoppholdsarealet felt BUT1 eller BUT2. Innenfor BUT1-2 skal det også opparbeides ballplass og etableres tursti langs gjenåpnet bekk. Åpningen av bekken er en viktig del av overvannshåndteringen i området i tillegg til å være et trivselselement. Det er lagt inn fareområde for flom på planlagte oversvømmingsarealer.

#### *Samferdsel, turvei, renovasjon*

Nylendeveien foreslås regulert som atkomstvei med fortau fra fv. 155 til innkjøring til Nylende barnehages parkeringsplass. Foreslått vei er marginalt bredere enn i gjeldende reguleringsplan fram til Sløssåsveien, hvor fortauet slutter i dag, men kjørebanebredden foreslås økt. Veibredden avviker ellers noe fra veinormen av hensyn til eksisterende bebyggelse. Fra innkjøringen til Nylende barnehage og videre nordover er veien foreslått regulert med 8 m bredde tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Fortauet kobles sammen med gang- og sykkelvei fra Røyskattveien, og ligger videre langs gjerde til Nylende

barnehage, hvor det er et smalt gangareal i dag. Fortauet stopper deretter ved Nylendeveien 12, da videre trase fram til utbyggingsområdet Nylende park vil bli vurdert i reguleringsplanen for denne eiendommen.

Grunnet framføring av fortauet og opparbeiding av kjørevei i tråd med regulert bredde, så er utformingen av parkeringsarealet ved barnehagen foreslått endret grunnet redusert areal. Det foreslås én innkjøring og én utkjøring, med tosidig kantparkering langs manøvreringsarealet. Antall plasser blir redusert, men det foreslås å erstatte disse i forlengelsen av Gaupeveien bokollektivs parkering i Røyskattveien. Det er derfor regulert ytterligere parkering i forlengelsen av regulert parkeringsplass ved bokollektivet. Varelevering og renovasjon til barnehagen er planlagt ved Nylendeveien, med midlertidig oppstilling på del av parkeringsplassen. Ved å benytte vendehammer i enden av veien vil man ikke behøve å rygge mot gang- og sykkelveien eller lignende.

Ved utbyggingsområdet Nylende park er det foreslått en kjørevei på hver side av dalen, som går over i gatetun. Gatetunene skal kunne benyttes som atkomst til boliger på felt B1 og B3, men opparbeides på myke trafikanters premisser. Det er bestemmelser om opparbeiding av turvei langs gjenåpnet bekk og rundt dammen i nord, og i illustrasjonsplanen er denne vist fra gatetunene. Områdene på hver side av dalen forbindes også av en gang- og sykkelvei sentralt i området. Denne gang- og sykkelveien forbinder også turstien fra bygdeborgen med turstien mot skogen i øst.

Vendehammer for lastebil er plassert sentralt i området mellom felt B2,-3 og -4. Denne vil også fungere som oppstillingsplass for renovasjonsplassen BRE2. Det er foreslått to felles renovasjonsplasser i planområdet, med beholdere som er helt eller delvis nedsenket i terrenget. Den andre plassen er planlagt ved Nylendeveien 12, og skal også kunne benyttes ved utvikling av denne eiendommen. For denne renovasjonsplassen er det planlagt oppstillingslomme langs kjøreveien. Felt BE ved vendehammeren er avsatt til energianlegg/nettstasjon.

*For nærmere beskrivelse av planforslaget se vedlagte planbeskrivelse.*

### Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i august 2021, med frist for å komme med merknader 24.9.2021. Varslet planområde var noe større enn avgrensningen av planforslaget som nå foreligger. Nylendeveien 12 er bl.a. utelatt da det anses hensiktsmessig at denne reguleres separat når det foreligger mer konkrete planer for utbygging. Fv. 155 er også utelatt. Fylkesveien ble inkludert grunnet frisisiktsoner i kryssområdet, men det er ikke behov for å gjøre noe med veiens kurvatur og det ble derfor ansett som hensiktsmessig å utelate denne grunnet veigeometri. Frisikt i kryssets sideareal er inkludert i planforslaget. Ved Gaupeveien bokollektivs parkeringsplass er det foretatt en minimal utvidelse av

planområdet etter varsling, dette for å få sammenheng med foreslått utvidelse av parkeringsplassen og flytte regulert grøntbelte til ny ytterkant av parkeringsplassen.

Til varsel om oppstart av planarbeidet kom det 11 merknader. I tillegg har det blitt avholdt møte med Nylende barnehage, som blir direkte berørt med omlegging av parkeringsplass, samt et informasjonsmøte for naboer våren 2022. Etter nabomøtet kom det ytterligere 5 merknader. Merknadene er referert og kommentert nedenfor.

Merknader til varsel om oppstart:

Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Statsforvalteren påpeker sitt ansvar for å påse at nasjonale og regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnsikkerhet og barn og unges interesser. Ytre Enebakk er ett av to prioriterte vekstområder i Enebakk kommune, og en bør ta sikte på en kompakt utvikling for å legge til rette for miljøvennlige transportformer. Statsforvalteren mener at planområdet ikke innebærer en kompakt utvikling, og påpeker at dersom kommunen ønsker en utvikling her bør utnyttelsen tilpasses hvor området ligger i tettstedet.	Planområdet er avsatt til utbyggingsområde for boliger i kommuneplan for Enebakk kommune. For å imøtekomme statlige målsettinger vil det bli lagt vekt på gode kommunikasjonslinjer for gående og kjørende. Planen vil også bidra til bedre sikring av eksisterende ganglinjer. Begrensning av parkeringsdekning, prioritering av sykkelparkeringsplasser og fremkommelighet for fotgjengere og syklende er en del av dette.	Planområdet innebærer en fortetting i eksisterende bebyggelse, i kort avstand til bussforbindelse og innen gangavstand til skole. Det tilrettelegges for myke trafikanter i planområdet og parkeringsdekningen er i tråd med ny kommunal norm. Planforslaget ligger innenfor forslaget til grønn grense.

	<p>Begrensning av parkeringsplasser, tilrettelegging med mange sykkelparkeringsplasser og gode ganglinjer er virkemidler som bør prioriteres.</p> <p>Det må også legges vekt på å oppnå gode lekearealer for barn i alle aldre.</p> <p>Planområdets beliggenhet forutsetter at det redegjøres for områdestabilitet, og at grunnforhold behandles i ROS-analysen.</p> <p>Hensynet til endret klima skal ivaretas ved vekt på helhetlige løsninger som også kan bidra til økte kvaliteter i uteområde. Det skal tas hensyn til sammenhengende blågrønne strukturer, åpne vannveier og forsvarlig overvannshåndtering.</p> <p>Nasjonal målsetting om energieffektive løsninger og reduksjon av klimagassutslippene kan oppnås gjennom</p>	<p>Gjennom planprosessen skal det tilrettelegges for tilstrekkelige og gode lekearealer for barn og unge og det vil bli redegjort for sikker skolevei.</p> <p>Områdestabilitet vil bli vurdert i en egen rapport (se vedlegg V-04).</p> <p>Overvannshåndtering og andre tiltak for å møte fremtidige klimaendringer vil bli vektlagt i planarbeidet, og etter en foreløpig vurdering av planområdet ligger forholdene godt til rette for å oppnå god overvannshåndtering kombinert med gode universelt utformede uteområder.</p>	<p>Det er planlagt store uteområder med lekeplass og ballplass, samt snarveier i bebyggelsen.</p> <p>Det er utarbeidet geoteknisk vurdering til planarbeidet.</p> <p>Det er utarbeidet overvannsnotat til planarbeidet og inntatt reguleringsbestemmelser om overvannshåndtering basert på tretrinnsstrategien.</p> <p>Det er utarbeidet rapport om energi og stilt bestemmelser om plan for</p>
--	--	--	--



	<p>satsning på alternative oppvarmingsmåter til strøm og utredning av miljøvennlige energiløsninger.</p> <p>Prinsipper om universell utforming bør vektlegges.</p>		<p>energitekniske løsninger.</p> <p>Det planlegges variert boligbebyggelse, deriblant leiligheter med parkeringskjeller og heis. For øvrig gjelder TEK17.</p>
Viken fylkeskommune	<p>Viken fylkeskommune peker på at selv om Ytre Enebakk er et prioritert utbyggingsområde og slik i tråd med Regional plan og areal og transport i Oslo og Akershus, må tilgjengelighet til kollektiv transport og avstand til eksisterende tjenester og servicefunksjoner vurderes.</p> <p>Viken fylkeskommune påpeker at utviklingen i kommunen ikke skal gå på bekostning av viktige blågrønne strukturer, kulturminneverdier og stedsidentitet. Det vises til at en mindre område innenfor foreslått planbegrensning er avsatt til</p>	<p>For å imøtekomme statlige målsettinger vil det bli lagt vekt på gode kommunikasjonslinjer for gående og kjørende. Planen vil også bidra til bedre sikring av eksisterende ganglinjer. Begrensning av parkeringsdekning, prioritering av sykkelparkeringsplasser og fremkommelighet for fotgjengere og syklende er en del av dette. Det vil bli utarbeidet en egen trafikkanalyse og det vil bli redegjort for trafikale konsekvenser i Nylendeveien og krysset til fylkesvei 155.</p> <p>Tilgjengelighet og ivaretagelse av nærturområdet vil bli tatt hensyn til i planprosessen, og en dialog med Enebakk kommune om dette er påbegynt.</p> <p>Planområdet byr på gode muligheter til etablering av gode uteområder der blågrønnstruktur også kan</p>	<p>Planområdet ligger i eksisterende boligområde med kort avstand til buss og gangavstand til skole. Planen er i tråd med kommunedirektørens forslag til grønn grense.</p> <p>Det er avsatt store arealer til uteopphold i dalbunnen, inkludert åpning av bekkelukking og etablering av turvei. Stiforbindelser mot marka og bygdeborg ivaretas.</p>

	<p>«Nærturterreng, svært viktig friluftsområde», og at det er viktig at «grønn grense» er gjenstand for en overordnet vurdering av Enebakk kommune. Tilgjengelighet og ivaretagelse av nærturområder må sikres på en god måte.</p> <p>Det må etableres trygge ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt. Disse må også sikres i bygge- og anleggsfasen.</p> <p>Begrensning av parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange, sykkel og kollektivtransport. Det bør stilles krav til anlegg for sykkelparkering og for lading av elbil. Det forventes at det redegjøres for trafikale konsekvenser ved detaljreguleringen, og at det redegjøres for trafikksituasjonene i krysset</p>	<p>ivareta overvannshåndtering. Det blir lagt vekt på dette i planarbeidet.</p> <p>Det vil bli redegjort for forholdet til Sløssåsen gjennom perspektivskisser/fotomontasjer, snitt og planer som blir lagt fram for fylkeskommunen, og forslagsstiller ønsker en dialog med fylkeskommunen før planforslaget ferdigstilles.</p>	<p>Det er foreslått fortau fram til eiendommen i Nylendeveien 12. Videre plassering forbi denne eiendommen skal vurderes i planarbeid for tomten der. Det er stilt krav om sykkelparkering og parkeringsdekning i tråd med kommunens nye norm, samt tilrettelegging for lading av elbil. Det er utarbeidet trafikkanalyse med vurdering av bl.a. kryss med fylkesvei.</p>
--	---	--	---

	<p>Nylendeveien x fylkesvei 155.</p> <p>Det vises til at styrking av barn og unges interesser i planleggingen er et rikspolitisk mål, og at det skal planlegges gode leke og uteoppholdsarealer som bidrar til samfunnsbygging i området.</p> <p>En god medvirkningsprosess kan gi nyttige innspill i planprosessen. Barnehagen kan ha behov for tilgang til gode uteområder utover arealet på egen tomt. Fylkeskommunen anbefaler at medvirkningsmetoden «Barnetråkk» blir gjennomført.</p> <p>Det er automatisk fredete kulturminner i planområdets nærhet. Det må redegjøres for hvordan bebyggelse tar hensyn til disse gjennom gode illustrasjoner, terrengsnitt og siktlinjer med planlagt bebyggelse i forhold til bygdeborgen</p>		<p>Planområdet legger til rette for gode uteområder, som også kan benyttes av barnehagen. Det er ikke utført barnetråkkregistrering, da planområdet har vært i privat eie tidligere.</p> <p>Det er fastsatt byggehøyder med hensyn til bygdeborgen og utarbeidet snitt og perspektivtegninger. Forslaget er forelagt fylkeskommunen. Høydene er noe endret i ettertid, uten at kommunedirektøren kan se at det er</p>
--	---	--	---

	Sløssåsen. Disse må legges frem for fylkeskommunen i god tid før detaljplanen legges ut for offentlig ettersyn.		merkbart, jf. planbeskrivelse pkt. 6.14.
Direktoratet for samfunns-sikkerhet og beredskap	<p>Svar fra DSB på varsel om planoppstart er generelt og inneholder ikke vurderinger av det aktuelle varselet. Det pekes på at ansvaret for oppfølging av plansaker ligger på Statsforvalteren. DSB har innsigelseskompetanse i plansaker som berører virksomheter som håndterer farlige stoffer og storulykkevirksomheter, transport av farlig gods, brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg, tilfluktsrom</p> <p>Hvis det likevel er behov for direkte involvering fra DSB, vil DSB ha nytt varsel med angivelse av hvilket det bes om uttalelse til.</p>	Det er ikke forhold innenfor planområdet der vi anser det nødvendig å innhente uttalelse fra DSB.	Tas til orientering, ingen aktuelle forhold.
Direktoratet for mineralforvaltning	Ut fra varselet om oppstart av planarbeid kan DMF ikke se at planen berører registrerte	Tas til etterretning.	Tas til orientering.

	<p>forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Planen vil heller ikke omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Direktoratet for mineralforvaltning har derfor ikke merknader til oppstart av planarbeidet.</p> <p>Dersom videre arbeid viser at noen av DMFs fagområder blir berørt ber en om å bli varslet når saken legges til offentlig høring og ettersyn.</p>		
Romerike avfallsforedling (ROAF)	<p>ROAF viser til egne krav om føringer ved etablering av renovasjonsløsninger som innebærer krav til løsning, plassering, sikkerhet, atkomst og manøvrering for renovasjonskjøretøy.</p> <p>Det må avsettes areal til fellesløsninger for renovasjon med oppstillingsplass og snumulighet for renovasjonskjøretøy. Det skal planlegges</p>	ROAFs krav legges til grunn for planarbeidet og uttalelse vil bli innhentet i løpet av prosessen.	Renovasjonsplanen er forelagt ROAF. Det er tilrettelagt for to renovasjonsplasser med fellesløsninger. Plassen lengst sør skal også være felles for Nylendeveien 12.

	<p>for 4 avfallsfraksjoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mat (25 l/antall boenheter) • Restavfall og plast (125 l/antall boenheter) • Papp og papir (140 l/antall boenheter) • Glass og metall (min. 1 brønn pr. prosjekt)</li> </ul> <p>Det vises til oppdatert renovasjonsveileder som kommer om kort tid.</p> <p>ROAF ønsker å godkjenne plasseringen når en detaljert plan foreligger.</p>		
<p>Follo brannvesen IKS</p>	<p>Follo brannvesen påpeker at tilgjengelighet for rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Det vises til krav til kjørevei og størrelse på oppstillingsplass.</p> <p>Det vises også til TEK17s bestemmelser om brannceller, rømningsveier mv.</p> <p>Det vises også til plan- og bygningslovens §27-1 at det kreves</p>	<p>Brannvesenets retningslinjer vil bli ivaretatt i arbeidet med detaljreguleringsplanen, og brannvesenet vil bli konsultert underveis i arbeidet.</p>	<p>Vannverket opplyser at det er tilstrekkelig trykk i området, og det planlegges for ringledning. Det er stilt krav om tilstrekkelig antall brannhydranter i planområdet, og oppstillingsplasser og angrepsveier skal vises i utomhusplan.</p>

	<p>tilgang på forsvarlig slukkevann. Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, og det må være tilstrekkelig antall brannkummer og hydranter til at hele byggverket dekkes. Preakseptert ytelse er at slokkevannkapasitet en må være minst 1200 l/min i småhusbebyggelse og minst 3000 l/min fordelt på to uttak for annen bebyggelse.</p>		
Jehovas Vitner	<p>Jehovas vitner er hjemmelshaver for gnr. 90 bnr. 486 syd og øst for Nylende Park. Jehovas vitner er positive til planarbeidet, og spesielt til oppgraderingen av infrastrukturen.</p> <p>Jehovas vitner har et opparbeidet uteoppholdsareal markert på kartvedlegg på kote +155 (se vedlegg M-13). Det er ønskelig med en dialog omkring byggehøyder langs eiendomsgrensen.</p>	<p>Umiddelbart synes Jehovas vitners uteareal å ligge så høyt at bebyggelse i Nylende Park ikke vil være skjemmende for uteoppholdsarealet. Forholdet vil bli tatt opp med Jehovas vitner når konkrete planer foreligger.</p>	<p>Maks gesims- og mønehøyde er 152 moh. vest for dette området og 156 moh. i nord. Med avstanden til området anses dette som akseptabelt selv om det tillates takterrasser og takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper mm.</p>

<p>Øyvind Steen</p>	<p>Øyvind Steen er kritisk til det påbegynte reguleringsarbeidet, og påpeker en rekke forhold som etter hans mening bør medføre at reguleringsarbeidet bør stanses. • Det er ingen andre blokker på inntil 4 etasjer i området • Det er usikkert om infrastrukturen i området kan takle en utbygging • Det er usikkert om områdestabilitet i området tåler utbygging • Overvannshåndtering og utearealer kan ikke kombineres • Det er nødvendig med tiltak for å håndtere overvann i område • Planarbeidet kan ikke gjøres uten en konsekvensutredning • Vurdering av kvikkleirefare må gjøres. Kan økt trykk på grunnen føre til at deler av grunnen presses ned mot Vågvannet og Osloveien? • Ny plan vil bryte med utnyttelsesgrad i området forøvrig • Planlagt innkjøring til planområde via Nylendeveien virker urealistisk å få</p>	<p>Øyvind Steen tar opp en rekke forhold som vil bli gjenstand for vurderinger i arbeidet med reguleringsplanen. Det vil bli utarbeider rapporter for grunnforhold, trafikk, støy, lokalklima, naturgrunnet mv., og konklusjoner og anbefalinger fra disse vil danne grunnlag for planarbeidet.</p>	<p>Det er utarbeidet geoteknisk vurdering, støyvurdering, trafikkanalyse, overvannsrapport mm. Det er planlagt for separat løsning for myke trafikanter, og det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsgang. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse til reguleringsplanen, men planarbeidet faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger. Det er lagt opp til varierende boligtyper med god terrengtilpasning i det skrånende terrenget. Det er utarbeidet perspektivtegninger og snitt. Det er forøvrig annen større bebyggelse i nærområdet, i tillegg planlegges det også for dette i området BY20/21 og Nylendeveien 12.</p>
---------------------	--	---	--



	<p>gjennomført med tanke på sikkerhet og støybelastning for beboere i området.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nylendeveien er utrygg. Skoleveien fra området passerer gjennom flere farlige kryss.</li> <li>• Nylendeveien vil få sterk trafikkøkning (10 ganger så mange biler som i dag), noe det ikke er rom for. Det vil bli sterk økning av støy.</li> <li>• Barnehagen som ligger der i dag vil få en forbipasserende trafikk på minst 500 ÅDT, som vil føre til ufornuftig og plagsom støy fra vei.</li> </ul>		
Nylende barnehage	<p>Nylendeveien barnehage har i en årrekke vært i dialog med Enebakk kommune om Nylendeveien og parkering utenfor barnehagen. Sikkerheten for barna er truet slik situasjonen er i dag. Barnehagen kan ikke redusere antall parkeringsplasser, og må også ha tilfredsstillende forhold for evt. nødetater og varelevering.</p> <p>Barnehagen har tidligere hatt en dialog med Enebakk</p>	<p>Forslagsstiller er kjent med de utfordringene som knytter seg til både parkering for barnehagen og til overvann på området. Disse problemstillingene vil stå sentralt i arbeidet med detaljreguleringen, og barnehagen vil bli konsultert i dette.</p>	<p>Det er i forbindelse med planarbeidet lagt vekt på å skape et tydeligere skille mellom parkeringsplassen og kjøreveien, samt etablere fortau. Av plasshensyn er fortau lagt inn til gjerde, slik at det kan kombineres med gangareal til barnehagen. For å opprettholde antall parkeringsplasser uten å redusere barnehagens uteareal er det foreslått å flytte deler av parkeringsplassen til området ved</p>

	<p>kommune om å disponere noe av Nylendeveien 12 til parkering, men det er ikke konkludert.</p> <p>Det er problemer med overvann i området. Vann renner fra Nylendeveien 12 inn på barnehagens område.</p> <p>Barnehagen ønsker å bli tatt med i en dialog om løsninger for området.</p>		<p>Gaupeveien bokollektiv. Her er det mulig å utvide parkeringsplassen ytterligere, slik at barnehagen også kan få flere plasser ved behov. Av hensyn til forvaltningen av kommunal eiendom er det ikke ønskelig å anlegge parkering på Nylendeveien 12.</p> <p>Det er planer om utbedring av overvannsrør ved utbygging på Nylendeveien 12, samt tiltak for overvannshåndtering innenfor Nylende park.</p>
<p>Bettina Aamodt og Rune Ludvig Schau</p>	<p>Det påpekes at foreslått planområde for REG478 går inn på deres eiendom 90/5 uten tillatelse.</p> <p>En del av veien som ønskes regulert er en del av 90/5. Planområdet er flyttet helt inn til husveggen på 90/5 uten at det foreligger noen tillatelse. Det vises til et brev til Enebakk kommune i august 2021 der forhold knyttet til eiendomsgrense, utbygging og</p>	<p>Forholdene knyttet til eiendomsgrenser, nåværende og ny regulering må avklares gjennom planarbeidet. Parkeringssituasjonen i Nylendeveien og økt trafikk- og støybelastning vil også bli vurdert.</p>	<p>Nylendeveien er registrert som kommunal vei, men eiendomsretten er ikke overdratt for den siste strekningen. Veien ligger igjen på eiendommen som har skilt ut flere tomter i området. Planforslaget legger opp til at Nylendeveien skal forbli kommunal vei, og rettighetsforholdene må ordnes ved gjennomføring av planen. Det trengs for øvrig ikke tillatelse til å</p>

	<p>regulering er tatt opp. Svar er ikke mottatt.</p> <p>Utbygging av Nylendeveien vil gi økt trafikk og støybelastning. Bolig på 90/5 er allerede belastet med støy fra trafikk til barnehagen, ikke minst en overbelastet parkeringssituasjon. Økt trafikk vil gi en utrygg vei for både fotgjengere og bilister. En viser også til at utkjøring via Gaupeveien har vært vurdert.</p> <p>Utkjøring fra Nylendeveien til fv. 155 Osloveien er allerede stort belastet på visse tider av døgnet. Hvordan kan en tenke på å belaste dette krysset ytterligere?</p>		<p>regulere privat grunn. Nylendeveien er ikke planlagt inntil husveggen på 90/5, men varslet planområde ble avgrenset slik. Det er lagt inn midlertidig anleggsområde langs veien. Avgrensingen er noe grov og særskilte forhold kan avklares med grunneierne. Anleggsbeltet skal istandsettes etter endt arbeid.</p> <p>Det er utarbeidet støyvurdering og trafikkanalyse til planarbeidet. Det skal etableres fortau og gjøres endringer på barnehagens parkeringsareal. Se for øvrig vurderinger og begrunnelse nedenfor.</p>
Ruter	<p>- Holdeplassene (Kjellås) på fv. 155 som trafikkeres av linje 520 og 550 bør oppgraderes, så at de oppfyller kravene i Statens vegvesens Kollektivhåndboka (Tilrettelegging for kollektivtrafikk på veg og gate, V123). Det gjelder for</p>	<p>Merknadene tas med i videre dialog med Enebakk kommune om utforming av vei mm</p>	<p>Det er ikke stilt krav knyttet til oppgradering av bussholdeplassene til reguleringsarbeidet. Dette fordi planområdet kun er en liten del av bebyggelsen som sokner til disse. Det er sikret gang- og sykkelforbindelse</p>

	<p>eksempel krav til universell utforming.</p> <p>- Det må sikres en sikker kryssing av fv. 155 og god og sikker gang- og sykkelforbindelse fra holdeplassen til de nye eiendommene.</p>		<p>fram til holdeplassene.</p>
--	--	--	--------------------------------

Merknader etter nabomøte:

<p>Inger Lise Sandnes, Nylendeveien 33, 90/51</p>	<p>Inger Lise Sandnes påpeker følgende:</p> <p>- Krysset med fv. 155 er uoversiktlig og belastet med mye trafikk</p> <p>- Veien til nytt byggefelt passerer barnehagen. Dette kan være en sikkerhetsrisiko for barna.</p> <p>- Dalen som bygges ut er av stor verdi. Flott område inntil Østmarka. Antall boliger er for høyt i forhold til plassen en har til rådighet.</p> <p>- Man må ta hensyn til nabo som får deler av sikten sperret. Det kommer ikke klart frem hvor hus er plassert i planforslaget. Byggene blir 12m høyde nedenfor nr. 33. Hvor høye blir</p>	<p>Utforming av kryss med fv. 155 er gjort i samråd med Enebakk kommune og er i samsvar med gjeldende regulering av fylkesveien.</p> <p>- Planforslaget gir en langt bedre og sikkrere trafikk situasjon ved barnehagen enn slik det er i dag.</p> <p>Dalen er en viktig kvalitet ved planområdet, og planforslaget tar vare på denne samtidig med en utbygging av området. Planforslaget gjør dalen mer tilgjengelig for naboer og for nye boliger innenfor planforslaget.</p> <p>- Planforslaget angir høydebegrensninger for bebyggelse i form av kotehøyder. Vi mener dette er den beste måten å regulere høydene og ta</p>	<p>Det er utarbeidet trafikkanalyse og planlagt utbedring av Nylendeveien.</p> <p>Store deler av dalen skal beholdes som grøntområde av hensyn til grunnforhold, overvannshåndtering og rekreasjonsbruk.</p> <p>Fritidsboligen i Nylendeveien 33 er plassert over maks gesims- og mønehøyde for bebyggelsen i vest, men det tillates</p>
---	--	---	--

	<p>byggene med underliggende garasje? Selv med flate tak vil de sperre for utsikten.</p> <p>- Ved sprengning nedenfor nr. 33 må det tas målinger. Det kan være rasfare.</p> <p>- Dyretråkk går fra dalen og opp forbi Nylendeveien 33. Det er også et rikt fugleliv.</p> <p>- Det er en rask utvikling i området nå. Har kommunen nok servicetilbud?</p> <p>- Vil ikke bli belastet med utgifter i tilknytning til veiutvidelse. Må ha tilgang til veien i hele byggeperioden. Krever skriftlig garanti for dette.</p>	<p>vare på siktforhold for eksisterende boliger.</p> <p>- Detaljert geoteknisk undersøkelse og måling av radon vil bli foretatt i forprosjektet. Rystelsesmålinger blir foretatt i byggeperioden.</p>	<p>tekniske installasjoner og rekkverk i tillegg.</p> <p>Lokal stabilitet følges opp ved gjennomføring av reguleringsplanen.</p> <p>Det er utført naturkartlegging og regulert turdrag mot marka. Dammen skal bevares.</p> <p>Det er stilt rekkefølgebestemmelser om tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.</p> <p>Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av vei. Dersom det skal bygges mer på 90/51 kan utbygger stille refusjonskrav. Utbygger må følge opp privatrettslige avtaler.</p>
<p>Jehovas Vitner 90/487</p>	<p>Jehovas Vitner viser til tidligere merknader og til informasjonsmøte for naboer 7. april 2022. Da planforslaget er bearbeidet etter varsel om oppstart av planarbeid, ønsker Jehovas</p>	<p>Beliggenhet av atkomstvei er justert noe underveis i arbeidet med planforslaget for å gi noe mer bredde til felt. B7. Justeringen gir også bedre terrengtilpasning i veiens lengdeprofil. Avstand til byggegrense i øst for felt</p>	

	<p>Vitner å gi ytterligere innspill til planarbeidet.</p> <p>- Bebyggelse og avstand Opprinnelig planlagt tilkomstvei synes flyttet lenger mot vest for å gi plass til nytt felt B7. Det ser ut til at byggegrensen er mindre enn 4 m fra nabogrense, og at fremtidig bebyggelse vil medføre betydelig fjellskjæring. Det opplyses at berggrunnen er kompakt og at sprengningsarbeid vil medføre rystelser. Det bes om at arbeidene utføres så forsiktig som mulig og innenfor byggegrensen. En bør øke avstand til grense til 4 meter.</p> <p>- Høyder og uteoppholdsareal En kan ikke lese byggehøyder ut fra plankartet. Grunneier har uteareal langs vestsiden av bygningene, både fellesareal og privatarealer. En ber om at Jehovas Vitners uteareal hensyntas på best mulig måte. Det er ikke ønskelig med</p>	<p>B5 og B7 foreslås satt til 3 meter.</p> <p>- Høydeforskjellen er stor opp til utearealer for Jehovas Vitner, og angitte gesims- og mønehøyder sikrer at ny bebyggelse ikke skjærer for bakenforliggende utearealer. Uteareal for Jehovas Vitner langs bygningens vestside ligger på kote 156, mens maks. gesims- og mønehøyde for felt B5 er satt til 156,0, og for felt B7 til 152,0 (nordre del) og 150 (søndre del). Ny bebyggelse vil ikke skjærme for utearealene bakenfor. Vi mener derfor at det er forsvarlig å sette avstand til nabogrense til 3 meter.</p> <p>- Planen bør åpne for takterrasser. Som det fremgår av snitt B2 syd og snitt B1-B2-B7 vil bebyggelse langs grense mot 40/487 ligge så lavt at den ikke vil være til sjenanse for Jehovas Vitners uteareal.</p>	<p>Kommunedirektøren mener høydeforskjellene i område gjør at 3 m byggegrense og takterrasser ikke utgjør en vesentlig ulempe for eksisterende bebyggelse og uteoppholdsareal. Sydvendt balkong må også aksepteres i tettbygd strøk.</p>
--	---	--	--

	<p>takterrasser på felt B5 og B7, og heller ikke sydvendt balkong på felt B5.</p> <p>- Øvrige punkter: Hvordan skal høydeforskjeller sikres? Sikringsarbeider må bekostes av grunneier. Hva er øvre kotehøyder på felt B5 og B7? Planlegges det rystelsesmålere? Hva er planlagt byggeperiode, spesielt med fokus på grunnarbeider på delfelt B5 og B7? Hvilke tiltak er planlagt for å unngå støy og støv i byggeperioden.</p>	<p>- I anleggsperioden skal det gjøres støyvern iht. Kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.12. Det vil bli satt opp rystelsesmålere etter anvisning fra geotekniker.</p> <p>- Fremdrift for byggeprosjektet er ikke fastsatt.</p>	<p>Lokal stabilitet, sikring av skjæringer mm må vurderes ved gjennomføringen av reguleringsplanen i byggesaken.</p> <p>Maks gesims- og mønehøyde framgår av plankartet, i tillegg kommer bestemmelser om tekniske anlegg og rekkverk mm (pkt. 5.2.2 og 5.2.3).</p> <p>Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan for bygge- og anleggsperioden. Miljødirketoratets retningslinjer for støy og luftkvalitet er bundet opp i reguleringsbestemmelsene.</p>
<p>Ronny og Elin Persen, Nylendeveien 7, 90/610</p>	<p>En ønsker midlertidig anleggsområde flyttet til østsiden av veien.</p>	<p>Vi ser at utstrekning av anleggsområdet ved Nylendeveien 7 vil gi ulemper for eier i anleggsperioden. Det er viktig at det opprettes en god dialog mellom eier og entreprenør med sikte på å unngå bruk av dette området i anleggstiden.</p>	<p>Avgrensingen av anleggsbeltet er noe grov, og må avklares nærmere med grunneierne. Anleggsbeltet skal istandsettes ved arbeides slutt.</p>

<p>Nylende barnehage SA</p>	<p>- Dagens atkomstsituasjon med manglende fortau og smal vei er ikke trafiksikker. Barnehagen reiser tvil om planforslaget vil gi en tilfredsstillende løsning selv om det legges opp til nye parkeringsplasser i tilknytning til bokollektivet. - Regulert fysisk skille mellom barnehageparkering og vei vil gi større sikkerhetsutfordring er enn i dag. - Ansvarsforhold vedr. opparbeidelse, disponering og drift av nye parkeringsplasser må avklares. - Det må være plass til ansattparkering rett utenfor barnehagens gjerde. – Reguleringsforslagets gangvei må føres videre helt frem til Nylende Park. Barnehagen foreslår alternativ løsning på atkomst og parkering: - Veien til Nylende Park bør legges fra Røyskattveien via bokollektivets parkeringsplass. - Parkeringsplass for barnehagen (foreldre og ansatte)</p>	<p>Merknaden fra Nylende barnehage tar opp en rekke forhold som synes relevant i situasjonen, men som delvis ligger utenfor det området planforslaget behandler.</p> <p>Forslagsstiller har vurdert trafiksituasjonen sammen med trafikkrådgiver og kommune. Den foreslåtte trafikkløsningen med dimensjonering av vei og parkeringsplass er vurdert til å gi god trafiksikkerhet. Avtale om utvidelse av bokollektivets parkering med atkomst fra Røyskattveien må gjøres mellom Enebakk kommune og barnehagen, likeledes hvordan kostnader i denne forbindelse skal fordeles. Parkeringsområdet er regulert i REG475. Forslagsstiller er enig i at Nylendeveien 12 med gangforbindelse til Nylende park vil være en nødvendig «komplettering» av planen, men da utnyttelsen av denne eiendommen ikke er blitt avklart, er området holdt utenfor planforslaget. En avklaring her vil også tilrettelegge for håndtering av overvann- og flomproblematikk både i Nylendeveien 12 og i barnehagen.</p>	<p>Foreslått parkeringsløsning medfører en tydeligere regulering av parkeringsplass og kjørevei, og tryggere ferdsel for gående og syklende.</p> <p>Parkeringsplassen ved Gaupeveien bokollektiv ligger rett ved barnehagen, men har dessverre en annen atkomst. Den kan være aktuell for ansatte og eventuelt foreldre i andre deler av boligområdet enn Nylende/Sløssåsen. Opparbeidning av erstatningsplasser er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse. Avtale om nye plasser må avklares ved gjennomføringen av reguleringsplanen.</p> <p>Eiendomsforvaltningen i Enebakk kommune ønsker å få realisert et boligbehov på eiendommen i Nylendeveien 12. Da aktuell utbygger har trukket seg ut av prosjektet så må det utlyses på nytt. Det anses da som hensiktsmessig at ny utbygger vurderer plassering av fortau/g/s-vei mot sitt byggeprosjekt. Av hensyn til kommunale behov og økonomi</p>
-----------------------------	---	--	---



	<p>bør legges på Nylendeveien 12. Dette vil gi en mer oversiktlig trafikksituasjon utenfor barnehagen.</p> <p>- Gangvei må føres helt frem til Nylende Park. Nylendeveien 12 er ikke med i planforslaget, men mye problematikk er knyttet til denne tomte, f.eks. overvann og flom.</p>	<p>Alternative atkomster er vurdert, se avsnitt 6.7.1 i planbeskrivelsen.</p>	<p>anser ikke kommunedirektøren det som ønskelig å tilby deler av denne eiendommen som parkering.</p> <p>Når det gjelder vurdering av atkomstvei, se vurderinger og begrunnelse nedenfor.</p>
<p>Kristin Rosenvinge, Nylendeveien 9-11, 90/33, 147</p>	<p>Det påpekes kort innkallings- og tilbakemeldingsfrist.</p> <p>Veien: er ikke imot selve utbyggingsprosjektet, men skeptisk til antall planlagte boenheter og resulterende belastning på veinettet, spesielt krysset ved FV 155: - Det er store utfordringer for gående langs veistrekningen og med tanke på parkeringsforhold i Nylende barnehage. Disse er ikke tatt tilstrekkelig hensyn til i reguleringen. - Hvordan begrunner man avvik på veibredde fra normen? - Enebakk kommune bør sette krav om at vei/gangvei på hele</p>	<p>Forslagsstiller har vurdert trafikksituasjonen sammen med trafikkrådgiver og kommune. Den foreslåtte trafikkløsningen med parkeringsplass ved Nylende barnehage er vurdert til å gi god trafikksikkerhet.</p> <p>- Kommunal veinorm er lagt til grunn ved dimensjonering, men det er et avvik mellom fv. 155 og Sløssåsveien. Avviket er avklart med Enebakk kommune. Den foreslåtte dimensjonering av vei er vurdert til å gi god trafikksikkerhet.</p> <p>- Krav til rekkefølge ved opparbeidelse av vei mm. er ivaretatt i rekkefølgebestemmelse §9.1 og 9.2. Gangforbindelse via Nylendevei 12 til Nylende park er en nødvendig «komplettering» av</p>	<p>Kommunal veinorm er lagt til grunn for dimensjonering av veier, men gamle veier er ikke bygget etter gjeldende norm og grunnet bygde omgivelser er det knapphet på areal. Avvik fra normen er vurdert i samarbeid med samferdselsrådgiver. Fortauet er noe smalere enn normen, slik det er i dag. Fortauet skal imidlertid forlenges forbi barnehagen Området ved Nylende barnehage er vurdert å bli langt mer oversiktlig med tydelige ferdslinjer. Forbi Nylendeveien 12 skal plassering vurderes med utvikling av eiendommen der. Veibreder er ellers vurdert med hensyn til trafikkavvikling og</p>

	<p>strekningen må ferdigstilles før bygging av utbyggingsområde igangsettes, f.eks. ved at utbygger erverver tomten Nylendevei 12. - Alternativ adkomst via Røyskattveien- Gaupeveien vil skjerme Nylende barnehage og eksisterende bebyggelse. - Statens vegvesen bør stille krav til at utbygger må bidra til utarbeidelse av forsvarlig ankomst/utkjøring for biler ved krysset til FV, f.eks. tilsvarende krysset ved Kvernsuta. Er det foretatt trafikkanalyse?</p> <p>Overvann: påpeker dagens store utfordringer for Nylendeveien 12 og Nylende barnehage med tanke på flom og vanninntrenging. Nylende bokollektiv ble evakuert, senere stengt i 2015 grunnet langvarig vanninntrenging. Det ligger en bekymring i om eksisterende skog bak Nylendeveien 11 vil øke denne utfordringen. Det er</p>	<p>planen, men utnyttelsen av denne eiendommen er ikke blitt avklart per dags dato. Området er derfor holdt utenfor planforslaget.</p> <p>- Alternative atkomster er foreslått av forslagsstiller og vurdert i avsnitt 6.7.1 i planbeskrivelsen.</p> <p>- Utforming av kryss med fv. 155 er gjort i samråd med Enebakk kommune og er i samsvar med gjeldende regulering av fylkesveien. For trafikkanalyse se avsnitt 5.9 og 8.9.</p> <p>-</p> <p>Overvannsproblematikken er kjent og krav i den forbindelse er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>- Prosjektering knyttet til overvann vil bli ansvarsbelagt i byggesaken.</p>	<p>hastighet. Det er utarbeidet trafikkanalyse til reguleringsplanen, som konkluderer med at trafikkøkningen ikke vil ha noen vesentlig effekt på avvikling eller kapasitet i krysset.</p> <p>Nevnte problemer er kjent for kommunen. Det er utarbeidet overvannsnotat med beregninger og planlagt tiltak.</p>
--	--	---	--

	<p>kjent at økt beboelse medfører større hastighet på vann. Det er bekymring for at 66 nye boenheter vil resultere i større utfordringer med tanke på overvann og vanngjennomtrenging på eiendommer. Det er usikkerhet om åpning av bekken er et tilstrekkelig tiltak for å stoppe flomvann. Røret som går igjennom Nylendeveien 12 har en knekk og må utbedres. - Det forventes at utbygger har gjort seg kjent med disse problemstillingene. - Er det fortsatt nøyaktige beregninger?</p> <p>Antall boenheter: bekymret for antall planlagte boenheter. Selv om området er regulert til boligformål forventes det en grundig gjennomgang av belastning og fremtidige konsekvenser med tanke på ovenfor nevnte forhold.</p>		
Svein Brøsholen, Nylende-	Brøsholen viser til informasjonsmøte avholdt 07.04.2022 og tilsendt skisse		

<p>veien 2A, 90/612</p>	<p>datert 17.03.2022. Brøsholen er nærmeste beboer til krysset fylkesvei 155 / Nylendevei.</p> <p>- Krysset er allerede i dag et utfordrende og uoversiktlig kryss med stor fjellskjæring og lite sikt i retning Oslo. Dersom krysset skal utvides og gjøres oversiktlig bør deler av fjellet reduseres.</p> <p>- Det er viktig at eiendommen Nylendeveien 2A forblir slik den er per i dag. Parkering på og ved siden av garasjen skal disponeres av eieren også under et eventuelt byggeprosjekt. For øvrig støtter Brøsholen seg til tilsendt brev fra Rosenvinge.</p>	<p>Utforming av kryss ved fv. 155 er gjort i samråd med Enebakk kommune og er i samsvar med gjeldende regulering av fylkesveien. Ved utbygging av krysset må krav fra statens vegvesen legges til grunn.</p> <p>Vi ser at utstrekning av anleggsområdet ved Nylendeveien 2a vil gi ulemper for eier i anleggsperioden. Det er viktig at det opprettes en god dialog mellom eier og entreprenør med sikte på å opprettholde parkering på eiendommen også i anleggstiden.</p>	<p>Det er regulert frisiktsoner i krysset med fv. 155.</p> <p>Avgrensingen av anleggsbeltet er noe grov og tiltak må gjøres i dialog med grunneier.</p>
-----------------------------	---	---	---

#### Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD/UNG

Rådene vil gis anledning til å uttale seg ved offentlig ettersyn av planforslaget.

#### Klima- og miljømessige forhold

Det er utført naturregistrering i forbindelse med planarbeidet og det er tidligere registrert en naturtype ved dammen som er avmerket med hensynssone. Det er også registrert en rødlistet ask ved krysset Nylendeveien/Sløssåsveien. Denne må hensyntas ved bygge- og anleggsarbeid. Kravene i naturmangfoldloven § 7, jf. §§ 8 til 12, anses derfor som oppfylt. Det er videre stilt krav om håndtering av masser med fremmede arter og forbud mot

planting av arter som kan bli invaderende. Ved nyplanting skal det benyttes stedeegne planter.

Det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan for alle bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, med unntak av mindre tiltak på eksisterende bebygde boligeiendommer. Planen skal utarbeides i tråd med Enebakk kommunes mal. Det er også stilt krav om massehåndteringsplan, som skal ha som utgangspunkt at masser er en ressurs og at nødvendige miljøhensyn tas.

Det er utarbeidet fagrapport for energi, luftkvalitet og lokalklima, og det er stilt krav om plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder. Det er også utarbeidet overvannsrapport og plan for vann og avløp. Det er planlagt åpning av bekk som ledd i overvannshåndtering og som trivselselement, og det er regulert fareområde for flom på planlagte oversvømmingsarealer.

Det er lagt til rette for myke trafikanter med fortau fra kryss Sløssåsveien forbi barnehagens parkeringsplass. Strekningen videre forbi Nylendeveien 12/Nylende bokollektiv må vurderes i forbindelse med utvikling av denne eiendommen. Regulert sti til bygdeborgen er opprettholdt og sikret opparbeidet, og denne kobles sammen med sti mot skogen i øst via gang- og sykkelvei. Herfra vil det også bli en snarvei til BY20/21 i framtiden. Det er lagt inn krav til parkering i tråd med ny norm, som inkluderer parkeringsforbud langs veiene i planområdet.

### Økonomiske forhold

Kjøreveiene SKV1-SKV4 med tilhørende fortau og gang- og sykkelvei, samt gatetun SGT1 med vendehammer foreslås regulert som offentlig vei. Dette er anlegg som skal overtas av Enebakk kommune. Nylendeveien er allerede registrert som offentlig fram til innkjøringen til Nylendeveien 12, men kommunen har ikke eierskap til grunnen den siste strekningen.

Som ledd i utbedringen av veien er det behov for å flytte deler av parkeringsplassen til Nylende barnehage. Denne er foreslått på kommunens eiendom ved Gaupeveien bokollektiv, i forlengelsen av bokollektivets parkeringsplass. Det må inngås en avtale med barnehagen om dette. Tomten med barnehagens eksisterende parkeringsplass er også en festetomt eid av Enebakk kommune. Det er foreslått 20 parkeringsplasser til barnehagen ved bokollektivet, selv om det er i underkant av 10 plasser som må erstattes ut fra dagens situasjon. Dette fordi barnehagen har uttrykt at de har for lite parkering. Barnehagen har dels benyttet parkeringsplassen ved tidligere Nylende bokollektiv, Nylendeveien 12, ved behov, men dersom kommunens skal utvikle denne eiendommen på nytt, som det foreligger planer om, så kan ikke arealet forbeholdes barnehagen.

Det er utarbeidet plan for vann, avløp og overvann. Det er behov utbedring av spillvanns- og overvannsledningene under bygget i Nylendeveien 12 grunnet svanker og dårlig fall, og vannverket tillater ikke tilkobling av nye abonnenter til ledninger under bygg. I tillegg er det behov for å oppgradere pumpestasjonen og ledninger ved Osloveien. I forbindelse med

utvikling av eiendommen i Nylendeveien 12 er det planer om å rive minst deler av bygget, da dette har store setningskader. Dersom dette ikke skjer innen utviklingen av Nylende park, så må det legges ny ledningstrasé i Nylendeveien.

Det er stilt rekkefølgekrav om at det må kunne dokumenteres/sikres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger. Det er også gitt rekkefølgekrav til opparbeiding av nye tiltak og det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Formålet med en utbyggingsavtale er å avklare standarder, ansvar og kostnadsfordeling mellom utbygger og kommunen, når det gjelder tiltak knyttet til realiseringen av utbyggingen som det legges til rette for i reguleringsplanen. Dette for å ivareta teknisk og grønn infrastruktur og samferdselsanlegg. I kommuneplanbestemmelse 2.5 er det lagt til grunn at utbygger skal opparbeide nødvendig kommunal, teknisk infrastruktur og overdra denne vederlagsfritt til kommunen. Utkast til avtale vil legges ut til offentlig ettersyn når dette er klart.

### Risikovurdering

Planarbeidet utløser ikke krav om planprogram og konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2, da det ikke faller inn under noen av tilfellene som krever dette i forskrift om konsekvensutredninger.

Det er utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen, se vedlegg, og det er stilt krav om miljøoppfølgingsplan og massehåndteringsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal særskilt gjøre rede for tiltak knyttet til trafiksikkerhet gjennom eksisterende boligfelt og forbi barnehagen.

Det er utført trafikkanalyse og geoteknisk vurdering til planarbeidet. Områdestabilitet for del av Nylendeveien og parkeringsplassen ved Gaupeveien bokollektiv ble vurdert i forbindelse med utarbeidelse av REG475 Boliger Gaupeveien. Nylendeveien mellom fv. 155 og Sløssåsveien er ikke med i vurderingen, men her er det fjell i dag langs veien. Strekningen må undergis en geoteknisk vurdering før byggesøknad.

Nylendeveien planlegges utvidet noe i bredden, i tillegg er det planlagt fortau fra kryss Sløssåveien forbi barnehagens parkeringsplass. Veibredden avviker likevel noe fra kommunens veinorm, av plasshensyn. Forbi barnehagen er fortauet lagt inn mot barnehagens gjerde, slik at det kan kombineres med atkomst til barnehagen. Videre nordover er det vurdert som hensiktsmessig at løsning for myke trafikanter kan vurderes i forbindelse med utvikling av eiendommen Nylendeveien 12/tidligere Nylende bokollektiv. Det foreslås også tydeligere avgrensning av parkeringsplassen til Nylende barnehage mot kjørevei. Som følge av dette foreslås deler av parkeringsplassen flyttet til området ved Gaupeveien bokollektiv.

Det er utarbeidet en overvannsvurdering i forbindelse med planarbeidet, og stilt reguleringsbestemmelser knyttet til overvannshåndtering. Det er planlagt åpning av lukket bekk i planområdet, for bedre håndtering av overvannet. Området har problemer med

overvannsflom i dag, der vannet har strømmet inn til Nylende bokollektiv og barnehagens område, fordi overvannsrøret av ulike grunner ikke har klart å ta unna vannet. Utbyggingen fører også til mer tette flater og klimaendringene gjør at vi ser dramatiske forskjeller i både mengde nedbør og intensitet. Avrenningen fra planområdet skal ikke øke som følge av utbyggingen. Dette skal sikres ved fordrøyingstiltak som oversvømmingsarealer og regnbed mm. Videre vil en naturlig bekk vil generelt ha bedre kapasitet til å håndtere variasjoner i nedbør. Ved åpning av bekk er det stilt bestemmelse om at dypere partier må sikres på hensiktsmessig måte og det skal etableres kantvegetasjon.

Under Nylendeveien 12 har både overvannsledning og avløpsledning en svanke, også vannledningen ligger under eksisterende bygg. Det er utarbeidet notat for vann og avløp, og stilt rekkefølgebestemmelser til teknisk infrastruktur. Plan for vann og avløp må ses i sammenheng med utviklingen av Nylendeveien 12.

### **Alternative løsninger**

Planforslaget kan avvises, det kan bes om at alternative løsninger vurderes eller det kan gjøres endringer i forslaget som foreligger. Eventuell avvisning eller endringer begrunnes i vedtaket. Dersom TEK ikke finner grunn til å fremme planforslaget ved å legge det ut til offentlig ettersyn og sende det på høring, så kan forslagsstiller kreve at avslaget forelegges kommunestyret.

Kommunedirektøren anmodet egentlig forslagsstiller om å fastsette mer konkrete bestemmelser om boligtype innenfor feltene for småhusbebyggelse. Dette for å låse planforslaget mer til løsningene som er foreslått i illustrasjonsplanen, som, etter kommunedirektørens vurdering, gir en god utforming og variasjon i boligtyper. Forslagsstiller ønsker ikke dette da de mener bestemmelsene blir for strenge og lite fleksible. De mener BYA- og høydebestemmelser kontrollerer utbyggingen på en god måte med tanke på volumer. Kommunedirektøren har etter en konkret vurdering valgt å akseptere dette.

### **Vurderinger og begrunnelse**

#### *Boligbebyggelse*

Planforslaget legger til rette for en forholdsvis konsentrert utbygging, samtidig som området bevarer et grønt preg. Foreslåtte boligtyper er basert på utbyggers vurdering av markedet, men de har ikke ønsket å binde opp dette for mye tidlig i prosessen. Bygningenes volum og krav til parkering og uteareal er derimot fastsatt. Ny bebyggelse er lagt i dalsidene, hvor byggegrunnen er best, samtidig som man ivaretar områder for overvannshåndtering og sikre flomveier i dalbunnen. Dette bidrar også til varierte uteoppholds- og rekreasjonsområder. Byggehøydene er begrenset av hensyn til den automatisk fredede bygdeborgen sørvest for

området, men er også fastsatt med hensyn til terrengtilpasning og eksisterende bebyggelse i øst.

### *Samferdselsanlegg*

Veiene i utbyggingsområdet Nylende park er planlagt med utgangspunkt i kommunal veinorm, og med hensyn til terreng og eksisterende bebyggelse. Nylendeveien er atkomst til utbyggingsområdet Nylende park i dag, og dette er videreført i planforslaget. Ved oppstart av planarbeidet ble det vurdert ulike alternativer fra Røyskattveien. Atkomst på nordsiden av Jehovas vitners bygg, Vaktårnet ble vurdert som for bratt, det samme ble området rett vest for Vaktårnet. Atkomst via Gaupeveien bokollektivs atkomst og parkeringsplass ble vurdert noe nærmere, men ville fått konsekvenser for parkeringsplassen til bokollektivet som er under utbygging. Det forelå ingen tydelige alternativer for hvor denne skulle anlegges i stedet. I tillegg ville vestre del av planområdet måtte ha atkomst via Nylendeveien uansett, antagelig også Nylendeveien 12. Naturlig gangatkomst ville også vært Nylendeveien, og med denne veiens standard ville da det kanskje vært behov for å gjøre tiltak der allikevel, særlig strekningen forbi barnehagen. For øvrig kan det også være rimelig å fordele trafikkbelastningen noe. Gaupeveien vil få en vesentlig trafikkøkning fra andre utbyggingsområder (selv om veien skal oppgraderes).

Utfordringen ved bruk av Nylendeveien er at veien er smal, særlig nordre del, og parkeringsplassen til barnehagen flyter sammen med kjøreveien. Søndre del av Nylendeveien er ikke bygd etter gjeldende kommunal veinorm, og det er ikke plass til å utvide den fullt ut i tråd med normen. For bedre trafikkavvikling foreslås imidlertid kjørebanelen utvidet noe, mens fortauet beholdes som i dag.

Ved Nylende barnehage har det også blitt vurdert alternativer, der man har hatt fokus på å separere kjørevei, gangtrafikk og parkeringsplass. Andre hensyn har vært å forhindre rygging ut i kjørevei eller fortau/gang-sykelvei, unngå tap av uteareal til barnehagen, sikre god kurvatur på vei og ikke minst tilstrekkelig løsning for barnehagen. Foreslått løsning sikrer en tydelig avgrensning mellom kjøreveien og parkeringsplassen, og lite manøvrering inne på parkeringsplassen. Samtidig kan regulert fortau benyttes som atkomst inn til barnehagen. Ulempen med foreslått løsning er imidlertid at deler av parkeringsplassen må flyttes, og barnehagen får to parkeringsplasser med forskjellig atkomst. Det er derimot tenkt at barnehagens ansatte først og fremst kan parkere i Røyskattveien, selv om de har uttrykt at de også må ha en bil eller to i beredskap ved bygningen. Barnehagen ønsker ytterligere parkering til både foreldre og ansatte, og ønsker bruk av Nylendeveien 12 til dette. Kommunen ønsker imidlertid selv å disponere denne eiendommen.

Nord for barnehagen er kjøreveien foreslått med 8 m bredde. Dette samsvarer med bredden i gjeldende reguleringsplan, men veien er ikke opparbeidet som regulert. Bredden tilsvarer boligvei i gjeldende kommunal veinorm, men i tillegg planlegges separat løsning for myke trafikanter. Fortau er ikke regulert på strekningen da det anses hensiktsmessig å se trasé for myke trafikanter i sammenheng med ny utbygging av Nylendeveien 12. Det er bl.a. ikke



avklart hvorvidt hele eller kun deler av eksisterende bygning på denne eiendommen skal rives, ei heller hvor atkomst skal være.

Det er ikke foreslått tiltak på fv. 155, da trafikkanalysen konkluderer med at trafikkøkningen ikke vil ha noen vesentlig effekt på avvikling eller kapasitet i krysset. Trafikkanalysen inkluderer ikke ny utbygging i Nylendeveien 12 da det ikke foreligger konkrete planer for eiendommen, men i utgangspunktet var det mindre boenheter som var planlagt der. I tillegg innebærer planforslaget her at trafikken til barnehagen skal deles i større grad, dette vil redusere trafikken i krysset.

### *Vann, avløp og overvann*

Det er avsatt store arealer i planforslaget til overvannshåndtering i kombinasjon med rekreasjon. Kommunedirektøren mener at det er bra at planforslaget sikrer åpne arealer i naturlige flomveier og tilrettelegger for fordrøyning og oversvømming. Ved å åpne bekken vil det også bli bedre kapasitet til å håndtere variasjon i vannføring. Avrenningen skal ikke øke etter utbygging, men fortrinnsvis også bedre situasjonen i dag. Kommunedirektøren mener også løsninger for utbedring av vann- og avløpsnett er godt vurdert, med bl.a. utbedring av svanker og ringledning for vann.

### *Renovasjon*

Det er foreslått to områder for felles, nedgravde renovasjonsbeholdere. Disse er fornuftig plassert med hensyn på gangavstand fra boligene. Det ene renovasjonsområdet er plassert på eiendommen i Nylendeveien 12, men det er planlagt sambruk med denne eiendommen. Plasseringen hensyntar gjenåpning av bekken og planlagt oversvømmingsareal innenfor Nylende park, og er fornuftig med tanke på stigning og manøvrering av større kjøretøy. Ved detaljplanlegging av Nylendeveien 12 kan det imidlertid være mulig å justere plasseringen.

### *Barn og unges interesser*

Per i dag er det ingen lekeplasser innenfor planområdet. Sletta i dalbunnen er parkmessig opparbeidet og har ballbane, men arealet har vært i privat eie. Forslag til reguleringsplan innehar bestemmelser om to nærlekeplasser, en ved blokkbebyggelsen og en ved uteområdet i dalbunnen. I tillegg skal det opparbeides ballbane og arealer for variert bruk og rekreasjon. Nærlekeplassene skal være på minimum 200 m<sup>2</sup>, og alle boliger vil ha omtrent maks 100 m avstand til disse, i tråd med kommuneplanens bestemmelser. For uteområdet for øvrig er det sett mindre på størrelse sammenliknet med kommuneplanens krav, men vurdert at området vil få en variert og god funksjon.

Nylende park ligger forøvrig fint til når det gjelder friluftsliv og utelek både sommer og vinter, med skogen i nordøst og Våg med Vikstranda i sør. Her kan det være muligheter for å både gå på ski og skøyter, bade og spille volleyball.

### *Friluftsliv og naturverdier*

Planforslaget ivaretar stiforbindelser mot marka og bygdeborgen. Turdrag GTD1, i vest, er regulert til sti i gjeldende reguleringsplan, mens GTD3 er uregulert, men opparbeidet. For å sikre bruken av sistnevnte ved fradeling av utbyggingsområdet så ble denne passasjen inkludert. Denne stien vil også kunne fungere som en snarvei mot Gaupeveien og BY20/21. Opparbeidningen av uteområdet i dalbunnen kan bli et nærturområde med turvei rundt eksisterende dam, som er sikret med hensynssone bevaring av naturmiljø. Naturkartleggingen har ikke avdekket særskilte forhold knyttet til dammen når det gjelder åpningen av bekkelukkingen, men det er anbefalt å gjøre dette høst/tidlig vinter. Kantvegetasjon skal etableres langs bekken, som er positivt for erosjon og naturmangfold. Kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar natur- og friluftsverdier på en god måte.

### *Støy*

Det er foretatt en vurdering av behovet for støykartlegging langs Nylendeveien, som konkluderer med at dette ikke faller inn under støyretningslinjen, jf. vedlegg. Det er derimot stilt krav til håndtering av støy dersom grenseverdiene overstiges i bygge- og anleggsperioden. Eventuell støyskjerming følges opp gjennom miljøoppfølgingsplan.

### *Universell utforming*

Krav til heis følger av teknisk forskrift, og det forutsettes at boligblokken vil bli bygget med dette. Det er stilt særskilt krav om at lekeplassene skal planlegges etter prinsippene om universell utforming og det er stilt krav om 10 % av gjesteparkeringsplasser opparbeides som HC-parkering, samt 2 HC-plasser ved parkeringsplassen til barnehagen i Nylendeveien. For øvrig vil tilgjengelighetskravene i TEK17 gjelde for bygg og uteområder, og kommunal veinorm for prosjektering av veier.

### *Konklusjon*

Kommunedirektøren anbefaler utvalg for teknikk og utvikling å fremme reguleringsplanen for Nylende park ved å sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.