

ENEBAKK KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR:

Friluftsliv og fritidsboliger på Lyserbråten og Nosa gnr/bnr. 82/1, 82/62, 81/6 og deler av 81/3

Plankart er datert 21.04.2013, revidert 06.01.2014, sist revidert 05.05.2021.
Bestemmelsene er datert 21.04.2013, revidert 06.01.2014, sist revidert 21.05.2021.



Bestemmelser i reguleringsplan iht PBL § 12-7 og bokstavnummerering for hensynssoner iht PBL § 12-6

1. HENSIKT

Hensikten med planen er å gjenskape et område for friluftsliv og fritidsboliger på det tidligere feriestedet Nosa-Lyserbråten ved innsjøen Lyseren. Samtidig skal allmennhetens tilgang til området forbedres ved etablering og skilting av offentlig tilgjengelige p-plasser, stier og områder for bading. I tillegg skal det etableres flere muligheter for tilgang til området med båt.

2. REGULERINGSFORMÅL

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr.1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (FF1-8), 1121
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (f_SBA1-2), 1587
- Kombinert formål: Bolig/ forsamlingslokale/ hotell/ overnatting/ bevertning (A1-2), 1800 (1110/1165/1320/1330)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr.2)

- Kjørevei (f_KV1-3), 2011
- Gangvei (f_GV1-2), 2016
- Annen veigrunn – tekniske anlegg, grøft, 2018
- Parkering (f_P1-7), 2080
- Kombinert formål: Kjørevei/Gangvei (f_KGV1-2), 2800 (2011/2016)
- Kombinert formål: Parkering/Småbåtanlegg (f_P/SBA1), 2900 (2080/1587)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)

- Naturområde (f_N1), 3020
- Turvei (f_TV1-24), 3031
- Friområde, (f_FRI1-3), 3040
- Badeplass/-område (f_BO1), 3041
- Kombinert formål: Fri- og lekeområde (f_FRI/LEK1-2), 3900 (3040/1610)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø- og vassdrag (f_FVS1), 6710
- Badeområde (f_BAD1-4), 6770
- Kombinert formål: Badeområde og småbåtanlegg (f_BAD/SBA 1), 6900 (6770/1587)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)

- a3) Faresone, Høyspenningsanlegg, H370_1
- c) Sone med angitte særlige hensyn, kulturmiljø H570_1-4
- d) Båndleggingssone, Etter lov om kulturminner, H730_1-3

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1. Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, takvinkel, møneretning og materialvalg. Kravet gjelder også uthus. For hele området settes høye krav til tilpasning av bebyggelse til terrenget og dokumentasjon av dette.

Vedlagt alle søknader om tiltak, herunder både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Kommunen kan kreve at dette gjøres skriftlig, eller ved hjelp av illustrasjoner, plan, snitt, fasader eller modeller.

3.2. Tilgjengelighet og ferdsel

Planområdet skal være allment tilgjengelig. Dvs. at alle områder bortsett fra selve fritidsboligene med tilhørende terrasse og spesielt merkede parkeringsplasser (maksimalt en per fritidsbolig) skal være åpent for alle. Dette skal tydelig komme fram ut fra områdets utforming og ved hjelp av skilting. Allmenn tilgjengelighet sikres gjennom universelt utformet tilgjengelighet fra hovedhus ned mot f_BAD1. Øvrige ferdselsstier ryddes slik at de blir fremkommelige. Parkmessig preg skal unngås. Alle former for privatiserende tiltak som kan hemme allmennhetens ferdsel utenom byggegrensene, er ikke tillatt. Det skal settes opp skilt ved inngangen til område ved hovedhus som viser den frie ferdsel.

3.3. Tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne

Generelt skal universell utforming etterstrebtes i størst mulig grad der terrenget tillater det.

3.4. Gjerder

Det skal ikke settes opp gjerder rundt bygninger. Unntaksvis kan dette gjøres av sikkerhetsmessige årsaker, eller dersom et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Gjerder, støtemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

3.5. Terreng og vegetasjon

Alle inngrep i naturen skal gjøres så skånsomt som mulig. Restaurering/rydding/etablering/bygging av stier, gangveier, bade- og friområder, brygger og bygninger skal utføres slik at det blir minst mulig synlige sår i terrenget.

Vegetasjon og naturlig terreng skal så langt det er mulig ivaretas gjennom å skåne bunnvegetasjon, sette igjen treklynger og enkelttrær. Gjensetting av trær skal gjøres etter en vurdering av at trærne står stødig, og det ikke er sannsynlig at det oppstår vindfall.

Ved beplanting skal stedegne trær og busker anvendes. Beplanting med typiske hageplanter tillates ikke utenfor byggegrense.

Større fyllinger som følge av utbyggingen skal beplantes med stedegne trær og buske. Skjæringer som følge av utbygging skal beplantes ved foten av skjæringen med stedegne trær og busker.

Spesielt verdifulle trær med stammediameter over 0,35m utenfor byggeområdene skal bevares, eller det skal omsøkes ved behov for nedtagning.

3.6. Forurensing

Deler av planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs innsjøen Lyseren, som er drikkevannskilde. Det er spesielt viktig at aktivitet og tiltak langs vassdraget gjennomføres slik at drikkevannskilden ikke forurenses.

3.7. El.-master

Eventuelle el.-master som medfører klatrefare, skal sikres mot klatring

3.8. Geoteknikk

Ved bygningstiltak som medfører større gravearbeider/spregning skal det foreligge en geoteknisk prosjektering av byggegrunnen. Utbygging skal skje i henhold til anbefalinger i disse vurderingene.

Renovasjonsplan

Det skal avsettes nødvendig plass til renovasjonsanlegg innenfor planområdet. Dette skal vises i renovasjonsplan som skal utarbeides i samråd med renovatør og godkjennes av kommunen senest ved søknad om tiltak.

3.9. Tekniske anlegg

Det skal foreligge tillatelse til tiltak for tekniske anlegg (herunder vann og avløp) før arbeidene med tekniske anlegg kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet som sikrer mot avrenning til Lyseren.

Det tillates ikke innlagt vann med mindre offentlig godkjent avløpsanlegg er etablert og tilknytning godkjent.

Det må foreligge midlertidig brukstillatelse for tilhørende tekniske anlegg før det kan gis midlertidig brukstillatelse på fritidsboliger som skal ha innlagt vann.

Kabeltraseer skal i størst mulig grad legges i eller langs eksisterende og nye veier, stier og p-arealer. Det samme gjelder for vann- og avløpsanlegg. Dette for å oppnå minst mulig inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Før det blir gitt igangsettingstillatelse for bygging av vann- og avløpsanlegg må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepssonen og sikrer at utførelsen kan kontrolleres.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse, FF1-8

4.1.1. Type bebyggelse

Fritidsboliger FF1- FF8

FF1: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger hovedsakelig utenfor 100m sonen til Lysern.

FF2: Området er ikke bebygget med hytter/uthus. Området ligger hovedsakelig utenfor 100m sonen til Lysern.

FF3: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger innenfor 100m sonen til Lysern.

FF4: Området består av eksisterende hytter/uthus som ligger ved strandlinjen til Lysern og tillates ikke revet.

FF5: Områder består av eksisterende hytter/uthus som ligger ved strandlinjen til Lysern og som kan søkes revet og oppføres nybygg.

FF6: Områdene viser plassering av nye byggesirkler

FF7: Området består av låven.

FF8: Området består av eksisterende hytter/uthus innenfor 100m sonen til Lysern som kan søkes revet og oppføres nybygg.

Det tillates en (1) fritidsbolig innenfor området avsatt med byggegrenser/byggesirkler (hel -og halvsirkler).

Det tillates ett (1) uthus for fritidsboliger med byggesirkel (hel- og halvsirkler), med unntak av H48 og H51. For fritidsboligene innenfor FF4 og FF5 tillates ikke uthus.

Eksisterende uthus og andre bygg innenfor 100m sonen til Lyseren tillates ikke bruksendret til fritidsboliger, hvis ikke annet kommer frem av bestemmelsene.

I friområder og i byggeområder tillates det ikke oppføring av pergola, levegger og andre tiltak som kan virke privatiserende. Unntak gjelder der tiltakene er tilrettelagt til bruk for allmennheten.

4.1.2. Byggehøyder

For eksisterende fritidsboliger i områdene FF1, FF4 og FF3 skal ikke byggehøyden overskride den eksisterende gesims- og mønehøyde.

For fritidsboligene FF5 og FF8 skal gesims – og mønehøyde være lik opprinnelig fritidsbolig, dersom fritidsboligen tillates revet etter søknad.

Uthus skal underordne seg fritidsboligens byggehøyde og med maks gesimshøyde på 3,0m. Eksisterende uthus tillates rehabilitert, og byggehøyder skal ikke endres.

Nye fritidsboliger i områdene FF2 og FF6 tillates oppført med gesimshøyde maksimum 3,5 m og mønehøyde 5 m over planert gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette gjelder ikke H 48 og H51 som skal ha byggehøyde lik opprinnelig fritidsbolig.

4.1.3. Eksisterende og nye fritidsboliger og uthus - utforming

Fritidsboligenes utvendige uttrykk med hensyn til målestokk, form, materialbruk og farger skal for eksisterende fritidsboliger opprettholdes. Fritidsboliger som rives og føres opp på nytt skal føres tilbake til tidligere dokumentert utseende. Nye fritidsboliger skal utformes i stil med de eksisterende fritidsboliger, ref. pkt. 3.1.

Alle fritidsboliger og tilbygg skal:

- tilpasses terrenget.
- ha en farge som harmonerer med de naturgitte omgivelsene og de eksisterende fritidsboligene.

Uthus skal ha en farge som harmonerer med de naturgitte omgivelsene og de eksisterende fritidsboligene.

Uthus kan plasseres frittliggende eller i tilknytning til fritidsboligen, i forhold til hva som gir best helhetsløsning når det gjelder terrengtilpasning, skjerming og virkning sett fra Lyseren.

Eksisterende fritidsboliger, FF3 og FF4 tillates rehabilitert. Eksisterende fritidsboliger FF1, FF5 og FF8 tillates rehabilitert og kan ved søknad vurderes revet og erstattes av nytt bygg i henhold til bestemmelser i planen.

Det tillates tilbygg på eksisterende fritidsboliger. Tilbyggene skal:

- for laftehyttene tas som forlengelse av bindingsverksdelen.
- i FF1, FF3, FF5 og FF8 ha hovedmøneretning parallelt med terrenget eller tidligere møneretning.
- i FF4 fortrinnsvis skje i møneretningen og skal skje over og som erstatning for eksisterende terrasser der slike finnes. Terrassene tillates ikke utvidet tilsvarende.
- i FF4 kunne skje i bakkant av fritidsboligen i forhold til sjøen, der terrenget klart taler for en slik løsning. Tilbygget plasseres godt innenfor hjørnene. Mønet for tilbygget bør være lavere enn eksisterende møne.

-

Ved søknad om tillatelse til riving skal det komme frem av søknaden om fritidsboligene var tidligere FF1, FF3 eller FF4 fritidsbolig.

Ved søknad om tillatelse til riving av fritidsboligen skal det foreligge dokumentasjon av tilstandsrapport og bilder tatt av fritidsboligen/uthus både innvendig og utvendig.

Fritidsboliger som i hovedsak har vært i tømmer, skal restaureres eller gjenoppføres i tømmer. Tilbygg kan være i reisverk hvis ikke annet kommer frem av egne bestemmelser for fritidsboligen.

FF5 fritidsboliger – egne bestemmelser for bestemte fritidsboliger

H46 Rådsborg: Tilbygg på fritidsboligen skal være mot nordøst. Fjellrabben på nordsiden skal ikke fjernes helt, men beholdes som en skjerm for innsyn mot hytta.

H47 Badstua: Fritidsboligen er i dårlig stand og kan oppføres på nytt. Fritidsboligen skal oppføres på samme sted og følge bestemmelser for FF4 fritidsbolig. Fritidsboligen skal ha tilsvarende størrelse som opprinnelig FF4 fritidsbolig hadde. Tilbygg skal være maks på 7,5m² og vendes vekk fra vannet.

H54 Fagerli, og H59 Granås Fritidsboligen skal primært rehabiliteres. Der dette ikke er mulig skal hovedbygget bygges opp i laft. Tilbygg kan være i reisverk.

H20 Hygga: Maks Bruksareal skal være henhold til dispensasjonsvedtak D358/20 datert 16.1.2020, (40m² BRA)

H45 Trangvik: Maks Bruksareal skal være i henhold til dispensasjonsvedtak D 376/20 datert 22.10.2020 (43.6m² BRA)

H52 Bjerkestua. Maks Bruksareal skal være i henhold til vedtak D208/2020 datert 8.7.2020 (45.6m² BRA)

H72 Pålsbu: Maks Bruksareal skal ikke være større enn gitt i dispensasjonsvedtak D36/2020 datert 16.10.2020. (46,6m²).

FF8 fritidsboliger – egne bestemmelser for bestemte fritidsboliger

H41 Lia. Fritidsboligen kan vurderes revet etter søknad. Fritidsboligen skal bygges opp igjen i laft. Tilbygg kan være i reisverk.

H44 Østlia: Fritidsboligen kan vurderes revet etter søknad. Fritidsboligen skal bygges opp igjen i laft. Tilbygg kan være i reisverk. Eksisterende terreng skal bevares og eventuelt ny fritidsbolig og tilbygg skal tilpasses terrenget.

H60 Kveldsol: Fritidsboligen skal primært rehabiliteres, men kan vurderes revet dersom det ikke er mulig å rehabilitere. Tilbygg skal være i forlengelse av bindingsverksdelen.

4.1.4 Eksisterende låve (FF7)

Låven skal bevares og tillates ikke bruksendret til å inneholde fritidsleiligheter. Låven gis et kombinert reguleringsformål, hvor inntil 50 % tillates brukt til forsamlingslokale og lett bevertning (kiosk eller café). Resterende del av låven anvendes til lagring av sykler, mindre båter, kajaker, kanoer etc. og uthus for tilliggende hytter. Utenfor delen som benyttes til bevertning kan det anlegges en platting på mark.

Det er en klar forutsetning for bruk av deler av låven til forsamlingslokale og lett bevertning (kiosk eller café) at låvens eksteriør, herunder størrelse, form og øvrig uttrykk ikke skal endres vesentlig. Det kan tillates inntil 2 nye vinduer. Vinduene skal tilpasses låvens form og utseende og ikke være over 1 m².

Før det gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 51 (FF6) skal låven (FF7) være restaurert ved at tak, ytterkledning og bærende konstruksjoner skal være dokumentert sjekket mot råtne og andre skader som kan svekke byggets levetid. Skader skal være utbedret, og ytterkledningen skal være malt i tilsvarende farge som

tidligere. Hvis kledning eller tak må skiftes ut helt eller delvis, skal det velges løsninger som er estetisk mest mulig like utførelse før utskifting. Blikkplater på tak kan erstattes av taksten av gammel type, enkeltkrummet stein eller gjenbrukt eldre tegl.

4.1.5 Nye fritidsboliger (FF2 og FF6) - utforming og plassering

Fritidsboligene innenfor FF2 og FF6 med tilhørende uthus skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30°, hvis ikke annet kommer frem av bestemmelsene. Eksisterende terreng skal være premissgivende for plassering av bebyggelse. Hovedmøneretningen skal være parallelt med terrenget.

Eksisterende fritidsboliger H19 Sagstua, H48 Odden og H51 Strandheim tillates revet. Øvrige nye fritidsboliger tillates plassert som vist på plankartet.

H48 Odden og H51 Strandheim skal nye fritidsboliger være rektangulære.

4.1.6 Grad av utnyttning

FF1-3 og FF8: Tillatt bruksareal pr fritidsbolig skal ikke overskride $BRA = 70 \text{ m}^2$. Det tillates i tillegg uthus på inntil $BRA = 10 \text{ m}^2$ dersom det ikke fremkommer noe annet av bestemmelsene, jf.pkt.4.1.1.

FF4 og FF5: For reisverkshyttene tillates tilbygg på inntil 12 m^2 BRA for å romme et soverom og et sanitærrom. For laftehyttene tillates tilbygg på inntil $7,5 \text{ m}^2$ BRA for å romme et soverom og sanitærrom.

FF5: Dersom fritidsboligen rehabiliteres tillates tilbygg tilsvarende bestemmelsene for FF4 fritidsboliger. Dersom fritidsboligen tillates revet etter søknad skal maks BRA for hovedbygg være tilsvarende som tidligere FF4 fritidsbolig, hvis det ikke fremkommer annet av bestemmelsene.

FF6: Tillatt bruksareal på fritidsbolig skal ikke overskride $BRA=70 \text{ m}^2$, men for nr. 48 Odden og nr. 51 Strandheim ikke over $BRA 60 \text{ m}^2$.

FF7: Det tillates ikke utvidelse av BRA eller BYA av låven.

FF4: Fritidsboliger som helt skal bevares

Søndre og Nordre Brostue, Persbu og Olastua skal bevares. Disse er merket på plankartet med hensynssone kulturmiljø (H570 1-4). For bestemmelser vedr. disse, se pkt 8.2.

4.1.7 Situasjonsplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved tegninger som viser bebyggelsens plassering og tilpasning til eksisterende fritidsbolig og terrenget.

4.1.8 Atkomst og parkering

For FF1-2 tillates det parkering inne på byggeområdet. For FF6 tillates parkering innenfor byggeområdet for fritidsboligene H19, H65, H66, H76, H78, H79 og H82. Parkering på terreng skal ikke medregnes i utnyttelsesgrad. Atkomst kan skje via f_KGV1-2. Dersom det ikke er mulig å opparbeide atkomst/parkering på egen tomt, tillates det at for hver fritidsbolig opparbeides en parkeringsplass innenfor f_FRI2. Gjesteparkering skal skje på regulerte felles parkeringsplasser (f_P1-7).

For FF3-4 og FF5-FF8 skal parkering skje på regulerte parkeringsplasser (f_P1-7). Det tillates at det reserveres en parkeringsplass per fritidsbolig, eksempelvis med navneskilt. Atkomst til fritidsboligene vil derfra være via gangvei (GV), turvei (TV) og evt. via egen opparbeidet sti gjennom tilliggende friområde.

4.1.9 Terrasser og markplattinger

For fritidsboligene FF3 og FF6-FF8 innenfor 100 meters sonen til Lyseren tillates kun markterrasser med maksimal høyde 0,3m over terreng innenfor regulerte byggesirkler (hel – og halvsirkler).

For fritidsboligene FF1 – FF2 og for FF6 som ligger utenfor 100 meters sonen til Lyseren tillates det terrasser på bakken med maksimal høyde 0,5m over terreng innenfor regulerte byggesirkler (hel – og halvsirkler).

Det kan tillates terrasser med større høyde og med rekkverk etter søknad for fritidsboligene FF1-FF3 og FF6-FF8 dersom terrenget skulle tilsi det.

For fritidsboligene FF4 og FF5 tillates kun nye terrasser som ligger direkte på marken uten noen form for oppfyllinger. Maks areal på terrassen er 6 m². Markterrasser kan ikke legges nærmere Lyseren enn fritidsboligen. Avstand fra markterrassen til eksisterende etablerte turveier, stier og tråkk skal være minst 2 m.

Materialer og farger skal tilpasses omgivelsene med et dempet formspråk og dempet fargebruk.

4.2 Småbåtanlegg (f_SBA1-2)

Felles småbåtanlegg skal anlegges som flytebrygger innenfor formålsgrensen. Det tillates etablert rampe for båtslipp i Knurrestadvika.

4.3 Byggeområde for kombinert formål (A1-2)

4.3.5 Type bebyggelse

Eksisterende forsamlingshus/felleshus tillates benyttet for vaktmesterbolig, forsamlingslokale, administrasjon og bevertning og/eller hotell/overnatting med tilhørende servicefunksjoner.

Det tillates kun en boenhet (for vaktmester/bestyrer) innenfor området.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=600 m² i felt A1.

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA=2000 m² i felt A2.

4.3.6 Byggehøyder

Byggehøyde skal ikke overskride den eksisterende gesims- og mønehøyde.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørevei (f_KV1-3), Annen veigrunn – tekniske anlegg

Trafikkområdene skal opparbeides som vist i plankartet.

F_KV1-3 reguleres til felles veier. Annen veigrunn – tekniske anlegg skal ha samme eier som tilliggende vei og opparbeides samtidig med tilliggende kjørevei.

5.2 Gangveier (f_GV1-2)

Det skal opparbeides gangveier som vist på plankartet. Gangveiene skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. For å oppnå bedre terrengtilpasning kan gangveienes plassering, ved utstikking i terrenget, justeres. Det tillates derfor et avvik på vist trase på inntil 3 m.

Nødvendige terrengtilpasninger tillates.

F_GV1 skal i sin helhet være universelt utformet.

Gangveiene skal opparbeides med hardstampet grus med bredde inntil 2 m med variasjoner. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sideareal/grøfter. Dekket skal være jevnt og fast, og overgangen mellom dekket og vegetasjonen bør kunne benyttes som en naturlig ledelinje.

5.3 Parkering (f_P1-7)

Ved opparbeiding av parkeringsplass f_P1-7) skal det gjøres avbøtende tiltak/beplantning som i størst mulig grad skjuler parkeringen, slik at parkeringsarealet blir et skånsomt inngrep i landskapet. Parkeringsplassene kan opparbeides med hardstampet grus eller være gressvokst.

Parkeringsarealene skal opparbeides samtidig med tilliggende kjørevei (f_KV1-3).

Det skal anlegges HC-parkering innenfor P2. Disse parkeringsplassene skal være tilgjengelige for besøkende til hele området.

Det skal etableres ladestasjoner for elbil og elsykler, en ved parkeringsplass på Nosa og en ved parkeringsplass på Lyserbråten.

5.4 Kombinert formål: Kjørevei og gangvei (f_KGV1-2)

F_KGV1-2 er allmenne gangveier som kan benyttes til bilatkomst til tilliggende fritidsboliger FF1-2 og FF6, ref.pkt. 4.1.8.

5.5 Kombinert formål: Parkering og småbåtanlegg (f_P/SBA1)

Innenfor området tillates parkering til småbåtanlegg, vinterlagring av småbåter med utstyr og oppføring av motorhus/lager med maks BRA=200 m², gesimshøyde maks 8m og mønehøyde maks 9m. Eventuelt motorhus/lager skal plasseres i området nærmes vei (f_KV1).

Bilatkomst skal etableres direkte fra privat vei, på egen grunn, i området ved avkjøringen fra kommunal vei. Antall parkeringsplasser og båtplasser skal samkjøres.

6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Naturområde (f_N1)

Innenfor området avsatt til dette formålet er ivaretagelse av naturverdier hovedformål. Inngrep utover etablering/restaurering/vedlikehold av stier og annen aktivitet som kan sies å være i samsvar med hovedformålet tillates ikke.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder. Tynning inn mot fritidsbolig- og friområder for å bedre sol- og lysforhold kan utføres.

6.2 Friområde (f_FRI1-3)

Friområdene skal være allment tilgjengelige. Det skal ikke oppføres fysiske hindre som gjerder, hekker eller tilsvarende som hindrer ferdsel i friområdene. Unntatt fra dette er gjerder av sikkerhetsmessige årsaker, eller dersom et gjerde vil sikre/bedre allmennhetens tilgang til friområdene. Slike gjerder skal godkjennes av kommunen.

Friområdene er i utgangspunktet naturområder, men hvor det tillates inngrep for aktiv bruk, som for eksempel etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, badeplasser- og/eller brygger, sikre bål- og grillplasser ol. Det tillates kun anlegg som fremmer områdets bruk som friområde. I tilknytning til f_BAD2/SBA2 tillates det oppsatt sanitæranlegg.

Det tillates fremføring av anlegg for kabler og ledninger med tilhørende pumpehus og trafoer, men dette skal gjøres så skånsomt som mulig og tilpasses terrenget.

Det tillates nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende veier, gangveier og turveier. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres som friområde med stedstilhørende beplantning.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som friområder. Tynning for å bedre sol- og lysforhold kan utføres.

Dersom det ikke er mulig å opparbeide atkomst/parkering på egen tomt for fritidsboligene innenfor FF1-2, tillates det at det for hver fritidsbolig opparbeides en parkeringsplass innenfor f_FRI2. Parkeringsplassene skal kun opparbeides skånsomt i terrenget. Kun mindre terrenginngrep er tillatt.

Lagring av båter tillates ikke i friområdene.

6.3 Turvei (f_TV1-24)

Det skal opparbeides turveier/turstier som vist på plankartet. Med turvei menes her tursti, tidligere ferdselsstier og tråkk uten parkmessig preg så som gruslegging, men kun bruk av stedlige masser. Turstienes plassering kan, ved utstikking i terrenget justeres for å oppnå maksimal terrengtilpasning. Det tillates derfor et avvik på viste trase på inntil 2 meter. Resterende areal innenfor formålet skal framstå som grønne sideareal/grøfter. Tursti skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. Mindre, men nødvendige, terrengtilpasninger tillates.

F_TV6 kan tilrettelegges for brann/redning/syketransport/flytting og kan gruslegges. Maks bredde grusdekke er 2,50 meter.

Det skal settes opp låsbar bom der f_KV1 går over til f_TV6.

F_TV8 skal opparbeides og merkes som natursti i 1 meter bredde fra slutten av f_KGV2 og frem til naturområdet.

Det stilles som vilkår at turvei nr. 2 som ønskes etablert langs vannet etableres på en slik måte at den ikke blir påvirket av erosjon og flom som medfører hindring av bruk.

6.4 Badeområde (f_BO1)

Hensikten med formålet er å tilrettelegge for aktiviteter i forbindelse med bading. Anleggelse av bygningsmessige tiltak (eksempelvis brygger eller sanitæranlegg) som underbygger formålets hensikt tillates.

Området skal så langt det er mulig tilrettelegges etter prinsippene for universell utforming.

6.5 Kombinert formål: Friområde og Lek (f_FL1-2)

Hensikten med formålet er å tilrettelegge for friluft aktiviteter og lek. Anleggelse av bygningsmessige tiltak (eksempelvis ballbane eller sanitæranlegg) som underbygger formålets hensikt tillates.

7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (f_FVS1)

Området skal være et allment tilgjengelig friluftsområde i Lyseren.

7.2 Badeområdet (f_BAD1-4)

Områdene skal tilrettelegges for bading, og være tilgjengelig for allmennheten. Bygging av badebrygge tillates innenfor f_BAD1-4.

Badebrygge innenfor BAD1 skal være universelt utformet

Eksisterende brygger skal bevares som badebrygger. Fortøyning av båt tillates ikke.

BAD 4 kan ha 4 m flytebrygge pluss landgang for fortøyning av kano på langsiden. Kortsiden skal forbeholdes bading.

7.3 Kombinert formål: Badeområde og småbåtanlegg (f_BAD/SBA1)

Det tillates anlagt en brygge for småbåter innenfor formålet dersom det i kombinasjon med denne anlegges mulighet for bading/badebrygge.

8 HENSYNSSONER

8.1 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor hensynssone a3) faresone, høyspenningsanlegg, er det ikke tillatt med oppføring av bygg eller anlegg egnet for varig opphold.

8.2 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensikten med hensynssonen og de tilhørende bestemmelser er å bevare fritidsboligene «Søndre og nordre Brostue», «Persbu» og «Olastua» som kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljø. Tiltak som virker skjemmende, og som kommer i konflikt med hensynssonens målsetting, tillates ikke.

Bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet. En skadet bygning, eller deler av denne, kan nektes revet dersom det etter kommunens skjønn ikke anses som urimelig å pålegge eieren å sette i stand bygningen. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at evt. ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg, og med eksteriør dersom dette etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets karakterkvalitet.

Ved utbedring, reparasjon eller evt gjenoppføring av bebyggelse innenfor hensynssonen, skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i den rette sammenheng. Taktekking, paneling, vinduer og fargevalg skal være tilsvarende opprinnelig.

På Søndre og Nordre Brostue kan det tillates påbygd vindfang dersom dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningenes særpreg og tradisjon. Vindfanget skal plasseres på samme side som eksisterende inngangsdør, og ha en maksimal grunnflate inntil 4m² BRA.

På Persbu og Olastua tillates det kun et lavt tilbygg på inntil 5m² BYA for toalett i bakkant av fritidsboligen sett fra vannet og kun dersom dette er mulig uten terrenginngrep.

8.3 Båndlegging etter Lov om kulturminner (H730)

Innenfor området er det fornminner som skal ivaretas iht Lov om kulturminner.

9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Skilting og merking av turveier

De regulerte turveiene skal være skiltet og merket som beskrevet i planbeskrivelsen og godkjent av kommunen før det gis brukstillatelse til tilbygg eller nybygg innenfor reguleringsområdet.

9.2 Fellesområder og parkeringsplasser

Fellesområder og parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2 og pkt. 6 parallelt med tilbygg og nybygg av fritidsboliger innenfor reguleringsområdet. Dette skal godkjennes av kommunen.

9.3 Tursti og kjørbær tursti

Før brukstillatelse gis til fritidsboliger som grenser til tursti f-TV8 skal turstien være ferdig opparbeidet til naturområdet.

Før turvei f_TV6 kan tilrettelegges for brann/redning/syketransport/flytting skal det være satt opp låsbar bom ved overgangen f_TV6 og f_KV2.

9.4 Rehabilitering av låven (FF7)

Låven skal rehabiliteres i henhold til punkt 4. 1.4 og framtidig vedlikehold av denne skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse til hytte nr. 51 på plankartet.



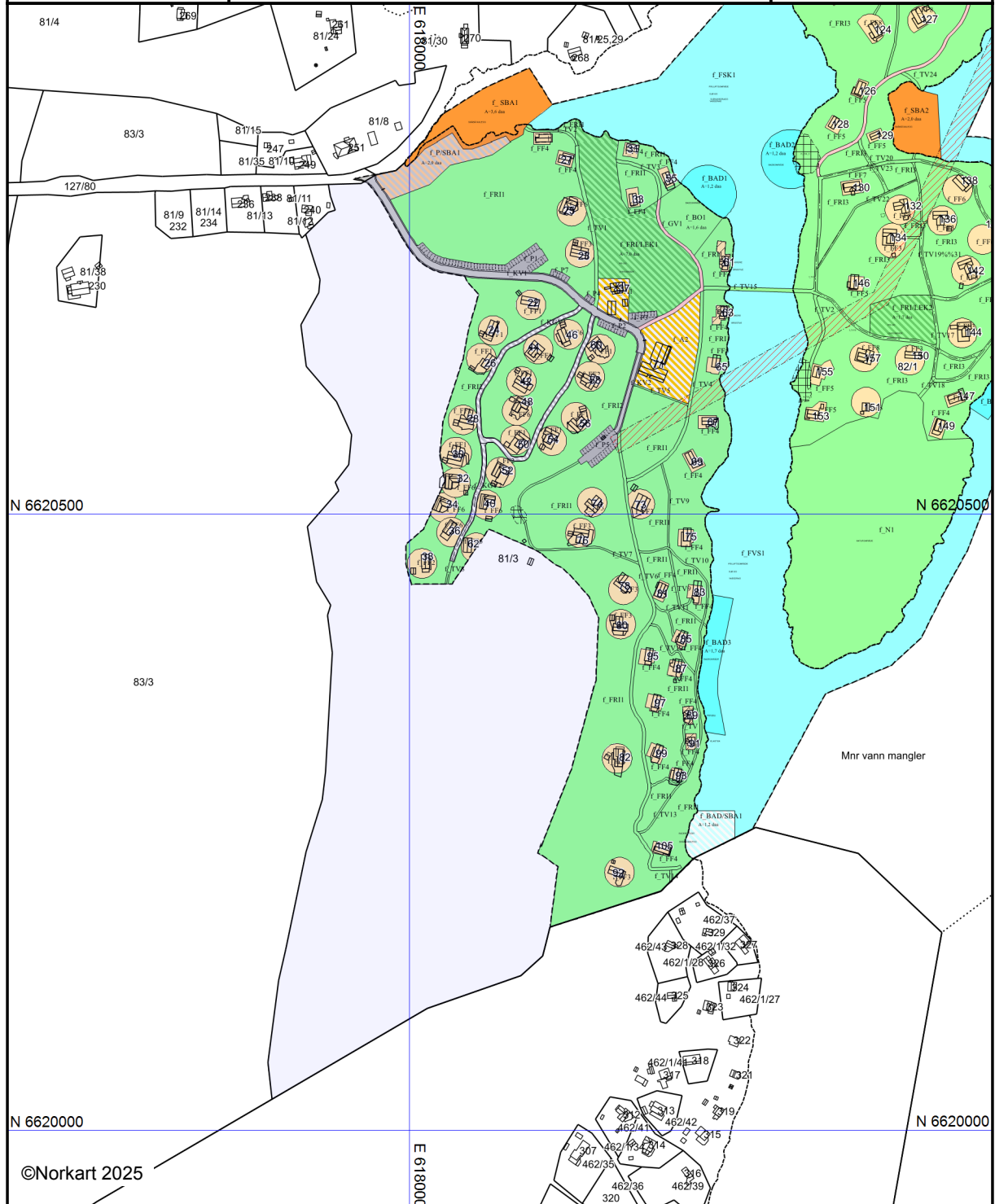
Enebakk kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Kjøreveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og
	Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastr.
	Naturområde
	Turveg
	Friområde
	Badeplass/-område
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift plantilbehør

VEDTAK:

- 07.09.15 (med innsigelser, KST - sak 54/15),
- 20.06.16 (med avklaring av innsigelser, KST - sak 49/16)
- 19.06.17 (mindre endringer, KST - sak 46/17)
- 03.12.18 (mindre endringer, KST - sak 106/18)

SIST REVIDERT: 07.12.18

ENEBAKK KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Innhold

1.	Generelle bestemmelser	4
1.1	Virkeområde	4
1.2	Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5).....	4
1.3	Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6).....	4
2.	Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak	6
2.1	Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1).....	6
2.2	Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4).....	6
2.3	Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)	6
2.4	Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5)	6
2.5	Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17)	6
2.6	Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3).....	7
2.7	Byggegrense til vann-, avløps og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)	9
2.8	Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8)	9
2.9	Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3)	9
2.10	Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6)	9
2.11	Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6).....	10
2.12	Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)	10
2.13	Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)	10
2.14	Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8).....	10
2.15	Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7).....	10
2.16	Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8).....	10
2.17	Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8)	11
2.18	Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6)	11
2.19	Krav til regulering av områder for masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1)	12
2.20	Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)	12
3	Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder	13
3.1	Generelle bestemmelser for boligbygging	13
3.1.1	Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)	13
3.1.2	Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)	13
3.1.3	Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)	14
3.1.4	Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)	14
3.2	Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder	15
3.2.1	Krav til boligbygging i alle uregulerte områder	15
3.3	Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder	16

3.3.1	BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1)	16
3.3.2	Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)	16
3.4	Bestemmelser for regulering av boligområder	16
3.4.1	Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4)	16
3.4.2	Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4)	16
3.4.3	Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4)	17
4	Bestemmelser for LNF-områder	18
4.1	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)	18
4.2	Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)	19
4.3	Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligenheter i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)	19
4.4	LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)	19
4.5	Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6)	20
5	Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder	21
5.1	Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4)	21
5.2	Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5)	21
6	Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse	22
6.1	Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5)	22
6.2	Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)	22
7	Bestemmelser for blandede arealformål	23
7.1	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7)	23
7.1.1	KF1 – Flateby sentrum	23
7.1.2	KF2 – Flateby sentrum	23
7.1.3	KY1 – Gaupeveien	23
7.1.4	KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien	23
7.2	Kombinerte grønstrukturformål (Pbl § 11-7)	23
7.2.1	KNF1 – Sundby	23
8	Bestemmelser for sentrumsformål	24
8.1	Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5)	24
8.2	SY7 – Bjerke	24
9	Bestemmelser for fritids- og turistformål	25
9.1	Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6)	25
10	Hensynssoner	26
10.1	Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a))	26
10.2	Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c))	27
10.3	Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d))	27

1. Generelle bestemmelser

1.1 Virkeområde

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer gir rammer for planlegging, saksbehandling og utbygging som vist på plankart og temakart. Retningslinjer er markert i rammer med grå bakgrunn.

Retningslinje for tettstedsavgrensning

Linjer for tettstedsavgrensning angir framtidig avgrensning av tettstedene i kommunen utover kommuneplanperioden. Avgrensningen følger ikke eiendomsgrenser, og er ikke juridisk bindende for arealbruk. Områder som ligger utenfor tettstedsavgrensningene skal forbli LNF-områder. LNF-områder som ligger innenfor tettstedsavgrensningene må, ved ønske om endring av arealformål i framtidige kommuneplanrullinger, konsekvensutredes etter gjeldende regler.

1.2 Forhold til gjeldende planer (Pbl §1-5)

Reguleringsplaner og kommunedelplaner vedtatt før denne plan er fortsatt gjeldende. Unntatt fra dette er følgende:

- a) Følgende planer oppheves ved vedtak av denne kommuneplanen, og erstattes med kommuneplanbestemmelser:
 - Kommunedelplan/vassdragsplan for Lyseren
- b) I reguleringsplaner med manglende bestemmelser om parkering (3.1.3 og 5.2), lekeplasser (3.1.4) eller byggegrense til vassdrag (2.17) gjelder kommuneplanens bestemmelser foran reguleringsbestemmelsene.

1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag (Pbl § 11-9, nr. 6)

Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk status og tilfredsstillende fastsatte brukermål til rekreasjon, bading, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold. Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannkanten og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, jf. vannressursloven.

Der eksisterende bygg- og anlegg ikke legger hindringer skal det langs vassdrag med årssikker vannføring beholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 meter fra innsjø og elvekant (Tangenelva og Børterelva/Igna) og 6 meter fra bekkekant. Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Forbudene over gjelder ikke ved tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel som stier og turveier, etter godkjenning av kommunen.

Der det langs vassdrag ligger dyrka mark skal regler for kantvegetasjon følge gjeldende forskrifter.

Retningslinje til bestemmelse 1.3 Vannkvalitet og tiltak langs vassdrag

I byggeområder kan kulverter som er nødvendige for veikrysning, atkomst til boliger eller lignende, tillates så fremt dette ikke endrer eller påvirker vannføring, vannstand, vassdragets leie eller strømmens hastighet.

2. Bestemmelser for alle bygge- og anleggstiltak

2.1 Krav om reguleringsplan (Pbl § 11-9 nr. 1)

Innenfor utbyggingsområder (jf. Pbl. 11-7, nr. 1) i kommuneplanen kreves det reguleringsplan før det innenfor området kan utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens (pbl) § 20-1. Unntatt fra plankravet er tiltak i området TY12, tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 på allerede utbygde boligeiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving. Se også unntak under kapittel 3.3.

2.2 Inngrep i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan utføres hogst eller terrenginngrep i områder avsatt til framtidig utbyggingsområde i kommuneplanen skal det utføres tilfredsstillende registrering av naturtyper, rødlistearter og fremmede arter og automatisk fredete og nyere tids kulturminner i terreng.

2.3 Estetikk (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak skal vurderes etter Pbl §§ 29-1 og 29-2.

2.4 Universell utforming (Pbl § 11-9, nr. 5)

Prinsipper for universell utforming skal følges.

2.5 Utbyggingsavtaler (Pbl § 11-9 nr. 2 og kap. 17)

Utbyggingsavtale ønskes inngått ved regulering av utbyggingsområder avsatt til næring og ved regulering av boligområder med potensiale for 10 eller flere boenheter. Det legges til grunn at utbygger skal opparbeide nødvendig kommunal, teknisk infrastruktur og overdra denne vederlagsfritt til kommunen.

Retningslinje til bestemmelse 2.5 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging av nye utbyggingsområder i Enebakk kommune skal følgende legges til grunn:

1. Infrastruktur internt i planområdet

Kostnadene til teknisk infrastruktur (vei, veilys, vannforsyning, avløpsnett, renovasjon, overvannshåndtering, grønnstruktur, lekeplasser, m.v.) internt i utbyggingsområdene skal dekkes av utbygger. Standarden på den tekniske infrastrukturen skal følge kommunens til enhver tid vedtatte normer og for øvrig avklares i utbyggingsavtalen.

2. Trafikksikkerhetstiltak utenfor planområdet

Kostnader til trafikksikkerhetstiltak og grønnstruktur som er en direkte følge av at nye utbyggingsområder bygges ut skal dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I tilfeller der det før et nytt utbyggingsområde bygges ut, eksisterer et klart behov for å gjennomføre trafikksikkerhetstiltak og tiltaket er høyt prioritert i kommunale planer, bør en forsøke å få tiltaket gjennomført helt eller delvis med offentlige trafikksikkerhetsmidler.

3. Hovedanlegg utenfor planområdet

Kostnader til hovedanlegg (vei, vann og avløp) skal i utgangspunktet dekkes av utbygger/utbyggingsområdet. I enkelte utbyggingsprosjekter kan kommunen ta deler av kostnadene. Det skal vurderes etter følgende kriterier:

a) *Hovedanlegget dimensjoneres og etableres til bruk også for senere utbyggingsprosjekter.*

Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet dimensjoneres for en senere utbygging av naboareal, kan kommunen «forskuttere» naboarealets andel av kostnadene.

b) *Hovedanlegget bidrar til sanering av eksisterende mindre avløpsanlegg.* Når hovedanlegg for vei og avløp utenfor utbyggingsområdet bidrar til at mindre avløpsanlegg saneres, kan

- i. Utbygger avtale forutsetninger og oppgjør med de aktuelle eierne. Kommunen kan i slike tilfeller frafalle krav om anleggsbidrag, eller
- ii. Dersom kommunen tar inn anleggsbidrag kan det avtales at utbygger disponerer hele eller deler av dette.

4. Fullmakt

Kommunestyret godkjenner utbyggingsavtalene. Der det foreligger en politisk vedtatt utbyggingsavtale innenfor et område, gis rådmannen fullmakt til å inngå nye, likelydende utbyggingsavtaler innenfor samme område.

2.6 Vei og trafikk (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ny bebyggelse skal plasseres slik at hensynet til trafikksikkerhet og framkommelighet på veinettet ivaretas. Løsning for atkomstvei og avkjørsel fra offentlig vei skal vises i reguleringsplan eller utomhusplan/situasjonsplan og være godkjent før utbygging igangsettes. Ved utbygging av nye områder skal utbygger/forslagsstiller redegjøre for utbyggingens påvirkning på trafikksituasjon og trafikksikkerhet (spesielt barns skolevei). Søknad om avkjørsel skal godkjennes av Statens vegvesen for fylkesvei og Enebakk kommune for kommunal vei. Utforming av avkjørsler skal skje i samsvar med gjeldende krav. Det tillates maksimalt én avkjørsel pr. eiendom. Det stilles krav til søknad om tillatelse for utvidet bruk av

avkjørsel. Krav til frisktsoner skal overholdes. Opparbeidelse av veianlegg som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til gjeldende krav på det tidspunkt det gjøres vedtak.

2.6.1 Holdningsklasser for avkjørsler (Pbl § 11-10, nr. 4)

Holdning for å tillate nye avkjørsler er følgende (jf. Statens vegvesens håndbok V715 «Rammeplan for avkjørsler»):

Holdningsklasse	Veinavn	Forklaring
Meget streng	Fv120 Fv154 Fv155	a) Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter vedtatt reguleringsplan
Streng	Følgende kommunale veier: Fiolveien Ødegårdsveien Bjerklundsbakken Gaupeveien Vågliveien Orreveien	a) Antall avkjørsler til veiene må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den fyller de tekniske krav. c) Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. d) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
Mindre streng	Fv326 – Meieriskauv./Dalefjeringen Fv327 – Ignav./Hammerenv.	a) Antall direkte avkjørsler til veiene må være begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler. b) Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. c) Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel bør normalt gis.

Lite streng	Fv328.01 – Nosaveien Fv328.02 – Ekebergveien Øvrige kommunale veier	- Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis. Hvor forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.
-------------	---	--

2.6.2 Byggegrense til fylkesvei (Pbl § 11-9, nr. 5)

Der det ikke er regulert eller reguleres annen avstand er byggegrense til fylkesveier som følger:

Fv120, 154 og 155: 50 meter fra midten av kjørebanen

Fv326, 327 og 328: 15 meter fra midten av kjørebanen

2.7 Byggegrense til vann-, avløps- og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkens ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.

2.8 Overvannshåndtering (Pbl § 11-9, nr. 8)

Overvann skal i hovedsak håndteres i dagen og fordrøyes lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde eller ved godkjent overvannstiltak tilknyttet området. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer, og bidra til at erosjon og tap av dyrka mark som følge av overvann fra tiliggende utbyggingsområder ikke forekommer. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge- og anleggsperioden. Løsning for overvannshåndtering skal være godkjent, inklusive flomveier, i henhold til gjeldende krav og retningslinjer fra NVE. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad hensyntas. Det skal i reguleringsplan og i tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for avrenning før og etter tiltak. Områdene skal etter utbygging ikke gi mer avrenning enn før tiltak.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi bruksmessige og visuelle kvaliteter til omgivelsene.

2.9 Energiforsyning (Pbl § 11-9, nr. 3)

Ved regulering bør det stimuleres til at fornybare energiløsninger vektlegges, spesielt innenfor områder avsatt til framtidige utbyggingsområder.

2.10 Grønnstruktur (Pbl § 11-9, nr. 6)

Sammenhengende grønnstruktur og tilgang til Marka, strandsone, kulturlandskap og større friområder skal sikres i kommunens planer.

2.11 Naturmangfold (Pbl § 11-9, nr. 6)

Alle tiltak som berører naturmangfoldet skal vurderes i forhold til naturmangfoldloven.

2.12 Støy (Pbl § 11-9, nr. 6)

Ved bygg- og anleggstiltak skal støyvernet tilfredsstille de til enhver tid gjeldende retningslinjer både under anleggsfasen og etter ferdigstillelse.

2.13 Klimaendringer (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Klima- og energiplan for Enebakk kommune skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.14 Forurensning (Pbl § 11-9, nr. 6 og nr. 8)

Dersom det ved bygge- og gravearbeid oppdages ukjente forurensede masser er tiltakshaver ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftsmessig behandling av massene etter krav fra myndighet.

Deponering av forurensede masser (inkludert snø) tillates ikke uten særskilt tillatelse.

2.15 Kulturminner og kulturlandskap (Pbl § 11-9, nr. 7)

Ved bygge- og anleggstiltak og planarbeid som berører områder eller bebyggelse som er vernet eller fredet etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven eller SEFRAK-registrert skal tiltaket vurderes av ansvarlig kulturminnemyndighet før vedtak treffes. Dette gjelder også tiltak etter pbl § 1-6, som ikke er søknadspliktige etter § 20-5.

Alle tiltak eller planer kan ha innvirkning på både kjente og ukjente automatisk fredete kulturminner. Alle tiltak må derfor oversendes ansvarlig kulturminnemyndighet for tillatelse etter lov om kulturminner.

2.16 Geoteknisk vurdering (Pbl § 11-9, nr. 8)

I områder under marin grense skal det ved større bygg- og anleggstiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfare. Ved søknad om andre tiltak i disse områdene skal gjennomføring av geoteknisk vurdering vurderes i forhold til type tiltak og plassering av dette. I områder der det påvises kvikkleire, eller i områder med allerede kartlagt kvikkleireskredfare, må områdestabilitet for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres i henhold til gjeldende retningslinjer fra NVE. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og dokumenteres og skal innarbeides i reguleringsplan og/eller byggesak.

2.17 Byggegrense til vassdrag (Pbl §§ 11-9, nr. 5, 11-11, nr. 5 og 1-8)

I LNF-områder, uregulerte områder for fritidsbebyggelse og framtidige utbyggingsområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn 100 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt 20 meter fra bekker med årssikker vannføring. Det kan gis tillatelse til utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

I regulerte områder og i andre områder som er vist som nåværende byggeområder er alle tiltak etter pbl § 1-6 forbudt nærmere enn minimum 10 meter fra innsjøer og tilhørende elver, samt minimum 6 meter fra bekker med årssikker vannføring. Forbudet gjelder så langt det ikke er fastsatt annen byggegrense i reguleringsplan. Lengre avstand kan kreves der type tiltak og flomfare i det aktuelle området tilsier dette.

Forbudet i avsnittet over gjelder ikke rundt kunstig anlagte gårdsdammer. Med alle tiltak etter pbl. § 1-6 i avsnittene over menes også de som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak samt midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg. Unntatt fra dette er vedlikehold og reparasjon, fasadeendring eller riving av eksisterende bygg samt deling av eiendom. Unntatt er også naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens ferdsel og bruk som er godkjent av kommunen.

Avstand måles i horisontalplanet fra gjennomsnittlig normalvannstand. Ved manglende eller feil byggegrense på plankartet, gjelder denne bestemmelsen foran det som vises på kartet.

Retningslinje til bestemmelse 2.17 Byggegrense til vassdrag

Hensikten med bestemmelsen er særlig å bevare inngrepsfrie naturområder ned mot vassdraget. Der det allerede er inngrep innenfor byggeforbudssonen kan kommunen ha en mindre restriktiv holdning til å gi dispensasjon. Eventuelle tilbygg innenfor byggegrensen til vassdrag bør primært legges på siden som vender bort fra vassdraget. Utvidelser på fritidseiendommer bør uansett begrenses til et samlet bruksareal for eiendommen (BRA) på 80 m².

Langs vassdragene innenfor Marka vil mulighetene for utvidelse på fritidseiendommer begrenses til at hverken samlet bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) kan overstige 60 m². Innenfor Marka og langs innsjøen Langen skal det vises særlig landskapshensyn med krav om mørke eller naturtilpassede farger.

2.18 Midlertidige boligbrakker i framtidige utbyggingsområder (Pbl § 11-9, nr. 6)

Midlertidige boligbrakker tillates kun i direkte sammenheng med arbeidet med utbygging av det aktuelle utbyggingsområdet. Permanente boligbrakker kan kun tillates gjennom regulering.

2.19 Krav til regulering av områder for masseoppfylling (Pbl § 11-9, nr. 1)

Gjeldende retningslinjer for behandling av deponisaker/områder for masseoppfylling for Enebakk kommune skal legges til grunn for vurdering og behandling av slike forespørsler.

2.20 Stråling (Pbl § 11-9, nr. 6)

Dersom nye boliger, skoler og barnehager foreslås plassert nærmere enn 40 meter (70 meter fra anlegget over Landskaug) fra høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 μT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet (jf. Statens stråleverns retningslinjer).

3 Bestemmelser for utbygging av boliger/boligområder

3.1 Generelle bestemmelser for boligbygging

3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m ²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m ²
Sekundærleilighet	30 m ²

**Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.*

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygget areal på bakkeplan.
- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggeteknisk forskrift, § 8-4).

3.1.2 Renovasjon (Pbl § 11-9, nr. 3)

Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter gjeldende renovasjonsforskrift. Areal avsatt til renovasjon skal fremgå i reguleringsplan eller i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal tilstrebes fellesløsninger.

3.1.3 Parkering i boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Ved utbygging av boliger skal det opparbeides minimum følgende antall parkeringsplasser for bil, pr. boenhet:

Boenhet	Ant. p-plasser	Gjesteparkering
Enebolig	3	0
Boenhet >60m ² BRA	2	0,5
Boenhet <60m ² BRA	1	0,5

Plasser til gjesteparkering skal avsettes på egen eiendom eller på fellesareal. Ved etablering av parkeringskjeller skal gjesteparkering være tilgjengelig for besøkende. Sekundærleilighet regnes som egen boenhet ved krav om parkering. Det stilles ikke krav til gjesteparkering for enebolig med sekundærleilighet.

I sentrale utbyggingsområder med høy utnyttelsesgrad kan det ved regulering vurderes lavere krav til parkering for boliger enn det ovenstående. Det skal legges til rette for ladestasjoner for el-bil på fellesparkering, herunder gjesteparkering.

Parkeringsplasser, herunder garasje eller mulighet for garasje, og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og vises i utomhusplan/situasjonsplan. Det skal avsettes minst 20 m² for første plass, og 19,5m² for øvrige, inkludert snuareal. Opparbeidelse av parkeringsplasser på fellesområder skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til boligområder med blokker, terrassert bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

3.1.4 Lekeplasser (Pbl § 11-9, nr. 5)

Areal som settes av til lek skal ha trafiksikker atkomst, ligge avskjermet fra trafikk og annen støy, ha solrik beliggenhet og tilrettelegges og opparbeides for aktivitet uansett årstid. Deler av areal og lekeapparater skal tilpasses barn med nedsatt funksjonsevne, og denne del av lekeplass og atkomst til denne skal være universelt utformet så langt det er mulig. Areal og lekeapparater skal være i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Lekeplasser skal vises i utomhusplan og opparbeides før det kan gis brukstillatelse til tilhørende boliger.

Ved omdisponering av areal avsatt til lek eller areal avsatt til friarealer eller grøntområde som kan benyttes til aktivitet skal fullverdig erstatning for areal skaffes før omdisponering kan finne sted. Dette gjelder også ved omdisponering av uregulert areal som blir benyttet til lek eller friområde.

Alle nye boligenheter skal ha maksimalt 500 meters avstand fra lekefelt med ballbinge/ballplass. Til sentrale lekefelt skal det avsettes minimum 6 daa.

Alle boligenheter skal ha maksimalt 200 meters avstand til en kvartalslekeplass. Til kvartalslekeplass skal det avsettes minimum 1 daa.

For områder som bygges ut med blokkleiligheter, terrassert bebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges nærlekeplasser. Alle boligenheter skal ha maksimalt 100 meters avstand til en nærlekeplass. Til nærlekeplass skal det avsettes minimum 200 m².

Krav til lekeareal kan reduseres dersom utbyggingsområdet ligger i tilknytning til andre grøntområder, skogsområder og lignende.

3.2 Bestemmelser for boligbygging i uregulerte områder

(Gjelder ikke områder som skal reguleres)

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkenes ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

3.3 Generelle bestemmelser for utbygging av boliger/boligeiendommer i uregulerte områder avsatt som nåværende boligområder

3.3.1 BY24 – Tangen/Nygård (Pbl § 11-9, nr. 1)

I området BY24 (Tangen/Nygård) tillates ikke bygging av flere boligenheter på samme tomt eller deling av tomten uten reguleringsplan. Bruksendring fra fritidsbolig til bolig og bygging av én boligenhet på allerede fradelte tomter tillates. Forutsetning for bygging av boliger eller bruksendring i dette området uten reguleringsplan er at kommunal del av Tangenveien er sikret utbedring med gang- og sykkelvei eller fortau. Utforming av boliger med tilhørende tomt i dette området skal følge krav i bestemmelsene under kap. 3.1 og 3.2.

3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelt tomt.

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.

3.4 Bestemmelser for regulering av boligområder

3.4.1 Utbyggingsrekkefølge (Pbl § 11-9, nr. 4)

Prioritert utbyggingsrekkefølge og utbyggingstempo for utbyggingsområdene for bolig i kommuneplanen skal framgå av kommunens til enhver tid fastsatte boligbyggeprogram.

Boligbyggeprogrammet legges til grunn for utvikling av sosial infrastruktur og samfunnstjenester som skoler, barnehager og helse- og sosialtjenester med tilstrekkelig kapasitet.

Nødvendig teknisk infrastruktur skal sikres i reguleringsplaner for de ulike områdene.

3.4.2 Utbyggingstempo BY18 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Bortsett fra 10 boenheter og barnehage skal området BY18 bygges ut etter 2027. Unntatt fra dette er også inntil to boenheter pr. år fra 2020.

3.4.3 Rekkefølgekrav BK17 (Pbl § 11-9, nr. 4)

Utbygging av BK17 skal skje fra nord. Før området tillates utbygd skal det foreligge godkjent løsning for kryss på fylkesvei 120 og gang- og sykkelveiforbindelse til skole/sentrum.

4 Bestemmelser for LNF-områder

4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Innenfor LNF-områder kan bygg- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til landbruk og landbruk pluss (som inngår i landbruksbegrepet, jf. nasjonal veileder), samt tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv tillates av kommunen. Tiltak for landbruket skal plasseres slik at de passer best mulig inn i kulturlandskapet, herunder innpassing til eksisterende bygningsmiljø, ikke til hinder for allmenn ferdsel og ikke til skade for naturmangfold.

All annen bygge- og anleggsvirksomhet og deling av eiendom er ikke tillatt, med unntak av tiltakene det gis tillatelse til i bestemmelsene under (4.2 – 4.4).

Retningslinje I til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områder kan det normalt gis dispensasjon for spredt næringsvirksomhet og bygdenæring i tilknytning til gårdstunet, som et supplement til eksisterende landbruksdrift, hvis følgende betingelser er oppfylt:

1. Områdets egnethet for ønsket tiltak.
2. Tiltaket kan gjennomføres som bruksendring i eksisterende bygg.
3. Godkjent atkomst/avkjørsel.
4. Dokumentasjon på at ønsket tiltak ikke gir negative virkninger for naturmangfold, kulturminner og kulturlandskap, dyrka og dyrkbar mark, trafikk, støy og forurensning.

Gjeldende nasjonale retningslinjer og føringer skal legges til grunn for type næringer som kan tillates.

Retningslinje II til bestemmelse 4.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (Pbl § 11-11, nr. 2)

Det kan gis dispensasjon for fradeling av eksisterende kårbolig som ikke ligger i gårdstun eller i nær tilknytning til jordvei, dersom det foreligger vesentlig endring av driftsforutsetninger på gården siden etablering av kårboligen.

Det kan søkes om fradeling av gårdstun som ikke lenger har noen funksjon i forhold til drift av gårdens landbruksarealer. Forutsetningen er da at gårdens landbruksarealer sammenføres med annen landbrukseiendom.

4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

Oppføring av ny tilleggsboenhet på landbrukseiendom tillates ikke.

Retningslinje til bestemmelse 4.2 Oppføring av ny boligenhet på landbrukseiendom

Det kan gis dispensasjon til ny kårbolig når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til tradisjonell landbruksdrift på eiendommen, og hvis det ikke finnes mer enn én eksisterende boligenhet på eiendommen. Det forutsettes at jord og eiendom er i drift, og ikke bortforpaktet.

Nye kårboliger skal ha atkomst via eksisterende gårdstun og plasseres der det estetisk passer inn. Kårbolig tillates ikke plassert på dyrka eller dyrkbar mark eller i registrerte, viktige naturområder.

4.3 Byggetiltak tilknyttet eksisterende boligeiendommer i LNF-områder (Pbl §§ 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 1)

På eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-områder kan tiltak etter pbl §§ 20-4 a, b, c og e og 20-5 tillates, etter godkjenning av kommunen. Det kan også gis tillatelse til arealoverføring eller grensejustering mellom boligeiendommer, og utbedring av eksisterende avløpsanlegg. Vesentlig endring av utløpstrasé tillates ikke.

Tillatelse kan ikke gis der det er konflikt med hensynet til bevaring av kulturlandskapet, herunder eksisterende bygningsmiljø, til hinder for allmenn ferdsel eller til skade for naturmangfold.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor Marka (se bestemmelse 4.5).

4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygde med én boenhet, i de ulike bruksendringsområdene i denne kommuneplan:

Område	Ant. fritidsboliger som kan bruksendres til én boenhet	Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges

		med én boenhet
Andersrud	4	3
Bakken/Setra	14	2
Myra	12	0
Haraldstadkroken	11	1
Brattli	12	2

4.5 Tiltak i Marka (Pbl § 11-9, nr. 6)

Innenfor Marka tillates ikke oppføring av bygninger, samt andre bygge- og anleggstiltak, som ikke er ledd i tradisjonell landbruksdrift, jf. Markaloven. Det samme gjelder fradeling til slike formål.

5 Bestemmelser for næringsutbygging/næringsområder

5.1 Utbygging av NF2b (Pbl § 11-9, nr. 4)

Før det kan settes i gang regulering av området NF2b skal områdene NF1 og NF2a være fullstendig realisert/utbygget, herunder økt utnyttelsesgrad for NF1.

5.2 Parkering i næringsområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

Krav til parkeringsdekning i næringsområder skal fastsettes i reguleringsplaner og vurderes i forhold til næringstype og næringsområdets beliggenhet. Det skal tas utgangspunkt i retningslinjene under.

Parkeringsplasser og snuarealer skal opparbeides på egen tomt, og inngå i beregning av BYA samt vises i utomhusplan. Det skal avsettes 19,5m² pr. plass. Alle felles parkeringsplasser skal kunne benyttes uavhengig av hverandre. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal utføres i henhold til gjeldende kommunale veinorm.

Parkering for forflytningshemmede skal vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten. Krav til antall plasser og utforming av parkeringsplasser for forflytningshemmede skal følge gjeldende kommunale veinorm.

Sykkelparkering skal også vektlegges og prioriteres i tilknytning til anlegg, områder og bygninger som skal benyttes av allmennheten, og skal opparbeides i henhold til retningslinjene under.

Retningslinje til bestemmelse 5.2 Parkeringsplasser i næringsområder

Type næring	Ant. p-plasser	Ant. sykkelplasser	Enhet
Forretning/detaljhandel	1 - 1,7	Min. 1,7	pr. 100m ² BRA
Kontor/arb.plassintensiv næring	0,5 - 1	Min. 1,5	pr. 100m ² BRA
Industri/lager	0,33 - 0,66	Min. 0,33	pr. 100m ² BRA

6 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse

6.1 Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-9, nr. 5)

På tomter for fritidsbebyggelse kan det oppføres bygg eller grupper av bygninger på maksimalt 120 m² BRA samt ikke-overbygget terrasse på inntil 30 m², så sant dette ikke er i konflikt med andre bestemmelser til denne kommuneplan eller i reguleringsplan. Største mønehøyde skal ikke overskride 5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Det kan tillates utført arealoverføring eller grensejustering mellom eiendommer for fritidsbebyggelse.

For fritidsbebyggelse innenfor Marka gjelder ikke denne bestemmelsen, men bestemmelse 4.5. For fritidsbebyggelse som ligger innenfor byggegrense til vassdrag gjelder til dels strengere og supplerende bestemmelser (se bestemmelse 2.17 med retningslinje).

6.2 Vann og avløp (Pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen gir ikke enkeltvis utslippstillatelser der forurensningsmessige forhold bør vurderes områdevis, jf. forurensningslovens § 11, 4. ledd.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i fritidsbebyggelse uten godkjent avløpsløsning.

Det er tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse til offentlig avløpsnett der dette finnes i rimelig nærhet, jf. pbl §§ 30-6 og 27-2.

7 Bestemmelser for blandede arealformål

7.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (Pbl § 11-7)

7.1.1 KF1 – Flateby sentrum

Innenfor området KF1 tillates det bebyggelse med formål bolig, forretning, kontor, tjenesteyting og lager.

7.1.2 KF2 – Flateby sentrum

Innenfor området KF2 tillates det bebyggelse med formål kirke/annen religionsutøvelse og grav-/urnelund.

7.1.3 KY1 – Gaupeveien

Innenfor området KY1 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.1.4 KY2 – Gaupeveien/Nylendeveien

Innenfor området KY2 tillates det bebyggelse med formål bolig og tjenesteyting.

7.2 Kombinerte grønnsstrukturformål (Pbl § 11-7)

7.2.1 KNF1 – Sundby

Innenfor området KNF1 tillates det tiltak med formål grønnsstruktur, naturområde og turdrag/turvei.

8 Bestemmelser for sentrumsformål

8.1 Sentrumsformål (Pbl §§ 11-7 og 11-9, nr. 5)

Innenfor områdene SF1, SF2, SY1, SY2, SY3, SY4, SY5, SY6 og SY7 skal det ved regulering legges til grunn en utnyttelsesgrad (BYA) på minimum 60%.

8.2 SY7 – Bjerke

Innenfor området SY7 tillates bebyggelse med formål bolig, tjenesteyting, kontor, forretning og kollektivknutepunkt. Ved regulering av området skal det settes av tilstrekkelig areal til kollektivknutepunkt.

9 Bestemmelser for fritids- og turistformål

9.1 Søndre Nes/Nesnabben (Pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6)

Ved regulering/utvikling av området skal det i reguleringsplanen settes av et friområde for ivaretagelse av allmennhetens ferdsel langs vassdraget.

10 Hensynssoner

10.1 Sikrings-, støy- og faresoner (Pbl § 11-8 a))

10.1.1 Sikringssone H_110-1 (Nedslagsfelt drikkevann - Børtervanna)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.2 Sikringssone H_110-2 (Nedslagsfelt drikkevann - Gjeddevann)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.3 Sikringssone H_110-3 (Nedslagsfelt drikkevann - Lyseren)

Innenfor sonen er alle tiltak etter pbl § 1-6 som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet forbudt. Dette inkluderer tiltak som ikke rammes av byggesaksbestemmelsenes definisjoner av tiltak (jf. pbl § 20-1). Gjeldende klausuleringer for drikkevannet skal overholdes.

10.1.4 Støysoner H_210 (rød sone) og H_220 (gul sone)

For områder og tiltak påvirket av støysoner fra fylkesvei skal bestemmelse 2.12 for støy legges til grunn. Bestemmelse 2.12 gjelder også i områder som er påvirket av andre støykilder enn fylkesveiene.

10.1.5 Faresoner H_310 (Ras- og skredfare)

For områder og tiltak påvirket av faresone for rasfare skal bestemmelse 2.16 for geoteknisk vurdering legges til grunn. Bestemmelse 2.16 gjelder også i øvrige områder under marin grense utenom registrerte faresoner.

10.1.6 Faresoner H_370 (Høyspenningsanlegg)

For områder påvirket av faresone for høyspenningsanlegg skal anleggseiers gjeldende retningslinjer for bygg- og anleggstiltak innenfor sonene overholdes. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsanlegg. For eksisterende

bebyggelse gjelder hensynssonen fram til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen (se bestemmelse 2.20).

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier. Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge. Det er normalt ikke hensynssone for jordkabler, heller ikke for luftledninger som er en del distribusjonsnettet.

10.2 Soner med særlige hensyn (Pbl § 11-8 c))

Retningslinjer for hensynssoner for bevaring av naturmiljø

10.2.1 Hensynssone H_560-1(Børterelva/Igna)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også til bestemmelse 1.3, 2.11, 2.13, 2.17, 2.20 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.2.2 Hensynssone H_560-4 (Naturbeitemark – Rausjø)

Innenfor området skal hensynet til naturmiljøet og naturmangfold tillegges sterk vekt. Se også bestemmelse 1.3, 2.11, 2.15, 2.17 og kapittel 4 for LNF-områder.

10.3 Sone for båndlegging (Pbl § 11-8, d))

Hensynssoner for kulturminner fredet etter Lov om kulturminner

10.3.1 Hensynssone H_730-1 (Enebakk kirke, med kirkegård og prestegård)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.2 Hensynssone H_730-2 (Engerholm)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

10.3.3 Hensynssone H_730-3 (Gravfelt Klokkeudåsen)

Innenfor området skal alle tiltak vurderes og godkjennes av ansvarlig kulturminnemyndighet og hensyn til kulturmiljø (inkludert siktlinjer) skal tillegges sterk vekt. Bestemmelser i gjeldende reguleringsplan skal følges. Se også bestemmelse 2.15.

Hensynssoner etter Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

10.3.4 Hensynssone H_720-1 (Østmarka naturreservat)

For Østmarka naturreservat (Rausjømarka-reservatet) gjelder «Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 34, fredning av Østmarka naturreservat, Rælingen, Lørenskog og Enebakk kommuner, Akershus» (FOR-2002-12-13-1546).

10.3.5 Hensynssone H_720-2 (Nordre Øyeren naturreservat)

For Nordre Øyeren naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Nordre Øyeren naturreservat, Enebakk, Fet og Rælingen kommuner, Akershus» (FOR-1975-12-05-11).

10.3.6 Hensynssone H_720-3 (Gaupesteinmarka naturreservat)

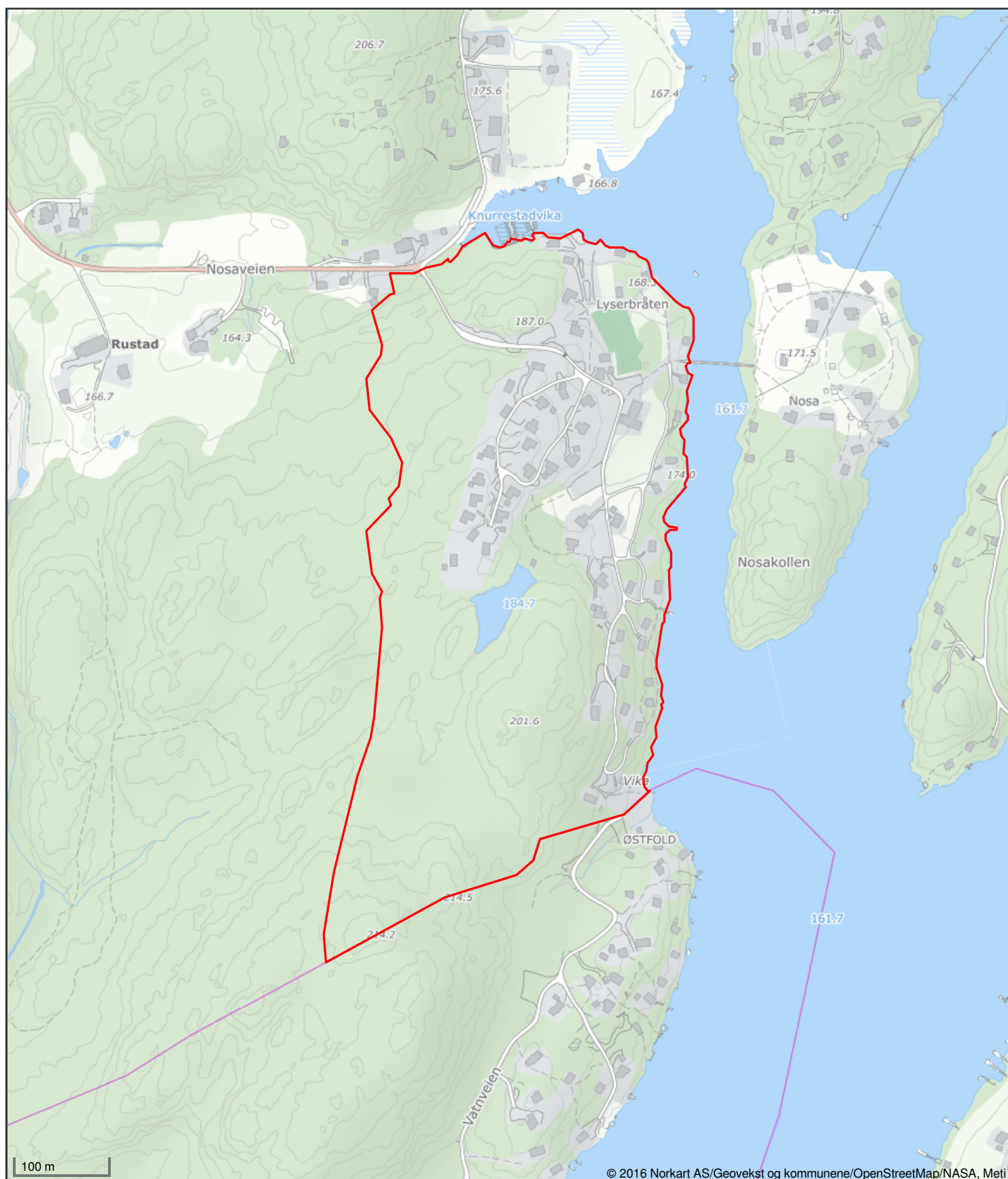
For Gaupesteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupesteinmarka naturreservat, Ski, Enebakk og Hobøl kommuner, Akershus og Østfold» (FOR-2013-01-25-83).

10.3.7 Hensynssone H_720-4 (Gulltjernmosen naturreservat)

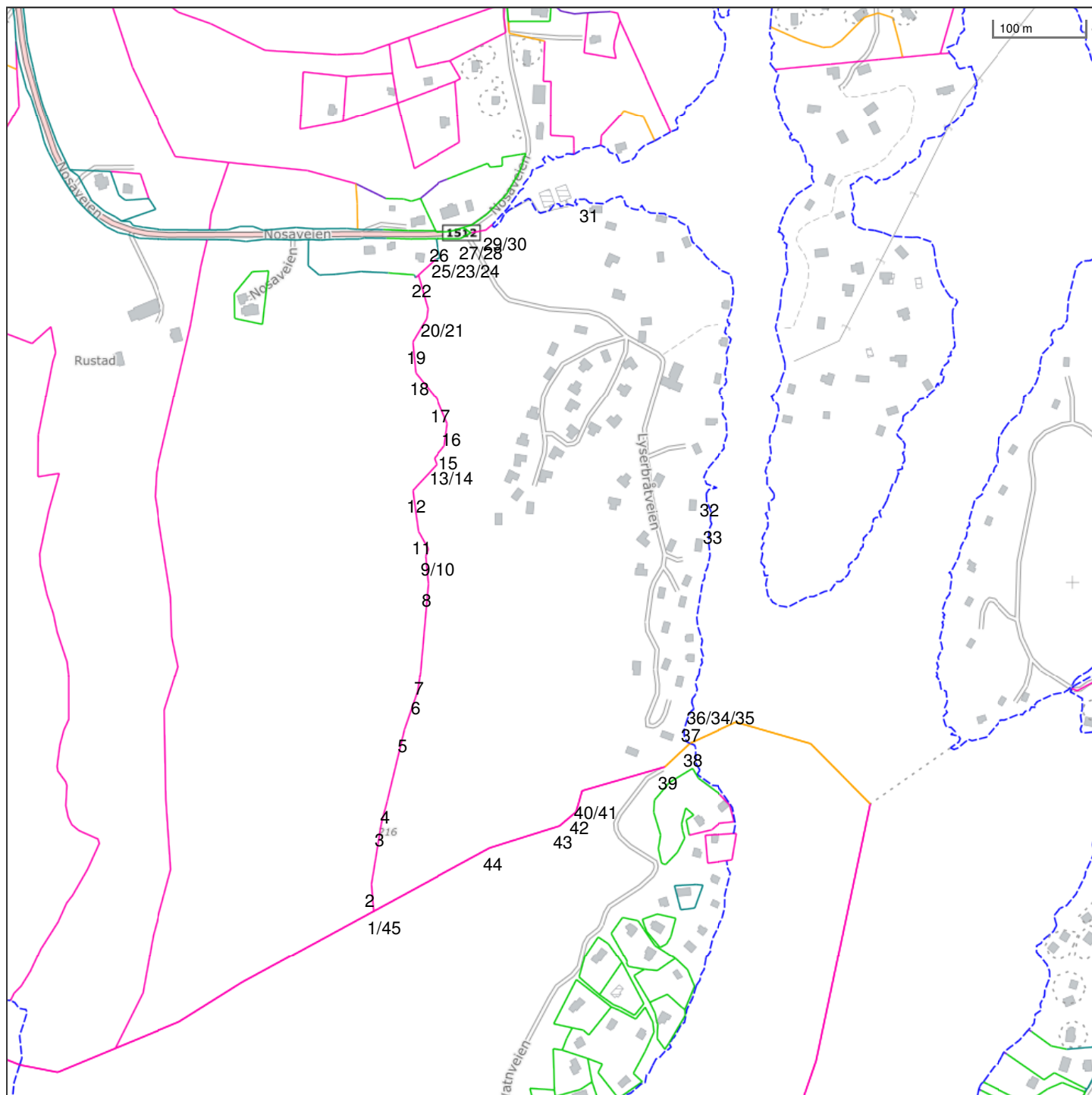
For Gulltjernmosen naturreservat gjelder «Forskrift om fredning av Gulltjernmosen naturreservat, Enebakk kommune, Akershus, Spydeberg kommune, Østfold» (FOR-1978-12-22-18).



Oversiktskart for eiendom 3220 - 81/3//



Eiendomskart for eiendom 3220 - 81/3//52



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		214 433,90 m²		Arealmerknad		Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6620498,45	Øst	617972,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6620025,13	617888,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,11			
2	6620054,94	617885,08	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,99			
3	6620121,57	617893,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	67,19			
4	6620146,72	617899,53	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	25,81			
5	6620225,96	617916,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	80,94			
6	6620268,41	617929,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	44,45			
7	6620290,78	617931,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,52			
8	6620387,63	617937,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	97,01			
9	6620418,03	617933,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,65			
10	6620426,3	617936,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,66			
11	6620445,3	617924,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,20			
12	6620490,01	617917,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,33			
13	6620519,27	617942,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,84			
14	6620526,1	617939,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,41			
15	6620540,29	617950,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,91			
16	6620564,65	617953,05	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,48			
17	6620591,53	617940,75	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,56			
18	6620620,1	617916,21	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,66			
19	6620653,89	617911,83	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,07			
20	6620680,07	617926,35	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,94			
21	6620690,69	617927,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,67			
22	6620727,39	617915,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	38,51			
23	6620745,23	617933,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,52			
24	6620747,03	617939,76	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	6,06			
25	6620758,39	617935,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	12,03			
26	6620767,92	617934,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,67			
27	6620768,68	617960,75	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,60			
28	6620775,68	617972,74	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,88			
29	6620779,2	617988,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,62			
30	6620785,74	617996,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	9,80			

31	6620816,49	618097,2	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	143,03	
32	6620496,86	618240,24	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	496,89	
33	6620467,26	618245,65	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,90	
34	6620273,76	618235	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	203,34	
35	6620269,97	618232	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	4,93	
36	6620260,26	618233,72	99 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,26	
37	6620248,5	618227,68	297 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	14,35	
38	6620220,72	618231,04	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,83	
39	6620194,02	618204,29	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	37,79	
40	6620164,83	618114,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	94,71	
41	6620152,1	618111,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,11	
42	6620141,32	618108,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,14	
43	6620125,36	618090,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	23,83	
44	6620098,78	618014,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	80,53	
45	6620025,02	617888,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	146,15	



Enebakk kommune

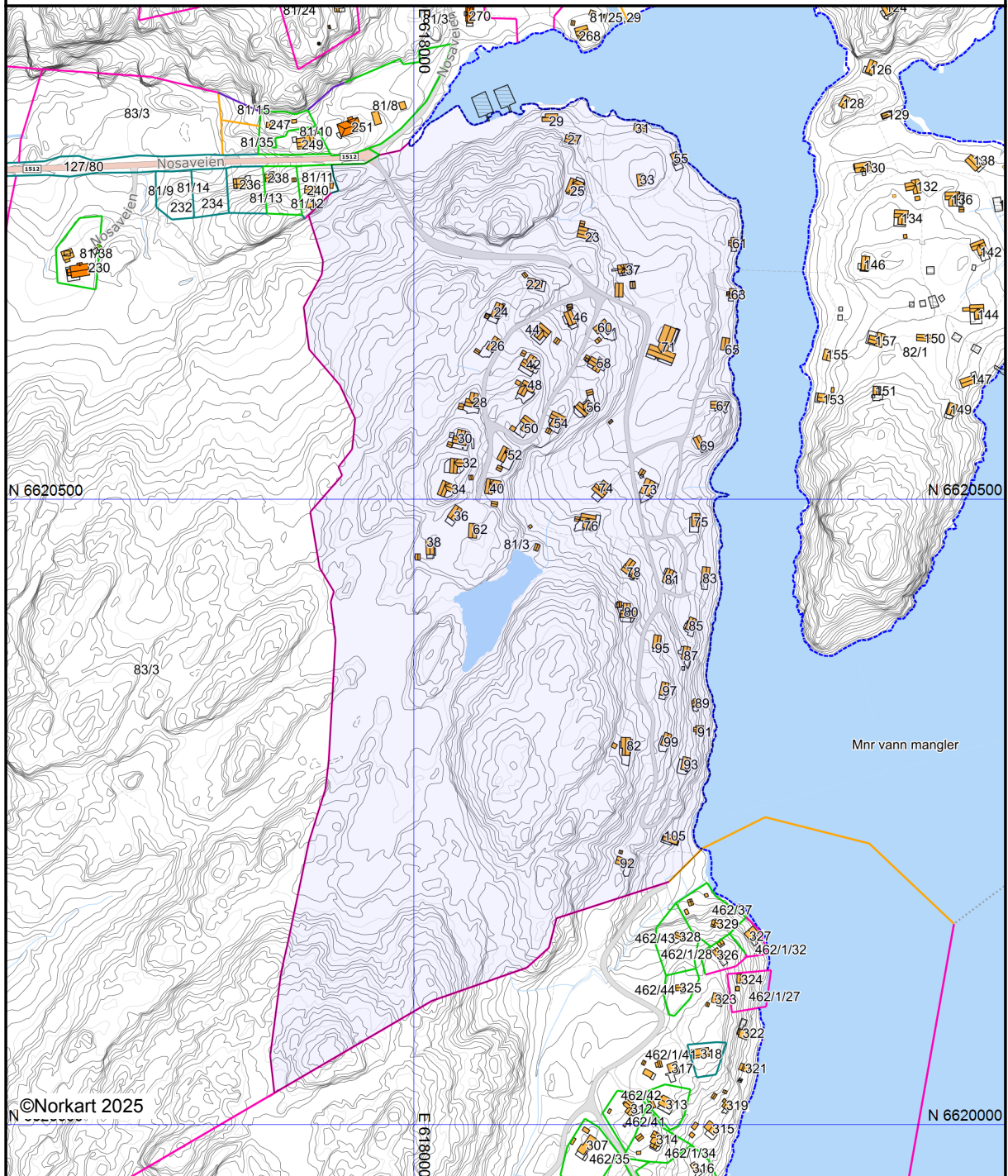
Grunnkart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

— Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	— Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	--- Eiendomsgr. omtvistet	--- Hjelpelinje vannkant
— Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	— Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	--- Hjelpelinje veikant	----- Hjelpelinje fiktiv
— Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	— Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	--- Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



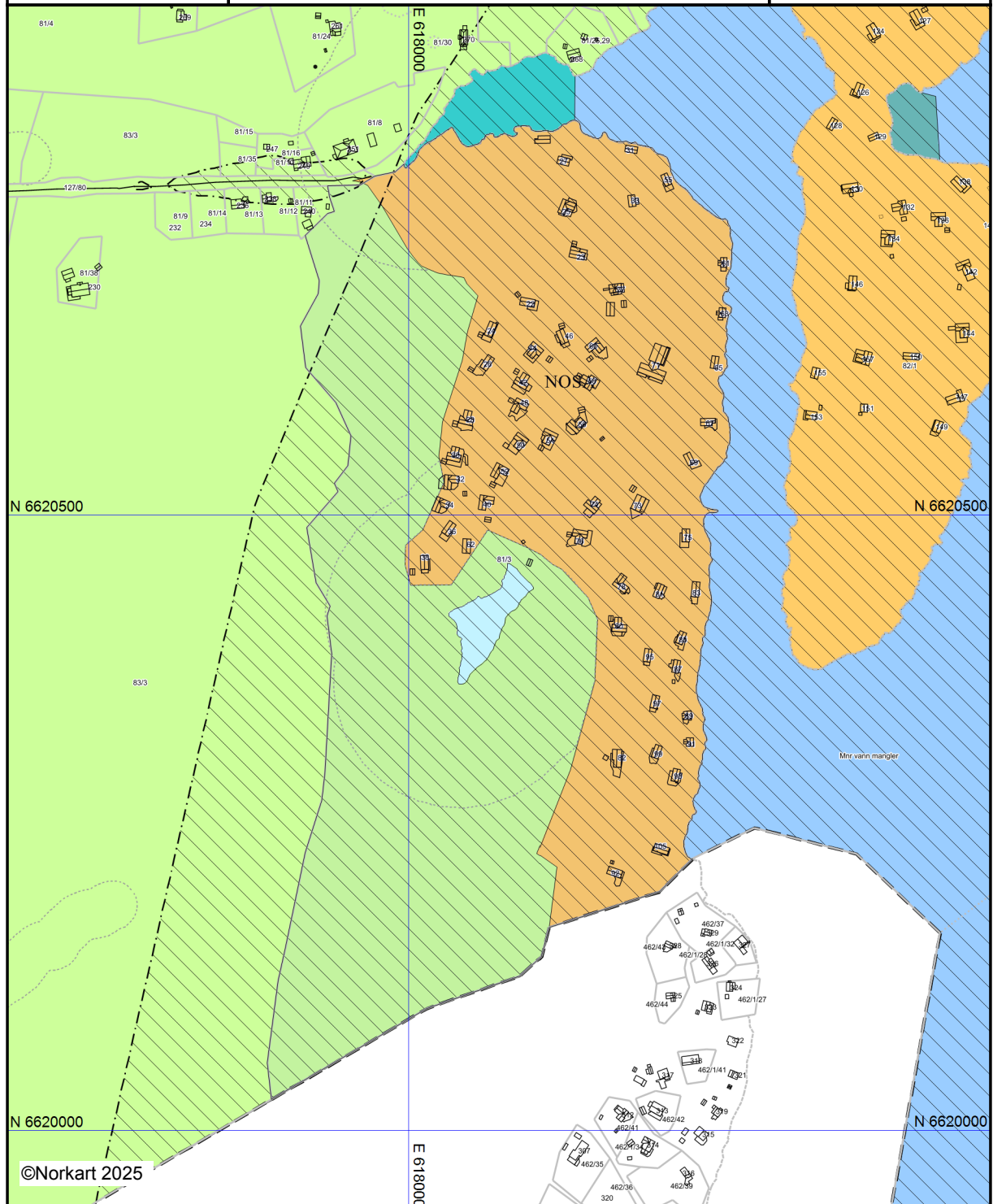
Enebakk kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Utskriftsdato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Småbåthavn - fremtidig
-  Drikkevannr - nåværende
-  Byggegrense
-  Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Enebakk kommune

Adresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

Utskriftsdato: 30.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Enebakk kommune

Kommunenr.	3220	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	52
Adresse	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/11352/Bestemmelser%20etter%20mindre%20endring%202018.pdf
Delarealer	Delareal 2 553 m ² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
	Delareal 104 152 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 137 m ² KPHensynsonenavn H_220-62 KPStøy Gul sone iht. T-1442
	Delareal 107 729 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Delareal	209 881 m ²
KPHensynsonenavn	H_110-3
KPSikring	Nedslagsfelt drikkevann

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20151000
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015-2027
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	448
Navn	NOSA OG LYSERBRÅTEN
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2014

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3220/dokumenter/12693/3028448_reguleringsbestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	115 m ²
	RPHensynsonenavn	H570_721
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø
	Delareal	212 m ²
	Formål	Turveg
	Feltnavn	f_TV9
	Delareal	151 m ²
	Formål	Parkering
	Feltnavn	f_P2
	Delareal	48 m ²
	Formål	Turveg
	Feltnavn	f_TV8
	Delareal	80 m ²
	Formål	Turveg
	Feltnavn	f_TV11
	Delareal	2 711 m ²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn	f_FF6
	Delareal	79 m ²
	Formål	Turveg
	Feltnavn	f_TV13
	Delareal	992 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	f_VT

Delareal	972 m ²	
Formål	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Feltnavn	f_KGV1	
Delareal	10 645 m ²	
Formål	Friområde	
Feltnavn	f_FRI2	
Delareal	1 973 m ²	
Formål	Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	
Feltnavn	f_P/SBA1	
Delareal	925 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P1	
Delareal	3 129 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF3	
Delareal	79 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P7	
Delareal	6 976 m ²	
Formål	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	
Feltnavn	f_FRI/LEK1	
Delareal	3 068 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF4	
Delareal	56 286 m ²	
Formål	Friområde	
Feltnavn	f_FRI1	
Delareal	177 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_722	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	398 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV1	
Delareal	202 m ²	
Formål	Kjøreveg	
Feltnavn	f_KV2	
Delareal	149 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_723	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	136 m ²	
RPHensynsonenavn	H730_730	
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner	
Delareal	4 994 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF1	
Delareal	1 364 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF2	

Delareal	92 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV12	
Delareal	399 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV10	
Delareal	65 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV15	
Delareal	71 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV5	
Delareal	15 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV14	
Delareal	108 m ²	
RPHensynsonenavn	H570_720	
Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
Delareal	453 m ²	
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Feltnavn	f_FF8	
Delareal	304 m ²	
Formål	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	
Feltnavn	f_KGV2	
Delareal	137 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV3	
Delareal	996 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV6	
Delareal	58 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV	
Delareal	400 m ²	
Formål	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Feltnavn	f_SBA1	
Delareal	80 m ²	
Formål	Turveg	
Feltnavn	f_TV2	
Delareal	1 448 m ²	
Formål	Kjøreveg	
Feltnavn	f_KV1	
Delareal	213 m ²	
Formål	Parkering	
Feltnavn	f_P3	
Delareal	1 639 m ²	
Formål	Badeplass/-område	
Feltnavn	f_BO1	

Delareal	1 498 m ²
RPHensynsonenavn	H370_734
Faresone	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	453 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	f_FF6
Delareal	400 m ²
Formål	Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn	f_GV1
Delareal	755 m ²
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	f_A1
Delareal	37 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P4
Delareal	447 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV4
Delareal	285 m ²
Formål	Turveg
Feltnavn	f_TV7
Delareal	134 m ²
Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
Feltnavn	f_FF5
Delareal	2 980 m ²
Formål	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Feltnavn	f_A2
Delareal	562 m ²
Formål	Parkering
Feltnavn	f_P5

Eiendom	3220 81/3		
Utskriftsdato	30.04.2025	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- ❶ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	29.04.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet Kulturminner – Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det). Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokalteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor. Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.). En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Informasjonen skal benyttes for å sikre unødig tap av kulturminner i forbindelse med utarbeidelse av kommuneplaner, reguleringsplaner og byggessaksbehandling. Kommuner skal ta hensyn til påviste automatisk freda kulturminner (representert ved deres sikringssone), samt kulturminner som er vedtaks- eller forskriftsfredet etter kulturminneloven. Automatisk fredete kulturminner som skal sikres gjennom plan skal avmerkes i plankart som hensynssone d). I byggesaksbehandling skal inngrep som finner sted innenfor freda områder behandles av kulturminneforvaltningen.

Tegnforklaring

Sikringssone
Sikringssone
Lokalteter
Lokaltet
Enkeltminner
Enkeltminne

Enkeltminner

Navn	Kommune	Kulturminneld	Kategori	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Rustad søndre	3220	128708-1	E-ARK	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/128708)

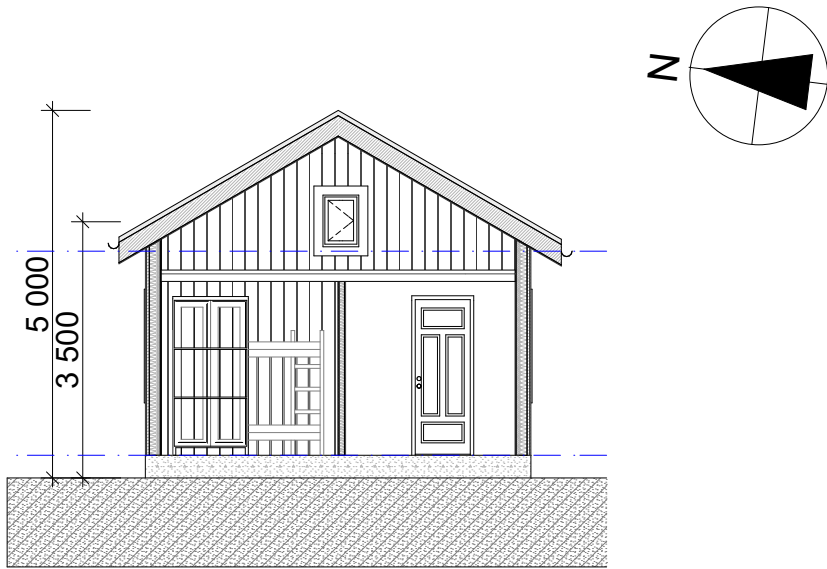
Lokalteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetyp	Link til kulturminnesøk
Rustad søndre	3220	128708-1	AUT	Link (https://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/128708)

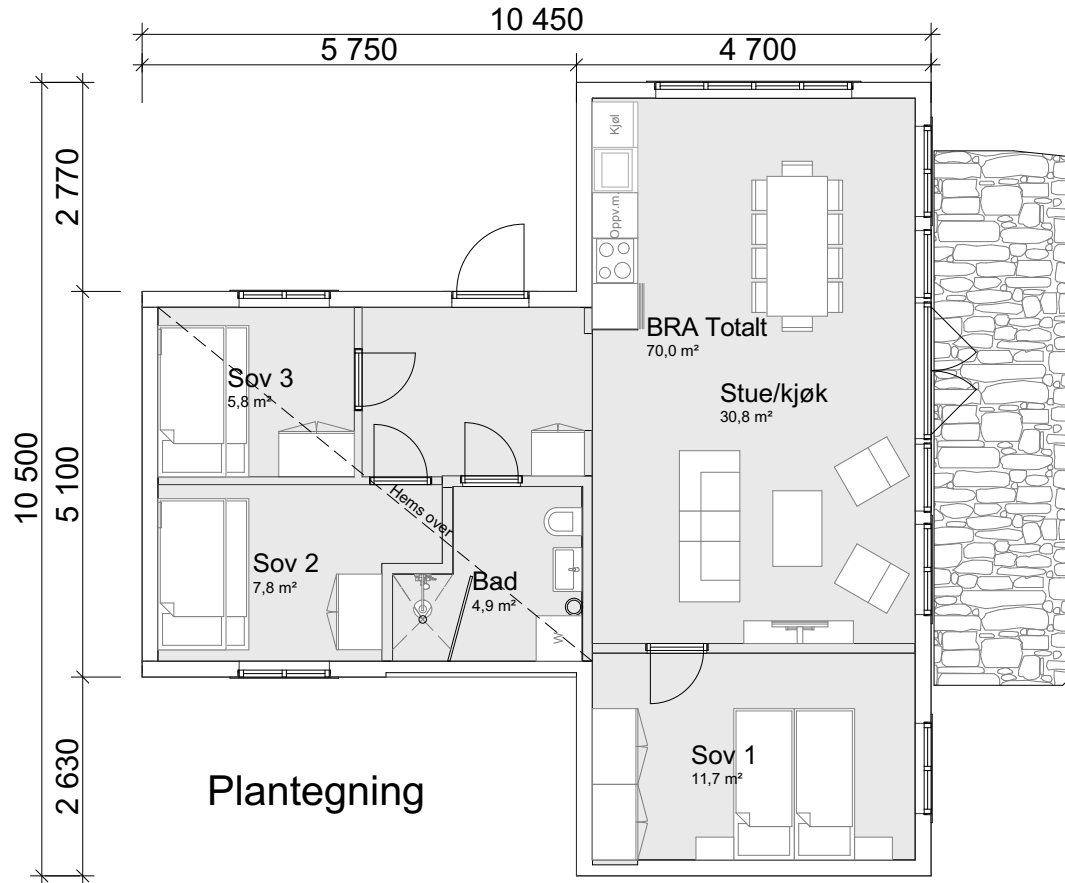
Sikringssoner

Kulturminneld	Kommune
128708-1	3220

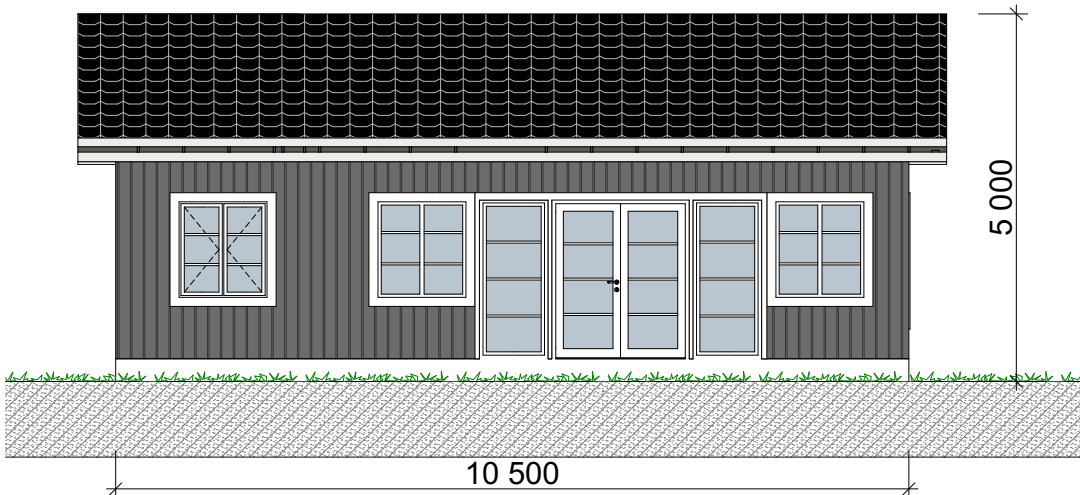
Hytte nr 81 Solli Plass



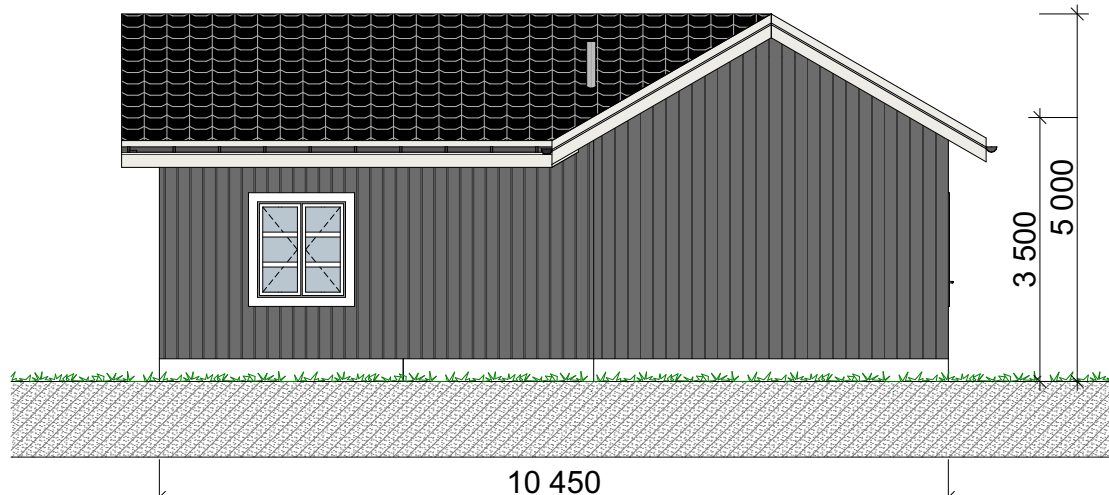
Tverrsnitt A-A



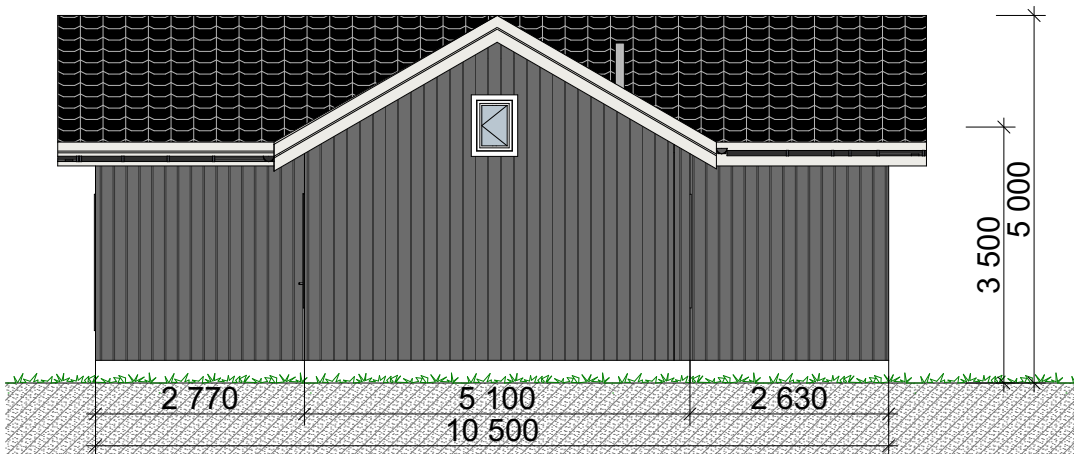
Plantegning



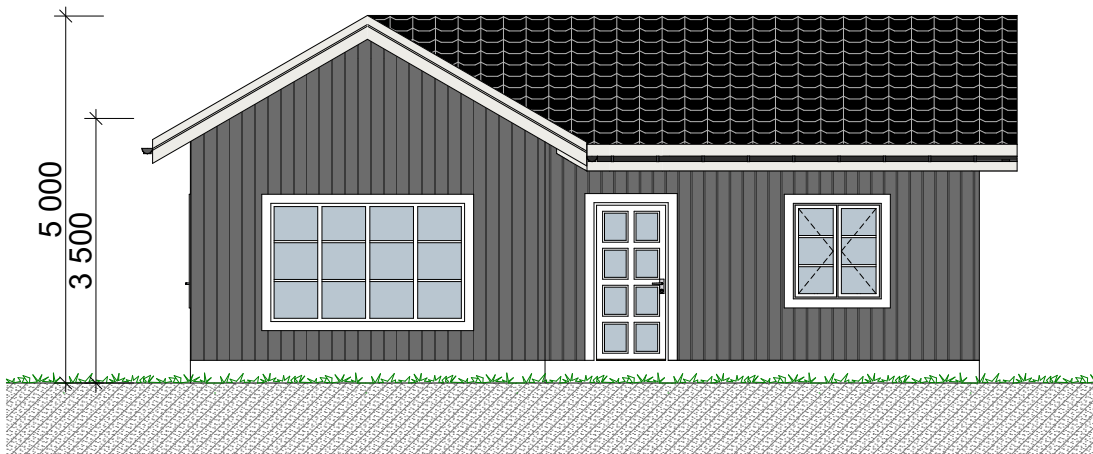
Fasade mot sør



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Fasade mot øst

Tegningsnr.: A20-81	Revisjon nr.: Rev B
-------------------------------	-------------------------------

Type tegning:
Hytte nr.81 Solli plass

Vedlegg E-1

[illegible]

B	17.01.18	Fjernet pipe/ildsted	MAJ	PG
A	02.01.18	Opprettet byggemelding	MAJ	PG

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
-------	------	-------------	------	--------

Lokalisering: 



Prosjekteringsgruppen:	Colbjørnsensgate 1
------------------------	--------------------

- ARK: MB Prosjektutvikling AS
0256 OSLO
Tlf. 23 13 30 30
Fax. 23 13 30 39
- ENTR.: MB Prosjektutvikling AS
0256 OSLO
Tlf. 23 13 30 30
Fax. 23 13 30 39

Fase:
BYGGEMELDING

Tittel:	Godkjent:
----------------	------------------

Lyseren Strandpark
AS

Kontroll prosjekt	
Sign.: MAJ	Kontroll: PG

Lyseren Strandpark	Filnavn: M-006 Lyseren Strandpark
---------------------------	---

Nosaveien 252 1914 Ytre Enebakk	Hovedfil.pjn Dato: Dato02.01.18 Målestøkke:
------------------------------------	--

Kontroll prosjekt	
-------------------	--

Sign.:	Kontroll:
--------	-----------

MAJ	PG
-----	----

Filnavn:	

M-006 Lyseren
Strandpark

Hovedfil.pln
Dato:

Dato 02.01.18

Målestokk:
1:100 1:5

1:100, 1:5
1:10, 1:2

Kontroll utførende	
St.	M. i. t.

Sign.:	Kontroll:
--------	-----------

Prosjektnr.: M-006	Tegningsnr.: A20-81	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
-----------------------	------------------------	---------------------------------------

Tegningsnr.: A20-81	Prosjektnr. for prosjekterende/lev
-------------------------------	---------------------------------------

Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
---------------------------------------	--

Type tegning:
Hytte nr.81 Solli plass

**Enebakk kommune**

Prestegårdsveien 4 ,1912 Enebakk

Telefon: 64 99 20 00

E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 08.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1900 Kommunale avgifter og utestående fordringer

Gnr:	81	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK						

For denne eiendommen gjelder følgende:

Vann	Privat vannverk	
Avløp		
Renovasjon	Hytterrenovasjon	Kr.pr.år: 3890,-
Feiing	Feiing og branntilsyn	Kr.pr.år: 330,-

Hytterrenovasjon faktureres til Sameiet Lyseren Strandpark.

(Alle priser er inkl. 25 % m.v.a.)

Enebakk kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Eiendom	3220 81/3		
Utskriftsdato	30.04.2025	Antall datasett	3

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

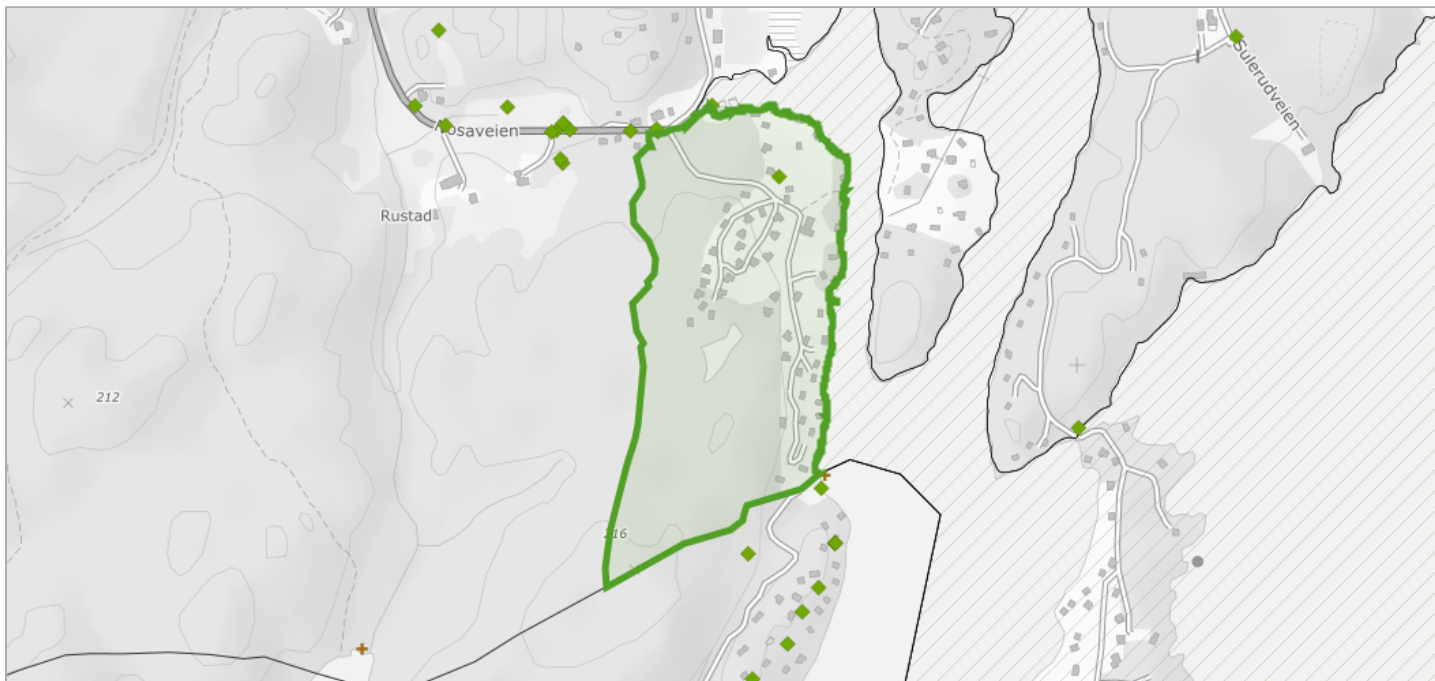
- ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Utvalgte naturtyper

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	28.04.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Fremmede arter område
□ Fremmede arter område
□ Særlig stor forvaltningsinteresse område
□ Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
Fremmede arter punkt
● Fremmede arter punkt
● Stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
● Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
● Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

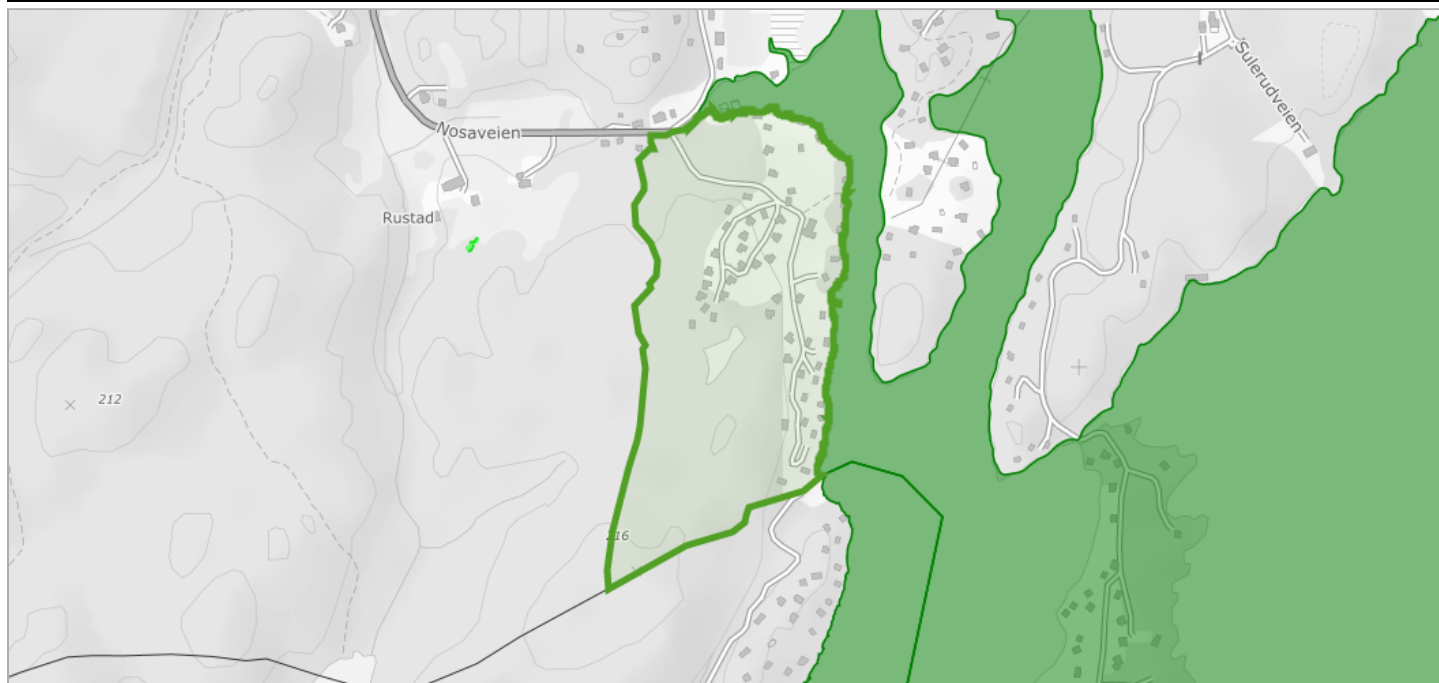
Arter av særlig stor forvaltningsinteresse

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.12238_59.703682_204588	dvergspett	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.12238_59.703682_204588)

Fremmede arter

Gruppe	Funnsted	Navn	Faktaark
fugl	11.12238_59.703682_3495	kanadagås	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.12238_59.703682_3495)
karplanter	11.099961_59.707482_101703	rødhyll	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal/?id=11.099961_59.707482_101703)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	27.04.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser forekomster av naturtyper som er vurdert som svært viktige (A), viktige (B) og lokalt viktige (C) for biologisk mangfold. Disse lokalitetene befinner seg både innenfor og utenfor områder som er vernet etter naturmangfoldloven/ naturvernloven. Kriteriene for verdisettingen finnes i kartleggingshåndbøkene. Verdisettingen er et viktig hjelpemiddel ved konsekvensutredninger og andre vurderinger som legges til grunn for arealbruk. Kartleggingen av naturtyper på land og i ferskvann startet i 1999. Marin kartlegging startet i 2000. Kartleggingene er gjort/gjøres både i regi av kommuner, fylkesmenn og Miljødirektoratet i samarbeid med aktuelle sektorer.

Tegnforklaring

Naturtyper - DN håndbok 13
■ Område - Svært viktig og viktig
■ Område - Lokalt viktig

Objekter

Navn	Faktaark
Lyseren	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00103687)
Lyseren	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=BN00045412)

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.07.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/59	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☒ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26, 81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26, 81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
Seksjonering Seksjonering	27.06.2018 27.06.2018	Sak 2018/2203 J37/18	Tinglyst 12.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BRATHAUG TORE ANDRE F161270*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holteveien 13 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
HAUGBJØRG AUD F211268*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Holteveien 13 1410 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	128708	Vernetype	Automatisk fredet
Kulturminneart	Rydningssrøyslokalitet	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	15.01.2010	Url	
Oppdatert dato	28.02.2025	Tilkn. eiendommer	81/3, 81/3/0/1, 81/3/0/2, 81/3/0/3, 81/3/0/4, 81/3/0/5, 81/3/0/6, 81/3/0/7, 81/3/0/8, 81/3/0/9, 81/3/0/10, 81/3/0/11, 81/3/0/12, 81/3/0/13, 81/3/0/14, 81/3/0/15, 81/3/0/16, 81/3/0/17, 81/3/0/18, 81/3/0/19, 81/3/0/20, 81/3/0/21, 81/3/0/22, 81/3/0/23, 81/3/0/24, 81/3/0/25, 81/3/0/26,

			81/3/0/27, 81/3/0/28, 81/3/0/29, 81/3/0/30, 81/3/0/31, 81/3/0/32, 81/3/0/33, 81/3/0/34, 81/3/0/35, 81/3/0/36, 81/3/0/37, 81/3/0/38, 81/3/0/39, 81/3/0/40, 81/3/0/41, 81/3/0/42, 81/3/0/43, 81/3/0/44, 81/3/0/45, 81/3/0/46, 81/3/0/47, 81/3/0/48, 81/3/0/49, 81/3/0/50, 81/3/0/51, 81/3/0/52, 81/3/0/53, 81/3/0/54, 81/3/0/55, 81/3/0/56, 81/3/0/57, 81/3/0/58, 81/3/0/59
--	--	--	---

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyserbråtveien 52	H0101	81/3/0/52	70	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Lyserbråtveien 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1914 YTRE ENEBAKK	Kirkesogn	02100403 Enebakk
Grunnkrets	313 Østby	Tettsted	
Valgkrets	3 YTRE ENEBAKK		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300667642		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	23.11.2023

1: Bygning 300667642: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 23.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	70
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	70
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	78,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	26.01.2018	31.01.2018
Midlertidig brukstillatelse	18.06.2019	21.06.2019
Ferdigattest	23.11.2023	19.02.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lyserbråtveien 52	H0101	81/3/0/52	70	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	70	70	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 81/3

Bruksnavn	LYSERBRÅTEN	Beregnet areal	214433.9
Etablert dato	07.03.1846	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.7	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☒ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6620498.45	617972.47		Ja	214433.9	Hjelpelinje vannkant (VA)



Enebakk kommune

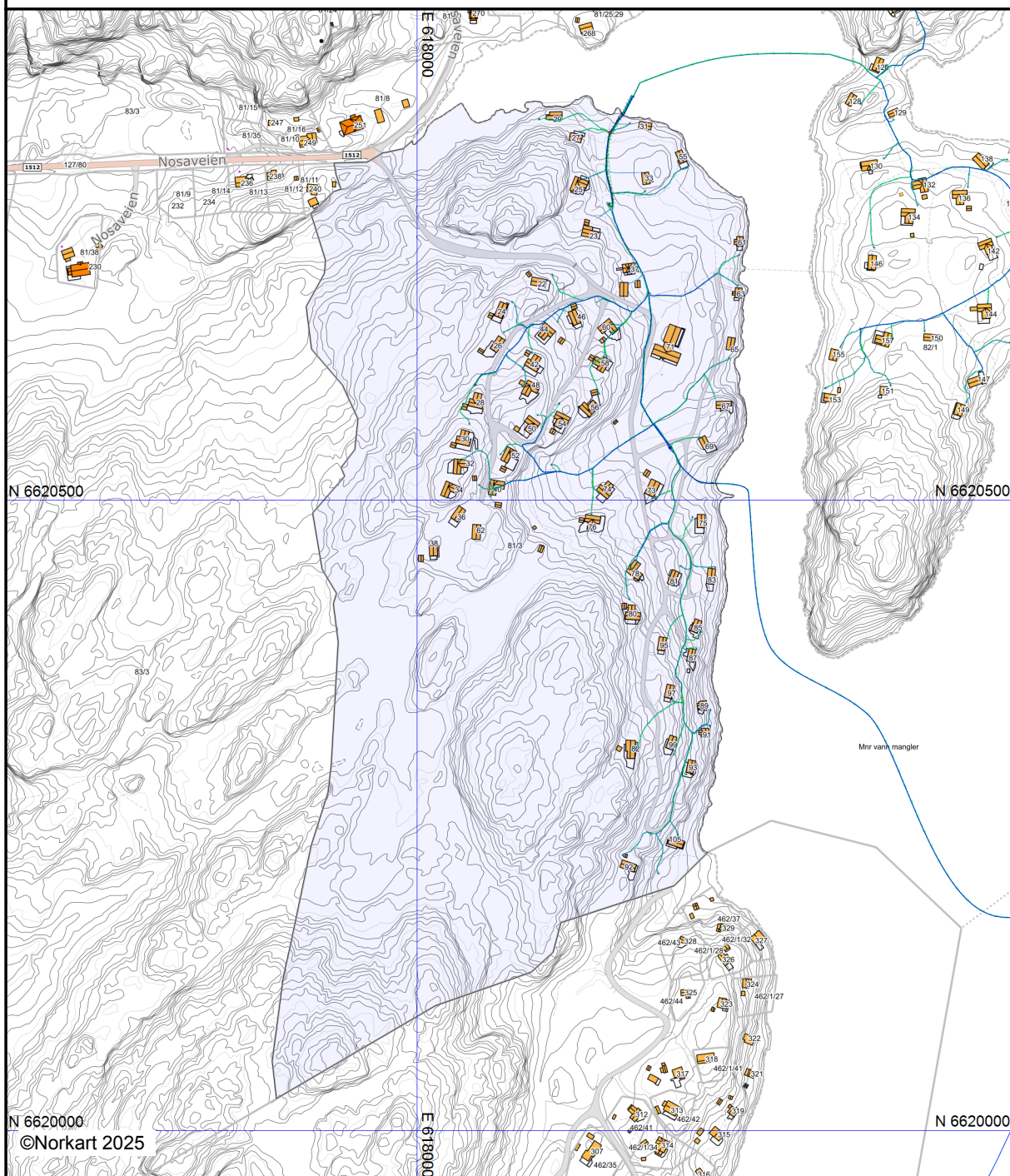
Ledningskart

Eiendom: 81/3/0/52
Adresse: Lyserbråtveien 52
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-32

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Enebakk kommune

Postadresse: Prestegårdsveien 4, 1912 ENEBAKK

Telefon: 64 99 20 00

E-post: postmottak@enebakk.kommune.no

Dato: 08.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	81	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	52
Adresse:	Lyserbråtveien 52, 1914 YTRE ENEBAKK						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Mulig tilkoblet via Indre Østfold kommune		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Mulig tilkoblet via Indre Østfold kommune		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

BUTE AS
Brynsveien 98
1352 KOLSÅS

Deres ref.:
Marianne Topaas Engen

Vår ref.:
2023/4461/NINBER2

Dato:
01.12.2023

Delegert behandling av sak D 461/23

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Oppføring av pipe for ildsted			
<i>Søknad datert:</i>	24.11.2023	<i>Mottatt her:</i>	24.11.2023	
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 81</i>	<i>Bnr.: 3</i>	<i>Fnr.: 0</i>	<i>Snr.: 52</i>
<i>Eiendommens adresse:</i>	Lyserbråtveien 52, 1914 Ytre Enebakk			
<i>Tiltakshaver:</i>	LYSEREN STRANDPARK AS			
<i>Ansvarlig søker:</i>	BUTE AS			

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til oppførte pipe i samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til tillatelse i sak D259/19 hvor det i vedtak datert 22.09.2019 ble gitt tillatelse til installasjon av pipe for ildsted i fritidsboligen H81 – Solli Plass beliggende på Lyseren Strandpark i Ytre Enebakk.

Alle arbeider ved tiltaket er nå ferdigstilt og ansvarlig søker har innsendt søknad om ferdigattest. Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk.

Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltaket kan tas i bruk.

**Gebyr:**

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2023, fastsettes gebyret til kr. 1.850,- for behandling av ferdigattest (varenummer 66751).

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageinformasjon:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Nina Marie Bergseth
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

LYSEREN STRANDPARK AS
Follo Brannvesen IKS



ENEBAKK KOMMUNE

Teknikk og samfunn - Natur, geodata og byggesak

MARLOW ARKITEKTER AS
Gamle Ringeriksvei 56
1357 BEKKESTUA

Deres ref.: Kirsten Maurstad Nielsen
Vår ref.: 2023/4461/NINBER2

Dato:
23.11.2023

Delegert behandling av sak D 450/23

FERDIGATTEST I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 21-10

<i>Tiltaket gjelder:</i>	Oppføring av fritidsbolig – H81, Sollie Plass			
<i>Søknad datert:</i>	30.10.2023	<i>Mottatt her:</i>	30.10.2023	
<i>Matrikkel:</i>	<i>Gnr.: 81</i>	<i>Bnr.: 3</i>	<i>Fnr.: 0</i>	<i>Snr.: 52</i>
<i>Eiendommens adresse:</i>	Lyserbråtveien 52, 1914 Ytre Enebakk			
<i>Tiltakshaver:</i>	LYSEREN STRANDPARK AS			
<i>Ansvarlig søker:</i>	MARLOW ARKITEKTER AS			

I følge pbl. § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendige sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

VEDTAK:

I henhold til plan- og bygningslovens § 21-10 jf. byggesaksforskriftens § 8, gis det ferdigattest til fritidsboligen H81 – Solli Plass, i samsvar med innsendte søknad.

Ferdigattesten gjelder:

Det vises til tillatelse i sak DB 36/18 hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av fritidsbolig med bruksareal på 70m² i dette byggeområdet på eiendommen. Tillatelse til endring av tiltaket ble gitt i sak D332/18 i vedtak datert 14.09.2018 og sak D 85/20 i vedtak datert 17.04.2020. Midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen ble gitt i sak D 154/19 i vedtak datert 18.06.2019.

Alle arbeidene ved tiltaket er nå ferdigstilt og ansvarlig søker har innsendt søknad om ferdigattest. Det er i søknaden bekreftet at tiltaket er utført i tråd med tillatelsen og gjeldende regelverk. I forbindelse med behandling av søknaden avdekker kommunen at bod delvis er oppført utenfor regulerte byggeområde. Nevnte forhold følges opp direkte med hjemmelshaver.

I 2019 innsendte foretaket BUTE AS søknad om oppføring av pipe i bygget. Tillatelse ble gitt i sak D259/19 i vedtak datert 22.09.2019. Denne ferdigattesten gjelder ikke for oppføring av



pipen og foretaket BUTE AS er ansvarlig for å innsende søknad om ferdigattest når arbeidene er ferdigstilt.

Ferdigattest er en bekreftelse på at byggesaken er avsluttet, og at tiltaket kan tas i bruk. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets kvalitet.

Tiltaket må ikke tas i bruk på en annen måte enn det som er beskrevet i byggetillatelsen. Endret bruk av bygg kan innebære at det må vurderes tillatelse til endret bruk eller endret drift.

Gebyr:

I henhold til gebyrregulativet for behandling av natur, geodata og byggesaker i Enebakk kommune for 2023, fastsettes gebyret til kr 1.390,- for behandling av ferdigattest, varenummer 66751. Gebyret er redusert med 25% grunnet oversittet saksbehandlingsfrist med 3 dager.

Enebakk kommune gjør spesielt oppmerksom på følgende:

- Ansvar for ansvarlig foretak opphører formelt ved ferdigattest (jf. pbl. § 23-3 andre ledd). Det er imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om retting eller utbedring innen 5 år etter at ferdigattest er gitt. Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest er gitt.

Klageinformasjon:

Du kan klage på dette vedtaket til Statsforvalteren. Klagen må være skriftlig og sendes til kommunen som et vanlig brev eller på e-post. Vi vil sende saken videre til Statsforvalteren dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt vedtaket.

Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Forvaltningslovens bestemmelser avgjør dette.

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på. Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket skal endres. Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.

Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Med hilsen

John Robert Bjørnstad
enhetsleder

Nina Marie Bergseth
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

LYSEREN STRANDPARK AS
INDRE ØSTFOLD KOMMUNE – VA forvaltning

