

Persroa 20

Nabolaget Råken/Tangen - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**



Offentlig transport

🚶 Råken	7 min 🚶
Linje 350, 550	0.6 km
🚶 Tomter stasjon	15 min 🚶
Linje R22	12.5 km
🚶 Oslo S	31 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	27.6 km
✈ Oslo Gardermoen	56 min 🚶

Skoler

Ytre Enebakk skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
440 elever, 20 klasser	4.2 km
Mjær ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min 🚶
216 elever, 12 klasser	4.4 km
Drømtorp videregående skole	14 min 🚶
440 elever, 36 klasser	13 km
Ski videregående skole	14 min 🚶
640 elever, 25 klasser	13.4 km

«Rolig område med marka i nærheten. Fint med dyr og hyggelige naboer :D»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

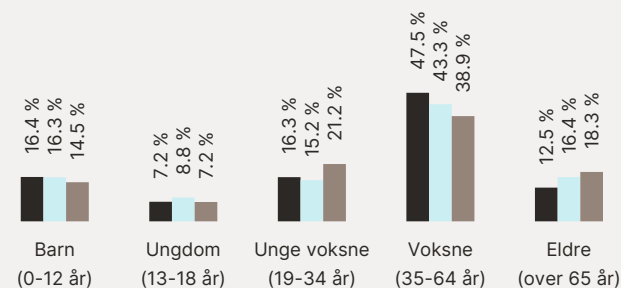


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Råken/Tangen	1 246	519
■ Ytre Enebakk	4 765	1 944
■ Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Nylende barnehage (1-6 år)	19 min 🚶
74 barn	1.7 km
Ytre Enebakk barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
72 barn	3.2 km
Mari naturbarnehage (1-5 år)	7 min 🚶
15 barn	4.4 km


Dagligvare


Rema 1000 Enebakk	6 min 🚶
Kiwi Ytre Enebakk	7 min 🚶
PostNord	4.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



 Støynivået
Lite støynivå 92/100

 Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

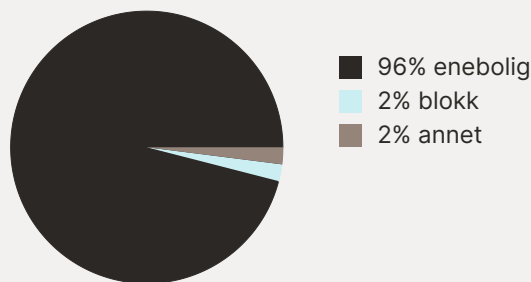
 Ytre Enebakk skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 4.2 km

 Mjærhallen 8 min 
Aktivitetshall 4.4 km



 Ytre Enebakk Treningssenter 6 min 



 Family Sports Club Ski 16 min 

Boligmasse

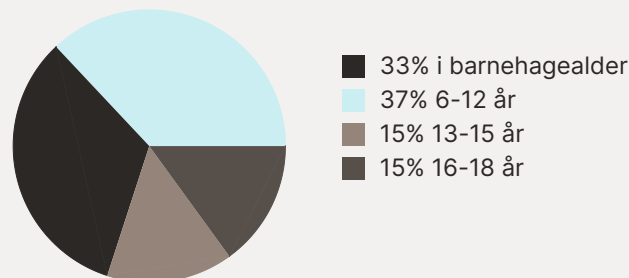


Varer/Tjenester

 Vågsenteret 7 min 

 Vitusapotek Enebakk 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0%

43%

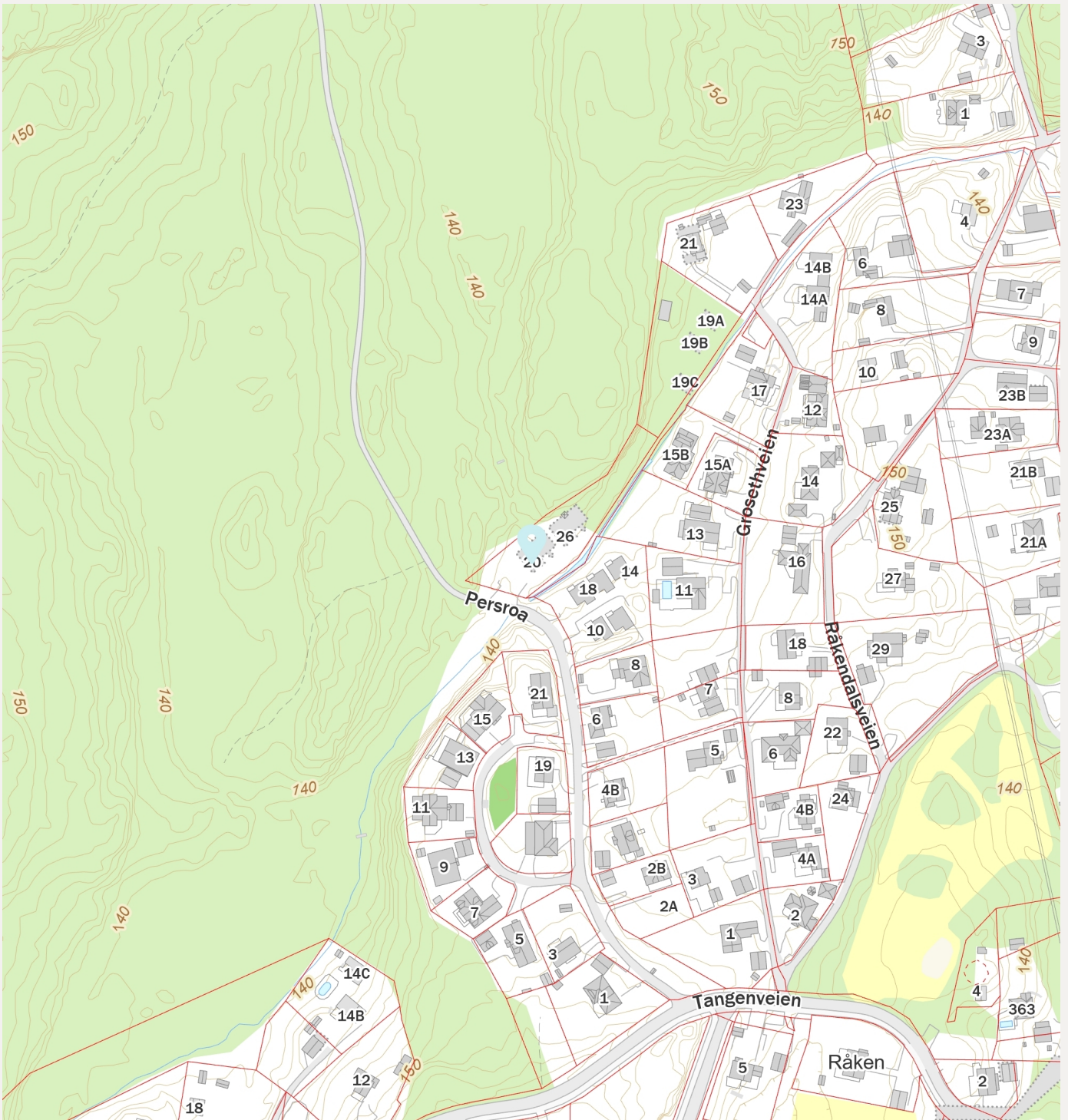
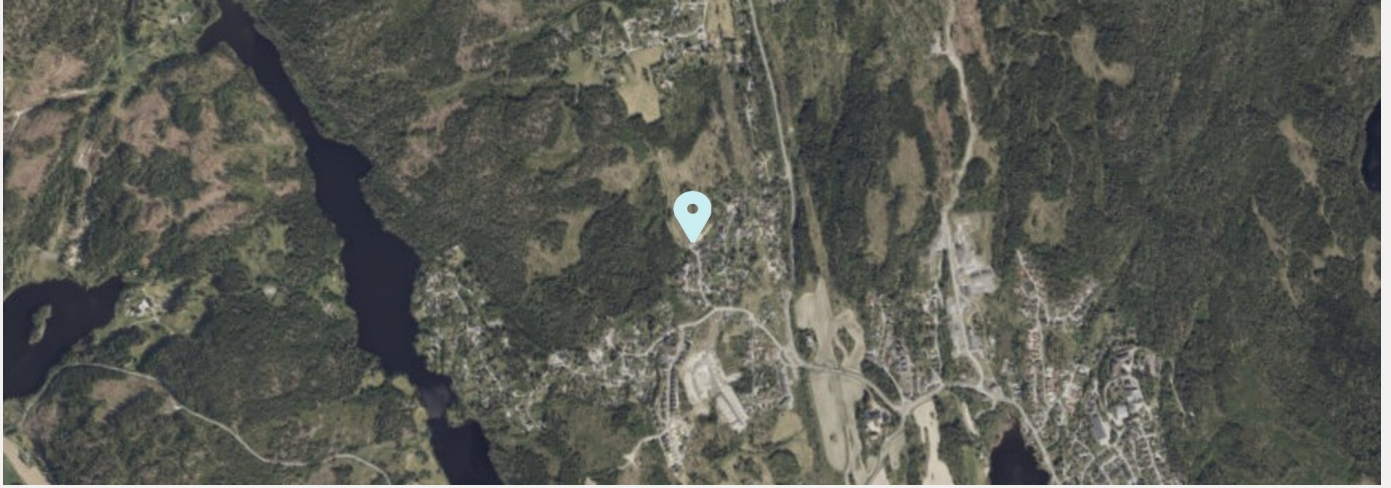
 Råken/Tangen

 Ytre Enebakk

 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Leveransebeskrivelse Persroa 20-30

Ytre Enebakk

18.05.2026

Rekkehusene er modellen Selnes 90 fra Mesterhus.

Byggene er oppført på isolert plate på mark med radonduk og ringmur fra Jackon.

Yttervegger av tre er oppført med 20 cm isolert bindingsverk, vindsperre av GUX gipsplate og utvendig kledning 19x148 mm malt fra fabrikk i grønnfargene; Jotun 7053 Lærdal, Jotun 7653 Stockholmsgrønn og Jotun 8413 Herregårdsgrønn.

Yttervegger i sportsbod er oppført av 98 mm bindingsverk og leveres uisolerte, men betongplate til sportsbod er isolert mot grunn. Det er takterrasse på sportsbodene med utsikt mot øst, glassrekkverk.

Vinduer og balkongdører er levert fra Natre, hvitmalt innside fra fabrikk med 3 lags glass, og utvendig aluminiums beslått i fargen antrasitt grå, ral 7016.

Takkonstruksjon av sperretak, type pulttak med 6 graders, fall teknet med taktro og takpapp. Himlinger på soverom i 2. etg. har skråhimling med god takhøyde.

Innvendige vegger er av 13 mm gipsplate sparklet og malt.

Listefrie løsninger i vindussmyg med Deco smygplate.

Listefri overgang tak/ vegg forsterket med hjørnejern bak plater.

Alle innvendige vegger er isolerte samt etasjeskiller mellom etasjene.

Dører:

Innvendige dører fra Harmonie type Line hvitmalt fra fabrikk med hvite karmlister.

Ytterdør fra Harmonie.

Gulv:

Det er lagt varmerør for vannbåren gulvvarme i hele 1. etg., på badet i 2. etg. er det lagt varmekabel med termostat.

Gulv av type Pergo laminat L0344 Beige Oak .

Kjøkken:

Kjøkken fra leverandør HTH, med avtrekkshette med avkast til friluft.

Front type Glatt Beige.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux.

Trapp:

Repos trapp med lukkede trinn med egen bod for oppbevaring under trapp.

Pipe:

Isolert og ventilert stålpipeline med ildsted fra Contura, Contura 810 Style.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon anlegg fra Villa Vent.

Bad:

Flislagte bad i 1. og 2. etg. med sanitærutstyr av anerkjente leverandører. Downlights i himling.

Tek/vaskerom:

Flislagt gulv med sokkelflis i teknisk/vaskerom.

Div:

Det er lagt opp trekkerør inn i bolig klart for å kunne trekke fibernettnettverk.

Det er lagt ned 50 mm trekkerør fra utvendig målerskap frem til biloppstillingsplass.

1 stk. frostfrie utekraner.

Felles avfallsløsning/ brønn under bakken for papp og restavfall.

Med vennlig hilsen

Bygg- og Tømmermester

Per- Erik Østlie as

Even Borge

Avdelings leder



3D View 1



3D View 2



3D View 3

MESTERHUS

Utarbeidet av:

 MESTERGRUPPEN
 ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Per-Erik Østlie AS
 TILTAKSHAVER:
 Per-Erik Østlie AS
 G.nr/B.nr:
 91/276
 BYGGEPLASS:
 Persroa 16
 KOMMUNE:
 Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Perspektiver		FORMAT: A3	MALESTOKK:
PROSJEKT: Persroa 16		KONTR:	PROSJEKT NR: 20250257
ARKITEKT: MGA-rt	DATO: 22.04.25	TEGN: RT	REV: 12-PE-01



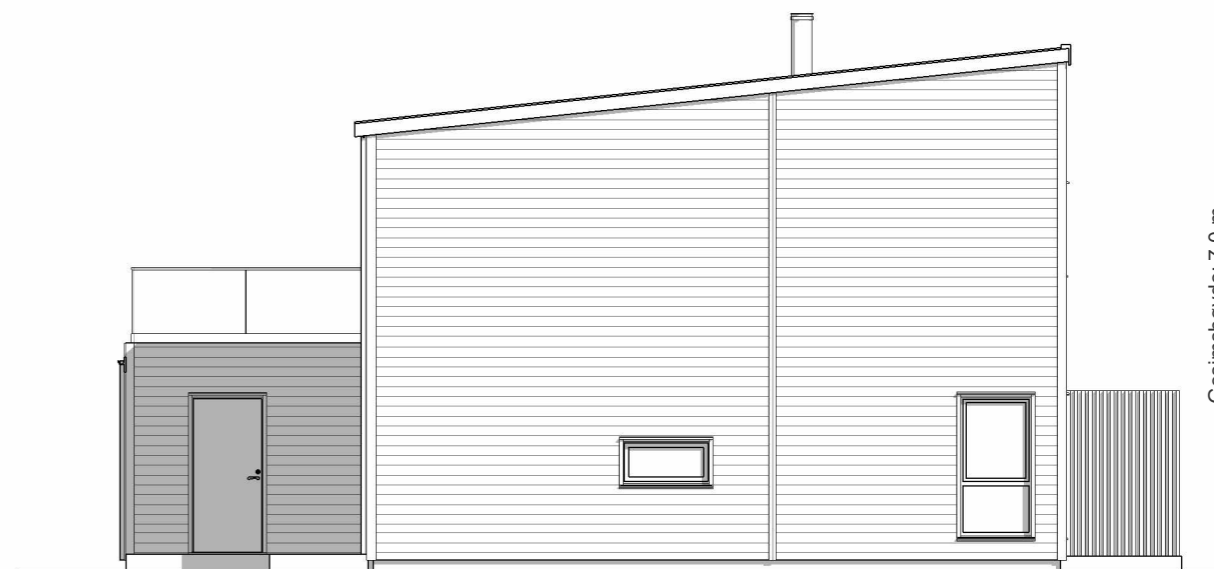
Fasade 1
NORD/VEST



Fasade 2
SØR/VEST



Fasade 3
SØR/ØST



Fasade 4
NORD/ØST

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

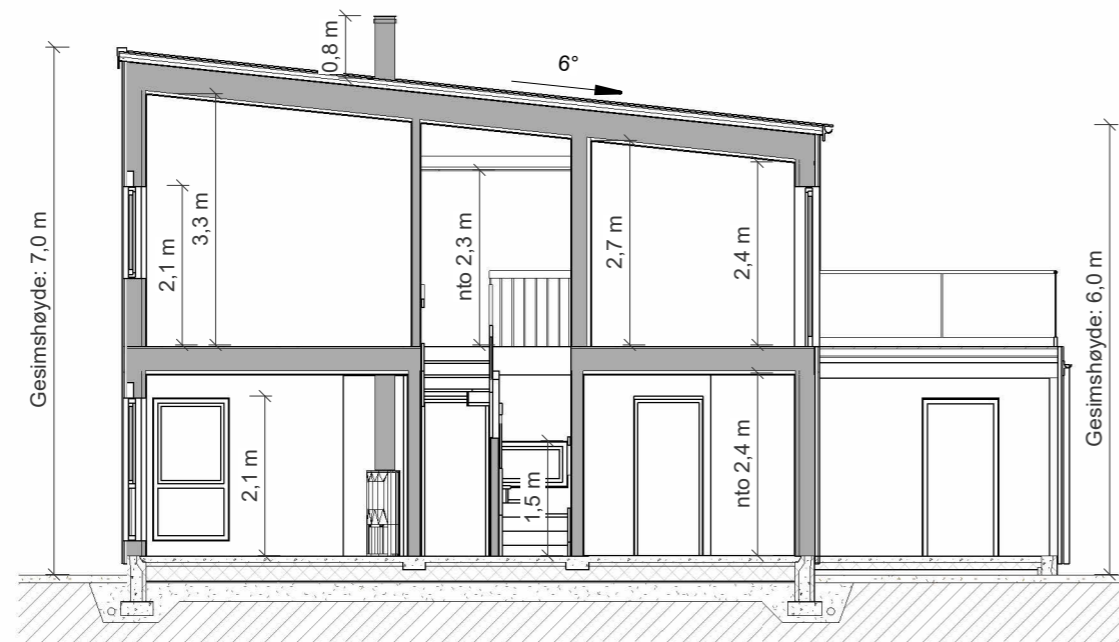
Utarbeidet av:

MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Per-Erik Østlie AS
 TILTAKSHAVER:
Per-Erik Østlie AS
 G.nr/B.nr:
91/276
 BYGGEPLASS:
Persroa
 KOMMUNE:
Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Fasader		FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Selnes Rekkehus 90 -Rekke1		KONTR: -	PROSJEKT NR: 20250258
ARKITEKT: MGA	DATO: 25.04.25	TEGN: RT	REV:
			TEGN.NR: 42-FA-01



Snitt A-A

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0,63

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

Utarbeidet av:

 MESTERGRUPPEN
 ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Per-Erik Østlie AS
 TILTAKSHAVER:
 Per-Erik Østlie AS
 BYGGEPLASS:
 Persroa
 G.nr/B.nr:
 91/276
 KOMMUNE:
 Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Snitt		FORMAT: A3	MALESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Selnes Rekkehus 90 -Rekke2		KONTR: -	PROSJEKT NR: 20250328
ARKITEKT: MGA	DATO: 25.04.25	TEGN: RT	REV:
		TEGN.NR: 42-SN-01	

Fasade 3



Fasade 4

Fasade 2

Fasade 1

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningssdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0,63

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m ²)
A	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
A	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
A	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
A	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
B	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
B	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
B	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
B	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
C	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
C	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
C	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
C	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m ²)
179,3	180

Symbolforklaring:

- ➔ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Per-Erik Østlie AS

TILTAKSHAVER: Per-Erik Østlie AS

BYGGEPLASS: Persroa

G.nr/B.nr: 91/276

KOMMUNE: Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD:

Plan 01

PROSJEKT:

Selnes Rekkehus 90 -Rekke1

ARKITEKT:

MGA

DATO:

25.04.25

TEGN:

RT

FORMAT:

A3

MÅLESTOKK:

1 : 100

PROSJEKT NR:

20250258

TEGN.NR:

22-PL-11

Fasade 3



MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0,63 202 Sov LT=0,72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m ²)
D	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
D	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
D	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
D	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
E	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
E	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
E	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
E	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
F	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
F	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
F	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
F	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m ²)
179,3	180

Symbolforklaring:

- ➔ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Fasade 1

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Per-Erik Østlie AS

TILTAKSHAVER:

Per-Erik Østlie AS

BYGGEPLASS:

Persroa

G.nr/B.nr:

91/276

KOMMUNE:

Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD:

Plan 01

PROSJEKT:

Selnes Rekkehus 90 -Rekke2

ARKITEKT:

MGA

DATO:

25.04.25

TEGN:

RT

FORMAT: MÅLESTOKK:

A3 1 : 100

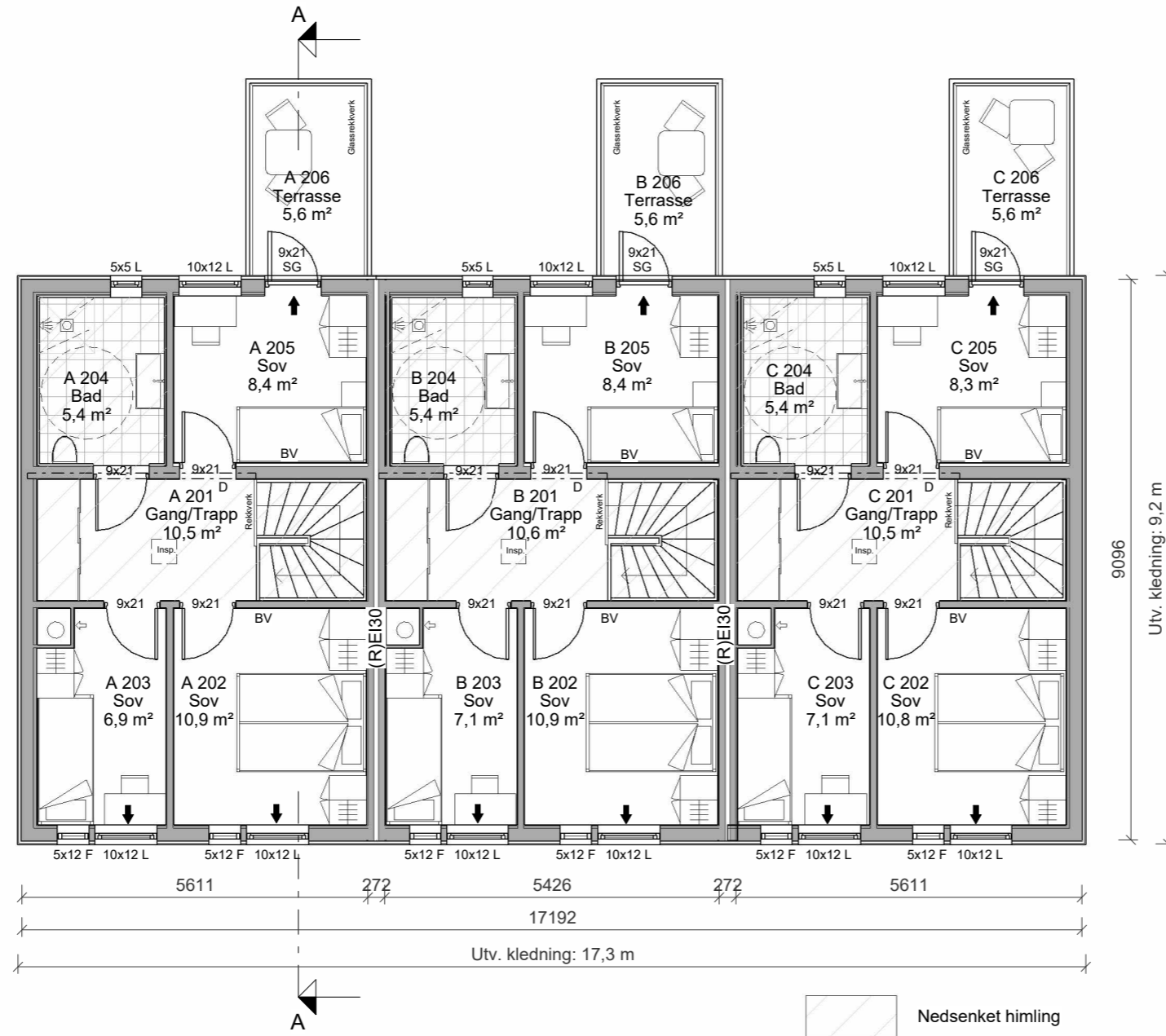
KONTR: PROSJEKT NR:

- 20250328

REV: TEGN.NR:

- 22-PL-11

Fasade 3



Fasade 4

Fasade 2

Branntiltak tas på rekke 2 hvor vinduer er fjernet

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningssdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0,63 202 Sov LT=0,72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m ²)
A	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
A	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
A	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
A	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
B	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
B	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
B	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
B	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
C	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
C	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
C	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
C	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m ²)
179,3	180

Symbolforklaring:

- ➔ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

Sidemannskontroll 28.04.25 LB

Fasade 1

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

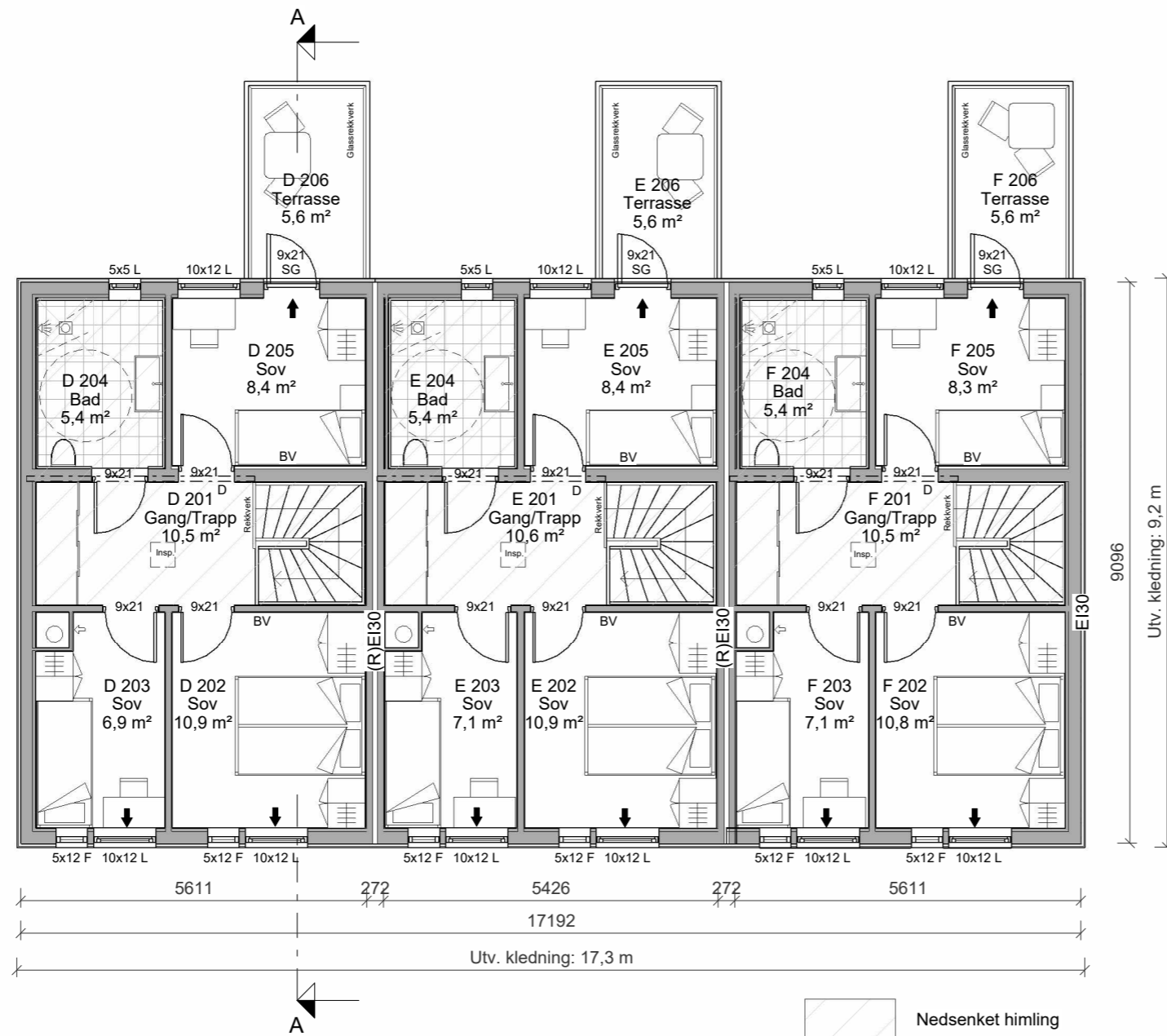
Utarbeidet av:
 MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEMBER:
 Per-Erik Østlie AS
 TILTAKSHAVER:
 Per-Erik Østlie AS
 BYGGEPLASS:
 Persroa
 G.nr/B.nr:
 91/276
 KOMMUNE:
 Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD:
 Plan 02
 PROSJEKT:
Selnes Rekkehus 90 -Rekke1
 ARKITEKT: MGA DATO: 25.04.25 TEGN: RT
 FORMAT: A3 MÅLESTOKK: 1 : 100
 KONTR: - PROSJEKT NR: 20250258
 REV: - TEGN.NR: 22-PL-21

Fasade 3



Fasade 1

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningssdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målsetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senter.
- Gesims og mønehøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under ferdig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21.201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tilluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfangere monteres iht. Sintef bfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Vridere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lystransmisjon beregnet med LT= 0,63 202 Sov LT=0,72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
D	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
D	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
D	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
D	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
E	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
E	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
E	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
E	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
F	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
F	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
F	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
F	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	Areal (m²)
179,3	180

Fasade 4

Fasade 2

Symbolforklaring:

- ➔ = Rømningsvei
- ⊕R = Radonpunkt
- BV = Bærevegg
- D = Drager
- SD = Synlig Drager
- DIM = Drager i møne
- SG = Sikkerhetsglass

BYGGEMELDINGSTEGNING

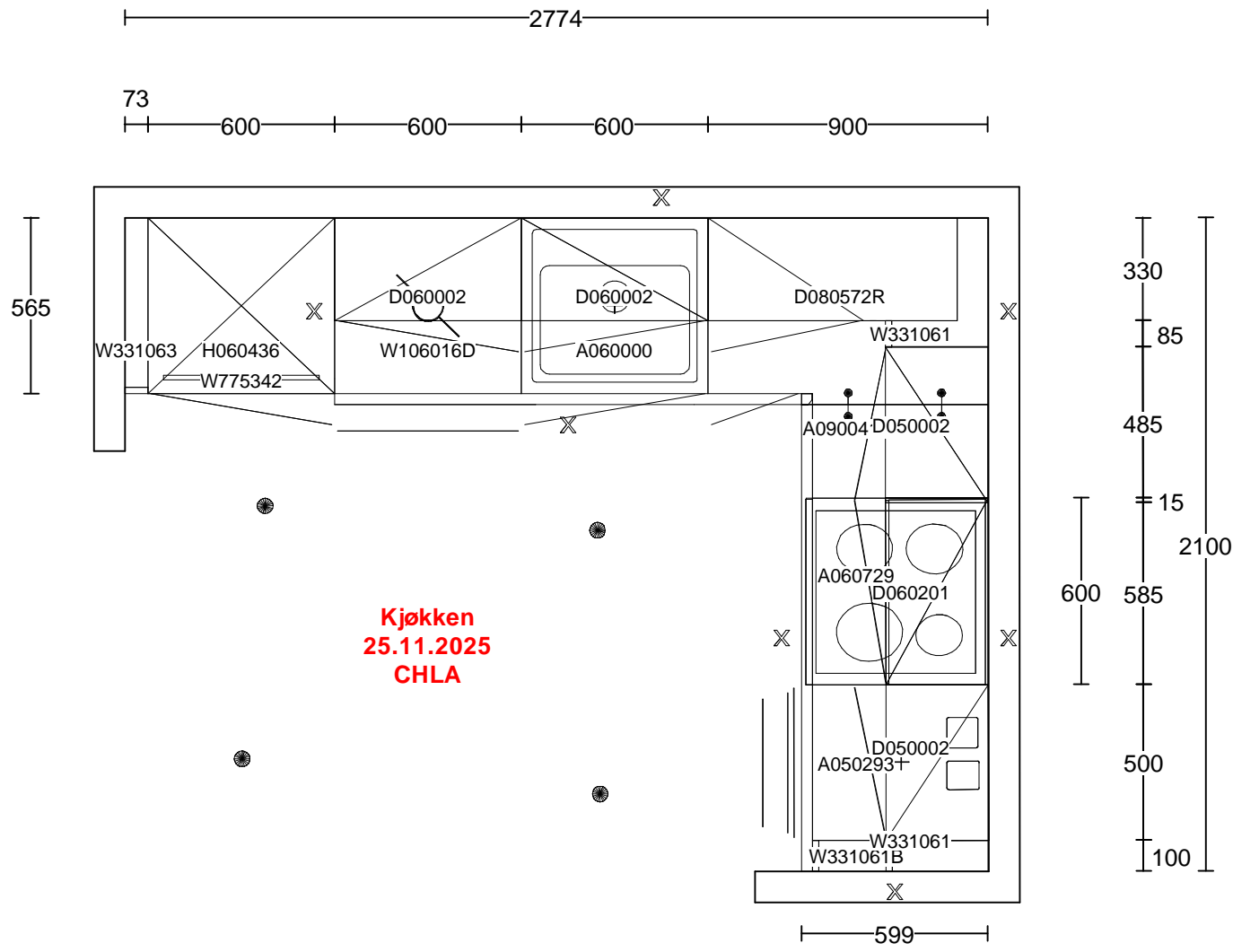
MESTERHUS

Utarbeidet av:
 MESTERGRUPPEN
 ARKITEKTER
 E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
 Per-Erik Østlie AS
 TILTAKSHAVER:
 Per-Erik Østlie AS
 BYGGEPLASS:
 Persroa
 G.nr/B.nr:
 91/276
 KOMMUNE:
 Enebakk

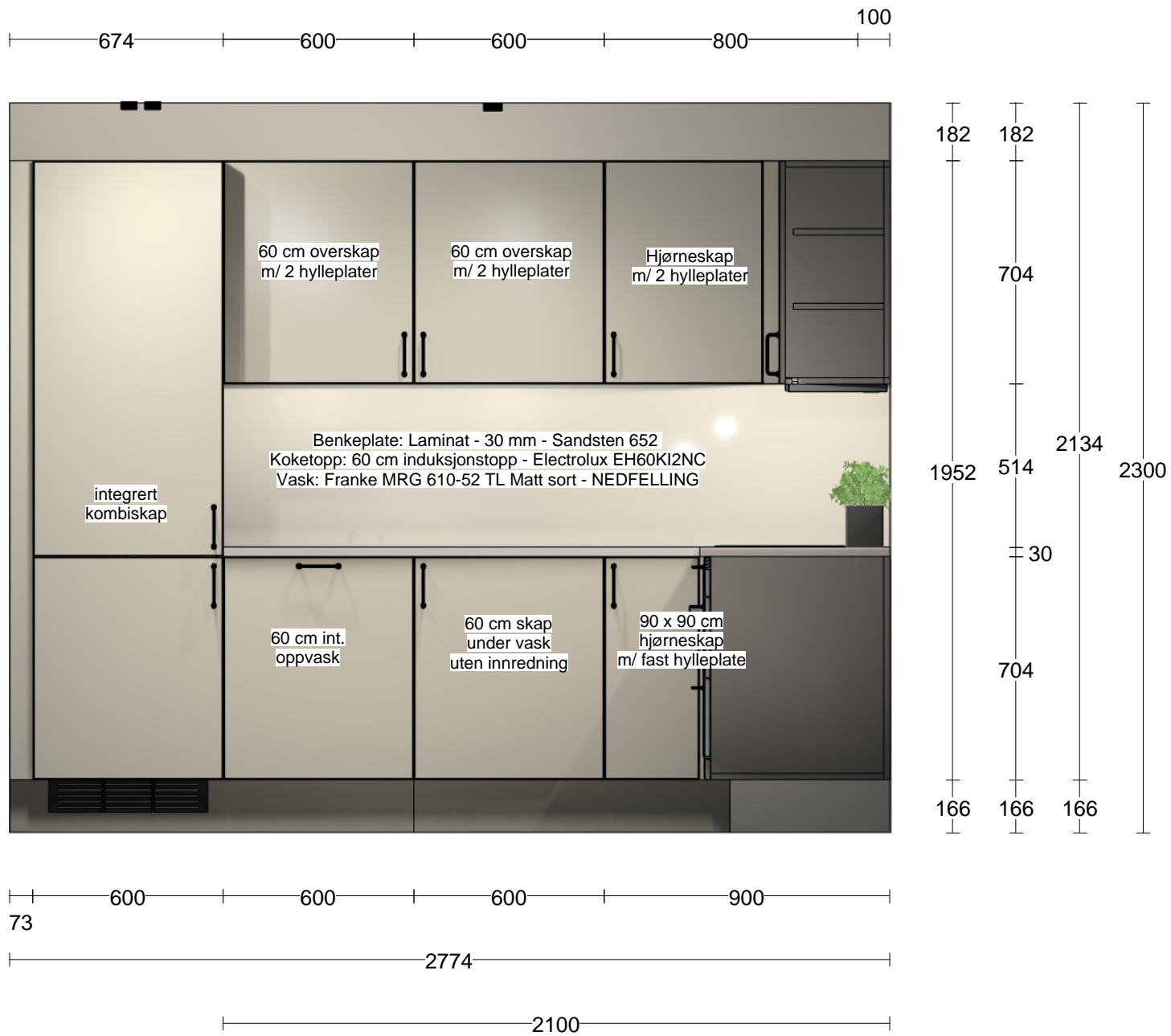
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD:
 Plan 02
 PROSJEKT:
Selnes Rekkehus 90 -Rekke2
 ARKITEKT: MGA DATO: 25.04.25 TEGN: RT
 FORMAT: A3 MÅLESTOKK: 1 : 100
 KONTR: - PROSJEKT NR: 20250328
 REV: - TEGN.NR: 22-PL-21

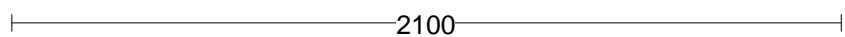
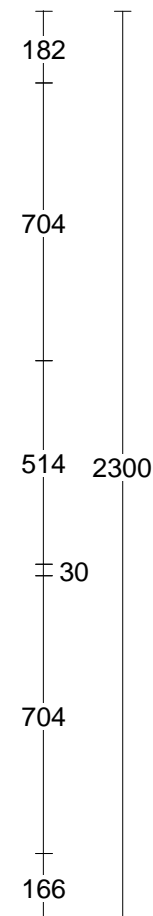
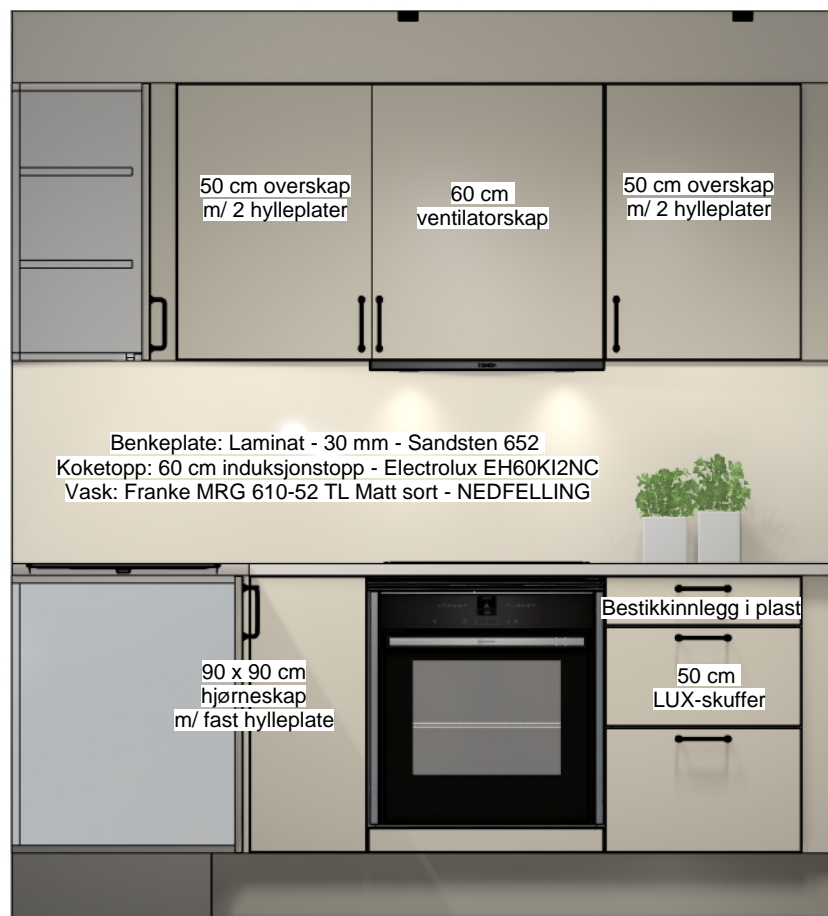
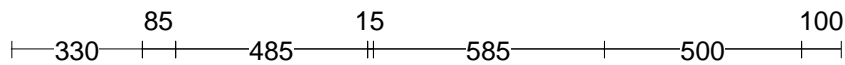


**Kjøkken
25.11.2025
CHLA**

Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:		
Brukeland, Lång & CO Frognervein 10, 0257 Oslo	HTH Prosjektavdeling AS Strømsveien 245 . 0668 OSLO	Model:	Glatt Beige	
Brukeland, Lång & CO Bygdøy Allè 19 - Type 13 10 1 0257 Oslo	Selger: Christine Glestad	Tilbudsnr:	PR441094 , Tegningsnr: 1	
		Revidert:	2025-10-13, Revisionsnr: 1	
		Opprettet:	2025-11-25	
		Skala:	Skalere til å passe (Dybdemål er ek	
		Lev. uke/år: 0 2024	Ordrenr:	
		Tegningen er kun en visuel vi og ikke en ordre bekreftelse.		www.hth.no




Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Brukeland, Lång & CO Frognervein 10, 0257 Oslo	HTH Prosjektavdeling AS Strømsveien 245 . 0668 OSLO	Model: Glatt Beige Tilbudsnr: PR441094 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-10-13, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2025-11-25	
Brukeland, Lång & CO Bygdøy Allè 19 - Type 13 10 1 0257 Oslo	Selger: Christine Glestad	Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ek Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel vi og ikke en ordre bekreftelse.	
		(C) Copyright HTH Kjøkkenforum	www.hth.no




Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Brukeland, Lång & CO Frognervein 10, 0257 Oslo	HTH Prosjektavdeling AS Strømsveien 245 . 0668 OSLO	Model: Glatt Beige Tilbudsnr: PR441094 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-10-13, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2025-11-25	
Brukeland, Lång & CO Bygdøy Allè 19 - Type 13 10 1 0257 Oslo	Selger: Christine Glestad	Skala: Skalere til å passe (Dybdemål er ek Lev. uke/år: 0 2024 Ordrenr: Ordrenr: Tegningen er kun en visuel vi (C) Copyright HTH Kjøkkenforum og ikke en ordre bekreftelse.	www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse: Brukeland, Lång & CO Frognervein 10, 0257 Oslo	Butik: HTH Prosjektavdeling AS Strømsveien 245 . 0668 OSLO Selger: Christine Glestad	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: PR441094 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-10-13, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2025-11-25 Skala: (Dybde mål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel vi og ikke en ordre bekreftelse.	
Brukeland, Lång & CO Bygdøy Allè 19 - Type 13 10 1 0257 Oslo		Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse: Brukeland, Lång & CO Frognervein 10, 0257 Oslo	Butik: HTH Prosjektavdeling AS Strømsveien 245 . 0668 OSLO Selger: Christine Glestad	Info: Model: Glatt Beige Tilbudsnr: PR441094 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2025-10-13, Revisionsnr: 1 Opprettet: 2025-11-25 Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel vi og ikke en ordre bekreftelse.	
Brukeland, Lång & CO Bygdøy Allè 19 - Type 13 10 1 0257 Oslo		Ordrenr: (C) Copyright HTH Kjøkkenforum	www.hth.no

Fasade 3



- Symbolforklaring:**
- = Rømningsvei
 - ⊗ = Radonpunkt
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - SD = Synlig Drager
 - DIM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass

Fasade 4

Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kleddning / underliggende søyle. Bygningsdelar mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter, tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktisk gulvareal.
- Romshøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takshøyde enn 2,4m.
- Målføring på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senler.
- Gasimis og møneshøyde er målt fra gjennomsnittlig planert terreng, plassert 0,25m under førdag støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 2.1.201)
- Statistiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggeværk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enlen håndlokkapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtreks-tilførsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. snøfångere monteres iht. Sintef bis detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha bamesikring.

Ved tilgrenselig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod
 - Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m i fra gulv.
- Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
 - Risikoklasse RKL: 4
 - Lysstransmisjon beregnet med LT= 0,63

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje	Beskrivelse	Type	Areal (m ²)
A	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
A	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
A	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
A	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
B	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
B	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
B	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
B	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
C	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
C	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
C	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
C	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	179,3	Areal (m ²)	180
-------------	-------	-------------------------	-----

Brannlukk tas på rekke 2 hvor vinduer er fjernet

Fasade 1

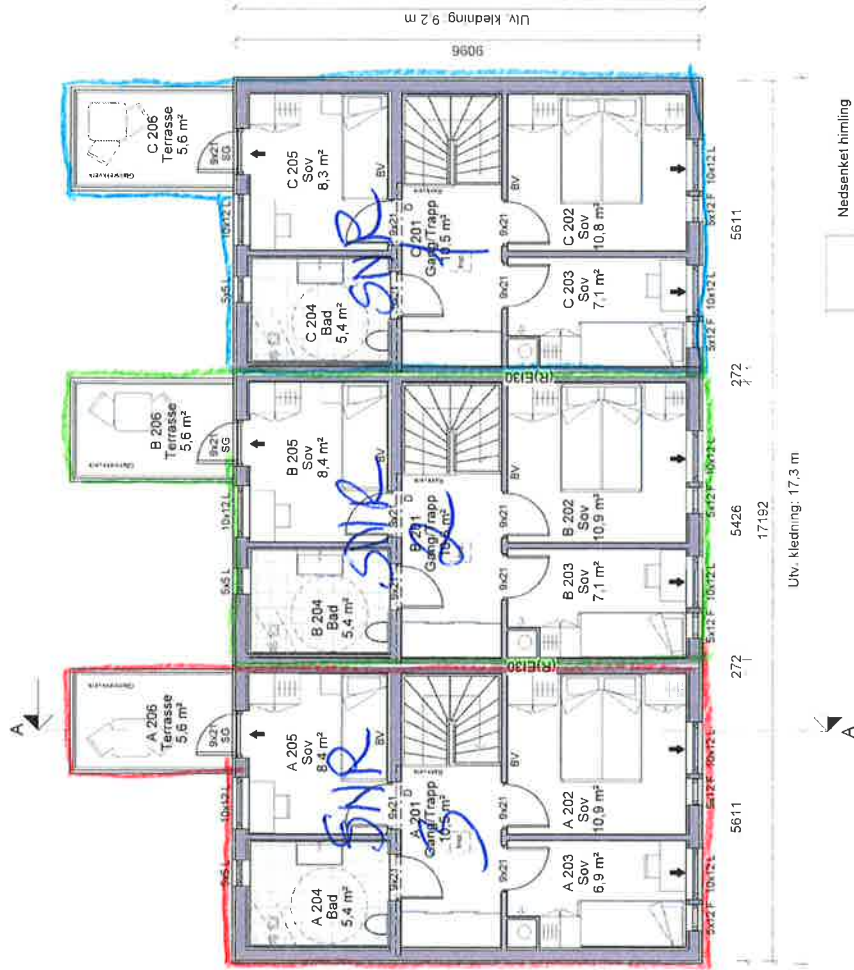
BYGGEMELDINGSTEGNING

MEMBER	Per-Erik Østlie AS
TILTAKSHAVER	Per-Erik Østlie AS
BYGGEPÅSS	Persroa
UTARBEDT AV	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
Utdato	9/1/2016
KOMMUNE	Enebakk

TEGN. INNHOLD	Plan 01	FORMAT	MALESTOKK	1 : 100
PROSJEKT	Seines Rekkehus 90 -Rekke1	KONTR.	PROSJEKT NR.	20250258
ARKITEKT	MGA	DATE	TEGN. REV	22-PL-11
REV.	DATE	25.04.25	RT	

Utsendingsnr	
E-mail	post@mgaarkitekter.no

Fasade 3



Fasade 4

Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledding / underliggende søyle. Bygningsdelar mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter las med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktisk gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Måisetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til sønter.
- Besms og mønemyrde er målt fra gjennomsnittlig planer. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj Z1.Z01)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutrust vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndbrykkapparat eller egnet brannslange som rekke inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-tiluftsventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Ev. snøfangere monteres iht. Sniefbfs detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17, fritliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,3m over terreng skal ha barnesikring.

- Ved tilgjengelig bolig:
- Trinnfri adkomst til sportsbod
 - Videre (døret, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 - 1,2 m fra gulv.
- Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
 - Risikoklasse RKL: 4
 - Lystransmisjon beregnet med LT= 0.63 202 Sov.LT=0,72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje	Beskrivelse	Type	Areal (m²)
A	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
A	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
A	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
A	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
B	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
B	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
B	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
B	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,9
C	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
C	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
C	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
C	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				285,6

Areal netto	Areal (m²)	180
179,3		

Arealtabell (BYA)

- Symbolforklaring:**
- ↑ = Rømningsvei
 - ⊕ = Radonpunkt
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - SD = Synlig Drager
 - DIM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass

BYGGMELDINGSTEGNING

TEGN. INNHOLD:	FORMAT:	MALESTOKK:
Plan 02	A3	1 : 100
PROSJEKT:	KONTR.:	PROSJEKT NR.:
Selnes Rekkehus 90 -Rekke1	-	20250258
ARKITEKT:	TEGN.:	TEGN NR.:
MGA	25.04.25	RT
REV.:	DATE:	REVISJON:
		SIGILL:

MEDLEM:	Per-Erik Østlie AS
TILTAUSHAVER:	G.m/fb.no
BYGGEPLASS:	91/276
KOMMUNE:	Enebakk

Utarbeidet av:

MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

E-mail: post@mgaarkitekter.no

MESTERHUS

Sidemannskontroll 28.04.25 LB

Fasade 3



- Symbolforklaring:**
- ⊕ = Rømningsvei
 - ⊗ = Radonpunkt
 - BV = Bærevegg
 - D = Drager
 - SD = Synlig Drager
 - DIM = Drager i møne
 - SG = Sikkerhetsglass

Fasade 4

Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning, se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledding / Underliggende søyle. Bygningsdelar mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romhøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under sikr. himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Målesetting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senler.
- Cæsings og mønehøyde er målt fra gjennomsnittet planert terreng, plassert 0,25m under ferag støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21,201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndbrikkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks-illuftventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Ev. ventilangere monteres iht. Siner/bis detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17.
- frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3.3m over terreng skal ha bamesikring.

Ved tilgjengelig bolig:

- Trinnfri adkomst til sportsbod.
- Videre (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,8 – 1,2 m fra gulv.

Dimensjonerende forutsetninger:

- Brannklasse BKL: 1
- Risikoklasse RKL: 4
- Lysttransmisjon beregnet med LT=0,63 202 Sov.LT=0,72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje	Beskrivelse	Type	Areal (m²)
D	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
D	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
D	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
D	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
E	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	96,5
E	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	36,7
E	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
E	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
E	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
F	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	97,0
F	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	36,3
F	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
F	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
F	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
Totalt Areal:				96,1
Totalt Areal:				289,6

Arealtabell (BYA)

Areal netto	179,3
Areal (m²)	180

Fasade 1

BYGGEMELDINGSTEGNING

MEMBER:	Per-Erik Østlie AS
TILTAKSHAVER	G. m.no. nr. 91/276
BYGGEPLASS	KOMMUNE Enebakk
Perstora	

Utsarbeidet av	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail: post@mestergruppen.no	

TEGN. INNHOLD	Plan 01
PROSJEKT	Selines Rekkehus 90 -Rekke2
ARKITEKT	MGA
DATA:	25.04.25
REVISJON	RT
TEGNER	REV
PROSJEKTNR	20250328
FORMAT	A3
MALESTOKK	1 : 100
TEGNER	22-PL-11

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som tilfjellighetshaver ikke medvirker i.

Fasade 3



Fasade 4

Utv. Kledning 9,2 m

Fasade 2

MERKNADER:

- For isolasjonsmengder, U-verdier og energiforsyning se energidokumentasjon.
- Arealer oppgitt i tabeller iht. NS3940
- BYA er beregnet til utside kledning / underliggende søyle. Bygningsdeler mindre enn 5m over terreng, utkraget mer enn 1 meter tas med i sin helhet.
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- Romshøyde er 2,4m dersom annet ikke er spesifisert.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- Malseting på utside mur / stenderverk, utv. søyler til senler, ceasins og mønnebyrde er malt fra gjennomsnittlig planert tenning, plassert 0,25m under lerøig støpt plate. (Ved avstand mindre enn 0,35m, se detalj 21,201)
- Statiske beregninger for konstruksjonen er ikke utført. Forbehold om endringer av dimensjoner og plasseringer ved detaljprosjektering.
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndlokkapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
- Plassering av avtrekks- / luftventiler og kombiboks, kfr. ventilasjonsleverandør.
- Evt. vøflangere monteres iht. Smtef bis detaljblad 525.931
- For bolig hvor sportsbod ikke prosjekteres tilknyttet bolig, forutsettes sportsbod (5m²) iht. TEK17.
- frittliggende eller i uthus/garasje, oppført samtidig med bolig.
- Vindu over 3,8m over terreng skal ha barnesikring.

- Ved tilgjengelig bolig:
- Trinnfri adkomst til sportsbod.
 - Vindere (dører, vinduer etc.) plasseres mellom 0,9 – 1,2 m fra gulv.
- Dimensjonerende forutsetninger:
- Brannklasse BKL: 1
 - Risikoklasse RKL: 4
 - Lysstrålmisjon beregnet med LT= 0.63 202 Sov LT=0.72

Arealtabell (BRA) Byggemelding

Boenhet	Etasje:	Beskrivelse:	Type:	Areal (m²)
D	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,6
D	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
D	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
D	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,7
				96,5
E	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,7
E	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
E	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
E	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	46,0
				97,0
F	Plan 01	Opphold, bad og gang	P-rom	36,3
F	Plan 01	Bod og teknisk	S-rom	9,1
F	Plan 01	Sportsbod	Utv.BRA	5,1
F	Plan 02	Opphold, bad og gang	P-rom	45,6
				96,1
Totalt Areal:				288,6

Areal netto	Areal (m²)	180
179,3		

BYGGEMELDINGSTEGNING

TEGN. INNHOLD	FORMAT	VAL	ESTOKK
Plan 02	A3	1	100
PROSJEKT	KONTR	PROSJEKTNR	
Selnes Rekkehus 90 -Rekke2		20250328	
ARKITEKT	DATA	TEGN	TEGN.NR.
MGA	25.04.25	RT	22-PL-21

REV.	DATE	REVISJON	TEGN.

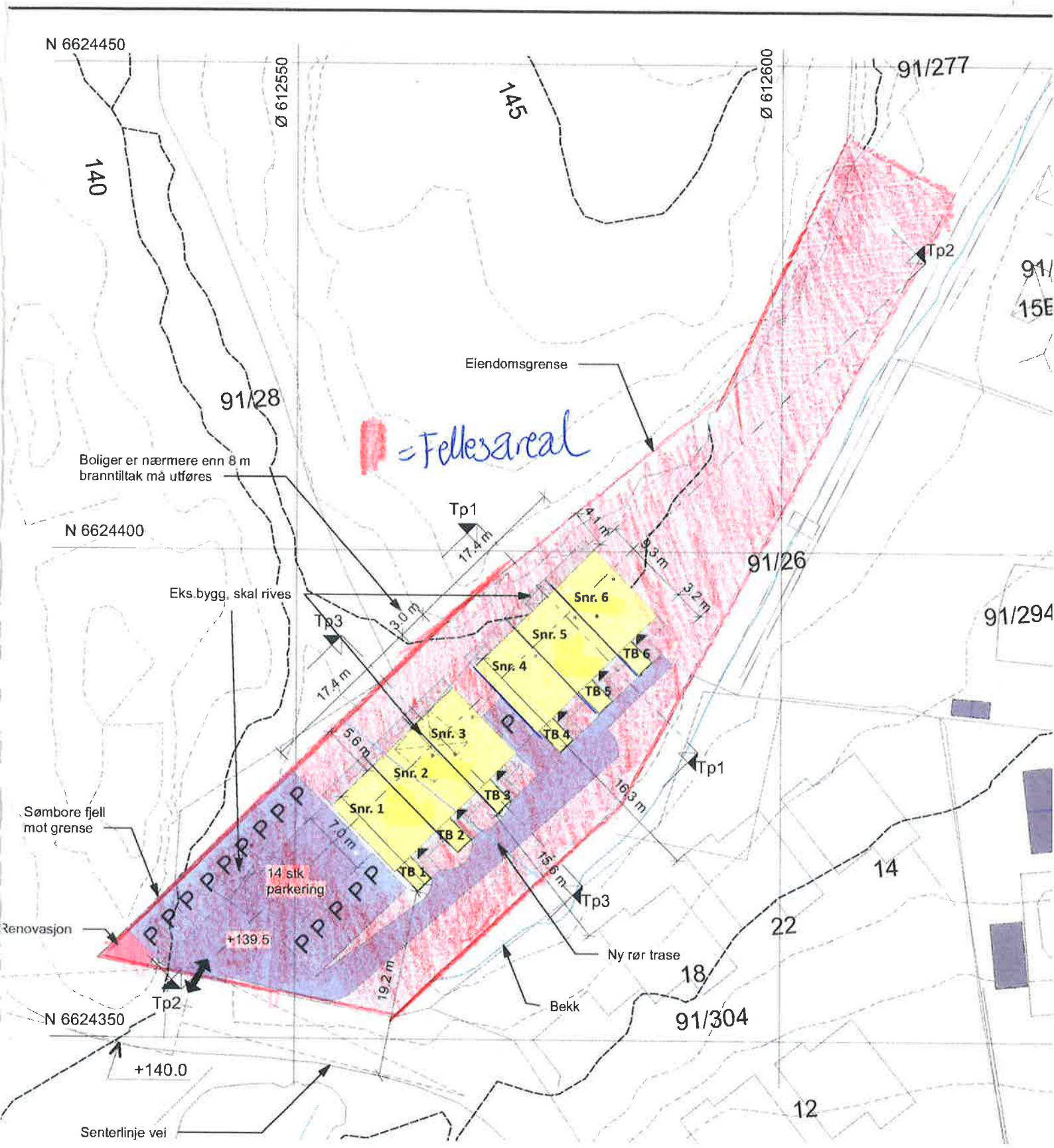
MEDELSE:	Per-Erik Østlie AS
TILTAKSHAVER:	G. nr/8 m
BYGGEPLASS:	91/276
KOMMUNE:	Enebakk

Utarbeidet av:	MESTERGRUPPEN ARKITEKTER
E-mail:	post@mgaarkitekter.no

MESTERHUS

- Symbolforklaring:
- Remningsvei
 - ⊕R Radonpunkt
 - BV Bærevegg
 - D Drager
 - SD Synlig Drager
 - DIM Drager i møne
 - SG Sikkerhetsglass

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Situasjonsplan
: 500

STERHUS

Utarbeidet av:

MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Per-Erik Østlie AS

TILTAKSHAVER:
Per-Erik Østlie AS

BYGGEPLASS:
Persroa 16

G nr/B.nr:
91/276

KOMMUNE:
Enebakk

REV.	D
------	---

VEDTEKTER
for
PERSROA 2 BOLIGSAMEIET

§1

Sameiets navn er Persroa 2 Boligsameie (Persroa 20,22,24,26,28,30)

Sameiet består av 6 boligseksjoner på Gnr. 91 bnr. 276 i Enebakk kommune.

§2

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesareal.
3. Ivareta andre saker av felles interesse.

§3

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Utomhus areal er avmerket på vedlagt kart med hva som er å anse tilhørende den enkelte seksjon og hva som er å anse som fellesareal. Utomhus areal er ikke seksjonert eller tinglyst som eksklusivt, men delt slik det faller seg naturlig ut hva hver seksjon. Bruksrettighet for eksklusivt rettinghet er tidsbegrenset til 30 år.

§4

Den enkelte seksjon må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon **med alle eksklusive tilleggsdeler**, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avertere ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseierne gir hverandre gjensidig rett til nødvendig adkomst for å kunne komme til hagedel der adkomst må skje på naboens uteoppholdsareal.

§5

Sameierne har plikt til å delta med hver sin 1/6-del av de utgifter som er nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme, som er angitt i §2. Sameiermøtet har anledning til, med vanlig flertall, å fastsette et nærmere bestemt vederlag som skal betales av medlemmene i denne forbindelse.

§6

Den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligen og ytre rom som er eksklusiv disposisjon, påhviler den enkelte sameier.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for den enkelte sameier.

Seksjonseierne har eget ansvar for det ytre vedlikehold avsitt hus og egne stikkledninger fra fellesledninger. Seksjonseierne har felles ansvar for innretninger som er felles, eksempelvis for stikkledninger som er fellesledninger. De har videre felles ansvar for vedlikehold av felles adkomstarealer.

Alt vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§7

Påbygginger til eksisterende bebyggelse og bygging av frittstående boder etc. skal godkjennes fra berørte naboer, dvs. **de som ligger til/mot aktuell** sameier og innsyn mot aktuelt bygg. Utbygginger som krever offentlig godkjennelse må i tillegg bringes inn for bygningsmyndighetene på vanlig måte.

§8

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret skal bestå av minst 2- to styremedlemmer hvorav en velges som formann. Innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8-åtte og høyst 20-tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21-tjuen dager for møtet. For at forslag som nevnt i §12, tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§9

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/2 av sameierne (3stk.) skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§10

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på forstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§11

På ordinært sameiermøte Behandles:

1. Årsberetning fra styret.

Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.

Valg av styreleder

Valg av revisor.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Møteleder er ansvarlig for at det utpekes en referent som skal føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det oppnevnes en person som skal underskrive protokollen i tillegg til styrets leder og referent. Kopi av undertegnet protokoll skal leveres samtlige sameiere senest 14 dager etter sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

Endring av vedtektene.

§13

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, er sameierne solidarisk ansvarlige.

§15

Styr medlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§17

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, jfr. §4 og §5, kan vedkommende med minst 3-tre måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen. Skyldig beløp kan sameiet inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

§18

For øvrig kommer Lov om eierseksjoner, 6.06.17 ikrafttredelse: 01.01.2018, med senere endringer, til anvendelse.

Vedlegg til vedtekter for sameiet:

På første styremøte utarbeides retningslinjer for sameiet. Dette er det som gjelder til enhver tid i tillegg til vedtektene. Revisjon av disse vedleggene vil i så fall tas opp som sak på sameiermøte, og vedtas ved enkelt flertall blant de fremmøtte, med eventuelle fullmakter.

Forslag til retningslinjer som bør behandles:

Vedlikehold av fellesareal:

Skal det være betales en fast sum som settes på konto og øremerket til vedlikehold av fellesareal?

Hvordan fordele oppgaver / utgifter

Forsikringer:

Felles eller hver for seg.

Søppeldunker:

Felles eller en pr husstand. ROAF gir rabatt ved flere husholdninger pr dunk.

Fargevalg på hus:

Bepantning:

Snømåking:

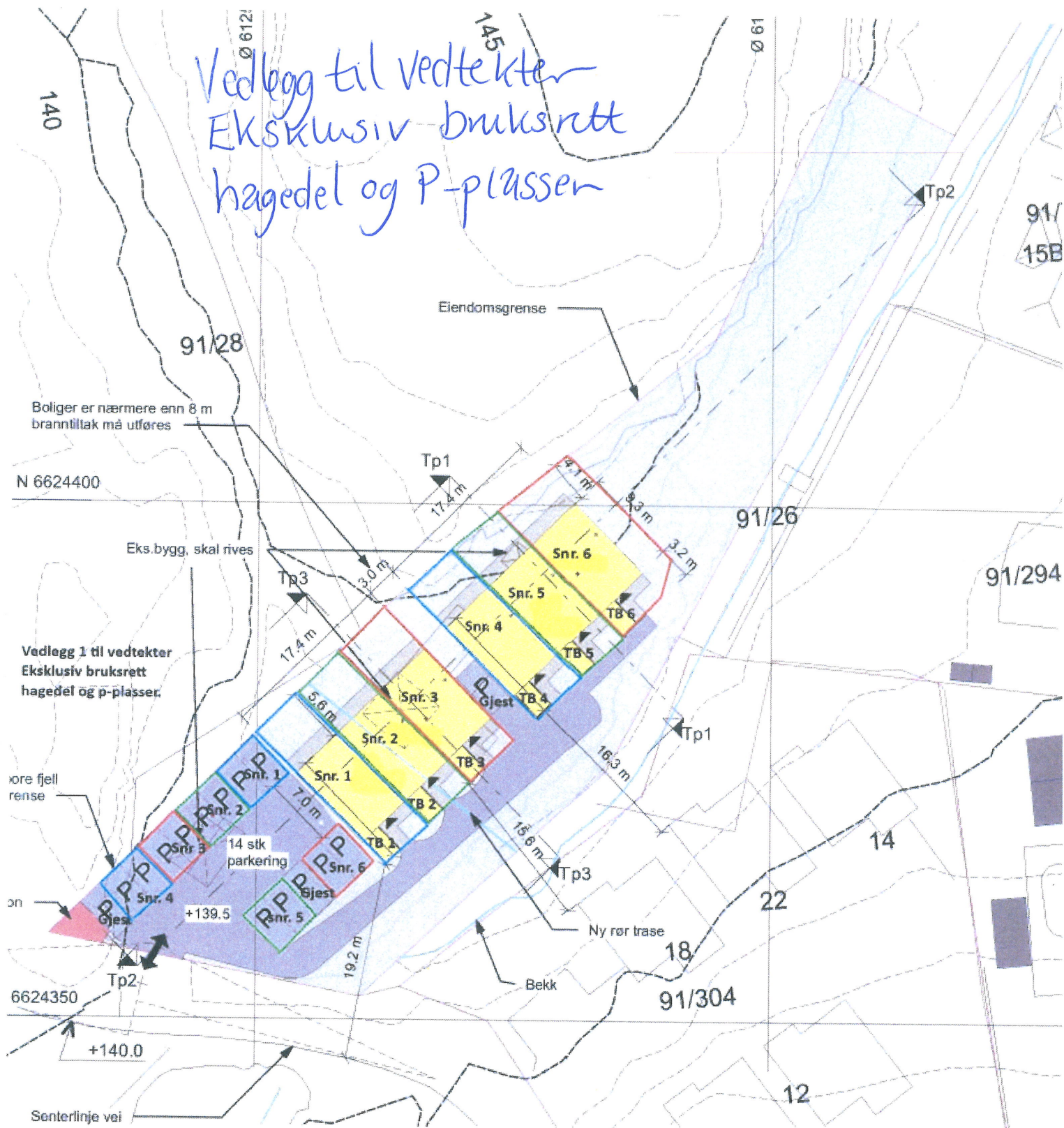
Dyrehold:

Hageavfall:

Hvordan behandle dette?

Oa som sameierne synes viktig for å få til et godt naboskap.

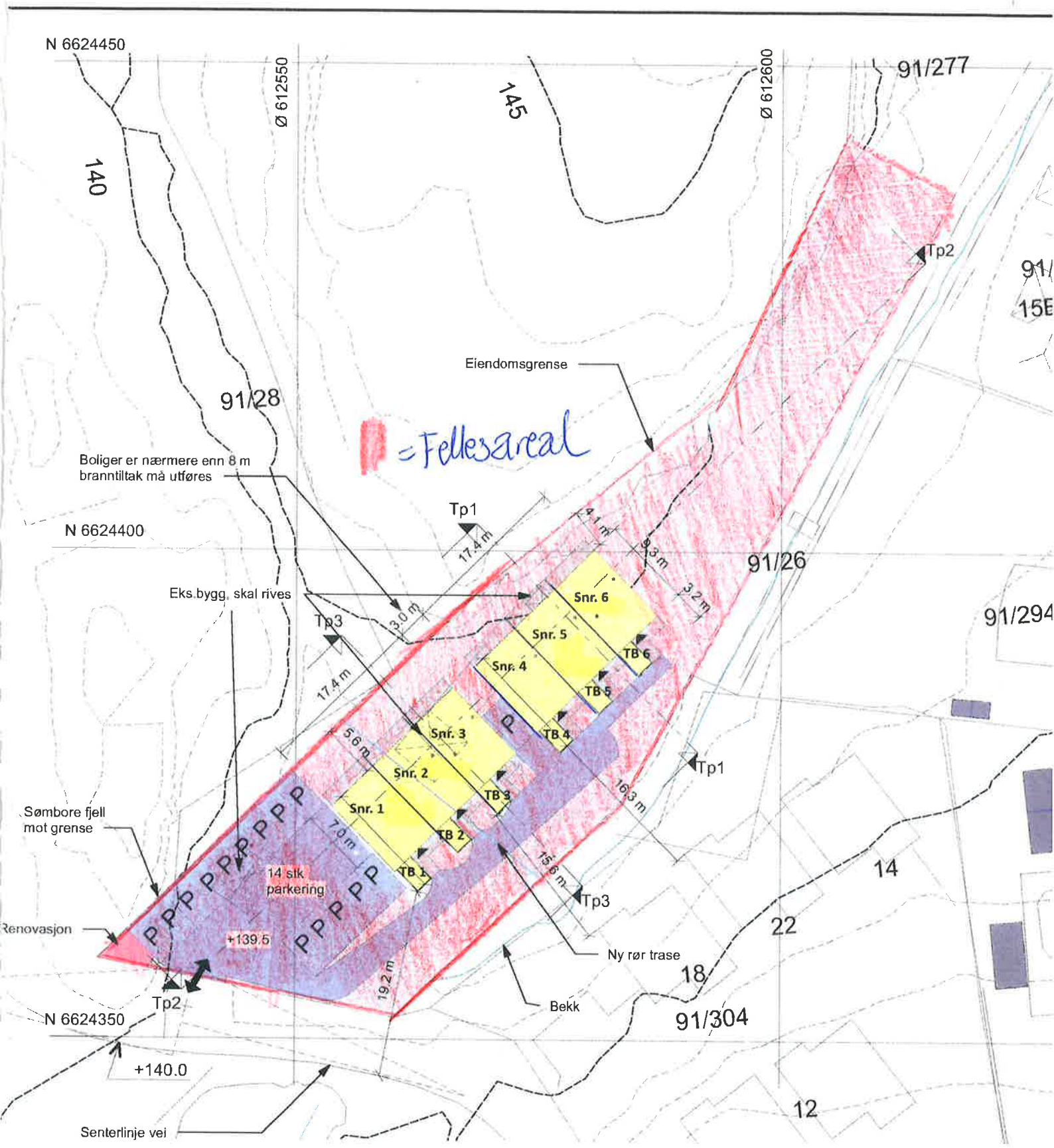
Vedlegg til vedtekter
 Eksklusiv bruksrett
 hagedel og P-plassen



sjonsplan

BY

	Utarbeidet av:	MEDLEM: Per-Erik Østlie AS	
--	----------------	-------------------------------	--



Situasjonsplan
: 500

STERHUS

Utarbeidet av:

M MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:
Per-Erik Østlie AS

TILTAKSHAVER:
Per-Erik Østlie AS

BYGGEPLASS:
Persroa 16

G nr/B.nr:
91/276

KOMMUNE:
Enebakk

REV.	D
------	---

VEDTEKTER
for
PERSROA 2 BOLIGSAMEIET

§1

Sameiets navn er Persroa 2 Boligsameie (Persroa 20,22,24,26,28,30)

Sameiet består av 6 boligseksjoner på Gnr. 91 bnr. 276 i Enebakk kommune.

§2

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesareal.
3. Ivareta andre saker av felles interesse.

§3

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering.

Utomhus areal er avmerket på vedlagt kart med hva som er å anse tilhørende den enkelte seksjon og hva som er å anse som fellesareal. Utomhus areal er ikke seksjonert eller tinglyst som eksklusivt, men delt slik det faller seg naturlig ut hva hver seksjon. Bruksrettighet for eksklusivt rettinghet er tidsbegrenset til 30 år.

§4

Den enkelte seksjon må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon **med alle eksklusive tilleggsdeler**, påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å averge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseierne gir hverandre gjensidig rett til nødvendig adkomst for å kunne komme til hagedel der adkomst må skje på naboens uteoppholdsareal.

§5

Sameierne har plikt til å delta med hver sin 1/6-del av de utgifter som er nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor formålets ramme, som er angitt i §2. Sameiermøtet har anledning til, med vanlig flertall, å fastsette et nærmere bestemt vederlag som skal betales av medlemmene i denne forbindelse.

§6

Den fulle indre vedlikeholdsplikt av boligen og ytre rom som er eksklusiv disposisjon, påhviler den enkelte sameier.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for den enkelte sameier.

Seksjonseierne har eget ansvar for det ytre vedlikehold avsitt hus og egne stikkledninger fra fellesledninger. Seksjonseierne har felles ansvar for innretninger som er felles, eksempelvis for stikkledninger som er fellesledninger. De har videre felles ansvar for vedlikehold av felles adkomstarealer.

Alt vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

§7

Påbygginger til eksisterende bebyggelse og bygging av frittstående boder etc. skal godkjennes fra berørte naboer, dvs. **de som ligger til/mot aktuell** sameier og innsyn mot aktuelt bygg. Utbygginger som krever offentlig godkjennelse må i tillegg bringes inn for bygningsmyndighetene på vanlig måte.

§8

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret skal bestå av minst 2- to styremedlemmer hvorav en velges som formann. Innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8-åtte og høyst 20-tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned.

Forslag som ønskes behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21-tjuen dager for møtet. For at forslag som nevnt i §12, tredje og fjerde ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§9

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/2 av sameierne (3stk.) skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8-åtte dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§10

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på forstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§11

På ordinært sameiermøte Behandles:

1. Årsberetning fra styret.

Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.

Valg av styreleder

Valg av revisor.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Møteleder er ansvarlig for at det utpekes en referent som skal føre protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Det oppnevnes en person som skal underskrive protokollen i tillegg til styrets leder og referent. Kopi av undertegnet protokoll skal leveres samtlige sameiere senest 14 dager etter sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

Endring av vedtektene.

§13

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§14

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, er sameierne solidarisk ansvarlige.

§15

Styr medlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§17

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, jfr. §4 og §5, kan vedkommende med minst 3-tre måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen. Skyldig beløp kan sameiet inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

§18

For øvrig kommer Lov om eierseksjoner, 6.06.17 ikrafttredelse: 01.01.2018, med senere endringer, til anvendelse.

Vedlegg til vedtekter for sameiet:

På første styremøte utarbeides retningslinjer for sameiet. Dette er det som gjelder til enhver tid i tillegg til vedtektene. Revisjon av disse vedleggene vil i så fall tas opp som sak på sameiermøte, og vedtas ved enkelt flertall blant de fremmøtte, med eventuelle fullmakter.

Forslag til retningslinjer som bør behandles:

Vedlikehold av fellesareal:

Skal det være betales en fast sum som settes på konto og øremerket til vedlikehold av fellesareal?

Hvordan fordele oppgaver / utgifter

Forsikringer:

Felles eller hver for seg.

Søppeldunker:

Felles eller en pr husstand. ROAF gir rabatt ved flere husholdninger pr dunk.

Fargevalg på hus:

Bepantning:

Snømåking:

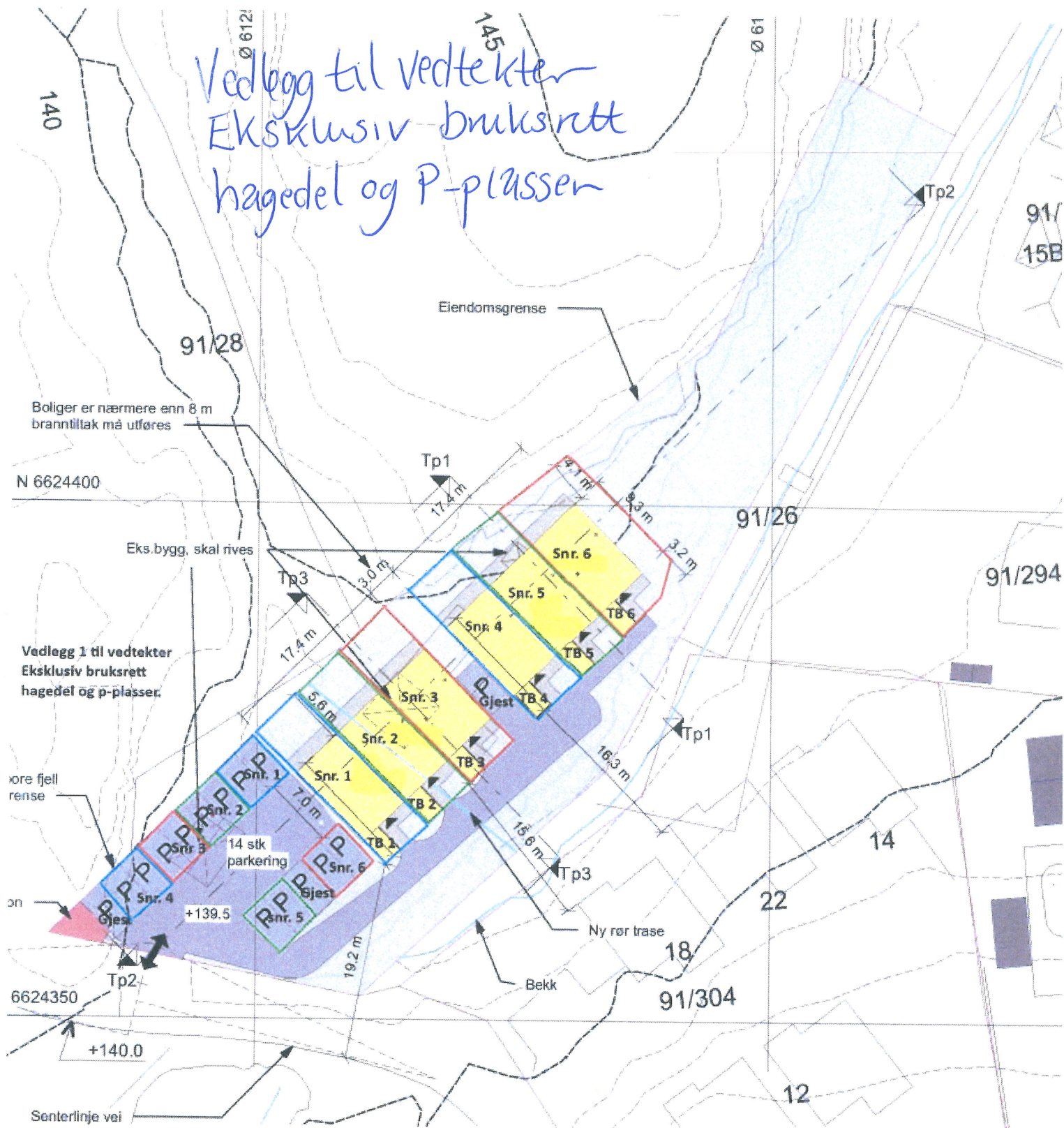
Dyrehold:

Hageavfall:

Hvordan behandle dette?

Oa som sameierne synes viktig for å få til et godt naboskap.

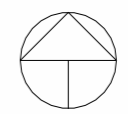
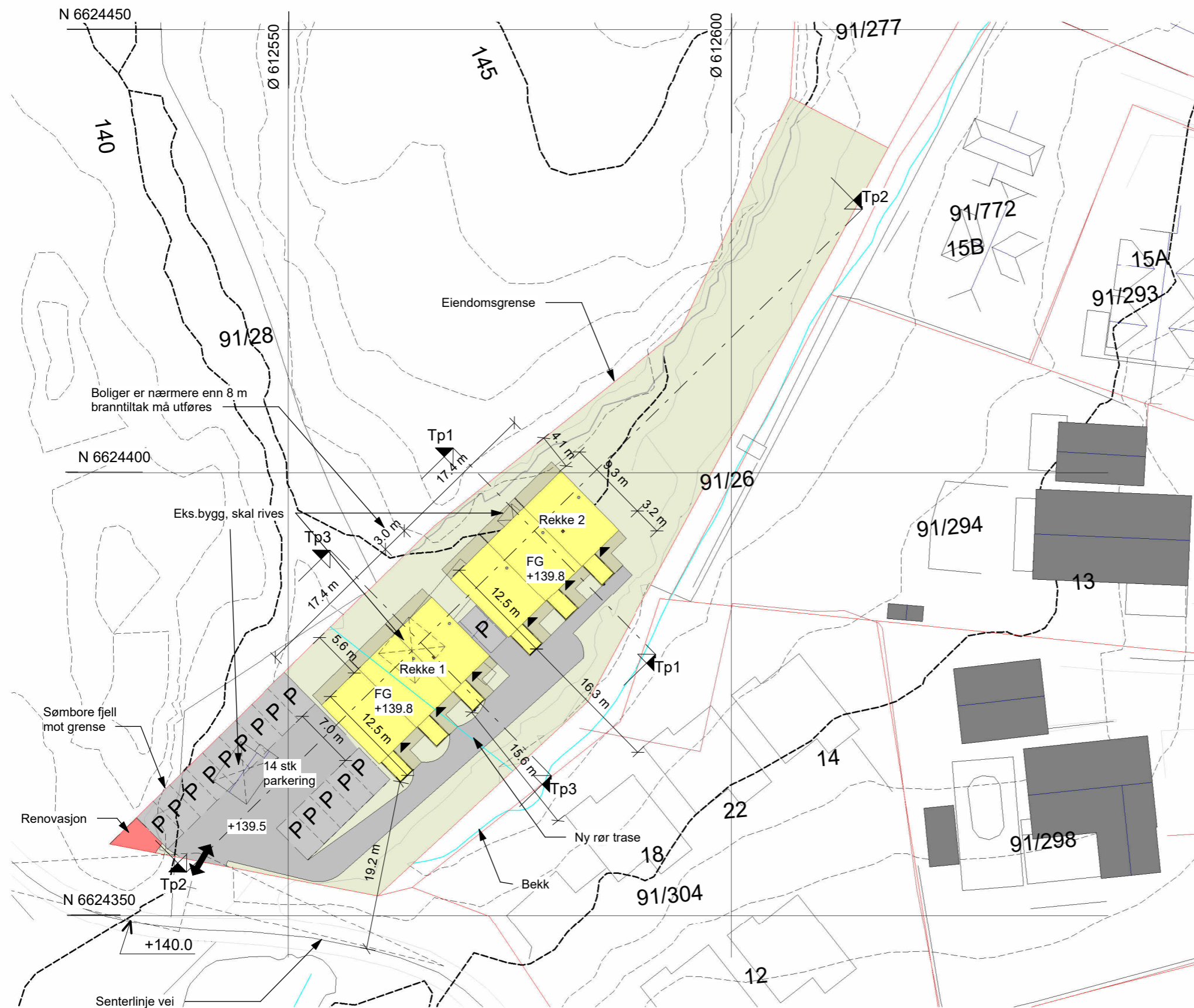
Vedlegg til vedtekter
 Eksklusiv bruksrett
 hagedel og P-plassen



sjonsplan

BY

	Utarbeidet av:	MEDLEM: Per-Erik Østlie AS	
--	----------------	-------------------------------	--



BYA

BEBYGD AREAL

Tomt:	2108.0 m ²
Rekke 1	179.3 m ²
Rekke 2	179.3 m ²
Parkering	252 m ²

Totalt: 610.60 m²-BYA

GRAD AV UTNYTTING (%-BYA)

610.6 m ² x 100	= 29.0%-BYA
2108 m ²	

ANMERKNINGER:

- Tegningen er basert på kartinfo fra Norkart/kommunen(FKB). Erfaring tilsier avvik kan forekomme. Verifisering er derfor nødvendig.
- **Koordinatsystem:** UTM EUREF89 lokal sone
- VA-nett ikke lokalisert. Må kontrolleres

Situasjonsplan

1 : 500

BYGGEMELDINGSTEGNING

MESTERHUS

MESTERGRUPPEN ARKITEKTER

E-mail: post@mgarkitekter.no

MEDLEM:

Per-Erik Østlie AS

TILTAKSHAVER:

Per-Erik Østlie AS

BYGGEPLASS:

Persroa 16

G.nr/B.nr:

91/276

KOMMUNE:

Enebakk

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD:

Situasjonsplan

PROSJEKT:

Persroa 16

ARKITEKT:

MGA-rt

DATO:

22.04.25

TEGN:

RT

FORMAT: MÅLESTOKK:

A3

1 : 500

KONTR:

PROSJEKT NR:

20250257

REV:

TEGN.NR:

12-SI-01



Enebakk kommune

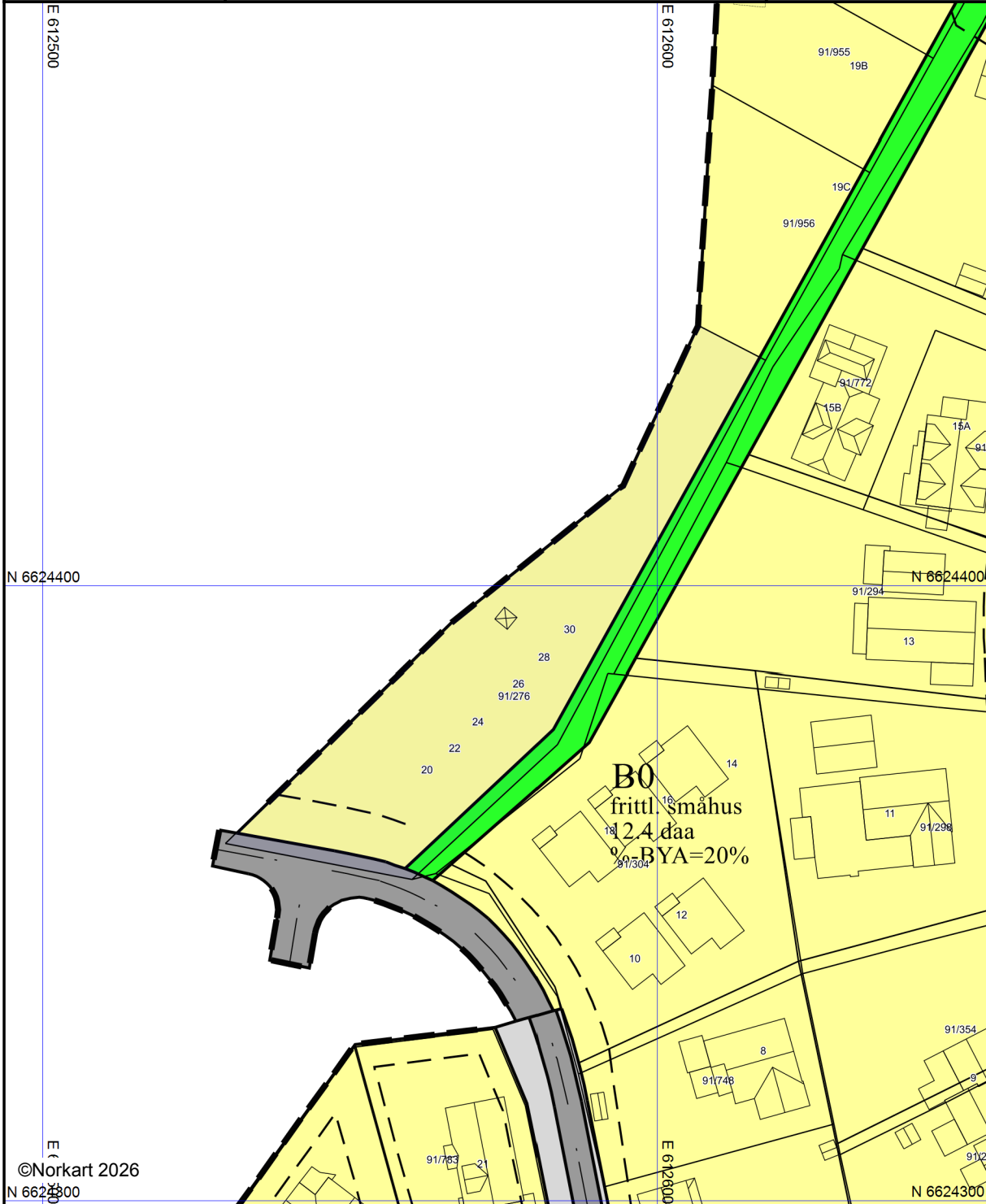
Reguleringsplankart

Eiendom: 91/276
Adresse: Persroa 20
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Frittliggende småhusbebyggelse
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
	Friområder
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR
«REGULERINGSPLAN 374 RÅKEN – YTRE ENEBAKK»
ENEBAKK KOMMUNE

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 27. JUNI 2008, NR. 71. §§ 12-1, 12-2 ELLER 12-3	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Endring av plan		26.09.2019	
Kommunestyrets vedtak:		12.12.1994	
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser datert 03.09.2019

§ 1 Reguleringsformål

§ 1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Mindre vesentlige endringer fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og tilhørende vedtekter.

§ 1.2 Planområdet reguleres for følgende formål:

- byggeområder
- trafikkområder
- friområder
- spesialområde
- fellesområder
- fareområder (høgspenlinje)

§ 2 Bygeområder

§ 2.01 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Den endelige plasseringen på tomte fastsettes av bygningsrådet.

§ 2.1 OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 2.1.1 I området skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg. Bolighusene skal utformes som småhusbebyggelse; eneboliger, tomannsboliger og generasjonsboliger eller rekkehus/kjedehus.

§ 2.1.2 Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 2.1.3 Grad av utnytting:

Område B0, B2, B3 og B4:

a) På hver tomt kan det i alt oppføres bygninger med inntil 400 m² samlet bruksareal [BRA]. Bygningsrådet kan reservere inntil 50 m av dette areal når garasje ikke byggemeldes samtidig med bolighuset.

b) Hver tomt tillates bebygd med inntil 20 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.

Område B1 og B5:

Områdene tillates bebygd med inntil 30 % bebygd areal [BYA] av netto tomteareal.

§ 2.1.4 For bolighus skal gesimshøyden ikke være over 6 m, og mønehøyden skal ikke være over 8 m.

§ 2.1.5 Frittliggende garasjer, boder, uthus o.l. skal oppføres i 1 etasje med mønehøyde ikke over 4 m. Plassering av garasje og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om disse ikke skal oppføres samtidig.

§ 2.1.6 På egen tomt kan det være minst 3 biloppstillingsplasser for hver familieleilighet samt 1 biloppstillingsplass for hver småleilighet. Avkjørsel og biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for bolighuset gis.

§ 2.1.7 Takform og takvinkel skal tilpasses bebyggelsen i strøket forøvrig og skal godkjennes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel og takform.

§ 3 Trafikkområder

§ 3.1 Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveger, gang- og sykkelveger som er vist på plankartet. I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang-/sykkelveger
- parkeringsplasser

§ 3.2 De enkelte avkjørsler er avmerket med pil på plankartet.

§ 3.3 På gang-/sykkelvegene kan syke-, brann-, brøyte- og renovasjonsbiler tillates.

§ 3.4 Gang-/sykkelvegene skal opparbeides samtidig med det øvrige veganlegg og ferdigstilles når området tas i bruk.

§ 4 Friområder

§ 4.1 I området skal det opparbeides ballplass og nærlekeplass som vist på plankartet, og plassene kan utstyres med nødvendige innretninger for dette formålet.

§ 5 Spesialområde

§ 5.1 Spesialområde skal nyttes til oppføring av trafokiosker for e-verket.

§ 6 Fareområder

§ 6.1 Området skal nyttes til framføring av 132 kV høgspenningslinje for Oslo Energi. Fareområdet begrenses østover til 25 m og vestover til 20 m, regnet fra masterekkens senterlinje. Innenfor fareområdet er det ikke tillat å oppføre byggverk eller anlegg av noen art. det kan likevel gjøres unntak for parkeringsplass samt på visse vilkår mindre byggverk som garasje, uthus ol. som ikke inneholder beboelsesrom. Før slik tillatelse kan gis må tiltaket være godkjent av Oslo Energi.

§ 7 Hensynssone – faresone H370 (høyspenningsanlegg)

§ 7.1 Innenfor hensynssonen skal anleggseieres gjeldende restriksjoner for kraftledningen overholdes.

§ 7.2 Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssonen. For eksisterende bebyggelse gjelder hensynssonen fram til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

§ 7.3 Innenfor bestemmelsesområde tillates ingen former for aktivitet som kan komme i konflikt med høyspenningsanlegget.

§ 7.4 Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

§ 8 Fellesareal for flere eiendommer

§ 8.1 Arealene skal nyttes til fellesavkjørsel/atkomst for tilstøtende eiendommer:

Fellesavkjørsel A1: gnr. bnr.

Fellesavkjørsel A2: gnr. bnr.

Fellesavkjørsel A3: gnr. bnr.

Fellesavkjørsel A4: gnr. bnr.

Fellesavkjørsel A5: gnr. bnr.

§ 9 Fellesbestemmelser

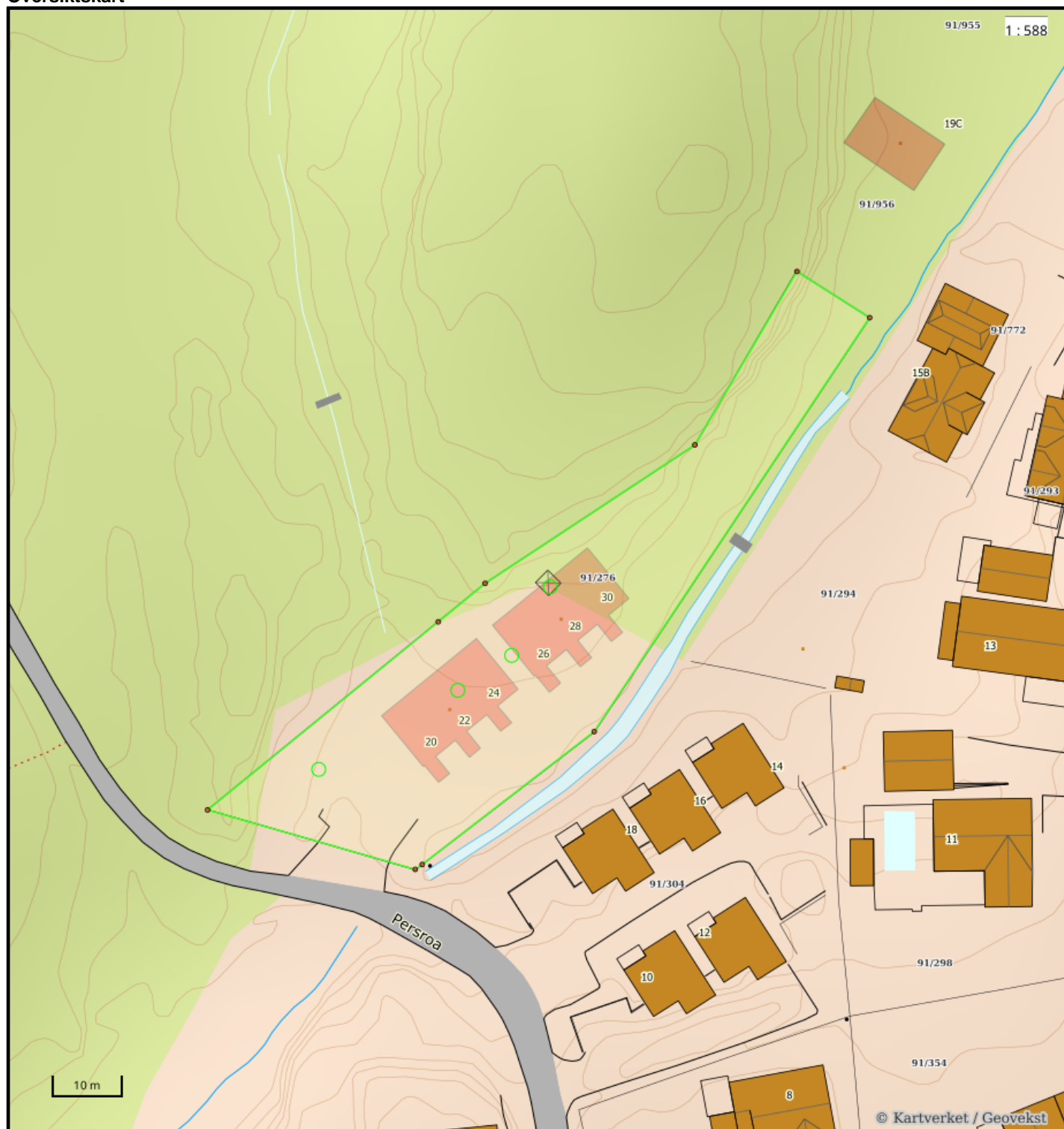
§ 9.1 I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsonen) skal det ved vegkryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebane, jfr. veglovens § 31.

§ 9.2 Gjerde og mur mot veg skal anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne konstruksjon og plassering. Gjerde i boligområder skal ikke være over 1 meter høye medregnet sokkel.

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Enebakk KNR 3220 - GNR 91 / BNR 276 / FNR 0 / SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

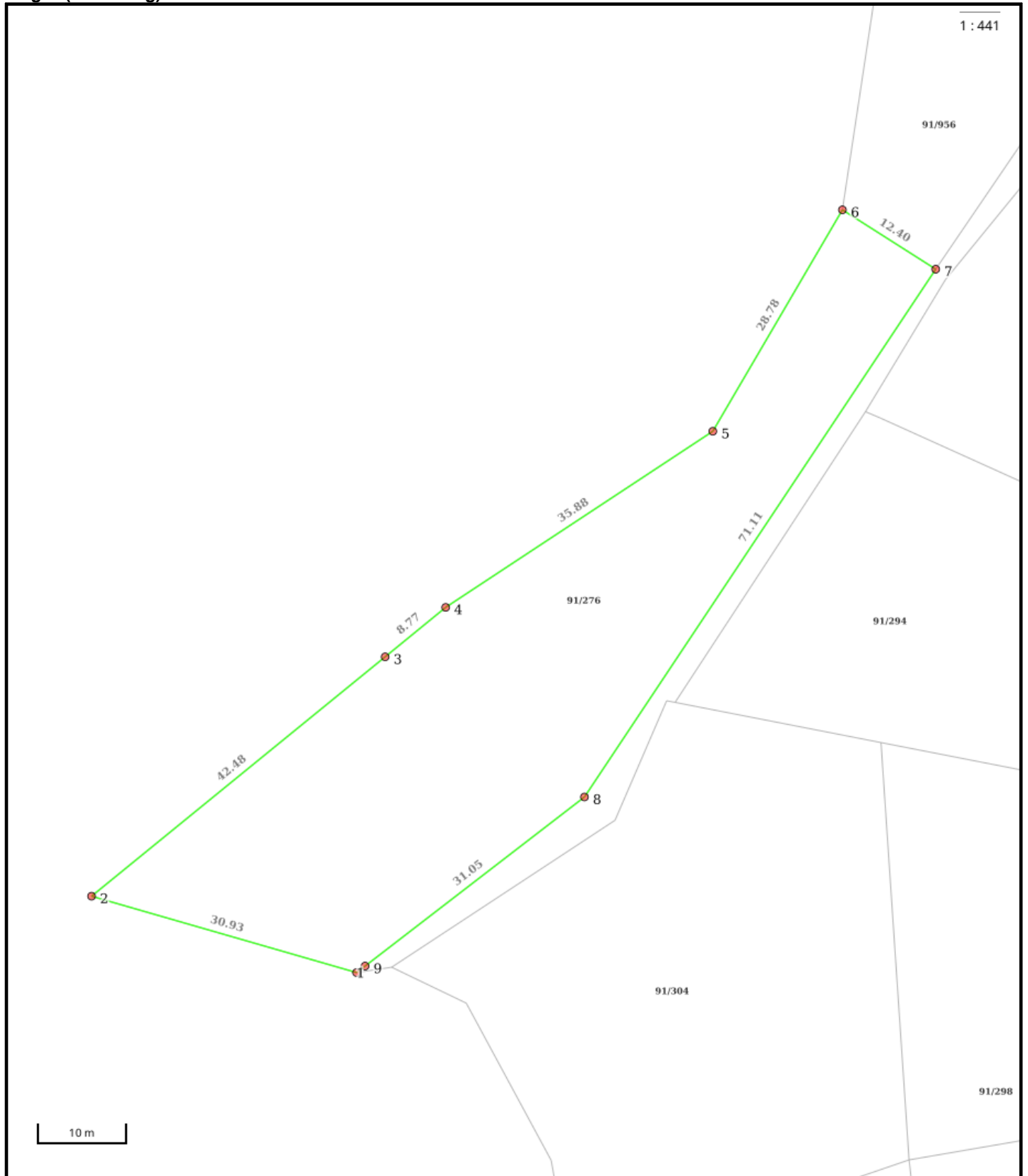
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 108,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 624 352,23	612 560,10	30,93m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 624 358,08	612 529,73	42,48m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 624 387,79	612 560,09	8,77m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 624 393,93	612 566,35	35,88m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 624 416,31	612 594,40	28,78m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 624 442,36	612 606,63	12,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
7	6 624 436,67	612 617,65	71,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Annet grensemerke
8	6 624 374,15	612 583,77	31,05m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 624 353,05	612 560,99	1,21m	Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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 friluftformål (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 grønnstrukturformål (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 kommuneplanrulleringer, 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 (Tangelva og Børterelva/Igna) og 6 meter fra bekkkant. 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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./Dalefjerdingsgen Fv327 – Ignav./Hammerenv.	<ul style="list-style-type: none"> 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 kjørebanelen

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

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 trivselement 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 bebygd 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 μ T (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 utnyttning.

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

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygde 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 vannverkens 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 bebygd 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 enkeltvise 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 grønstrukturformål (Pbl § 11-7)

7.2.1 KNF1 – Sundby

Innenfor området KNF1 tillates det tiltak med formål grønstruktur, 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 distribusjonsnett.

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 Klokkerudåsen)

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 (Gaupsteinmarka naturreservat)

For Gaupsteinmarka naturreservat gjelder «Forskrift om vern av Gaupsteinmarka 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).