



Nordre Follo
kommune



Kommuneplanens arealdel

2023–2034

Planbeskrivelse
Vedtatt 3. mai 2023

Nær og nyskapende



Innhold

Innledning.....	2
Føringer for planarbeidet.....	2
Oppfølging av mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel.....	2
Klimaendringer og naturkrise.....	4
Arealnøytralitet – vårt grønne skifte.....	5
Befolkningsvekst og boligbygging.....	6
Blågrønne strukturer og naturmangfold.....	7
Klima og energi.....	9
Mobilitet.....	10
Boligvariasjon og bokvalitet.....	12
Kulturminner og kulturmiljøer.....	14
Bærekraftig landbruk.....	16
Masseforvaltning.....	18
Samfunnsikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer.....	20
By- og tettstedsutvikling.....	22
Utvikling av tettstedene.....	23
Ski som regional by.....	24
Kolbotn som kommunedelsenter.....	26
Lokalsentrene.....	26
Øvrige tettsteder.....	30
Næringsutvikling.....	31
Offentlige funksjoner.....	35
Referanser.....	39
Vedlegg 1: Senterstruktur – mulige funksjoner på ulike nivåer.....	40

Innledning

Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene i dagens arealbruk og gir føringer for arealutviklingen i Nordre Follo kommune i planperioden. Kommuneplanens arealdel omfatter plankart, bestemmelser og denne planbeskrivelsen.

Nordre Follo kommune ble etablert 1.1.2020, etter sammenslåing av de to tidligere kommunene Ski og Oppegård. Før sammenslåingen samarbeidet de to kommunene om ny kommuneplan, samfunnsdel og arealdel, som ble vedtatt av kommunestyrene i Ski og Oppegård i mai og juni 2019. Samfunnsdelen var identisk for de to kommunene, og kommunestyret i Nordre Follo kommune vedtok i desember 2019 at samfunnsdelen skal gjelde videre for den nye kommunen. Gjennom planstrategi for Nordre Follo kommune vedtok kommunestyret at arealdelen skulle revideres med oppstart i 2021.

Nordre Follo kommune varslet oppstart av kommuneplanarbeidet 8. september 2021 og sendte planprogram for kommuneplanen på høring med høringsfrist 1. november 2021. Det ble samtidig åpnet for å sende inn forslag til endret arealbruk i tråd med de føringene som var gitt i planprogrammet.

Det kom inn 42 forslag til endring av arealformål. Disse ble gjenstand for en første grovsiling i formannskapet 9. februar 2022 (sak 1/22 og 2/22), samtidig som formannskapet vedtok planprogrammet. Etter formannskapets behandling er 12 forslag til endring av arealformål utredet videre.

I tillegg er det gjort en ny vurdering av 9 områder som ligger inne i gjeldende kommuneplan og som per i dag er ubebygde. Kommunestyret vedtok i juni 2021 at disse områdene skulle vurderes på nytt på bakgrunn av mål om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord.

Føringer for planarbeidet

Kommuneplanen bygger på overordnede føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og gjennom statlige og regionale planer og retningslinjer. Videre skal Nordre Follo bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål. Den nye arealdelen bygger på de to delplanene for Ski og Oppegård vedtatt i 2019.

Nordre Follo skal bidra til en bærekraftig utvikling sosial, økonomisk og miljømessig, og kommuneplanens arealdel er ett av verktøyene for dette. Sosial bærekraft handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer. Økonomisk bærekraft innebærer blant annet at vi må forvalte ressursene i et langsiktig perspektiv. Miljømessig bærekraft sikrer økosystemene og deres evne til å opprettholde naturmangfold og levere goder som rekreasjonsområder, matproduksjon, overvannshåndtering m.m. Ved å sikte mot en sirkulær økonomi utnytter vi naturressurser og produkter så lenge som mulig, i et kretsløp der færrest mulig ressurser går tapt.

Det er ventet høyere boligvekst i kommunen i årene framover enn vi har hatt i de siste ti årene, blant annet som følge av at Follobanen åpner i slutten av 2022. For å nå kommunens mål for samfunnsutviklingen og sikre en bærekraftig økonomi og arealforvaltning, er det viktig med en tydelig prioritering av utbyggingsområder.

Oppfølging av mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel

Samfunnsdelen (Nordre Follo kommune, 2020) fastsetter langsiktige mål og strategier for utviklingen av Nordre Follo, og gir viktige føringer for arealdelen. Illustrasjonen på neste side viser de viktigste føringene fra de fire satsingsområdene. I tillegg er det i samfunnsdelen nedfelt 10 arealstrategier som gir føringer for kommuneplanens arealdel.

Satsingsområder i kommuneplan	FNs bærekraftsmål	Føringer for kommuneplanens arealdel
Sammen for en ny kommune	   	<p>Nordre Follo kommune skapes sammen med innbyggere, frivillige og næringsliv, samtidig som kommunen skal være attraktiv for et næringsliv som tar samfunnsansvar og har en bærekraftig økonomi.</p>
Trygg oppvekst	   	<p>Barn og unge i Nordre Follo kommune skal inkluderes, delta aktivt i samfunnet og bli hørt, utfolde seg, oppleve trygghet, mestring og mulighet til hvile, fritid og fysisk aktivitet organisert eller uorganisert. De skal kunne få realisert sitt potensiale for utvikling og læring, uavhengig av sosial og økonomisk bakgrunn.</p>
Aktiv hele livet	   	<p>Alle skal kunne mestre egen hverdag, uansett funksjonsnivå, ha et godt og trygt bosted, være fysisk og sosialt aktive hele livet og ha tilgang til gode møteplasser, idretts-, friluftslivs- og kulturtilbud.</p>
Byvekst med grønne kvaliteter	      	<p>Nordre Follo kommune skal utvikle attraktive, levende og bærekraftige byer og tettsteder, være rustet for klimaendringer, ta miljøansvar og være en foregangskommune på vei mot lavutslippssamfunnet.</p> <p>Kommunen skal ta vare på naturmangfold og arters leveområder, legge til rette for et bærekraftig landbruk og forvalte natur og arealressurser på en bærekraftig måte. Nordre Follo kommune tar ansvar for samfunnssikkerhet og beredskap.</p>

I samfunnsdelen er det nedfelt i ti arealstrategier:

1. Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.
2. Veksten skjer innenfra og ut, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjoner i Ski og på Kolbotn. De små tettstedene i kommunen skal ha en vedlikeholdsfortetting, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn.
3. Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.
4. Virksomheter med mange arbeidsplasser, detaljhandel og publikumsvirksomheter lokaliseres i sentrum eller så nært at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.
5. Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming.
6. Markagrensen endres ikke. Nærturområder, områder for bynært friluftsliv og grønstrukturene i sentrum ivaretas, prioriteres og styrkes.
7. Det legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier opprettholdes.
8. Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering.
9. Et styrket vern av dyrket og dyrkbar mark, med nullvisjon for tap av matjord.
10. Folkehelse og samfunnsikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

Klimaendringer og naturkrise

Klimaendringene er en av vår tids største utfordringer. Global oppvarming truer matsikkerhet, politisk og økonomisk framgang og sosial stabilitet, og forsterker allerede eksisterende sikkerhetstrusler i verden.

FNs klimapanel understreker i sin sjette hovedrapport at klimaendringene skjer raskere, og at konsekvensene av selv små temperatur-økninger er mer alvorlige enn tidligere antatt (Miljødirektoratet, 2022). Regjeringen peker på at det haster og at det vil koste å begrense klimagassutslippene. Å handle nå er likevel billigere, enn å ikke gjøre noe. Samtidig må vi allerede nå tilpasse oss et klima i endring. Vi opplever oftere ekstremvær med tørke, flom og ras som er både sterkere og hyppigere enn før.

Overgangen til et lavutslippssamfunn vil kreve omstilling, og Nordre Follo kommune har som

mål å være en foregangskommune på vei mot lavutslippssamfunnet. FN's klimapanel peker særlig på mer fornybar energi som en løsning på klimakrisen. I tillegg har kommunen virkemidler til å planlegge for en bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Kommunestyret vedtok i februar 2021 *Temaplanen for klima og energi* (Nordre Follo kommune, 2021), der ett av målene er at minimum 85% av all boligutbygging og næringsutvikling skjer innenfor de prioriterte utbyggingsområdene, eller innenfor 10 minutters gangavstand fra jernbanestasjoner, slik at flere kan sykle eller gå til sine daglige gjøremål.

De senere årene er det på verdensbasis avdekket en drastisk nedgang i det biologiske mangfoldet. Ifølge FN's naturpanel truer menneskelig aktivitet eksistensgrunnlaget for én million arter, og verdens ledere har erklært at vi står overfor en naturkrise. Også i Norge er naturmangfoldet under press som følge av

menneskelig aktivitet, med arealendringer som den største trusselen.

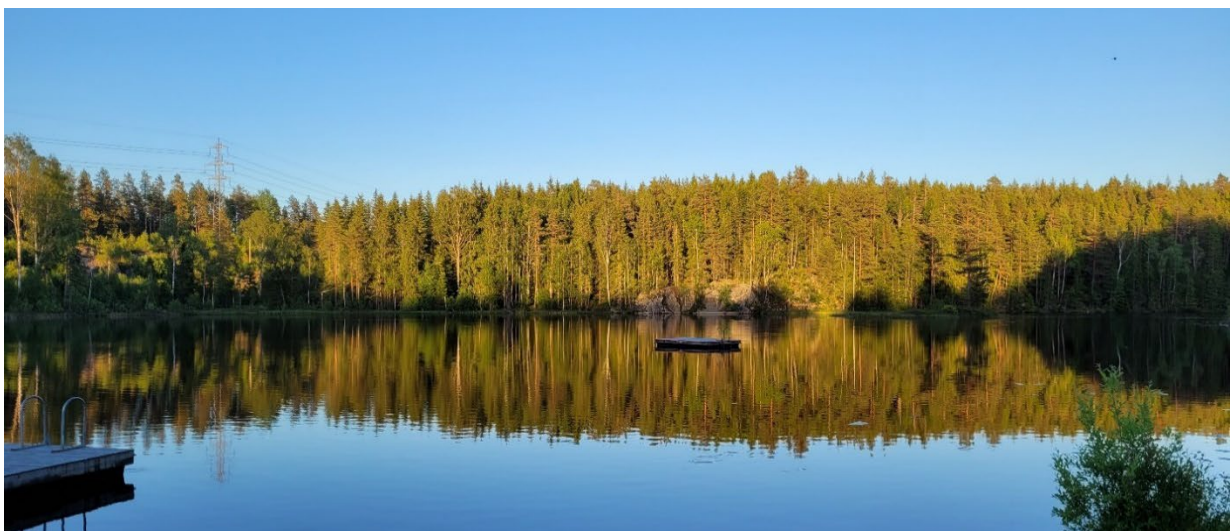
Nordre Follo skal bidra til å nå det nasjonale målet om stans av tap av naturmangfold. Dette innebærer blant annet at kommunen må rette innsatsen mot å bevare leveområder og blågrønne strukturer, og redusere påvirkningsfaktorer som har negative effekter på naturmangfoldet. Det er vedtatt at Nordre Follo skal være en arealnøytral kommune. Vi skal ikke ta i bruk ubebygde arealer til utbyggingsformål, før potensialet for fortetting og transformasjon av allerede bebygde områder er utnyttet. Dette er lagt til grunn ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Parallelt med kommuneplanarbeidet utarbeider Nordre Follo kommune en kommunedelplan for naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget fra naturmangfoldplanen er lagt til grunn for kommuneplanarbeidet. Nordre Follo deltar også som pilotkommune i to prosjekter som omhandler arealregnskap og naturregnskap. Naturmangfoldplanen og et framtidig naturregnskap vil gi oss kunnskap om utviklingen for verdifulle naturtyper og økosystemer i kommunen, og blir et viktig grunnlag for en bærekraftig arealforvaltning framover.

Arealnøytralitet – vårt grønne skifte
Kommunestyrene i Ski og Oppegård vedtok i 2019 mål og strategier for å stanse tap av naturmangfold og styrke jordvernet:

- *Et styrket vern av dyrket og dyrkbar mark, med nullvisjon for tap av matjord.*
- *Være en arealnøytral kommune utenfor dagens bebygde områder, det vil si gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd framfor å bygge ned natur.*
- *Sikre at arealnøytralitet skal gjelde for alle naturområder innenfor områder regulert til bebyggelse, slik at alle skogholt, hundremeterskoger og parker ikke endres.*

I tråd med forventninger i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus fra 2015 (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2015), ble det ved forrige rullering vurdert om framtidige utbyggingsområder bygger opp om samordnet areal og transportplanlegging og fortetting i prioriterte områder. Det ble ikke gjort en tilsvarende vurdering opp mot føringene om arealnøytralitet og styrket jordvern. I denne arealdelen har det derfor vært viktig å konkretisere hvordan arealnøytralitet og styrket jordvern skal følges opp i arealplanleggingen. Den viktigste oppfølgingen av arealnøytralitet vil være å unngå å bygge ned natur, og spesielt natur som er viktig for å opprettholde arts- mangfoldet.



Miljødirektoraret (2022) har skissert et «tiltaks-hierarki» for å forebygge skadevirkninger for miljø og samfunn. Sett i sammenheng med arealforvaltning vil det overordnede prinsippet være at ubebygde arealer ikke skal bygges ned. Et neste prinsipp er at vi trenger god kunnskap om arealene vi forvalter, slik at vi vet hva vi i hvert fall ikke må bygge ned. Ubebygde arealer har ulik verdi med hensyn til både naturmangfold, rekreasjon, matproduksjon, overvannshåndtering og binding av klimagasser. Et tredje prinsipp er å fastsette kompenserende tiltak hvis vi likevel velger å bygge ned natur. Dette kalles økologisk kompensasjon, og kompensasjonen kan handle om erstatningsarealer/ restaurering av arealer, eller en økonomisk kompensasjon som kan gå inn i et fond for større restaureringstiltak.

Alle forslag om endring av arealformål er vurdert opp mot mål om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord. Ubebygde områder i kommuneplan 2019-2030 er også vurdert opp mot disse prinsippene. Det er ikke

Startpunkt for arealnøytralitet og økologisk kompensasjon

Målet er å unngå nedbygging av natur og dyrket og dyrkbar mark. Kommuneplanens bestemmelser om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon gjelder for alle nye reguleringsplaner fra vedtaksdato for ny kommuneplan.

Dersom nye reguleringsplaner innebærer nedbygging av natur eller dyrket og dyrkbar mark, vil det utløse krav om økologisk kompensasjon for å oppnå arealnøytralitet.

Unntatt fra bestemmelsene om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon er planer som følger opp områdereguleringer som fortsatt skal gjelde (listet opp i planbestemmelsene, § 1) og planer vedtatt etter 01.01.2020.

Ambisjonen om å tilstrebe arealnøytralitet og nullvisjon for nedbygging av matjord gjelder selv om de juridiske bestemmelsene ikke trer inn.

lagt inn nye utbyggingsområder i kommuneplanen, og totalt 550 dekar til utbyggingsformål er tatt ut av planen og endret til landbruks-, natur- og friluftformål eller naturområde - grønstruktur.

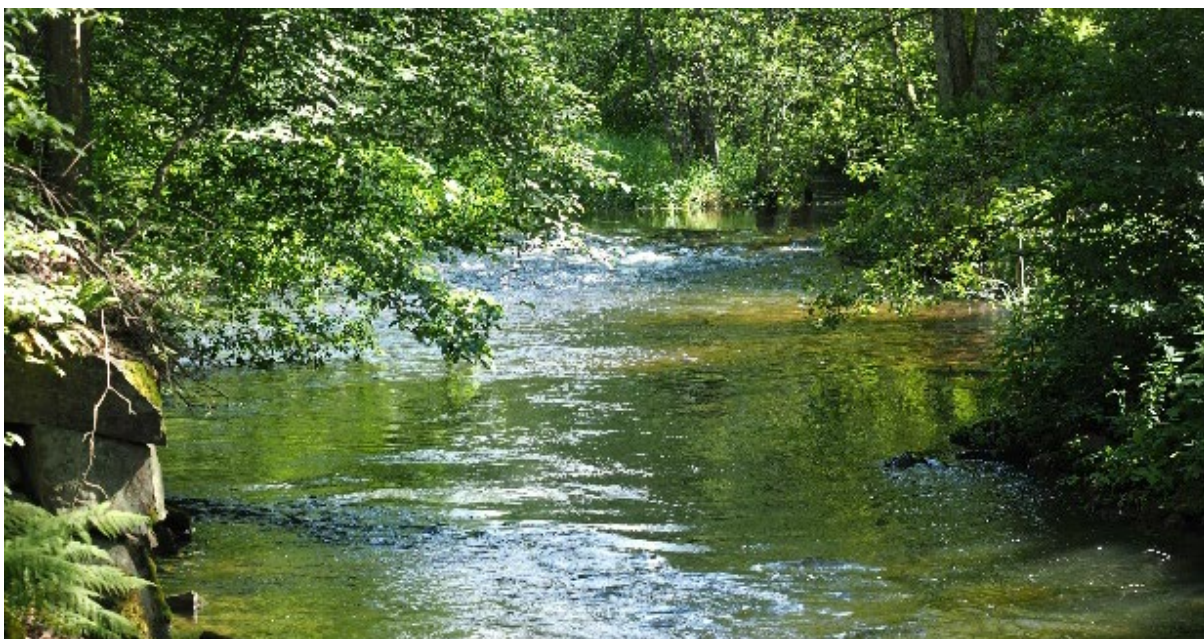
Befolkningsvekst og boligbygging

Boligbyggingen i Nordre Follo har i de siste ti årene ligget på et snitt på cirka 330 boliger per år. De siste tre årene har vi sett en økning i fullførte boliger, og i 2021 ble det ferdigstilt 630 boliger. Det er forventet, og lagt til rette for, en noe høyere utbyggingstakt i planperioden enn vi har hatt i foregående tolvårsperiode. Åpning av Follobanen ventes å ha en effekt på boligetterspørselen. Som følge av pandemien har vi også sett en økt etterspørsel etter boliger utenfor Oslo. Det er usikkert om dette er en varig tendens. Krigen i Ukraina, ustabilitet i verdensøkonomien, renteøkning og økte priser på byggevarer skaper en ny usikkerhet rundt boligprognosene.

Kommunen har utarbeidet befolkningsframskrivninger for perioden 2022 til 2042. Framskrivningene legger til grunn en boligvekst på 440 boliger per år. Etter kommunens framskrivninger vil Nordre Follo få en økning på nærmere 16 500 innbyggere i perioden 2022-2042. Vi har en aldrende befolkning og forventer en dobling av antall personer som er over 80 år de neste 20 årene. Samtidig er andelen eldre som mottar hjelp, lavere i dag enn for 20 år siden.

Folkehelsearbeid som forebygger behov for tjenester og behandling, og tilrettelegging for aldersvennlige boliger og lokalsamfunn, bidrar til at eldre kan bo lenger hjemme.

Utbygging som utløser behov for ny infrastruktur som skoler, barnehager, vei, vann og avløp, er økonomisk utfordrende, mens utbygging som utnytter eksisterende infrastruktur er gunstig for kommuneøkonomien. Samtidig skal vi følge opp målene i kommuneplanen om at hovedtyngden av veksten skal skje i Ski og på Kolbotn og nært kollektivknutepunkt.



Blågrønne strukturer og naturmangfold

Nordre Follo har en rik og variert natur.

De blågrønne områdene inneholder mange verdier knyttet til landskap, naturmangfold, friluftsliv, folkehelse, overvannshåndtering og kultur. Naturmangfoldet utgjør det livsgrunnlaget som vi og fremtidige generasjoner er avhengige av. Planter og dyr trenger varierte og sammenhengende naturområder, der skog, kystlinje, vassdrag, friluftsområder og parker er sentrale elementer.

Et rikt naturmangfold gir også store helsemessige gevinster i form av rekreasjon og opplevelser. I tillegg har naturen en egenverdi, og vi mennesker deler kommunen med tusenvis av andre arter.

Arealer er ikke en fornybar ressurs, og en bærekraftig utvikling gir ikke rom for å forbruke naturarealer slik vi gjør i dag. Arealbruksendringer medfører tap av og fragmentering av leveområder og er den desidert viktigste årsaken til tap av naturmangfold. I tillegg vil klimaendringene medføre forandringer i de gjenværende økosystemene. Andre trusler er forurensing,

fremmede arter og overutnyttelse av naturressursene.

Regjeringens helhetlige plan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv understreker behovet for tiltak for å bedre miljøtilstanden i Oslofjorden. Oslofjorden er et av landets mest benyttede friluftsområder, og det er viktig å sikre allmennheten god tilgang til strandsonen.

Vassdragene er viktige som drikkevannskilde, for biologisk mangfold og trivsel. Nordre Follo kommune følger opp EUs rammedirektiv for vann hvor hovedformålet er å beskytte, og om nødvendig forbedre tilstanden i ferskvann, grunnvann og kystnære områder. Vannforvaltningsplaner for Glommaregionen, PURA og Morsa legges til grunn for forvaltning i nedbørfeltet.

Kommunen har utfordringer for å nå mål om god økologisk og kjemisk vannkvalitet i vannforekomstene. Det skal utarbeides en tiltaksplan for oppfølging av kommunens hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø (Nordre Follo kommune, 2022). Tiltaksplanen blir viktig for å nå vannmiljømålene.

Plangrep

Kunnskapsgrunnlaget fra kommunedelplan for

naturmangfold er lagt til grunn for rullering av kommuneplanen.

For å bidra til å stanse tapet av naturmangfold, har Nordre Follo kommune vedtatt arealnøytralitet, og dette er lagt inn som en egen planbestemmelse i § 16.6.

Videre er det lagt inn en planbestemmelse om økologisk kompensasjon (§ 18.4) dersom natur likevel bygges ned. Kompensasjonen fastsettes av kommunen og ytes enten som erstatningsareal eller som økonomisk bidrag til restaurering av natur.

Viktige naturverdier er kartfestet og vist som hensynssoner i plankartet. Hensynssone H560_1, 2 og 3, omfatter områder med naturverdier av nasjonal, regional og lokal verdi, samt viktige vilttrekk, økologiske funksjonsområder og myr. Myrområder som ikke allerede lå inne i en hensynssone er tatt inn som ny hensynssone i denne planen (H560_5). Hensynssonene er vist i Temakart 11.

Områder som er fredet etter lov om naturvern/ naturmangfoldloven er som tidligere vist som hensynssoner i plankartet og listet opp i planbestemmelsene, § 25.1.

En god miljøtilstand i Oslofjorden og vassdragene våre er viktig for naturmangfold og friluftsliv. Byggeforbud langs vassdrag og bekker, planbestemmelsene § 6.2 og 6.3, og bestemmelser om åpning av bekker (§ 4.2) er viktige virkemidler. Det er også lagt vekt på å ta vare på vegetasjonsbeltene langs vassdragene. Vegetasjon forebygger erosjon, har renseeffekt på overvannet, bidrar til bedre vannkvalitet og er et viktig levested for planter og dyr.

For å forebygge skade og forurensning som følge av fortetting, befolkningsvekst og klimaendringer, skal det legges til rette for lokal overvannshåndtering, sikring av kantsoner og flomveier (se kapitlet om Samfunnssikkerhet og beredskap).

Planbestemmelsenes § 18.3 beskriver hvilke naturfaglige utredninger og kartlegging som kreves, og hvilke hensyn som må sikres ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser skal styrke blågrønn struktur (§ 4.5).



Klima og energi

I Nordre Follo er transport den største kilden til direkte klimagassutslipp. Andre kilder er annen mobil forbrenning, oppvarming, arealbruksendringer og landbruk (Miljødirektoratet, 2022). I tillegg kommer indirekte klimagassutslipp blant annet fra produksjon av byggematerialer og andre varer.

Kompakt byutvikling, god infrastruktur og relativt korte avstander gir kommunen et godt utgangspunkt for å øke gange, sykkel- og kollektivandelen og redusere utslippene fra persontransport. Areal effektivitet og arealnøytralitet kan sikre blågrønne arealer med høy verdi for lagring og binding av karbon. Skal vi bremse og være rustet for klimaendringene, må vi også stoppe tapet av natur.

Energiforbruket i Nordre Follo domineres i hovedsak av elektrisitet, bensin og diesel. Det største forbruket av energi går til transport, oppvarming av boliger og bygg- og anleggsvirksomhet. Begge disse sektorene gjennomgår endringer mot mer bærekraftige energikilder. Kommunens påvirkningsmuligheter ligger hovedsakelig i drift og utvikling av egne bygg, men vi kan også inspirere og informere om muligheter for å redusere energiforbruket i bygg, gjenbruk av bygninger og byggematerialer og valg av

klimavennlige byggematerialer hos private aktører. Nordre Follo ønsker utslippsfrie bygge- og anleggsplasser, og oppfordrer alle utbyggere til å gjennomføre dette i sine prosjekter.

Plangrep

Kommuneplanens kompakte utbyggingsmønster vil gi korte avstander til hverdagsfunksjoner, og er et viktig bidrag for å redusere transportbehovet og dermed klimagassutslippene i kommunen.

Gjennom vedtak om arealnøytralitet, sikrer vi arealer som er viktige for karbonbinding. Det nye planforslaget reduserer ubebygde arealer som kan bygges ned med ca. 550 dekar.

Planbestemmelsene sikrer tilknytning til fjernvarme innenfor konsesjonsområdene, men åpner for unntak fra tilknytningsplikten hvis det kan dokumenteres miljømessig bedre alternativer (framgår også av plan- og bygningsloven). Solcelleanlegg tillates på alle bygg hvis de ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utredes hvordan klimagassutslippene kan reduseres ved for eksempel redusert masseuttak, gjenbruk av bygg eller bygningsdeler, lokal energiproduksjon eller fossilfri byggeplass. Det er satt krav om klimagassregnskap for større bygg (§ 18.2).





Mobilitet

Alle innbyggere skal ha god mobilitet, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne eller økonomi. For å nå målet om å redusere klimagassutslippene, skal forventet vekst i persontransport tas med kollektiv, gange og sykkel. Dette forutsetter at det er enkelt å velge miljøvennlige reisemåter til daglige gjøremål.

Nordre Follo har i utgangspunktet gode forutsetninger for å øke andelen kollektivreiser. En forholdsvis høy andel av innbyggerne bor i områder med god kollektivdekning. I desember 2022 åpner Follobanen, noe som vil gi økt kapasitet og frekvens i togtilbudet.

Gode gangsystemer og sykkelveinett skal være førende for utforming av våre byer og tettsteder. Alle ønsker ikke, eller har ikke anledning til, å eie egen bil. Med en økende andel eldre i befolkningen, er det flere som blir avhengig av gode, trygge og universelt

utformede gangforbindelser, også inn mot kollektivknutepunktene.

Kommunen har et stort potensial for økt sykkelbruk. Flere snarveier samt gode krysninger av barrierer som jernbane og hovedveier, kan bidra til å gjøre sykkelen til et mer effektivt fremkomstmiddel enn bilen. Sykkel og gange er ikke bare bra for miljøet, men bidrar også til økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse.

Å begrense areal til parkering vil gi mer areal til by- og tettstedsliv. Det vil igjen bidra til å vitalisere offentlige rom, begrense bilbruken, og skape trygge omgivelser for barn og unge.

Det å begrense antall parkeringsplasser er sammen med parkeringsavgifter et viktig virkemiddel for å nå nullvekstmålet for personbiltransport.

Transportområdet er i teknologisk utvikling. Økende elektrifisering, digitalisering, smarte transportsystemer og deleøkonomi er trender som skaper grunnleggende endringer i måten vi reiser og forflytter oss på, og gir muligheter for mer bærekraftig og klimavennlig mobilitet.



Plangrep

Parallelt med rullering av kommuneplanen utarbeider kommunen en temaplan for mobilitet. Mobilitetsplanen peker på «10-minuttersbyen» og utbygging i prioriterte utbyggingsområder som tiltak for å redusere transportbehovet. Dette grepet er forsterket i denne kommuneplanen.

For å sikre kompakt by- og tettstedsutvikling, samt at utbyggingen skjer innenfra og ut, har Nordre Follo kommune satt stramme rammer for avgrensning av prioriterte utbyggingsområder. Beregninger viser at 82% av boligveksten fram mot 2034 vil komme innenfor de prioriterte utbyggingsområdene. Dersom vi utvider beregningen til å ta med områder innenfor eksisterende byggesone med høyfrekvente busslinjer, ligger 92% av boligveksten innenfor denne avgrensingen.

God fremkommelighet for buss inn mot knutepunkter og sentrumsområder er viktig for å unngå forsinkelser og kø for bussen. Forutsigbar og rask reisetid er av stor betydning for hvor attraktivt kollektivtilbudet oppleves. Overganger mellom buss og tog må oppleves effektivt og sømløst.

Arealdelen viderefører restriktive parkeringsbestemmelser (§ 15). Krav til et minimum

antall parkeringsplasser for blokkbebyggelse i prioriterte utbyggingsområder er tatt ut.

Trygg skolevei og mulighet for å bevege seg trygt til fots og på sykkel i nærmiljøet, er viktig for barn og unges livskvalitet og selvstendighet. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det gjøres en risiko- og sårbarhetsanalyse av skoleveier som blir berørt av planen, og planen skal gjøre rede for trafikksikkerheten på skoleveiene (§ 18.10). Viktige stier og barnetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) skal sikres ved utbygging (§ 12).

Kommunen jobber med å få på plass bilfrie hjertesoner rundt skolene for å gjøre det sikrere for elevene å gå eller sykle til skolen.



God tilgjengelighet er viktig for personer med nedsatt funksjonsevne. Kommuneplanen legger kravene fra Statens vegvesen til grunn for krav til parkeringsplasser som er tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne (§ 15, bokstav c).



Boligvariasjon og bokvalitet

Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre at det bygges gode og attraktive boligområder for mennesker i ulike alder, med ulike kulturelle bakgrunn og ulike økonomiske muligheter.

Kommunens boligprogram legger til grunn bygging av i snitt 440 boliger i de neste 20 årene. Boligprogrammet inneholder en høy andel leiligheter, men også rekkehus og kompakt småhusbebyggelse.

Andelen enpersonshusholdninger og par uten hjemmeboende barn har økt de siste ti årene, og utgjorde i 2020 ca. 57 prosent av husholdningene i Nordre Follo (SSB, 2022). I 2020 var 21 prosent av boligmassen leiligheter. Denne andelen er ventet å øke til 40 prosent i 2042 som er siste år i boligprogrammet.

Vi blir flere eldre, og for at flere skal kunne bo trygt og godt hjemme, er det viktig å planlegge for universell utforming og aldersvennlige lokalsamfunn. Universell utforming fremmer tilgjengelighet og bidrar til inkludering og mulighet for økt samfunnsdeltakelse. Når en større andel av befolkningen bor i mindre leiligheter, skaper det behov for nye boformer

med gode fellesløsninger. Sosiale boformer har vist seg å ha en rekke fordeler for individ og samfunn, blant annet økt trygghet for beboerne, mindre ensomhet, stabile bomiljøer og at eldre kan bli boende hjemme lenger.

Norske arkitekters landsforbund (2022) har beskrevet kjennetegn ved steder der det er godt å bli gammel, i sin «Håndbok for aldersvennlig stedsutvikling». I håndboka er det understreket at det som er bra for eldre, i stor grad sammenfaller med det som er godt for alle.

Kjennetegn på et aldersvennlig nærmiljø er blant annet:

- nærhet til lokalsenter, handel og møteplasser
- gode turområder og gang- og sykkelveier
- områder som er enkle å orientere seg i
- egnede boliger med ulike grad av fellesskapsløsninger i ulike prisklasser
- universell utforming
- god belysning og godt vedlikehold av gang- og sykkelveier

Fortetting nær jernbanestasjonene trekker til seg godt voksne innbyggere, selv om kommunen vektlegger variasjon i boligtyper også i sentrumsområdene. Utbygging nært kollektivknutepunkt gir høye boligpriser, noe

som er en utfordring for barnefamilier og førstegangsetablerere. Det er et mål å legge til rette for at også barnefamilier har gangavstand til hverdagsfunksjoner. Hensynet til trafiksikkerhet, trygge skoleveier, gode uteoppholdsareal ved boligen og nærhet til gode lekeplasser og andre grønne områder er viktig for å være attraktiv for denne målgruppen.

Grøntområder i byer og tettsteder er viktig for trivsel og folkehelse, og bidrar til godt lokalklima, luftkvalitet, vannbalanse og naturmangfold.

Arealforvaltning og rammene vi setter for utbygging er en viktig del av det skadeforebyggende arbeidet. Nordre Follo kommune har søkt om å bli godkjent som «trygt lokalsamfunn». Trygge lokalsamfunn er en modell og metode som fremmer samarbeid på tvers av sektorer, og setter kommunens oppgaver innenfor samfunnssikkerhet, psykisk helse, seniorsikkerhet, smittevern, og trafiksikkerhet inn i en systematisk ramme.

Plangrep

Kommuneplanen viderefører bestemmelser om varierte boligtyper og fellesløsninger. Ved utbygging av blokker med mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike aktiviteter (§ 7.1). Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det gjøres rede for hvordan utbyggingen kan bidra til samhandling mellom naboer, gi mangfold og stabilitet i bomiljøer og muligheter for å dekke ulike boligbehov gjennom livsløpet.

I alle nye utbyggingsprosjekter bør en se på mulighetene for å integrere fellesløsninger og skape sosiale boformer. Det vil kunne åpne for mindre boareal og redusere leilighetsprisene.

Redusert parkeringsdekning i prosjekter tett på kollektivknutepunkt kan legge til rette for rimeligere leiligheter for førstegangs-etablerere.

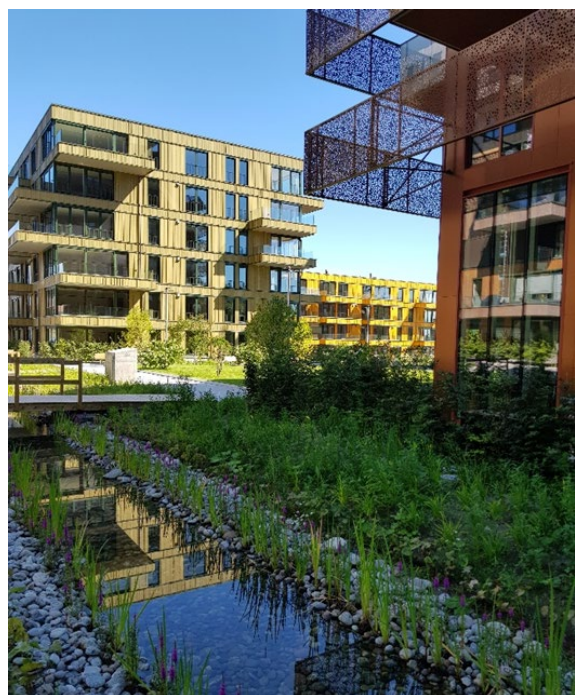
Planbestemmelsene om universell utforming omfatter bygninger, utearealer, lekeplasser

friluftsanlegg, kulturbygg og kulturminner og er en videreføring fra gjeldende plan.

Kommuneplanens bestemmelser om utbyggingsavtaler åpner for avtaler om kommunal forkjøpsrett til boliger og bruk av kommunale tilvisningsavtaler. Dette er virkemidler som gjør at kommunen kan sikre boliger for bestemte målgrupper og legge til rette for utleieboliger i nye utbyggingsprosjekter.

Kommuneplanen har bestemmelser som skal sikre størrelse og kvalitet på utearealer og lekeplasser og det er stilt krav om erstatningsareal ved nedbygging av areal som brukes av barn eller er avsatt til uteoppholdsareal (§ 12). Det er gjort enkelte justeringer i bestemmelsene blant annet for å ivareta vegetasjon og skyggemuligheter på ute- og lekeområder.

Gjennom krav til støy og luftforurensing skal kommuneplanen sikre bokvaliteter også når vi bygger tettere og nærmere vei og jernbane. Planbestemmelsene i § 16.1 og 16.2 bygger på statlige retningslinjer.





Kulturminner og kulturmiljøer

I Nordre Follo har vi mye felles historie, men steder og lokalsamfunn har også særegne identiteter og kjennetegn. I kommunen finnes det fysiske spor etter menneskelig virksomhet fra mange ulike tidsepoker, fra steinalderboplasser til jordbrukslandskap, gammel gårdsbebyggelse og nyere boligområder med en spesiell historie. Godt bevarte kulturminner er kilder til kunnskap om fortiden og skaper grunnlag for stedsidentitet og tilhørighet. De kan også være byggesteiner for fremtidig verdiskaping og utvikling. Det er derfor viktig at de bevares for ettertiden og er tilgjengelige for alle.

Kommunen opplever høyt utbyggingspress og en utfordring i å redusere tapet av kulturminner. Det er viktig at vi ivaretar et utvalg kulturminner og kulturmiljøer som har høy verdi og som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kommunen. Der fortetting kommer i konflikt med kulturminner skal

kulturminneverdiene kartlegges, og det må avklares hvordan disse verdiene kan bidra til kvalitet og identitet for stedet. Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter. Utenfor prioriterte utbyggingsområder skal kulturminnevern prioriteres foran vekst.

Plangrep

Kommuneplanen viderefører eksisterende vern for kulturminner, og det er lagt inn vern av noen nye registrerte kulturminner. I tillegg er de generelle kulturminnebestemmelsene gjort tydeligere og er styrket, blant annet ved at bevaringsverdige bebyggelse ikke skal rives eller flyttes. Videre setter bestemmelsene rammer for hvordan bevaringsverdige kulturminner skal vedlikeholdes og tas hensyn til i byggesaker og ved rehabilitering. Utbedringer og vedlikehold kan gjennomføres, men med begrensninger for utskifting av opprinnelige og kulturhistoriske verdifulle bygningselementer. Enkelte kulturminner er regulert gjennom nylig vedtatte detaljplaner

som fortsatt skal gjelde, og er derfor ikke listet opp i kommuneplanen.

Flere boligområder fra etterkrigstiden er lagt inn med bestemmelser for å sikre at den estetiske sammenhengen i områdene ivaretas. Dette er boligområder som ble bygd ut samlet eller over en kort tidsperiode, og som har en særpreget arkitektonisk utforming. Enkelte felt med eneboliger, rekkehus, atriumhus og blokkbebyggelse har i stor grad beholdt det opprinnelige særpreget. For slik bebyggelse stiller kommuneplanen krav om at den opprinnelige arkitektoniske karakteren skal videreføres og opprettholdes. Dette betyr at man ved søknad om endringer må tolke bygningens formspråk og arkitektur, og tilpasse nye tiltak slik at viktige arkitektoniske motiver og detaljer videreføres og opprettholdes. Bestemmelsen skal sikre den estetiske helheten i bygningsmiljøet samtidig som godt tilpassede endringer kan tillates.

I plankartet er bevaringsverdig bebyggelse, kulturmiljøer og kulturlandskap vist som hensynssoner, H570 (temakart 12), med retningslinjer eller planbestemmelser (§ 17).

Kommuneplanen har nye bestemmelser og retningslinjer for å ivareta kulturlandskap av nasjonal betydning ved Kråkstad Kirkested og langs Gamle Mossevei. Kommunens fredede bygninger og automatisk fredede kulturminner er markert i plankartet med båndleggingssone H730, med referanse til kulturminneloven.



Bærekraftig landbruk

Tilstrekkelig og sikker matforsyning er viktig for å oppfylle FNs bærekraftsmål. Faren for svikt i matforsyningen har økt de siste årene, og problemene vil forsterke seg med endret klima. FNs organisasjon for landbruk og mat, FAO, advarer mot en global matvarekrise.

Norge har lav selvforsyning av jordbruksprodukter. Mindre enn tre prosent av Norges areal er dyrket mark, og kornarealet per innbygger er betydelig lavere enn gjennomsnittet i Europa.

Regjeringen sendte i mars 2022 brev til alle landets kommuner med en klar anmodning om å styrke vernet av dyrket og dyrkbar jord og en oppfordring til å utarbeide en kommunal jordvernstrategi.

I Nordre Follo finner vi noen av landets beste jordbruksarealer. Dyrket mark utgjør nesten 20 prosent av kommunens areal. Arealene er svært godt egnet til produksjon av korn og grønnsaker, og er av vesentlig betydning for matproduksjonen lokalt og nasjonalt. Nordre Follo kommune har vedtatt en nullvisjon for tap av matjord.

Skog dekker om lag 60 prosent av Nordre Follos areal, og det er en betydelig tømmerproduksjon i kommunen.

Det er viktig å legge til rette for et bærekraftig skogbruk som tar i bruk tømmerressursene, samtidig som miljøverdiene knyttet til skogen blir ivaretatt.

Landbruksarealene og arealforvaltningen er også av stor betydning for opptak og lagring av klimagasser. Å omdisponere skog eller jordbruksareal til utbygging, vil føre til økte klimagassutslipp. Skog og jordbruksareal er dessuten viktig for biologisk mangfold, rekreasjon og friluftsliv.

I områder med tett befolkning brukes skogområdene aktivt til rekreasjon og friluftsliv. Verdien av tilgjengelige nærrekreasjonsområder ble forsterket gjennom pandemiårene 2020 og 2021. Særlig i de mest tettstedsnære skogsområdene er det ulike interesser knyttet til hvordan skogarealene skal brukes og forvaltes.

Urbane dyrkingsprosjekter kan i tillegg til matproduksjon gi økt kunnskap om mat, økologi og landbruk og bidra til bedre folkehelse, integrering og entreprenørskap. Nordre Follo kommune har satt av arealer for urbant landbruk sentralt på Kolbotn og i Ski. Prosjektene vil gi erfaringer og grunnlag for å vurdere behovet for å sette av nye områder til urbant landbruk, og for utvikling av skolehager.





Det er ikke mulig å drive landbruk uten at det påvirker miljø og klima. Åpen åker medfører fare for avrenning av næringsstoffer, erosjon og utslipp av klimagasser. Landbruket har et mål om minst mulig jordarbeiding om høsten slik at arealet har plantedekke gjennom vinteren. Det er spesielt viktig at den mest erosjonsutsatte jorda ikke ligger åpen høst og vinter. Innenfor vannområde PURA (Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøen-vassdraget) er krav om dette knyttet til tilskuddsordningene i landbruket.

Plangrep

Kommunens vedtak om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord er viktige elementer i å møte regjeringens oppfordringer om å styrke jordvernet. I alt er ca. 120 dekar dyrket mark tatt ut som utbyggingsområde i denne kommuneplanen. Det er lagt inn en ny planbestemmelse (§ 18.5) som stiller krav om matjordplan ved omdisponering av dyrket og dyrkbar jord.

Et styrket jordvern og arealnøytralitet utfordres av nye større samferdselsprosjekter som ny E18 og ny Østre linje som samlet vil innebære omdisponering av i overkant av 300 dekar dyrket mark (netto).

Nyanlegg og oppgradering av større landbruksveier kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og det er derfor lagt inn en ny bestemmelse (§ 2.1) om å vurdere krav om regulering for landbruksveier som har et omfang på mer enn 5 dekar.

Ved forvaltning av kommuneskogen skal friluftsliv og verneinteresser være et bærende element. I nærfriluftsområder og langs viktige ferdselsårer i kommuneskogene skal hogst i hovedsak skje ved tynning, med vekt på å sette igjen løvtrær og bevare skogsbildet i størst mulig grad.



Masseforvaltning

Stor byggeaktivitet i Osloregionen har i mange år skapt behov for områder der overskuddsmasser kan deponeres og eventuelt sorteres. Forurensede gravemasser og byggavfall skal deponeres på deponi eller avfallsmottak godkjent av Statsforvalteren, mens rene, naturlige masser kan plasseres på egnede områder etter kommunal godkjenning. Manglende kontroll og lite tilgang på godkjente arealer for deponering og mellomlagring av masser kan blant annet føre til uforutsigbar, ulovlig eller forurensende håndtering av overskuddsmasser.

Follokommunene (2016) har utarbeidet en veileder for håndtering av overskuddsmasser. Veilederen oppsummerer ønsket saksbehandling som er relevant i kommuneplansammenheng, slik:

- Avklare områder for massefylling med rene naturlige masser i kommuneplanens arealdel.
- Avklare områder som kan egne seg for sortering for gjenbruk av overskuddsmasser, både rene naturlige

masser og inerte (kjemisk stabile) masser.

- Avklare om kommunen har områder som egner seg for deponering av lett forurensede, eller forurensede masser.

Den regionale planen for masseforvaltning i Akershus (Akershus fylkeskommune, 2016) uttrykker også forventning om at kommunene avklarer arealer for massehåndtering i kommuneplanens arealdel. Handlingsprogrammet til den samme planen legger ansvaret for kartlegging av arealer som er egnet for mottak, mellomlager og deponering av overskuddsmasser til fylkeskommunen. Dette understreker det regionale aspektet i masseforvaltningen.

Nordre Follo kommune har i dag ikke områder avsatt til deponering av masser. Flere områder har vært vurdert for deponi, men planprosesser har strandet på grunn av konflikter med andre interesser.

I forbindelse med bygging av skogsbilveier, er det ofte aktuelt å benytte overskuddsmasser. Dette er terrenginngrep som potensielt kan være i konflikt med hensynet til naturmangfold og rekreasjon.

Nordre Follo har ikke områder avsatt til masseuttak, og den regionale planen for masseforvaltning viser ingen kartlagte forekomster av sand, grus og pukk i vår kommune.

I Nordre Follo kommune er det per i dag etablert et snødeponi ved Søndre tverrvei. Dette er vurdert å dekke behovet for areal til håndtering og deponering av snø.

Plangrep

Nordre Follo vedtak om arealnøytralitet, og hensynet til naturmangfold, jordvern og rekreasjon gjør det i utgangspunktet uaktuelt å legge ut nye ubebygde arealer til massedeponi. Etablering av massedeponier, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold utløser krav om regulering (planbestemmelsene § 2.1).

Behovet for massedeponi i Osloregionen bør vurderes i et regionalt perspektiv for å finne egnede arealer og redusere transporten av masser i regionen.

Kommuneplanen legger til grunn at man skal søke å oppnå massebalanse ved nye utbygginger. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det gjøres rede for massebalanse og gjenbruk av masser, og stilles krav til kvaliteten på eventuelle tilførte masser (§ 18.6).

Anlegg og oppgradering av landbruksveier innebærer ofte mottak av masser. Det er lagt inn en planbestemmelse som innebærer at kommunen kan vurdere krav om regulering av større landbruksveier i Marka (§ 2.1). Gjennom reguleringsprosessen vil kommunen få en redegjørelse for kvalitet på tilførte masser, massetransport og massehåndtering.

Samfunnssikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer

Det er utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Nordre Follo, vedtatt av kommunestyrene i Ski og Oppegård i juni 2018. Analysen er revidert, og legges fram for endelig vedtak våren 2023. Det er så langt ikke identifisert nye temaer som har konsekvenser for arealplanleggingen ut over de temaene som er omtalt i analysen fra 2018:

- Skred/ ras
- Flom og overvann
- Vannforsyning
- Storulykkehendelser på infrastruktur som Follobanen, E6 og E18
- Storulykkehendelse på industribedrifter
- Skogbrann
- Miljøsmitte (pandemi/ alvorlig sykdomsutbrudd)

Tilpasning til klimaendringer er aktualisert som tema i arealplanleggingen. Vi vil få mer intens nedbør, hyppigere flommer og mildere vintre, uavhengig av reduksjon av klimagassutslipp. Gjennom arealplanleggingen må vi sikre flomveier, åpne bekkeløp og sikre at utbygging ikke skjer i områder som er utsatt for flom. Flom kan også forsterke faren for ras.

Det er en økt bevissthet om avrenning av vann fra veier og andre tette flater. Vann fra veiarealer inneholder blant annet tung-

metaller, oljeforbindelser og giftstoffer fra sprøytemidler som kan ledes ut i vassdragene. Mikroplast forurenses havene og tas opp av dyreplankton og fisk. Dagens renseteknologi er ikke tilpasset disse partiklene.

I tillegg fører klimaendringene til økte tilførsler av organisk materiale og næringsstoffer til vassdragene og setter vannkvaliteten i vassdragene under økt press. Det er viktig å stille krav til utbyggingsprosjekter som sikrer at miljøpåvirkningen blir så liten som mulig.

Plangrep

Alle arealinnspill til kommuneplanen har blitt vurdert opp mot risiko og sårbarhet (ROS). Kunnskapsgrunnlaget for analysene er tilgjengelige databaser og lokalkunnskap. Risiko- og sårbarhetsanalyser på kommuneplannivå har en overordnet karakter. Mer detaljerte ROS-analyser utarbeides i forbindelse med regulering.

Håndtering av nedbør og overvann er en stadig større utfordring i bebygde områder. Kommuneplanen legger til grunn at overvann skal håndteres etter treleddsstrategien, og kommunen har utarbeidet en egen veileder for forvaltning basert på denne strategien. Treleddsstrategien går ut på at avrenning fra mindre regn håndteres gjennom infiltrasjon i grunnen (første ledd), avrenning fra store regn skal fordrøyes og forsinkes (andre ledd), mens ekstreme regnskyll håndteres ved å sikre trygge flomveier (tredje ledd).

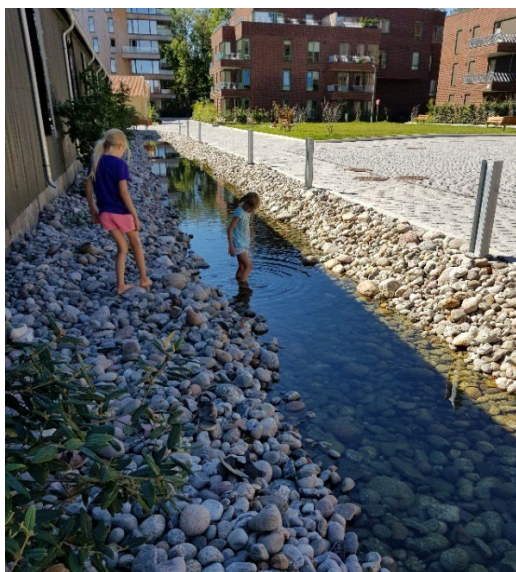


Klimafaktor

Når vi skal planlegge for økte nedbørsmengder, brukes beregningsmodeller som legger på en klimafaktor som skal ta høyde for fremtidige klimaendringer. I fremtiden forventes økt nedbørintensitet. En klimafaktor på 1,5 betyr at dagens tall for nedbør er økt med 50% i beregningene.

I tråd med anbefalinger fra NVE har kommunen gjennomført en overordnet analyse som identifiserer områder som er sårbare for skred, flom- og overvannsutfordringer. Områder der man har bygd seg inn i flomutfordringer, eller områder der man er i ferd med å gjøre dette, er også identifisert.

Analysen av 200-årsregn med klimafaktor 1,5 er benyttet som grunnlag for å oppdatere hensynsonen «Sårbare områder for flom og overvann, H320_2». «Byggeforbudssone flom, H320_1» omfatter områder for byggeforbud, ut fra modellering av 200-årsregn med klimafaktor 1,5. Sonen er i all hovedsak identisk med tidligere sone, men med tydeligere bestemmelser om byggeforbud. Analysene av 100-årsregn med klimafaktor 1,5 og ekstremregnet i København i juli 2011 vil bli benyttet videre i kommunens arbeid med ny overordnet ROS-analyse, og som kunnskapsgrunnlag for senere tiltaksplaner for overvannshåndtering.



Planbestemmelsene, (§ 4.2 til 4.5) er revidert og gir tydeligere føringer for håndtering av overvann på egen eiendom, hensyn til eksisterende flomveier og hva som skal legges til grunn ved reguleringsplan og ved rammesøknad. Blågrønn faktor og hensynet til sammenhengende blågrønne strukturer gjennom bebygde områder er presisert.

Kartleggingen av områder med potensiell fare for områdeskred er utført i henhold til NVEs (2019) kvikkeleireveileder. Resultatene fra kartleggingen er vist som hensynssoner: «Aksomhetsområde marin leire, H310_1» og «Kvikkleiresone, H310_2». I tillegg er det utført en mer detaljert avgrensning av potensielle løsn- og utløpsområder ved bruk av terrengeanalyser. Resultatene fra denne delen av analysen blir brukt i videre arbeid med overordnet ROS-analyse for kommunen og i ROS-analyse av arealinnspill til kommuneplanen.

I tråd med anbefalinger fra Gjerdrumutvalget (Olje- og energidepartementet, 2022), vil kommunen fortsette arbeidet med å samle og tilgjengeliggjøre eksisterende kunnskap om grunnforhold i en digital kartløsning.

Tidligere Oppegård kommune har vannforsyning fra eget vannverk på Stangåsen med Gjersjøen som drikkevannskilde, mens tidligere Ski kommune får vann fra Oslo kommune. Nordre Follo har nylig vedtatt ny hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø hvor to av tre hovedsatsningsområder er knyttet Kolbotntjernet og Gjersjøen. Det skal utarbeides en tiltaksplan som skal konkretisere tiltak for å sikre drikkevannskilden og forsyningsnett, både de kommunale og de private ledningene. Planbestemmelsene i kommuneplanen er styrket med en hensynsone knyttet til råvannsledningen og tunnelen opp til Stangåsen vannverk.

By- og tettstedsutvikling

Fortetting rundt kollektivknutepunkt har ligget til grunn for arealplanleggingen gjennom de foregående kommuneplanene, men det er fortsatt en vei å gå for nå målene om at vi skal kunne gå, sykle og reise kollektivt i hverdagen.

Kommuneplanen peker ut prioriterte utbyggingsområder der hovedtyngden av boligutbyggingen skal skje.

I de prioriterte utbyggingsområdene og lokalsentrene skal det være enkelt og trygt å nå de fleste daglige funksjoner med sykkel og gange, i den såkalte «10-minuttersbyen».

Fremtidig utvikling skal også ha med seg tettstedets historie og identitet for å skape tilhørighet og trivsel.

Det vil også være viktig med utarbeidelse av gode stedsanalyser med utgangspunkt i tettstedets karakter og lokale behov.

Plangrep

Avgrensning av de prioriterte utbyggingsområdene er i hovedsak videreført, med unntak av for områder som er tatt ut av planen: et område på Myrvoll (Ekornrud nord) og et område på Berghagan mot Tussetjern.



Viktige elementer i 10-minutters byen (Illustrasjon: Annette Mohr / Nordre Follo kommune)

Planbestemmelsen for disse områdene (§ 27) vektlegger en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø og et mangfold av funksjoner. Planleggingen skal styrke sykkel og gange som framkomstmiddel og fremme universell utforming. Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres, og hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Utvikling av tettstedene

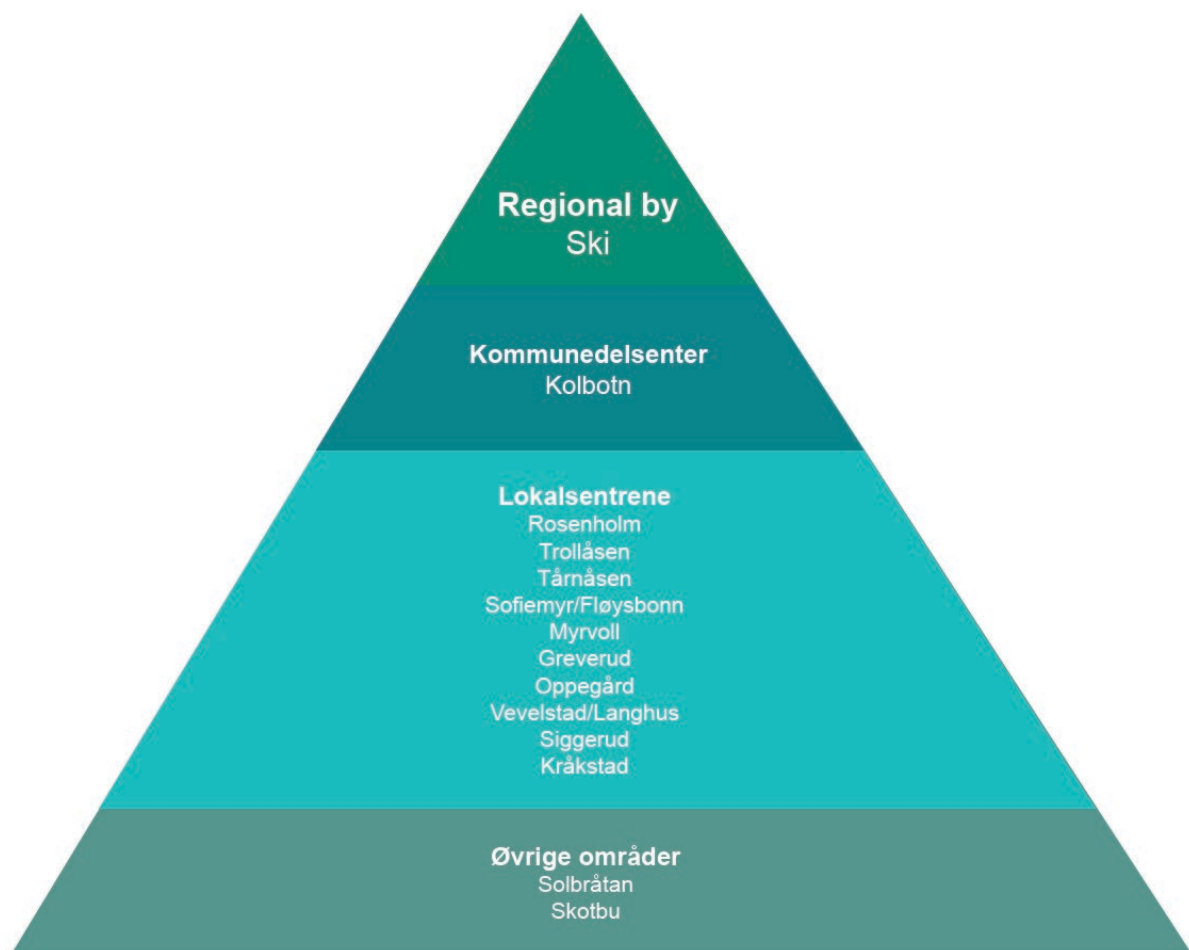
Utbygging ved kollektivknutepunktene skal ikke bare løse et boligbehov, men også dekke nødvendige funksjoner for at folk flest får effektive og miljøvennlige hverdagsreiser.

Et senterhierarki legges til grunn for den videre utviklingen av kommunen. Gjennom stedsanalyser skal det vurderes nærmere

hvilke funksjoner som bør finnes på de enkelte nivåene i hierarkiet (se illustrasjon under).

Tettstedene i Nordre Follo rangeres i et hierarki etter tettstedets karakter og potensial for utvikling. I vedlegg 1 er det definert et hierarki der Ski som regional by vil ha det største omfang av tilbud og tjenester. Kolbotn er definert som kommunedelsenter og vil ha mange av de samme funksjonene som Ski, men i noe mindre omfang. Deretter er det lokalsentrene som allerede har etablert et senter eller har potensial for senterfunksjoner. Funksjonene ved disse sentre skal kun dekke daglige behov for det lokale bomiljøet. I de øvrige tettstedene ligger det ikke til rette for etablering av senterfunksjoner og disse opprettholdes i størst mulig grad som i dag.

Både Ski by, Kolbotn som kommunedelsenter og lokalsentrene skal utvikles slik at de beholder og styrker sitt særpreg og har en



Hierarki for tettstedene i Nordre Follo. Se vedlegg 1 for liste over senterfunksjoner til hvert tettsted.

tetthet som harmoniserer med tilgrensende boligområder. Dette vil bidra til stedstilhørighet og trivsel. Det bør legges vekt på arkitektonisk egenart.

Boligtypologi skal velges med tanke på å motvirke skjevheter i befolknings-sammensetning. Lokalsentrene skal styrkes med nabolagstjenester (nærbutikk, frisør, osv.) og møteplasser/torg, men ikke konkurrere med handelssentrene Ski og Kolbotn. De sosiokulturelle forholdene ved hvert enkelt tettsted skal ha større fokus, og eldre bebyggelse som kan være egnet for rimelig utleielokaler skal vurderes opprettholdt.

Ski som regional by

Ski er omkranset av et vakkert kulturlandskap. Store deler av kulturlandskapet er omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturminner. Sammen med Skiraet og jernbanen har dette vært viktige rammer for utviklingen av det Ski vi kjenner i dag. Disse kvalitetene er noe av Skis særpreg og identitet og bør tydeliggjøres i byutviklingen.

Grønnstrukturen i og tett på Ski sentrum skal ivareta ulike befolkningsgruppers behov for rekreasjon og naturopplevelser nært opp til hjem og arbeid. Verdien av arealene vil øke i takt med økt befolkningstetthet og kvalitetene må ivaretas og foredles for å sikre en byvekst med grønne kvaliteter og målet om at kommunen skal være Norges beste oppvekstkommune.

Ski er trolig den av de seks regionale byene i Akershus som vil oppleve de største forandringene de neste 10-15 årene. Potensiale for byutvikling er stort, og strategiske grep er gjort. Ski folkebibliotek og kulturskole flytter i kommende planperiode inn i nye lokaler sammen med ny videregående skole. Nytt offentlig parkeringshus erstatter dagens bakkeparkering og frigjør verdifulle arealer.

Arealene utvikles til gode møteplasser for alle som bruker byen på tvers av alder, kultur,

religion og etnisitet. Nye Ski stasjon åpnet i august 2022 og Follobanen åpnet i desember 2022. Byen har i inneværende planperiode erfart økt etablering av servicenæringer og arbeidsplassintensive bedrifter i sentrum. Det er avgjørende for utvikling av Ski som et attraktivt og levende bysentrum at vi følger opp føringer fra regional plan om en høy andel arbeidsplassintensive næringer rundt Ski stasjon. Det vil gi både enkle arbeidsreiser og stimulere til innpendling.

Kommunens lokalisering av barnehager, skoler og øvrige kommunale tjenester i sentrum bidrar til at mennesker i alle aldre bruker og får et forhold til Skibyen. Det er lagt til rette for etablering av sentrumsbarnehager i kommende planperiode.

Avgrensning av det prioriterte utbyggingsområdet i Ski ligger innenfor 10 minutters gangavstand til Ski stasjon. Videre utvikling innenfor dette området er kompleks og krever godt samarbeid mellom kommunen og utbyggere. Det er vedtatt en utbyggingsrekkefølge som skal sikre at vi når målene for byutviklingen og at det er kapasitet og økonomisk bærekraft hos kommunen for utbygging av nødvendig infrastruktur. Utbygging innenfra og ut utfordres av utviklingen som foregår i Ås kommune, i randsonen til Ski.

Topografien i Ski legger godt til rette for å videreutvikle Ski til en sykkelby. For å bygge opp under 0-vekstmålet må det etableres gode og sømløse gang- og sykkelveier fra alle utbyggingsområder i og rundt Ski. Sykkel skal bli det foretrukne transportmiddelet til og fra sentrale målpunkter i hverdagen innenfor Ski tettsted.

Ski sentrum skal utvikle tilbudet innen kunst og kultur, servering, handel og opplevelser.

Beplantningen i byens uterom skal øke det biologiske mangfoldet og byrommene skal kobles til rekreasjonsområdene rundt byen.

Byutviklingen på **vestsiden av Ski stasjon** vil binde boligområder i vest bedre sammen med

Ski stasjon og dagens sentrum. Utformingen av Vestveien som bygata og gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området vil sikre dette. Ny bro for myke trafikanter over jernbanen vil også bidra til å styrke Ski som gang- og sykkelby. En høy andel næring med utadrettede virksomheter mot byrommene vil tilføre byen flere moderne møte- og arbeidsplasser.

Ski vest områderegulering legger føringer for utvikling av områdene vest for Ski stasjon. Nord for Finstadbekken etableres blokkbebyggelse, ny ungdomsskole og barnehage med Eksersisplassen som en kultur- og samlingsplass.

Ny strøkslekeplass, bevaring av eksisterende grønnstruktur, grønne gang- og sykkelforbindelser og nytt torg vil bidra til et attraktivt område for både barnefamilier og mindre husholdninger. Etablering av gang- og sykkelbro over jernbanen og grønne forbindelser i det nye området, forsterker tilknytningen mellom Ski sentrum og Finstad sør og legger til rette for økt bruk av dagens turveier.

Skorhaugåsen, området mellom Idrettsveien, og Kjeppestadveien, ligger innenfor prioritert utbyggingsområde øst for sentrum. Det skal gjennomføres en veiledende plan for området som vurderer et helhetlig grep for teknisk og sosial infrastruktur og typologi tilpasset områdets karakter. Stedsanalyser må vise hvordan fortetting kan skje samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter blir ivaretatt og brukt til å forsterke stedets og Skis identitet. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene. Videre planlegging må sikre areal til møteplasser, bevaring av grøntarealer og biologisk mangfold, samt legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/ under terreng.

Område **Kirkeveien nord** ligger innenfor prioritert utbyggingsområde.

Villabebyggelsen nord for Kirkeveien ligger på Ski-raet og speiler Skis historiske utvikling. Eiendommene Kirkeveien 10A, 12A, 12B, 18, 20B og 24 er bevaringsverdige. Ny bebyggelse må tilpasses eksisterende boligmiljø og ha et godt visuelt samspill med Vestraatparken og Waldermarhøy.

Planlegging av området må bygge på stedsanalyser som viser hvordan fortetting kan skje slik at viktige identitets- og kulturhistoriske kvaliteter ivaretas. Ved utvikling av området må eksisterende grøntstruktur, dyrket mark og «fornemmelsen» av moreneryggen bevares. Turforbindelse til og rundt Kapelldammen må knyttes til eksisterende grøntstruktur. Gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området må sikres.

Det må sikres overgangsfelt og fortau for delen av Langhusveien som grenser til området. Nye atkomster til boligområdene, spesielt i den østre delen må vurderes i planleggingen. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres under terreng.

Kommunedelplan for **Ski øst** ligger utenfor prioritert utbyggingsområde, men ligger som en boligreserve i Nordre Follo kommune.

Den nye bydelen i Ski må gjennom transformasjon og gjenbruk av eksisterende bebyggelse bidra til å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Arkitektonisk og estetisk tilpasning til nyere tids kulturminner knyttet til industriell historie vil være viktig. Gårdstunene Vestre Ustvet gård og Drømtorp gård inngår i kulturlandskap av regional og nasjonal verdi og skal bevares. Områder som i dag er dyrket mark og natur er tatt ut som utbyggingsareal i kommuneplanen. Grepene er i tråd med kommunens mål om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord.

Realisering av Ski øst må reflektere kommunens arealstrategi om å bygge innenfra og ut. Ski øst skal utvikles som en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode bomiljøer

for ulike aldersgrupper og med en robust teknisk infrastruktur dimensjonert for den fremtidige utbyggingsveksten. Områdene i nord og sør i bydelen må ha trafikkikker kobling. Barnehage, barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og lokalisering må være i nærhet av boligområdene. Eksisterende blågrøntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom og overvannshåndtering. Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det bør legges en hovedtrasé for sykkel som er hovedsakelig adskilt fra gangtrafikk. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/ under terreng.

Vardåsveien området som omfatter eiendommene Vardåsveien 2, 4, 6 og 8 ligger utenfor prioritert utbyggingsområde. Området er utvidet med én tomt (Vardåsveien 8). Felles utvikling av eiendommene kan bidra til en bedre løsning for uteoppholdsarealer og skjerming mot Langhusveien.

En fortetting her skal tilpasses eksisterende boligmiljø og etasjehøyder skal trappes ned mot småhusbebyggelse. Grønne kvaliteter, støy og dagslys, samt trafikale forhold må vektlegges tungt i videre planarbeid, for å sikre tilfredsstillende boforhold for området.

Det er kartlagt hule eiketrær på deler av området. Disse skal ivaretas.

Kolbotn som kommunedelsenter

Utviklingen på Kolbotn er tett koblet til jernbanen både historisk og i dag. Kolbotns særpreget er knyttet til beliggenheten ved Kolbotntjernet, omgitt av tydelige grønne åsrygger.

Det er vedtatt områdereguleringer for Kolbotn sentrum og området Skiveien/ Skrenten. Målet for områdeplanene er å utvikle Kolbotn som et kompakt sentrum og tilrettelegge for god tilgjengelighet for gange og sykkel. Det er viktig å sikre en gjennomføring som styrker

Kolbotn som et attraktivt sted og bevarer særpreget. Det er ikke aktuelt å utvide avgrensingen av det prioriterte utbyggingsområdet nå.

Kolbotn skal ha et mangfold av funksjoner og tilbud, men i mindre omfang og bredde enn Ski, som er regional by.

Det bør legges til rette for variasjon i arbeidsplasser og tjenestetilbud som kan skape aktivitet over større deler av døgnet. Det må legges vekt på grønne kvaliteter ved utforming av torg og møteplasser. Tilbud rettet mot barn og unge er viktig for å trekke barnefamilier til sentrum både som beboere og brukere av sentrumstilbudene. Ungdomscafét tilbudet i sentrum er et prioritert tilbud som skal opprettholdes.

I videre planlegging vektlegges variasjon i boligtyper for å legge til rette for nye boformer og ulike boligbehov, herunder familievennlige boliger. Det legges til rette for å etablere en sammenhengende turvei/sti rundt Veslebukta.

Lokalsentrene

Rosenholm

Utviklingen av områdene ved Rosenholm Campus og Li gård skal avklares gjennom en områderegulering og må utvikles med god tilknytning til Rosenholm stasjon.

Planlegging av området tett på stasjonen skal ses i sammenheng med Oslo kommunes arbeid med områdeplan for Rosenholm. Viktige grønne strukturer på tvers av kommunegrensene må ivaretas sammen med kulturminner i området.

Områdene nær stasjonen kan være aktuelle for næringsvirksomhet som profilerer Rosenholm som samlingspunkt for innovative og kreative kunnskapsbedrifter. Kommunens arealer ved stasjonen kan være aktuelle for en større arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet virksomhet.

Eventuell boligetablering må skjermes for støyen fra jernbanen. Det må etableres attraktive grønne møteplasser i tilknytning til nye arbeidsplasser.

Utbygging av områdene ved Rosenholm realiseres etter at de sentrale delene av Ski og Kolbotn er bygd ut. Det er ikke gjort endringer av arealformål ved Rosenholm stasjon i denne kommuneplanen.

Tårnåsen

Tårnåsen lokalsenter skal utvikles i tråd med føringer gitt i detaljreguleringsplan. Områdets potensial for fortetting er oppnådd.

Trollåsen

Trollåsen lokalsenter skal opprettholdes og noe fremtidig utvikling vil være i form av optimalisering av dagens funksjoner ved senteret, samt at det må sikres god tilgjengelighet og forbindelser for gående og syklende. Åsryggen og den grønne horisonten mot småhusbebyggelsen i sør skal bevares.

Sofiemyr/ Fløysbonn

Områdene Sofiemyr og Fløysbonn må vurderes under ett for å kunne definere en god og hensiktsmessig senterstruktur. Dagens lokalsenter og de bilbaserte handelstilbudene i området må vurderes samlet. Ved videre utvikling av et lokalsenter, skal gode gang- og

sykkelforbindelser vektlegges. Fremtidig næringstilbud må tilpasses nabolagets hverdagsbehov.

Ved en fremtidig transformasjon av Fløysbonn industriområde til et nytt boligområde må det etableres en større møteplass med grønne kvaliteter, samt trygge gang- og sykkelforbindelser til viktige gjøremål. Et nytt boligområde må legge til rette for familievennlige boliger i 3-4 etasjer med gode utearealer.

Utvikling av Sofiemyr idrettspark vil styrke idretten som en del av stedets identitet og særpreg.

For **Sønsterudveien 30** skal tomten vurderes i sammenheng med den fremtidige senterstrukturen for Sofiemyr/ Fløysbonn-området. Ved en fremtidig transformasjon av tomten skal bensinstasjonen erstattes med konsentrert boligbebyggelse tilpasset området karakter og tetthet. Den grønne skråningen mot småhusbebyggelsen i syd skal bevares. Før området kan bygges ut må ny adkomst i Sønsterudveien/ Valhallaveien være på plass.

Myrvoll/ Ekornrud

Utbyggingsprosjekter på **Trelasttomta** og **Skogsåsen** skal ferdigstilles. En utvidelse av sentrumsformålet ved Myrvoll stasjon er ikke



aktuelt før etter at øvrige prioriterte utbyggingsområder er realisert.

Ved et framtidig behov for videre bolig- og sentrumsutvikling på Myrvoll, bør det gjøres en stedsanalyse for et større område. Utvikling av stasjonsområdet må ses i sammenheng med funksjonene som er etablert på Trelasttomta. For å bedre trafiksikkerheten i til Østli skole er det behov for fortau langs Marens vei.

Turforbindelser til både Eidsted badeplass og andre naturområder må sikres og styrkes i den videre utviklingen.

For **Nedre Ekornrud**-området skal planleggingen sikre en mest mulig ubrutt horisontlinje rundt Gjersjøen og turveier gjennom området skal ivaretas. Det skal legges til rette for et attraktivt boligområde tett på naturen med kort vei til handel på Myrvoll og kollektivtilbudet der. Områder som skal bevares som grøntområder er «Klippen» vest for Peder Sletners vei, skogsområdet øst for høyspentlinjen, og skogsområdet «Strutåsen». Området skal bygge sin identitet på natur, friluftsliv og områdets landskapskvaliteter. Arkitekturen skal gjenspeile disse kvalitetene, og det skal stilles høye miljøkrav.

Greverud

Den nylig etablerte senter på Greverud med moderne leiligheter er et godt supplement til villabebyggelsen. Områdets potensial for fortetting er oppnådd.

Oppegård

Områdeplan for Oppegård lokalsenter legger føringer for en helhetlig planlegging av det prioriterte utbyggingsområde ved stasjonen, samt deler av området langs Sætreskogveien. Planen legger til rette for en ny bro over jernbanen, samt en fortetting som tar hensyn til områdets historiske særpreg og byggeskikk. Det skal utvikles et attraktivt lokalsenter med en sentral grønn møteplass og nærlekeplass. Næringstilbudet ved Oppegård lokalsenter

skal ha hovedsakelig nødvendig nabolagsfunksjoner, samt mindre handelsvirksomhet og bevertning.

Langhus

Ved Vevelstad stasjon skal det etableres et sentrumsområde med en grønn møteplass og publikumsrettet virksomhet mot det offentlige uterommet. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet og en god overgang til eksisterende bomiljø mot vest. Dette skal bli det nye navet for Vevelstad- og Langhusområdet og skal bygge sin identitet på nærheten til store naturområder, Marka og idrettsparken.

Videre planlegging av området skal sikre at idrettsparken utvikles som et verdifullt tilbud til lokalmiljøet og omegn. Det skal vektlegges gode gang- og sykkelforbindelser mellom områdene øst og vest for stasjonen, samt til Marka, Tussetjern, Bensekulpen, Fosstjern og andre naturområder som inviterer til aktivitet, trivsel og økt bruk av områdene.

Ferdigstilling av utbyggingsprosjektene Langhussenteret 3B, Langhus gård og Parkveien 2-4, samt ny reguleringsplan for Parkveien 3-5 vil gi et økt boligtilbud til områdene tett på både Vevelstad og Langhus stasjon. Utbyggingsprosjektene vil også tilby nye nabolagsfunksjoner som dagligvarehandel, kiosk, café, samt ny barnehage og treningssenter.

Berghagan industriområde er i dag et godt etablert næringsområde. En fremtidig transformasjon fra industri til kombinert næring og bolig, vurderes etter at øvrige prioriterte utbyggingsområder er realisert.

En fremtidig transformasjon av området skal ha variert boligbebyggelse og en tetthet som tilpasses områdets karakter. Det skal legges til rette for noen arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner og en lokal møteplass.

Den kommunale veien Berghagan, mellom industriområdet og idrettsparken, skal sikres

videreført. Gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon, atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole skal etableres.

Siggerud

Siggerud har arealer avsatt til sentrumsformål. I området kan det legges til rette for et mer differensiert boligtilbud og etableres sentrumsfunksjoner. Det bør etableres en lokal grønn møteplass mot eksisterende idrettsanlegg, med utadrettede og publikumsvennlige funksjoner. Det bør sørges for lokaler som kan benyttes til aktiviteter spesielt for ungdommer, men også på tvers av generasjoner.

Delen av Vevelstadveien som går gjennom boligstrøket og Siggerud sentrum bør få en utforming som reduserer preget av en gjennomfartsåre.

Kråkstad

Kråkstad ligger i et nasjonalt og regionalt viktig kulturlandskap og har landbruksarealer av høy kvalitet inntil dagens bebyggelse. Kråkstad er interessant kulturhistorisk da tettstedet har mange særegne og unike eksempler på bygg

fra ulike perioder. Fortettingen skal hovedsaklig skje tett på kollektivknutepunktet. Ved transformasjon av arealene regulert til næring i dag vil en fortetting her være tilstrekkelig for å opprettholde et bærekraftig lokalsamfunn med god elevutvikling for Kråkstad barne- og ungdomsskole.

Ved fremtidig utvikling rundt stasjonsområdet må det gjennomføres en kulturhistorisk analyse for Kråkstad stasjon og omegn for å sikre at fremtidig utvikling ivaretar tettstedets særpregede bygningsmiljø. Den overordnede karakter tilsier at ny utvikling skal ha en lavtett karakter som tilpasses med omkringliggende byggeskikk. Grunnforholdene og håndtering av flom må også være godt utredet.

Gatemiljøet i Stasjonsveien nær stasjonsområdet skal styrkes ved å legge til rette for flere funksjoner og aktiviteter som bedrer kobler hovedfunksjonene i Kråkstad opp mot stasjonsområdet. For å ytterligere dyrke identiteten og fremme nye estetiske kvaliteter ved Kråkstad bør det etableres en lokal møteplass som både fremhever det kulturhistoriske og den blågrønne strukturen i området.



Øvrige tettsteder

Solbråtan

Området er preget av villabebyggelse med grønne hager og ca. 30 boliger står på kommunens liste for bevaringsverdig bebyggelse. Etablering av en park/ lekeplass på ubebygde arealer ved stasjonen vil kunne heve kvaliteten ved stasjonsområdet.

For deler av Tjernveien som går under jernbanen og videre ut på Skiveien er det behov for en utbedring av gang- og sykkelveiforbindelsen for å sikre trygg fremkommelighet for skolebarn. Flere snarveier også må utbedres, blant annet langs jernbanen og Skiveien. Etablerte turstier fra Solbråtanveien på sørsiden av Kolbotntjernet til friluftsområdet Nordenga og Storøya skal ivaretas.

Privatisering av randsonen mot vannet må forhindres. Kantsonen langs vannet bør styrkes for å fremme biologisk mangfold og området grønne preg.

Skotbu

Det er små muligheter for fortetting innenfor dagens byggesone. Det legges til rette for noe boligutvikling tilpasset barnefamilier for å styrke elevtallsutviklingen.

Det må etableres en gang- og sykkelforbindelse i Skotbuveien mellom togstasjonen og Skotbu barneskole for å sikre trygg skolevei.



Foto: Zanete Andersone-Lilley

Næringsutvikling

De fleste arbeidsplassene i Nordre Follo er knyttet til husholdningsrettede tjenester (varehandel, servering og kommunale tjenester). Slike tjenester øker med økende befolkning og inntektsnivå, og etablerer seg der folk bor. Det er et press på kommunen for å omgjøre areal fra næring til bolig i sentrumsnære områder. For å skape levende og mangfoldige sentrumsområder, er det viktig å holde fast ved en tilstrekkelig andel næringsareal i sentrum. Netthandel, hentepunkter og varetransport gir nye utfordringer for sentrumsområdene.

Det er stor usikkerhet knyttet til utviklingen av framtidig detaljvarehandel. Det har skjedd en tredobling av netthandelen i Norge fra 2008 til 2020, en trend som ble forsterket under pandemien. Den fysiske handelen per person viser en synkende tendens, men er fortsatt dominerende. Det utvikles også konsepter med netthandel i kombinasjon av fysiske løsninger som visningsrom og lignende. Handlemønstre påvirkes av ulike behov i spennet mellom effektiv handel og handel som opplevelse.

Gjennom pandemien har handel og tjenesteyting i større grad skjedd lokalt. Nabolag og lokalsentre har fått en sterkere og mer tydelig rolle, som resultat av hjemmearbeid og færre lokale reiser.

Det skjer også en etablering av plasskrevende varehandel og bransjeglidning over mot detaljhandel utenfor sentrum, i konkurranse med sentrumshandelen. Etableringer av konkurrerende handel skjer i stor grad utenfor kommunens grenser, noe som tydeliggjør at dette er problemstillinger som må drøftes i et regionalt perspektiv.

Folloregionen har blant den best utdannede arbeidsstyrken i Viken, og bare Asker og Bærum har et høyere gjennomsnittlig lønnsnivå enn Folloregionen. Samtidig har Folloregionen en lav andel kunnskapsbedrifter og lav produktivitet. Dette kan forklares ved at

store deler av regionens høyest utdannede arbeidsstyrke pendler inn til Oslo (Err, Erraia, Jakobsen, Johnsen, & Nerdrum, 2022).

Det knytter seg også stor usikkerhet til framtidig behov for kontorarealer etter pandemien. Norske bedriftsledere forventer en permanent bruk av hjemmekontor/ fjernkontor etter pandemien på i underkant av 30 %.

Digitalisering reduserer betydningen av lønnskostnader, og ønsket om skreddersydde produkter favoriserer nærhet og høyteknologisk miljøer. Samtidig er troen på det globale markedssystemet svekket. Dette kan øke lokal/ nasjonal produksjon basert på høyteknologi, gjerne i form av småskala produksjon som kan integreres i bystrukturen (Ellefsen, 2022). Det kan ligge til rette for at boliger i større grad kombineres med arealer for arbeid og at næringslokaler i større grad må kunne brukes fleksibelt mellom kontor, produksjon og handel.

Det å ha en god fleksibilitet i arealformål og lokaler i byene/ tettstedene våre er derfor viktig tiltak for å kunne håndtere denne usikkerheten og imøtekomme behovet for raske endringer i handels- og næringsutviklingen.



ABC prinsippet

- A. Det skal tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter i Ski og Kolbotn sentrum. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrumsområder. Virksomheter med mange ansatte og besøkende skal lokaliseres i områder med høy kollektivtilgjengelighet og med regulert parkeringstilgjengelighet. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning og handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.
- B. Virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/ kunder bør ligge integrert i bystrukturen. Håndverksbedrifter og kombinasjonen av kontor og lager er eksempler på det som også gjerne kalles virksomheter med allsidig virksomhetsgrad. Dette er områder som kan være egnet for reindustrialisering.
- C. Bilbasert næring som storvarehandel, lager, engros, transport og industri skal lokaliseres på strategisk viktige arealer nær riksveinettet.

Nordre Follo har i samarbeid med Viken fylkeskommune, Ås og Frogn kommuner fått gjennomført en analyse av større næringsområder i kommunene.

Arealkrevende logistikk og produksjon søker seg ut av befolkningstette områder og mot rimeligere arealer knyttet til effektive transportårer. Kommunen erfarer imidlertid en økende interesse for etablering av slik virksomhet nærmere Oslo enn tidligere, blant annet som følge av elektrifisering av transporten. Analysen viser at Nordre Follo kommune har noe ledig kapasitet i de større næringsområdene for lager og logistikk i Fugleåsen/ Regnbuen-området.

Mastemyrområdet har også noe potensial for høyere utnyttelse, men er mindre egnet for lager og logistikk.

Med økt netthandel og et ønske om levering rett til bostedsadresse vil det være viktig virksomheter innenfor frakt og logistikk tilpasser seg denne utviklingen. Det må tilrettelegges for punkter for at varer kan fraktes inn og omlastes på mindre og mer miljøvennlige transportmidler inntil urbane områder.

Plangrep

Kommunen legger til grunn ABC-prinsippet for næringslokalisering (se tekstboks).

Nordre Follo ønsker å tiltrekke seg arbeidsplassintensive virksomheter, gjerne en større statlig institusjon som kan øke arbeidsplassdekningen, bidra til motstrøms pendling og optimalisere utnyttelsen av Follobanen og Østfoldbanen. Mulige områder for lokalisering for slik virksomhet er arealene vest for Ski stasjon. I Kolbotn er det knapphet på egnede arealer for en større virksomhet. Arealene ved Rosenholm stasjon har imidlertid et potensiale. Nordre Follo eier her et område på ca. 25 dekar som per i dag er leid ut til bussparkering. Utviklingen på Rosenholm må skje i tett samarbeid med Oslo kommune. Det er ikke lagt inn endringer av arealformål her i denne kommuneplanen, men oppstart av planarbeid må koordineres mot Oslo kommune som har startet et utredningsarbeid.

Med en høyt utdannet arbeidsstyrke, er kompetansen til stede for at bedrifter innenfor IKT, teknisk tjenesteyting og andre produktive næringer kan etablere seg i Nordre Follo. Kommunen har flere områder med god kollektivtilgjengelighet der det kan ligge godt til rette for mer småskala kompetanse-arbeidsplasser: Rosenholm, Kolbotn, Berghagan, Ski vest og Ski øst.

Ski sentrum

I Ski tettsted er næringsområdene i hovedsak samlet langs Vestveien og i Ski næringspark i Ski Øst. I tillegg er det et stort antall kontorarbeidsplasser og arbeidsplasser knyttet til handel og tjenesteyting i Ski sentrum. Langs Vestveien er det lagt opp til ytterligere utvikling av kontorarbeidsplasser i størrelsesorden fra 50 til 100 000 m² BRA. Ski sentrum har potensial for etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som genererer innpendling (A-virksomheter). Ved regulering av arealene vest for Ski stasjon må det vurderes å avsette arealer til en større virksomhet.

Ellingsrud næringsområde og Ski næringspark

Kommuneplanen viderefører transformasjon av småindustriområder i Ski Øst til en blanding av bolig, allsidig næringsvirksomhet, service og tjenesteyting, i tråd med vedtak av kommunedelplan for Ski Øst. Det er ønskelig å legge til rette for en god funksjonsblanding av bolig og virksomheter i dette området (B-virksomheter), men målet er å redusere næringstrafikken fra hovedveinet i vest (E6 og E18) gjennom sentrumsområdene.

Næringsområder i Ski næringspark på ca. 200 dekar er opprettholdt til næringsformål. Reguleringsplan for del av Drømtorp industriområde omfatter en større bygge- varevirksomhet som videreføres som næringsareal.

Berghagan

Næringsområdet omfatter arealene nord for Langhus idrettspark. På grunn av strukturendringer i markedet er eiendommene på Berghagan splittet opp i mindre utleieenheter som gir rom for en stor variasjon i næringsbedrifter. Det er et potensial for arealeffektivisering innenfor området. Det er gang- og sykkelvei helt inn i dette området. Området bør videreutvikles som næringspark med en blanding av næring, tjenesteyting og kunnskapsbedrifter. Parkering bør i hovedsak etableres under eller i bebyggelse for å gi rom for grønne, bilfrie utemiljøer og møteplasser. Deler av dagens næringsarealer på Berghagan er avsatt til framtidig boligområde. Denne transformasjonen bør ikke skje før de sentrale delene rundt Vevelstad stasjon er utviklet. Ved en fremtidig transformasjon bør det gjøres en analyse av hvordan næringsvirksomhet kan integreres i framtidige boligområder.

Regnbuen

Området består av store lager- og logistikkbedrifter i grønne omgivelser med kort avstand til E6. Tomtene har noe potensial for høyere arealutnyttelse. Atkomsten fra Regnbueveien til Vevelstadveien er utfordrende og bør utbedres før en mulig økt utnyttelse. Også dette området har god forbindelse mot Vevelstad med gang- og sykkelvei, samt noe bussforbindelse i rushtiden.



Fugleåsen

Området ligger mellom Vevelstadveien og Markagrensen, og er bebygd med lager- og logistikklokaler med kort avstand til E6. Det er etablert en midlertidig døgnhvileplass for tungtrafikk i området som legger beslag på ca. 35 daa. Dispensasjon for arealbruken er gitt inntil det er etablert permanent døgnhvileplass annet sted. Det ble igangsatt en reguleringsprosess for en døgnhvileplass langs E6 ved Taraldrud i tidligere Ski kommune. Denne planprosessen ble stilt i bero i påvente av avklaringer fra sentrale myndigheter i forurensningsaken for opprydding av alunskiferdepoet, og kommunesammenlåingen mellom Oppegård og Ski kommune. Ved flytting av døgnhvileplassen vil frigjorte arealer fortsatt nyttes som næringsarealer, f.eks til lager og logistikkvirksomhet.

Rosenholm

Næringsområdet omfatter arealene rundt Rosenholm Campus, Li gård og Rosenholm stasjon. Området bør profileres mot innovasjon, nyskaping og kreativitet. Det legges til rette for at variert virksomhet innen kontorsektoren og med relatert aktivitet som undervisning, skal videreutvikles. Parkering skal i hovedsak etableres under eller i bebyggelsen. Atkomstene skal være fra Rosenholmveien og forbindelsen mot Rosenholm stasjon skal styrkes.

Ved framtidig utvikling av arealene tett på Rosenholm stasjon ligger det til rette for etablering av arbeidsplassintensiv virksomhet.

Mastemyr

Området består av store kontor og næringsbygg i grønne omgivelser som ligger inntil E18 og Mastemyrveien fv. 152. Tomtene har potensial for en høyere arealutnyttelse. Området bør videreutvikles som næringspark med en blanding av næring, tjenesteyting og kunnskapsbedrifter. Innenfor dette området er det ikke ønskelig med arealkrevende virksomhet som logistikk, og handel. Videre

næringsfortetting skal bygge opp under områdets landskapsmessige og estetiske kvaliteter. Parkering skal i hovedsak etableres under bakken eller i bebyggelse for å gi rom for grønne, bilfrie utemiljøer og møteplasser.

Fløysbonn

Området nord for Taraldrudveien skal på lengre sikt transformeres til bolig. Området sør for Taraldrudveien ligger mellom E6 og Sofiemyr idrettspark og inneholder kontorer, produksjonsbedrifter og noe detaljhandel. Sør for området ligger hotell og spaanlegget «The Well».

Som omtalt under utvikling av boligområder på Sofiemyr og Fløysbonn, må områdene vurderes under ett for å kunne definere en god og hensiktsmessig senterstruktur. Dagens lokalsenter og de bilbaserte handelstilbudene i området må vurderes samlet. Ved videre utvikling av et lokalsenter skal gode gang- og sykkelforbindelser vektlegges. Fremtidig næringstilbud må tilpasses beboernes hverdagsbehov.

Plasskrevende varehandel skal begrenses til det som er nødvendig for å dekke det lokale behovet i kommunen. Trafikkavviklingen i området skal rettes mot Taraldrudveien, og bort fra Kongeveien for å unngå miljøbelastning i nærliggende boligområder.

Offentlige funksjoner

Barnehager

Kommuneplanens arealstrategier og prioriterte utbyggingsområder gir føringer for hvor utvidelser og nybygg av barnehager bør skje.

Føringer for barnehageanleggene

Nærbarnehageprinsippet legges til grunn for lokalisering av barnehager. Det innebærer at nye barnehager plasseres som en naturlig del av nærmiljøet i nye boligområder, og barn i nærmiljøet får plass der. Felles planlegging med samlokalisering og sambruk med andre bygg og tjenester kan gi gevinster som bør belyses når kommunen etablerer nye barnehager.

Barnehager kan ligge sammen med skoler, i boligkompleks/ boligblokk, eldresenter, omsorgsbygg/ helsesenter, kontorbygg mv. Med økt tetthet i sentrale områder bør både bygg og uteområder benyttes som møteplasser utenfor barnehagens åpningstider.

Ved nybygg og utvidelser av barnehager vil kommunen som utgangspunkt planlegge for barnehager med seks avdelinger. Størrelse på uteområder må sees i sammenheng med lokalisering av barnehagen. For barnehager med små utearealer må kvaliteten på området være høy og offentlig tilgjengelige arealer i barnehagens umiddelbare nærmiljø sikres.

Behov for økt barnehagekapasitet i kommuneplanperioden

Kommunens langsiktige investeringsplan for perioden fram til 2042 viser at det er behov for økt barnehagekapasitet i planperioden. Behovene for økt barnehagekapasitet vil bli dekket ved utvidelse av kapasitet og bygging av barnehager i tilknytning til nye utbyggingsområder og det er ikke satt av nye områder til dette formålet i kommuneplanen.

Skoler

Kommuneplanens arealstrategier og prioriterte utbyggingsområder gir føringer for hvor utvidelser og nybygg av skoler bør skje. Utenfor de prioriterte utbyggingsområdene videreføres en vedlikeholdsvekst som støtter opp om eksisterende infrastruktur.

Føringer for skoleanleggene

Skoleanleggenes utforming, både bygg og uteområder, gir viktige rammer for opplæringen. Kvalitet på skolens uteområder gir positiv effekt på elevenes trivsel, og skolens uteområder blir en attraktiv møteplass også på fritiden. Skoleanleggene skal være en del av kommunens infrastruktur for kultur og idrett, bidra til å styrke lokalmiljøet og utformes på en slik måte at det enkelt kan benyttes til virksomhet utover skolens kjernevirksomhet.

Ved utvidelse av eksisterende skoler eller etablering av nye skoler skal det sikres at skolen har store nok uteområder med god nok kvalitet til å fremme variert fysisk aktivitet, sosialt samvær og ivareta skolens funksjon som nærmiljøanlegg.

For eksisterende skoler med små arealer må tilleggsarealer sikres i skolens nærområde i en radius opp til 200 meter fra skolebygningen. Offentlig tilgjengelige arealer i skolens nærmiljø må sikres.

Behov for økt skolekapasitet i kommuneplanperioden

Kommunens langsiktige investeringsplan for perioden fram til 2042 peker på utfordringer knyttet til Ski ungdomsskolekrets samt områdene Flåtestad, Fløysbonn og Hellerasten. I Ski er utfordringene knyttet til høy forventet vekst og knapphet på areal, mens utfordringen for Flåtestad-, Fløysbonn- og Hellerastenområdet er knyttet til dårlige skolebygg og ønske om å endre skolestruktur fra tre til to ungdomsskoler.

Det er ikke satt av nye arealer til skolebygg i kommuneplanen. Behovet for økt kapasitet vil i stor grad kunne dekkes innenfor allerede avsatte arealer. Unntaket er Ski tettsted, der det på sikt må avsettes areal til ny ungdomsskole som i investeringsplanen er lagt inn i 2035 og ny barneskole som er lagt inn i 2037. Avklaring av arealbehov og lokalisering må skje i sammenheng med utvikling av områder øst for sentrum som er prioritert for realisering etter 2030 og planlegging etter 2025.

Sykehjem og omsorgsboliger

De aller fleste eldre ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Ny teknologi, boliger med universell utforming og gode hjemmetjenester gjør at flere kan bo hjemme lengre. Utbygging som gir gode boliger og aldersvennlige lokalsamfunn, reduserer behovet for bygging i kommunal regi.

Føringer for omsorgsbygg

Lokaliseringsprinsippene for denne type boliger er:

- sentralt plassert med kort avstand til handel, service, tjenester, kultur, møteplasser etc.
- mangfold av lokaliseringer av omsorgsbygg som ivaretar individuelle ønsker og behov
- nær kollektivtransport
- samlokalisering/ sambruk med andre funksjoner
- bygg og uteareal som kvalitetselement i bybildet og nærmiljøet

Behov for heldøgns omsorgsplasser i kommuneplanperioden

I 2021 hadde Nordre Follo 507 omsorgsboliger/ sykehjemsplasser i bruk. Behovsanalyse Helse og omsorg fra 2021 viser at det vil være behov for ca. 300 nye plasser med heldøgns omsorg for eldre i kommende 20-årsperiode. Dette forutsetter en betydelig omstilling av tjenestetilbudet. Ved en videreføring av dagens tjenestetilbud ville behovet vært på hele 500 nye plasser i perioden. Det er stor usikkerhet rundt hvordan behovet vil utvikle seg i slutten av 20-årsperioden, men i løpet av



kommuneplanperioden (12 år) er det vurdert at det er behov for om lag 200 nye plasser med heldøgns omsorg til denne gruppen. Det er ikke muligheter for å opprette disse plassene i kommunens nåværende bygningsmasse.

Behovet for nye heldøgns omsorgsplasser i planperioden vil bli dekt ved bygging av nye boenheter på tomta til tidligere Follo Barne- og ungdomsskole på Hebekk.

I tillegg er det planlagt etablering av nye omsorgsplasser i tilknytning til eksisterende Greverud sykehjem og omsorgsboliger. I

I tilknytning til Solborg sykehjem i Ski eier kommunen et areal som er avsatt til offentlig formål og tenkt brukt til omsorgsboliger for demente. Ved Kråkstadtunet er det også mulighet for utvidelse.

Ut over dette må behovet for omsorgsplasser vurderes når kommunen legger ut områder for salg, slik at man sikrer tilstrekkelig kapasitet i kommuneplanperioden. Kommunen eier områder blant annet på Sofiemyr og Hellerasten, som bør vurderes for framtidig lokalisering av omsorgsplasser.

Boliger for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne er en sammensatt gruppe med ulike utfordringer og behov.

På landsbasis er det rundt 15 prosent av de som har nedsatt funksjonsevne som eier sin egen bolig. De fleste bor enten hjemme hos foreldre eller i leid kommunal bolig.

Kommunen vil løpende vurdere bruk av forkjøpsrett for å dekke behovet for boliger for personer med nedsatt funksjonsevne, mens det innen psykisk helse og rus er behov for arealer.

Boliger innenfor psykisk helse og rus

I 2021 hadde Nordre Follo kommune 92 boenheter innenfor psykisk helse og rus. Dette

er samlokaliserte boliger eller enkeltboliger i borettslag og sameier. Tallet inkluderer også boliger for de som har kombinasjon av rus- og psykiske problemer og som trenger tjenester i boligen (forsterket boenhet).

Det forventes at behovet i kommuneplanperioden i stor grad dekkes i kommunalt eide formålsbygg og utleieboliger. Det er imidlertid behov for arealer til forsterkede boenheter for mennesker med kombinasjon av rus- og psykiske problemer. Behovet kan dekkes ved bruk av kommunal eiendom sentralt på Siggerud. Det er også satt av et areal i området sør for Oppegård stasjon. Tomtens egnethet må vurderes nærmere.

Ordinære kommunale utleieboliger

Det er et nasjonalt mål i boligpolitikken at flere skal eie sin egen bolig, men at leie skal være et trygt alternativ. Nordre Follo kommune skal tilby leieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.

Føringer for lokalisering

I utkast til boligstrategi for Nordre Follo heter det at kommunale utleieboliger skal ligge i ulike boområder og borettslag med nærhet til kollektivtransport og hverdagsfunksjoner.

Behov for kommunale utleieboliger i kommuneplanperioden

I 2021 hadde Nordre Follo kommune 529 ordinære kommunale utleieboliger. Behovet for nye boenheter i kommuneplanperioden er anslått til 90.

Kjøp av kommunale boliger gjøres som oftest i det ordinære boligmarkedet, eller ved bruk av tilvisningsavtaler og forkjøpsrett ved bygging av nye boliger.

Kommunale tomter som virkemiddel for å nå boligpolitiske mål

Nordre Follo kommune eier tomter som er regulert eller skal reguleres til boligformål. I disse områdene kan kommunen velge å legge til rette for boliger til førstegangsetablere,

omsorgsboliger, eller boliger med fellesskapsløsninger. Slik kan kommunen realisere ulike boligpolitiske mål. Dette vil trolig føre til at kommunen oppnår en noe lavere markedspris ved salg til utbygger, men totalt sett kan dette likevel løse behovet for boliger til ulike målgrupper på en økonomisk gunstig måte.

Generelt må kommunes behov for formålsbygg og identifiserte boligbehov alltid vurderes ved salg av kommunal eiendom. Det er viktig at vi til enhver tid har god oversikt over behovet.

Idrettsformål

Nordre Follo kommune har tre større idrettsparker, på Sofiemyr, Langhus og Ski, samt idrettsanlegg på Østre Greverud.

Kommunen skal prioritere svømmeanlegg, vurdere flerbrukshaller ved bygging av nye skoler og utvikle nærmiljøanlegg.

I kommunens langsiktige investeringsplan er det lagt inn nye svømmeanlegg på Langhus, i

Ski og i Kolbotnområdet. Fram mot neste rullering av kommuneplanens arealdel må lokalisering og tomtebehov for nye svømmehaller avklares.

Grav- og urnelunder

Nordre Follo kommune har i dag gravplasser i Ski, på Kolbotn, Siggerud og Kråkstad. Kirkevergen har igangsatt arbeid en ny gravplassmelding for kommunen. Denne er ikke klar som grunnlag for denne arealdelen.

Nåværende arealer til kiste- og urnegraver er vurdert å være tilstrekkelig i en 20 årsperiode. Det ble ved forrige rullering av kommuneplanen vurdert lokalisering av en kiste- og urnegravplass i Langhusområdet, men denne ble tatt ut på grunn av dårlige grunnforhold. Ny gravplassmelding vil bli lagt til grunn for en vurdering av arealbehov ved neste rullering av kommuneplanens arealdel. Det kan være aktuelt å vurdere områder i midtre del av kommunen som lokalitet for urnelund/ minnelund.



Referanser

- Akershus fylkeskommune. (2016, 10 24). *Regional plan- Masseforvaltning i Akershus*. Hentet fra https://viken.no/_f/p1/i101716a1-24f5-4238-891c-d89d66cd77ec/regional-plan-for-masseforvaltning-i-akershus.pdf
- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. (2015, 12 01). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Hentet fra https://viken.no/_f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf
- Ellefsen, K. O. (2022). *By- og stedsutvikling, endrete frutsetninger*. Oslo: Oslo kommune & Viken fylkeskommune.
- Err, Erraia, J., Jakobsen, E., Johnsen, P., & Nerdrum, L. (2022). *Mulighetsrommet for Vikens næringsliv i etterkant av korona*. Oslo: Menon publikasjon 05/2022.
- Follokommunene. (2016, november). *Håndtering av overskuddsmasser i Follo*. Hentet fra <http://www.follolandbruk.no/wp-content/uploads/2017/02/20170119VeilederoverskuddsmasserFollo.pdf>
- Miljødirektoratet. (2022). *Forebygge skadevirkninger for miljø og samfunn*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/konsekvensutredninger/ny-finne-gode-miljolosninger/forebygge-skadevirkninger-for-miljo-og-samfunn/>
- Miljødirektoratet. (2022). *Sjette hovedrapport fra FNs klimapanel (2021-2022)*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/fns-klimapanel-ipcc/dette-sier-fns-klimapanel/sjette-hovedrapport/>
- Miljødirektoratet. (2022). *Utslipp av klimagasser i kommuner*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/?area=428§or=-2>
- Nordre Follo kommune. (2020). *Kommuneplan Nordre Follo kommune 2019-2030- Samfunnsdel*. Hentet fra <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/om-nordre-follo/styringsdokumenter/kommuneplan/kommuneplan-nordre-follo-kommune-2019-2030-samfunnsdel.pdf>
- Nordre Follo kommune. (2021, 02 17). *Temaplan for klima og energi 2021-2030*. Hentet fra https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/planer-og-horinger/vedtatte-planer/temaplan-for-klima-og-energi-2021-2030/klimaplan_2021.pdf
- Nordre Follo kommune. (2022, 06 08). *Hovedplan vannforsyning, avløp og vannmiljø 2022-2029*. Hentet fra https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/planer/ny-2022_06_08-hovedplan-va-og-vannmiljo-2022---2029---med-vedlegg.pdf
- Norske arkitekters landsforbund. (2022, 01 14). *Håndbok i aldersvennlig stedsutvikling*. Hentet fra <https://www.arkitektur.no/om-nal/bylivsenteret/aktuelt/2022/oppdatert-handbok-i-aldersvennlig-stedsutvikling/>
- NVE. (2019, 01). *Sikkerhet mot kvikkleireskred*. Hentet fra https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf
- Olje- og energidepartemente. (2022, 03 28). *NOU 2022:3- På trygg grunn- Bedre håndtering av kvikkleirerisiko*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/a65c53c3028443fea787bf0c331035c8/no/pdfs/nou202220220003000dddpdfs.pdf>
- SSB. (2022). *09747: Privathusholdninger, personer i privathusholdninger og personer per privathusholdning (K) (B) 2005 - 2022*.

Vedlegg 1: Senterstruktur – mulige funksjoner på ulike nivåer

Senterstruktur og plassering	1 Regional by	2 Kommunedelsenter	3 Lokalsentrene
Sted	Ski	Kolbotn	Rosenholm Tårnåsen Trollåsen Sofiemyr/Fløysbonn Myrvoll Greverud Oppegård Vevelstad/Langhus Siggerud Kråkstad
Boligtypologi og tetthet	Høy- og lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger	Høy- og lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger	Lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger
Type næring	Spesial-/nisjebutikker Kjøpesenter Dagligvare/grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Hotell Kontorbedrifter/ småskala produksjon/ verksted Kafé/Restaurant/ mindre spisesteder Design og interiørbedrifter Galleri/museum Treningscenter	Spesial-/nisjebutikker Kjøpesenter Dagligvare/grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Hotell Kontorbedrifter/ småskala produksjon/ verksted Kafé/Restaurant/ mindre spisesteder Design og interiørbedrifter Galleri/museum Treningscenter	Dagligvarebutikk/ grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Kafé/mindre spisesteder
Offentlig funksjoner	Rådhus NAV-kontor Politi Tinghus Bibliotek Kulturhus Tros- og livsynssamfunn	Kommunale kontorer Bibliotek Kulturhus Tros- og livsynssamfunn	Lokaler til fritidsklubber/ frivilligheten/ tros- og livsynssamfunn
Helse	Helsetjenester/velvære Lokalsykehus Legevakt Sykehjem	Helsetjenester/velvære Sykehjem	Helsetjenester/velvære Sykehjem
Utdanning	Barneskole Ungdomsskole Videregående skole Barnehager	Barneskole Ungdomsskole Videregående skole Barnehager	Barneskole Ungdomsskole Barnehager
Offentlige uterom	Stort torg Flere bydelstorg Bypark Skatepark/Parkour Strøkslekeplasser	Stort torg Flere bydelstorg Bypark Skatepark/Parkour Strøkslekeplasser	Lokal møteplass Strøkslekeplasser



Nordre Follo
kommune

**Kommuneplanens arealdel
Nordre Follo 2023-2034**

**Plankart og bestemmelser
Vedtatt 3.mai 2023**

Innhold

Plankart og bestemmelser	5
Forholdet til andre arealbruksplaner.....	6
§ 1 Forholdet til reguleringsplaner.....	6
Generelle bestemmelser	7
§ 2 Krav om reguleringsplan.....	7
§ 2.1 Plankrav	7
§ 2.2 Sone for felles planlegging	7
§ 2.3 Områderegulering	7
§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler.....	7
§ 4 Krav til tekniske løsninger	8
§ 4.1 Separate avløpsanlegg.....	8
§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA).....	8
§ 4.3 Flomveier.....	9
§ 4.4 Blågrønn faktor.....	9
§ 4.5 Blågrønn struktur	9
§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme	10
§ 4.7 Solceller og solfangere	10
§ 5 Rekkefølgebestemmelser	10
§ 6 Byggegrenser.....	10
§ 6.1 Offentlige veier.....	10
§ 6.2 Vassdrag	11
§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp.....	12
§ 7 Boligbebyggelse.....	13
§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger	13
§ 7.2 Boenheter på bakkeplan	13
§ 7.3 Hybler	13
§ 7.4 Arealbruk.....	13
§ 8 Atkomst til bruksenhet.....	13
§ 9 Universell utforming.....	13
§ 9.1 Bygninger.....	13
§ 9.2 Utearealer.....	13
§ 9.3 Friluftsanlegg.....	14

§ 9.4	Kulturbygg	14
§ 9.5	Kulturminner	14
§ 10	Krav til utearealer	14
§ 10.1	Størrelse	14
§ 10.2	Kvalitet.....	15
§ 10.3	Vegetasjon.....	16
§ 11	Lekeplasser	16
§ 11.1	Virkeområde.....	16
§ 11.2	Lekeplastyper	16
§ 11.3	Arealkrav	16
§ 11.4	Kapasitet.....	16
§ 11.6	Avstand.....	17
§ 11.7	Plassering og utforming.....	17
§ 11.8	Trinnvis utbygging	18
§ 12	Barn og unge	18
§ 12.1	Utearealer.....	18
§ 12.2	Stier og snarveier.....	18
§ 13	Størrelse for skoletomt.....	18
§ 14	Skilt og reklame	18
§ 14.1	Formål.....	18
§ 14.2	Definisjoner	18
§ 14.3	Søknad og tillatelse.....	19
§ 14.4	Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger.....	19
§ 15	Parkering	20
§ 15.1	Virkeområde.....	20
§ 15.2	Parkeringsplass for bil og motorsykkel.....	20
§ 16	Krav til miljø og estetikk	24
§ 16.1	Arkitektur og utforming.....	24
§ 16.2	Støy.....	24
§ 16.3	Luftkvalitet.....	25
§ 16.4	Naturmiljø.....	26
§ 16.5	Grønnstruktur og landskap.....	27
§ 16.6	Arealnøytralitet	27
§ 16.7	Lysforurensning	27
§ 17	Kulturminner og kulturmiljø.....	27

§ 17.1	Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø	27
§ 17.2	Bevaringsverdig bebyggelse og miljø	28
§ 17.3	Listeførte og fredede kirker.....	28
§ 17.4	Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)	29
§ 17.5	Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden.....	29
§ 18	Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid	30
§ 18.1	Næring.....	30
§ 18.2	Klima- og energi.....	30
§ 18.3	Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon	30
§ 18.4	Økologisk kompensasjon.....	30
§ 18.5	Matjord.....	30
§ 18.6	Masseforvaltning.....	31
§ 18.7	Vassdrag	31
§ 18.8	Kulturmiljø og kulturlandskap	31
§ 18.9	Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp.....	31
§ 18.10	Barn og unge.....	31
§ 18.11	Universell utforming.....	31
§ 18.12	Geotekniske vurderinger.....	32
§ 18.13	Utearealer.....	32
§ 18.14	Estetikk	32
§ 18.15	Handel.....	32
§ 18.16	Helsekonsekvensvurdering.....	32
§ 18.17	Trafikk.....	33
§ 18.18	Støy.....	33
§ 18.19	Luftkvalitet.....	33
§ 18.20	Elektromagnetisk stråling	33
§ 18.21	Variert boligsammensetning	34
§ 18.22	Miljøoppfølging og -overvåking.....	34
§ 18.23	Renovasjon	34
§ 18.24	Brann og redning	34
Bestemmelser til arealformål (plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11).....		35
§ 19	Landbruks-, natur- og friluftformål.....	35
§ 19.1	LNF1 – Strandsonen langs sjøen.....	35
§ 19.2	Bestemmelser til LNF-områdene.....	35
Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (plan- og bygningsloven § 11-8)		37

§ 20	Sikringssoner	37
§ 20.1	Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)	37
§ 20.2	Byggeforsbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2).....	37
§ 20.3	Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6).....	37
§ 21	Støysoner.....	38
§ 21.1	Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6).....	38
§ 21.2	Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6).....	38
§ 21.3	Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5).....	39
§ 22	Faresoner.....	39
§ 22.1	Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7).....	39
§ 22.2	Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8).....	39
§ 22.3	Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16).....	40
§ 22.4	Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)	40
§ 23	Infrastruktursoner	41
§ 23.1	Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9).....	41
§ 24	Soner med angitte særlige hensyn.....	41
§ 24.1	Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10).....	41
§ 24.2	Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11).....	41
§ 24.3	Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)	42
§ 25	Båndleggingssoner	44
§ 25.1	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart) 44	
§ 25.2	Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)	44
§ 25.3	Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13).....	44
§ 25.4	Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)	44
§ 26	Gjennomføringssoner.....	45
§ 26.1	Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)	45
§ 26.2	Omforming, H820 (Temakart 15)	46
Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder		48
§ 27	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)	48
Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)		49

Plankart og bestemmelser

Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommunens arealstrategi. Den setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandlingen. Kommunen vil sørge for at det som bygges, har rett plassering og holder god og varig kvalitet.

Kommuneplanens arealdel består av plankart– arealplankart og 17 temakart, bestemmelser og retningslinjer for enkelte hensynssoner, og planbeskrivelse.

- Arealplankart temakartene 1 - 9, 13 -17 og bestemmelser er juridisk bindende.
- Temakartene 10 – 12 og planbeskrivelse er retningsgivende.
- Det er gitt bestemmelser generelt og til arealformål og hensynssoner.

Kommuneplanens arealdel består av følgende materiale:

Bestemmelser retningslinjer		
Forholdet til andre arealbruksplaner		§ 1
Generelle bestemmelser		§§ 2–18
Bestemmelser til arealformål		§ 19
Bestemmelser til hensynssoner		§§ 20–26
Bestemmelser til bestemmelseområder		§ 27
Kart		
Arealplankart med hensynssoner for:	Båndlegging i påvente av vedtak etter pbl. Båndlegging etter lov om naturvern Båndlegging etter markaloven	Jf. § 25.1 Jf. § 25.2 Jf. § 25.4
Bestemmelsesområder:		
Temakart 1	Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder	Jf. § 27
Hensynssoner:		
Temakart 2	Sikringssoner – nedlagsfelt drikkevann, byggeforbud rundt tunnelåpning, andre sikringssoner – pumpestasjon ved Gjersjøen, over jernbanetunnel, drikkevannsforsyning	Jf. § 20
Temakart 3	Støysoner – baner	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 4	Støysoner – vei	Jf. §§ 21.1 og 21.2
Temakart 5	Andre støysoner – skytestøy	Jf. § 21.3
Temakart 6	Støysoner – helikopter, sikringsone – luftrom ved helikopterlandingsplass	Jf. §§ 21.1 og 21.2, § 20.3
Temakart 7	Faresoner – flomfare	Jf. § 22.1
Temakart 8	Faresoner – høyspenningsanlegg	Jf. § 22.2
Temakart 9	Rekkefølgekrav til infrastruktur	Jf. § 23
Temakart 10	Soner med særlig angitte hensyn – friluftsliv	Jf. § 24.1
Temakart 11	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring naturmiljø	Jf. § 24.2
Temakart 12	Soner med særlig angitte hensyn – bevaring kulturmiljø	Jf. § 24.3
Temakart 13	Båndlegging etter lov om kulturminner	Jf. § 25.3
Temakart 14	Gjennomføringssoner – krav om felles planlegging	Jf. § 26.1
Temakart 15	Gjennomføringssoner – omforming	Jf. § 26.2
Temakart 16	Faresoner – kvikkleiresone, skred i bratt terreng	Jf. § 22.3
Temakart 17	Faresoner – storulykkesbedrifter	Jf. § 22.4

Forholdet til andre arealbruksplaner

(plan- og bygningsloven § 1-5)

§ 1 Forholdet til reguleringsplaner

Reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2020 gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner som er vedtatt eller førstegangsbehandlet etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel. Det samme gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

- 2010001 Områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet
- 201310 Områderegulering for Ski sentrum
- 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde
- 201402 Detaljregulering for E18 Retvedt–Ås grense
- 2014004 Områderegulering for Kolbotn sentrum
- 201508 Detaljregulering for Felt BB1 og B/T1 (BBH – barnehage) i Ski Vest
- 2016002 Detaljregulering for Tjernsliveien–Tusseveien
- 201701 Detaljregulering for Arnestadjrdet Langhus
- 2017003 Områderegulering for Skiveien/Skrenten
- 2017006 Detaljregulering for Tårnåsen senter
- 201709 Detaljregulering for Felt BB2 og BB3 i Ski Vest
- 201711 Detaljregulering for Videregående skole og boliger i Ski sentrum
- 2018001 Områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere alle reguleringsplaner, der disse ikke selv angir noe annet.

Unntak:

Kommuneplanens § 16.6 Arealnøytralitet og § 18.4 Økologisk kompensasjon gjelder ikke for planer listet opp over, for planer som følger opp områdereguleringer listet opp over, eller for reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2020 og frem til kommuneplanens vedtaksdato.

Kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor/struktur (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser til støy (avgrenset til § 16.2), gjelder for alle reguleringsplaner.

Støybestemmelsene i detaljregulering for Kolbotn stasjon med Planid. 2016001 gjelder ved motstrid likevel foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Generelle bestemmelser

(plan- og bygningsloven § 11-9)

§ 2 Krav om reguleringsplan

§ 2.1 Plankrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Før det kan gis tillatelse til nyetablering og oppgradering av landbruksveier i Marka med terrenginngrep på mer enn 5 dekar, skal det vurderes om det må utarbeides reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd første punktum.

Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5 i bebygde områder krever ikke reguleringsplan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse, kan det ikke vedtas reguleringsplan som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold, krever reguleringsplan før gjennomføring.

§ 2.2 Sone for felles planlegging

For områder avsatt til gjennomføringssone for felles planlegging skal det utarbeides en reguleringsplan for minst hele det angitte området før ny utbygging kan finne sted (jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e).

§ 2.3 Områderegulering

For følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Rosenholm Campus / Li gård (jf. Temakart 14 og 15, H810_1 og H820_1)
- Fløysbonn (jf. Temakart 14 og 15, H810_3 og H820_3)
- Ski Øst (jf. Temakart 9 H430_3, og 14 og 15 H810_10 og H820_10)

§ 3 Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale for å oppnå forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område.

Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele kommunen.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av rekkefølgebestemmelser og planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdet begrensning.

Utbyggingsavtalen kan blant annet handle om

- teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, trafikksikkerhetstiltak m.m.
- blågrønn infrastruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveier og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
- kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- krav om tiltakets utforming, herunder estetikk, livsløpsstandard og universell utforming
- kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
- antall enheter, største og minste boligstørrelse
- overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
- fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
- kommunal tilvisningsrett for boliger
- forskuttering av kommunale tiltak
- utbyggingstakt
- økonomiske bidrag

§ 4 Krav til tekniske løsninger

Tekniske løsninger skal utføres i henhold til Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020, Overvannsveileder for Nordre Follo kommune, vedtatt 29.09.2021, og VA-norm for Nordre Follo kommune, vedtatt 31.03.2022.

§ 4.1 Separate avløpsanlegg

For eiendommer med bebyggelse i områder der det ikke finnes kommunal avløpsinfrastruktur, skal det installeres helse- og miljømessig forsvarlige avløpsløsninger.

Vurdering av renseløsning skal gjøres av et nøytralt fagkyndig foretak. Den renseløsningen som er best egnet ut fra naturgitte forutsetninger og miljø, skal benyttes.

Det skal søkes om utslippstillatelse i henhold til forurensningsforskriften kapittel 12.

Eiendommen skal tilknyttes kommunal tømmeordning.

§ 4.2 Overvann og vann og avløp (VA)

Overvann skal benyttes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold.

I reguleringsplaner skal det kartlegges og sikres arealer for håndtering av overvann i henhold til treleddstrategien, med beregningsgrunnlag 20-årsnedbør og 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5. Kartleggingen skal inkludere en redegjørelse av grunnforhold og infiltrasjonskapasitet.

I reguleringsplaner skal terreng- og overflateutforming, infrastruktur, grønnstruktur, overvannshåndtering samordnes og blågrønn faktor oppnås innenfor gitt areal. Overvann

skal sikres avrenning gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning og åpne vannveier. Løsningene skal oppfylle kravene i første og andre ledd, og illustreres i utomhusplan.

Overvann skal håndteres i henhold til treleddsstrategien. 20-årsnedbør med klimafaktor 1,5, herunder vann fra tak og overflater, skal håndteres på egen grunn, med mindre det kan dokumenteres en sikker flomvei, jf. § 4.3. Vannet skal ikke påføre andre eiendommer eller kommunalt ledningsnett ulemper.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

Til rammesøknad skal det utarbeides en felles detaljplan for VA og overvann som også omfatter drift.

§ 4.3 Flomveier

Flomveier skal dimensjoneres for 200-årsnedbør med klimafaktor 1,5.

Eksisterende flomveier skal ivaretas. Ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier, skal det avsettes nye flomveier som reduserer sannsynligheten for skade på nye og eksisterende bygninger og infrastruktur i flomveien.

Veier skal utformes slik at de kan benyttes som flomvei. Vannstanden ved flom skal ikke være over 10 cm i veibanen.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Det skal vises særlig hensyn ved anadrom strekning.

Bekker skal ikke lukkes. Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Bekkeløpet og det omliggende arealet skal tilpasses flomvannføring i henhold til "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE 2022).

Temakart 7 (H320_1 Byggeforbudssone flom og H310_2 Sårbare områder for flom og overvann) og temakart 16 (H310_1 Aktsomhetsområde marin leire, H310_2 Kvikkleiresone og H310_3 Skred i bratt terreng) skal sees i sammenheng og legges til grunn i plan- og byggesaker. Erosjonsfare skal vurderes spesielt.

§ 4.4 Blågrønn faktor

Håndtering av overvann skal inngå som en ressurs i beregning av blågrønn faktor (BGF).

Nye utbyggingsområder skal oppnå BGF 0,8. Offentlige gater og plasser skal oppnå BGF 0,4.

BGF skal oppnås innenfor hvert enkelt byggetrinn innenfor en plan.

BGF skal beregnes i henhold til Norsk Standard NS 3845 for blågrønn faktor.

§ 4.5 Blågrønn struktur

Det skal etableres sammenhengende, økologisk funksjonelle blågrønne strukturer i og gjennom bebygde områder som henger sammen med naturområder. Det skal legges særlig vekt på å ivareta større trær i de bebygde områdene.

Utbygging og tiltak skal videreutvikle og styrke blågrønne strukturer i tråd med første ledd.

§ 4.6 Tilknytning til fjernvarme

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. pbl. § 27-5.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Kommunen kan gjøre unntak fra tilknytningsplikten dersom konsesjonshaver skriftlig erklærer at de ikke vil levere fjernvarme til bygningen.

§ 4.7 Solceller og solfangere

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme kan tillates på alle bygg unntatt der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser. Anlegg skal være godt integrert i fasaden/taket.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester er etablert eller sikret på en måte som kommunen finner tilfredsstillende. Med dette forstås blant annet energiforsyning, vann og avløp, anlegg for kollektivtransport, kjørevei, veinett for gående og syklende, torg/møteplasser, idretts- og nærmiljøanlegg, helse- og sosialtjeneste, barnehager, skoler og annen tjenesteyting.

I områder avsatt til hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (jf. § 23) skal utbygging ikke finne sted før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert.

§ 6 Byggegrenser

§ 6.1 Offentlige veier

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor angitte byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest.

Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser og forstøtningsmur som overholder krav til frisikt. Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter.

Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (meter)
E18	100
E6	100
Fv. 152 Åsveien/Kirkeveien/ Langhusveien/Skiveien/ Mastemyrveien	50
Fv. 154 Søndre Tverrvei / Siggerudveien / Kollerøysveien	
Fv. 155 Enebakkveien	
Fv. 156 Gamle E6 forbi Tussetjern	
Fv. 1374 Assurdiagonalen	
Fv. 1374 Vevelstadveien	20
Øvrige fylkesveier	
Kommunale veier	15
Fortau, gangveier, sykkelveier	15

§ 6.2 Vassdrag

Tiltak som nevnt i pbl. § 1-6 er ikke tillatt innenfor byggegrensene mot vassdrag, med unntak av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Dette gjelder likevel ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan, og følgende tiltak forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser i lov, forskrift eller plan:

- Vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Innvendig arbeider og bruksendring i eksisterende bygning.
- Fasadeendring av godkjente tiltak.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann med samme størrelse og plassering som før brannen. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.
- Tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene.
- Tiltak for bevaring og forbedring av naturmiljø i og ved vassdragene.
- Bekkeåpning.
- Miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer. Gjelder ikke innenfor byggegrense mot drikkevanskilden Gjersjøen.

Ved alle tiltak som berører lukkede bekker eller våtmarksområder, skal muligheten for fremtidig gjenåpning vurderes.

For områder regulert til naturvernområde N1 eller N2 langs Langen er byggegrense og formålsgrense sammenfallende.

Der ikke annen byggegrense fremgår av reguleringsplan, fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

- a) 100 meter fra følgende innsjøer/tjern/vassdrag:
- Assurtjern
 - Gjersjøen
 - Gjersjøelva
 - Nærevann
 - Midsjøvann
 - Rullestadtjern
 - Karlsrudtjern
 - Tussetjern
 - Vientjern
 - Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:
 - Bindingsvann–Langen inkludert tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag
 - Rolandsjøen–Setertjern–Brokkenhustjern–Sværsvann–Bråtetjern–Grønnslettjern–Tangentjern og mellomliggende vassdrag
 - Syverudtjern og Soldaltjernet – Holetjernet – Tangentjern og mellomliggende vassdrag
 - Gjedsjø via Buvannet til Langen
 - Kråkstadelva med sidebekker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense
- b) 50 meter langs følgende vassdrag (der ikke annet fremgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):
- Mellomliggende vassdrag på strekningen Nærevann–Midsjøvann–Rullestadtjern–Gjersjøen
 - Mellomliggende vassdrag på strekningen Karlsrudtjern–Fosstjern–Tussetjern–Gjersjøen
 - Bukkestitjern–Vevelstad stasjon
 - Eikeliveien–Ås grense (Eikelibekken mot Østensjø)
 - Tussebekken/Sætrebekken
- c) 20 meter langs følgende innsjøer/tjern/bekker:
- Kolbotntjernet
 - Kantorbekken
 - Skredderstubekken
 - Greverudbekken
 - Skillebekk
- d) 10 meter på hver side langs alle myrområder, øvrige bekker og sidebekker med årssikker vannføring eller vannløp uten årssikker vannføring dersom den tydelig skiller seg fra omgivelsene.

Avstandene regnes fra vannkant ved middelvannstand.

§ 6.3 Byggegrense mot offentlig vann og avløp

Ny bebyggelse, herunder garasjer og støttemurer, skal ha en avstand til offentlig vann- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter.

§ 7 Boligbebyggelse

§ 7.1 Varierte boligtyper og fellesløsninger

Ved regulering av boligområder skal det stilles krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser.

Ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal det bygges felleslokaler som kan benyttes til ulike typer aktiviteter.

§ 7.2 Boenheter på bakkeplan

I blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 7.3 Hybler

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt etableres tre hybler. Med hybel menes del av bolig som beskrevet i SINTEF Byggforsks detaljblad nr. 330.009 (mars 2020). Mellom hybel og resten av boenheten må det være intern forbindelse.

§ 7.4 Arealbruk

Eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, kan kun bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasjer, carporter og boder.

§ 8 Atkomst til bruksenhet

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

§ 9 Universell utforming

§ 9.1 Bygninger

I hver ny feltutbygging skal minst 50 % av nye boenheter være tilgjengelige, ved at alle hovedfunksjoner skal ligge på inngangsplan. Tilgjengelige boenheter fordeles likt på alle ulike boligtyper. Andelskravet skal oppfylles for hvert byggetrinn.

Der det er innvendige atkomster i bygg, for eksempel fra parkering til handel og bolig, skal utvendig og innvendig atkomst anses som to likeverdige atkomster. Begge atkomstene skal være universelt utformet.

I alle arbeids- og publikumsbygg med krav om heis skal tilgang til heis og trapp være likestilt.

§ 9.2 Utearealer

Gang- og sykkelveier skal ha så slak stigning som mulig. Dersom de stedlige forholdene gjør det umulig å oppnå lavere stigningsforhold enn 1:15 på hele strekningen eller 1:12 på strekninger inntil 5 meter, skal det redegjøres for hvilke løsninger som har vært vurdert for eventuelt å kunne oppfylle stigningskravene.

Ved feltutbygging med leilighetsbygg uten krav om heis og småhusbebyggelse skal gangatkomster til felles utearealer oppfylle krav til universell utforming.

Universell utforming skal ivaretas ved oppgradering av fortau, gangveier og holdeplasser i etablerte boligområder.

Der det er eksisterende tilgjengelige ferdselsveier, skal tilgjengelighet og lesbar skilting for gående og syklende ivaretas i hele anleggsperioden.

§ 9.3 Friluftsanlegg

Friluftsanlegg, løyper og turveier skal utformes i henhold til NS 11005:2011 (Universell utforming av opparbeidete uteområder – Krav og anbefalinger).

Der krav til stigningsforhold ikke kan oppnås iht. første ledd på hele turveistrekningen, skal en lengst mulig sammenhengende del oppfylle krav om stigning ikke større enn 1:15. Denne strekningen må ha tilgang fra parkering/boområder. Omfanget skal vurderes i hvert prosjekt.

§ 9.4 Kulturbygg

Kultur og idrettsanlegg skal være universelt utformet og ha minst 5 % sitteplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne fordelt på flere steder i lokalet. HC-plassene skal ha kort og hensiktsmessig atkomst til HC-toalett.

§ 9.5 Kulturminner

Ved istandsetting av kulturminner som skal være tilgjengelige for publikum, skal kravene til universell utforming oppfylles så langt det er mulig. Se veilederen «Kulturminnevern og universell utforming – Et prosessverktøy» (Miljøverndepartementet 2010).

§ 10 Krav til utearealer

§ 10.1 Størrelse

- a) I byggeområder avsatt til boligformål skal det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) iht. tabellen:

Bebyggelsestype	Felles MUA ved bygging av 5 eller flere boenheter (m ² MUA per 100 m ² BRA bolig)	Privat MUA m ² per boenhet
Frittliggende småhusbebyggelse	25	150
Sekundærbolig		50
Konsentrert småhusbebyggelse	50	100
Blokkbebyggelse utenfor prioritert utbyggingsområde	50	Min. 5 Leiligheter på bakkeplan skal ha min. 25
Prioritert utbyggingsområde (bestemmelsesområder # 1, § 27)	30	Min. 5
Sykehjem/boliginstitusjoner	15 m ² per boenhet	

- a) Uteareal kan bare inngå i felles MUA der avstanden mellom bygningene er minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde.

Mellom areal som skal inngå i beregningen av felles MUA og privat uteareal skal det være en buffersone på minst 4 meter. Langs veggiv mot bolig skal buffersonen være på minst 2 meter. I buffersonen skal det ikke være tilrettelagt for aktivitet og opphold. Sonen skal utformes på en måte som minimerer innsyn til privat uteoppholdsareal og oppholdsrom i boligen.

- b) Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstille krav i § 10.2.
- c) Arealer som ikke kan inngå i beregningen av felles MUA er:
- arealer som inngår i privat MUA
 - takterrasser
 - areal for avfall og til avfallshenting
 - sykkelparkering
 - snu- og kjøreareal
 - areal som ikke oppfyller krav til støy i § 16.2, krav til luftforurensing i § 16.3 eller har funksjon som buffer for å skjerme mot trafikkfare
 - areal med helling brattere enn 1:3
 - areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke kan regnes med i MUA
- d) Areal for oppstilling av brannbil kan medregnes i felles MUA dersom arealene er tilrettelagt for lek og opphold eller inngår som en naturlig plassdannelse/torg i uteanlegget med dekke som muliggjør ulike aktiviteter.

§ 10.2 Kvalitet

- a) I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur. Utearealene skal:
- bidra til å gi utbyggingsområdet en klar og tydelig identitet
 - ha et tydelig designgrep og identitetsskapende elementer
 - ha høy kvalitet og varige helse- og miljøvennlige materialer; plast bør ikke benyttes
 - ha skjermede områder
 - ha et tydelig skille mellom private og offentlige arealer
 - være universelt utformet
- b) For uteoppholdsarealer som inngår i beregningen av MUA, gjelder i tillegg:
- Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.
 - Arealene skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.
 - Sosiale møteplasser og lekeplasser skal legges til de best solbelyste arealene.
 - Arealene skal være tilpasset ulike aldersgrupper, inkludert barn og unge, og eldre.
 - Arealene skal kunne brukes hele året.
 - Arealene skal være skjermet for støy, trafikk og forurensning.
 - Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.

§ 10.3 Vegetasjon

Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.

Vegetasjon skal:

- være allergivennlig og insektsvennlig
- variert med tanke på årstidsvariasjoner og biologisk mangfold
- ikke utgjøre en trussel mot biologisk mangfold
- ha riktig hardførhet for klimasonen
- gi brukerne sanseopplevelser hele året – bruk av bærbusker og frukttrær er ønskelig

§ 11 Lekeplasser

§ 11.1 Virkeområde

I reguleringsplaner skal det redegjøres for plassering og utforming av lekeplasser.

§ 11.2 Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplass for små barn for barn 2–6 år
- nærleplass for barn 5–13 år
- strøksleplass for barn og ungdom 10 år og eldre

§ 11.3 Arealkrav

a) Innenfor felles MUA skal minst 50 % av arealet avsettes til lekeplasser, fordelt slik:

Type lekeplass	% av avsatt areal til lekeplass
Lekeplasser for små barn	20 %
Nærleplasser	40 %
Strøksleplasser	40 %

b) Lekeplassene skal ha minimumsstørrelse iht. tabellen:

Type lekeplass	Antall boenheter	Minimumsstørrelse (m ²)
Lekeplasser for små barn	0 <	50
Nærleplass og strøksleplass skal slås sammen	0–30	250
	30–200	600
Nærleplass	200 <	1000
Strøksleplass	200 <	2500

c) Det skal være variasjon i leketilbudet innenfor det enkelte utbyggingsområdet.

§ 11.4 Kapasitet

Lekeplassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeplassen ikke betjener mer enn:

- 30 boenheter ved lekeplass for små barn
- 150 boenheter ved nærleplass

- 500 boenheter ved strøkslekeplass

§ 11.5 Terreng

Lekeplassene skal ha hensiktsmessig form og terrengforhold. Lekeplassene skal ikke ha brattere stigning enn:

- 1:50 på lekeplasser for små barn
- 1:50 på nærlekeplasser
- 1:50 på strøkslekeplasser

50 % av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning så sant de har preg av skogs- eller naturområder. Arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de er tilrettelagt for aking. Aking kan ikke være hovedaktiviteten på lekeplassen.

§ 11.6 Avstand

Lekeplassene skal ikke være lenger borte fra hovedinngangen enn:

- 50 meter for lekeplasser for små barn
- 150 meter for nærlekeplasser
- 500 meter for strøkslekeplasser

§ 11.7 Plassering og utforming

Lekeplassene skal ha en tydelig ambisjon om å bidra til et godt oppvekstmiljø for barn og unge. De skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne, og minimum oppfylle kravene nedenfor. Kravene skal avpasses til lekeplasstypen. Lekeplass for små barn skal kunne nås fra inngang uten at man må gå over annen manns grunn. Ellers skal lekeplassene:

- utformes slik at de tar hensyn til barn med funksjonsnedsettelse
- være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning og annen helsefare
- lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås
- ha gode solforhold hele dagen, hele året. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15 ved jevndøgn.
- legges mot områder for grønnstruktur, der det er mulig
- ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun
- ha variert utforming og innhold, med lekeapparater og aktivitetsanlegg som er tilpasset et bredt alderssegment
- ha god estetisk kvalitet
- ha flater for ulike ballspill, rullebrett eller sykkelaktivitet
- være skjermet fra trafikkfare og andre mulige farer
- anlegges på bakkeplan
- ha gode skiller mellom gangsoner og møbleringssoner, med kontrast og ulik taktill overflate, fast og jevnt dekke i gangsoner
- ha helse- og miljøvennlige materialer; plast bør unngås
- gummi- og plastbaserte materialer skal ikke brukes som støtdempende fallunderlag og dekke

Større trær og busker, og viktige naturelementer skal bevares og integreres i lekeplassen. I tilknytning til lekeplassen(e) skal det være soner med benker, bord og strømuttak.

Sittegruppene skal være tilpasset rullestolbrukere. Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass. Lekeklassene inngår i felles MUA og skal oppfylle kravene i § 10.

§ 11.8 Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging opparbeides lekeklassene i henhold til kravene til lekeareal per boenhet (jf. § 10.1 og § 11.3). Kravene til lekeklassenes minimumsstørrelse gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet.

§ 12 Barn og unge

§ 12.1 Utearealer

Skoler og barnehager skal ha vegetasjon eller konstruksjon som sørger for at barn kan leke og oppholde seg i skygge i perioden fra vårjevndøgn til høstjevndøgn.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

§ 12.2 Stier og snarveier

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier/banetråkk (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser, og til nære friområder) sikres.

§ 13 Størrelse for skoletomt

Ved etablering, utvidelse og regulering av barneskoler og ungdomskoler, skal det kartlegges om utearealene tilfredsstillende til enhver tid gjeldende anbefalinger fra Helsedirektoratet.

§ 14 Skilt og reklame

§ 14.1 Formål

Bestemmelsene skal bidra til å samordne og begrense bruken av skilt- og reklameinnretninger, slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom.

§ 14.2 Definisjoner

Med skilt menes alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter ikke trafikkskilt).

Med reklameinnretning menes tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, bannere, lys, skjerm, seil, markiser og annen solskjerming med virksomhetsnavn og/eller logo, folier, vindusreklame og transparenter eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

Innretning som settes opp på eller i direkte tilknytning til kulturbygg i forbindelse med forestillinger og arrangementer, regnes ikke som reklameinnretning.

Skilt- og reklameinnretninger som skal være i bruk i maks tre uker, anses som midlertidige. Midlertidige skilt- og reklameinnretninger som settes opp regelmessig, anses som varige.

§ 14.3 Søknad og tillatelse

Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i forbindelse med behandlingen av tiltaket.

Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

§ 14.4 Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder. Det kan tillates ett skilt på inntil 3 m² på forretninger, kiosker o.l. dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være sjenerende for miljøet.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Sammenhengende bånd av fargede plater på fasader eller gesims tillates ikke. Skilt- og reklameinnretninger på samme fasade skal harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom, tillates ikke. Foliering på vindusflater skal maksimalt dekke 1/3 av hver vindusflate. Det samme gjelder plakater, konstruksjoner og annet like innenfor vindusflaten som hindrer innsyn.

Reklameboards og/eller plakater på fasaden tillates ikke.

c) Lys

Lyssettingen skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende for trafikanter eller beboere.

Blinkende lys, blitz eller annen spesiell lysbruk er ikke tillatt. Lyskasse med gjennomlyst frontplate tillates ikke, kun teksten kan være gjennomlyst. Sammenhengende bånd av lys på fasader eller gesims er ikke tillatt.

Digitale reklameskjermer o.l. tillates ikke plassert utendørs. Ved plassering av skjermer inne i lokaler må disse ikke plasseres slik at de kan være til urimelig sjenanse for naboer og gjenboere.

d) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Uthengsskilt må plasseres med minst 2,5 m fri høyde over bakken.

Det er ikke tillatt å plassere skilt- og reklameinnretninger på master eller stolper beregnet for annen bruk.

Mobile skilt- og reklameinnretninger som for eksempel langtidsparkerte kjøretøy og beachflagg er ikke tillatt.

Det er likevel tillatt med utsetting av én frittstående bukk/vippeskilt per virksomhet, dersom denne plasseres i nærheten av inngangspartiet og slik at den ikke er til hinder for allmenn fremkommelighet og trafiksikkerhet. Høyden må ikke overstige 1,35 m, og den skal ikke være belyst.

e) Antall

En virksomhet kan ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres for fasader som er lengre enn 30 m, eller der virksomheten disponerer flere fasader. Det kan da tillates to fasadeskilt og to uthengsskilt per virksomhet.

f) Vedlikehold og fjerning

Skilt og reklameinnretninger skal vedlikeholdes slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Dersom belysning ikke fungerer fullt ut, skal denne slukkes frem til vedlikehold er utført.

Hvis en virksomhet legger ned eller flyttes, skal tilhørende skilt og reklameinnretninger fjernes. Dette omfatter også festeanordninger.

§ 15 Parkering

§ 15.1 Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved opprettelse eller endring av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

§ 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel

a) Det skal avsettes plass for bil og motorsykkel i samsvar med følgende områdeinndeling:

Område A: Prioritert utbyggingsområde

Område B: Resten av kommunen

Kommunen kan i plan kreve et lavere antall parkeringsplasser når trafikkforholdene på stedet tilsier det.

Formål	Enhet	Bilparkering (minimum–maksimum)		Motersykkel
		Område A	Område B	
Leiligheter (blokkbebyggelse)	Per boenhet	Maksimum 1	0,7-1,2	0,2
Enebolig / tomannsbolig	Per boenhet	2	2	
Sekundærleilighet	Per boenhet	1	1	
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,2–1,5	1,2–1,5	0,2
Forretning/handel	100 m ² BRA	Maksimum 1	Maksimum 1	0,2
Kontor	100 m ² BRA	Maksimum 0,7	Maksimum 0,7	0,2

Offentlig/privat tjenesteyting	100 m ²	0,1–0,5	1–2	0,2
Undervisning (skole /barnehager osv.) Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale		<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan i avhengighet av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		<i>Som for bilparkering</i>

b) Gjesteparkering

For nye blokkområder og områder for konsentrert småhusbebyggelse skal minst 10 % av plassene som er beregnet for bolig, avsettes til gjesteparkering og tjenestebiler.

c) Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Noen av bilparkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Minimum antall bilparkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne skal være den høyeste verdien av enten

- 10 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med 50 til 100 parkeringsplasser
- 5 % av alle bilparkeringsplasser ved anlegg med over 100 parkeringsplasser
- 1 bilparkeringsplass
- 1 bilparkeringsplass per 3000 m² BRA

d) El-tilrettelegging

Ved alle utbyggingsprosjekter (ikke forretning/handel) hvor det er etablert felles parkeringsanlegg, skal alle parkeringsplassene for bil anlegges med et eget ladepunkt.

e) Sambruk

Det skal legges til rette for bildelingsordninger og annen sambruk av bilparkeringsplasser og biler i størst mulig grad. Det gis en reduksjon på minimumsnormen for boligkompleks på 4 bilparkeringsplasser per bildelingsplass.

f) Plassering og utforming

Ved utbygging til kontorformål, undervisning, boligblokker og konsentrert småhusbebyggelse skal parkering anlegges i felles anlegg.

Innenfor område A skal parkering legges under terreng. Det kan tillates et mindre antall plasser til gjesteparkering og tjenestebiler på terreng.

Innenfor område B kan 20 % av parkeringsplassene for forretning og tjenesteyting legges på terreng.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kravet gjelder også for kjøreport. Utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan det tillates lavere fri høyde for plassering av tekniske installasjoner. Fri høyde kan ikke på noe punkt være lavere enn 2,2 meter.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass.

For frittliggende småhusbebyggelse med atkomst fra offentlig vei skal snuplass opparbeides på egen grunn, eller sikres på annen måte utenfor offentlig vei.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning. Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser

Hver biloppstillingsplass skal være minst 2,5 x 5,0 meter. For øvrig skal innendørs parkeringsplasser dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Utendørs parkeringsplasser skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p-plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av reguleringsplanen godkjenne sambruk av p-plasser der dette er hensiktsmessig.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1:20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler/scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av inngang. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis. I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal være minst 4,5 meter x 6,0 meter. Hver parkeringsplass for elektriske rullestoler/scootere eller lignende skal være minst 1,75 x 2,0 meter.

Det kan i reguleringsplan åpnes for at inntil halvparten av parkeringsplassene i innendørs parkeringsanlegg kan utformes med delt betjeningsareal for to plasser ved siden av hverandre. Parkeringsplassene skal dimensjoneres med 2,6 meter x 6,0 meter per bil og det delte betjeningsarealet med 2,0 meter x 6,0 meter mellom biloppstillingsplassene. Biloppstillingsplassene kan ikke ligge langs vegg.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere som er lengre enn 10 meter, tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser skal det tas hensyn til atkomstveiens dimensjonerende akseltrykk, trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§ 15.3 Parkeringsplass for sykkel

- a) Sykkelparkering skal dimensjoneres i henhold til anvisning fra Byggforskserien, SINTEF Byggforsk 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg. Det skal etableres sykkelparkeringsplasser etter følgende tabell:

Formål	Enhet	Sykkelparkeringsplasser	
Bolig	100 m ² BRA	Minimum 2,5	
Forretning/handel	100 m ² BRA	Minimum 3	
Kontor, offentlig / privat tjenesteyting	100 m ² BRA	Minimum 2,5	

Undervisning – skoler	Per elev fra 4. trinn	0,7	<i>Ved videregående skoler skal det avsettes areal for moped/scooter, 0,3 plasser per elev</i>
Barnehage	Per avdeling	Minimum 6	
Industri/lager Idrett/kulturanlegg Hotell Forsamlingslokale	<i>Antall plasser vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser.</i>		

b) Parkeringsanlegg for sykkel skal plasseres slik at gangavstanden fra bygning/anlegg (for eksempel fotballbane og badeplass) til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bygning/anlegg og parkeringsanlegg for bil.

- Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel badeplass, busstopp og butikk).
- Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.
- Hver parkeringsplass for sykkel skal være minst 0,7 x 1,8 meter.
- Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden. Dette gjelder ikke skoler.
- Privat sportsbod regnes ikke som sykkelparkering.
- Sykkelparkering skal være på terreng/gulv.
- Parkeringsanlegget skal ha god belysning.

c) Der minimumsnormen gir en utbygging av minst 20 sykkelparkeringsplasser, gjelder følgende:

- Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg.
- Der parkeringsløsningen ikke er på bakkeplan, skal det sikres tilgjengelig atkomst via forskriftsmessig rampe eller heis som også er dimensjonert for laste- og familiesykler.
- Alle dører som skal forseres, skal ha automatiske døråpnere.
- Minst 25 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg skal anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.

d) I tillegg stilles følgende krav der minimumsnormen gir en utbygging av minst 30 sykkelparkeringsplasser:

- I boligkompleks og kontorbygg skal det settes av arealer til service for sykkel. Dette kan være i form av vask/reparasjonsareal for sykkel (med vann og sluk), oppbevaring av ekstrautstyr som vinterdekk, ekstradeler m.m.
- I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Sykkelparkeringsplasser til bysykler som ligger innenfor planområdet, kan inngå i normtallene. Plassene kan ikke utgjøre flere enn 10 % av minimumskravet.

§ 16 Krav til miljø og estetikk

§ 16.1 Arkitektur og utforming

Bebyggelsen skal underordne seg viktige landskapstrekk, grønstruktur og landemerker.

- Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klart definerte offentlige rom og fellesarealer.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealer innbyr til og enkelt kan tas i bruk.
- Bygg og veier skal plasseres i terrenget slik at tilgjengelighet oppnås, for både atkomster til bygg og utearealer og for gangatkomster gjennom området.
- I fortetningsområder skal det tas tydelig stilling til bebyggelsesstrukturen. Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse skal være i harmoni med den.
- Universell utforming skal ligge til grunn for plassering og utforming av bygg og anlegg.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde.

§ 16.2 Støy

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2021, skal legges til grunn ved arealplanlegging og tiltak etter pbl. § 20-1. Retningslinjene skal også følges ved planlegging av landingsplass og nye traseer for helikopterflyging. For skytebanestøy gjelder grenseverdien i tabell under punkt b).

Kommunens støysonekart for vei, jernbane, skytebane og helikopter skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger.

- b) Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet
For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier for utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 21) eller fastsatt i reguleringsplan. Med støyfølsom bebyggelse menes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Næring og industri	uten impulslyd: 55 dB L_{den} med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night} , 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	55 dB $L_{A_{fmax}}$
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Nærmiljøanlegg	60 dB $L_{A_{fmax}}$		
----------------	----------------------	--	--

Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig. Bygninger skal plasseres og utformes slik at naturlig støyskjerming oppnås, fremfor bruk av frittstående støyskjermer.

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet.

- c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet
 Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan:

Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	60 dB $L_{pAeq12h}$	55 dB L_{pAeq4h}	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme	bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke forekomme
Fritidsboliger				
Helse-/pleieinstitusjon				
Barnehage	55 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen

Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing, håndtering av masser og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–17 på hverdager (mandag–fredag). For særlig støyende arbeider tilknyttet jernbaneprosjekter skal hensynet til oppetid og framdrift vektlegges ved søknad om avvikende arbeidstid.

Dersom bygge- og anleggsvirksomheten har varighet kortere enn 6 måneder, kan det aksepteres opp mot 5 dB høyere støynivå på dagtid enn angitt i tabell over. Dersom bygge- og anleggsprosjekter berører samme nabolag samtidig eller like etter hverandre i tid, skal disse behandles som en sammenhengende anleggsperiode.

I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabellen over overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Planen skal inneholde prognoser som viser støynivåer og støyutbredelse. Planen skal også vise aktuelle avbøtende tiltak for å redusere støynivåene og forebygge støyplager.

Støyende drift og aktiviteter skal normalt ikke forekomme om natten. Ved spesielle tilfeller, som kortvarig vedlikeholdsarbeider på vei og jernbane, tillates avvik fra dette.

Det kreves spesielle varslingsrutiner overfor berørte parter i tråd med anbefalingene i kapittel 6.3.1 i T-1442/2021.

§ 16.3 Luftkvalitet

Luftfølsom arealbruk bør lokaliseres til områder hvor luftkvaliteten er best mulig, med god luftgjennomstrømning.

Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520/2012 skal legges til grunn for arealplanlegging.

a) Etablering av luftfølsom bebyggelse

Med luftfølsom bebyggelse menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.

I områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) skal det vises varsomhet med å tillate etablering av luftfølsom bebyggelse. Ved etablering av luftfølsom bebyggelse skal det sikres minst mulig eksponering av luftforurensning på uteoppholdsarealer og et godt inneklima.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T15201/2012) tillates det ikke ny luftfølsom bebyggelse. Avvik er tillatt innenfor områder avsatt til sentrumsformål, dersom tilfredstillende luftkvalitet kan sikres både innendørs og ved uteoppholdsarealer. Det tillates ikke avvik ved tunnelmunninger innenfor 50–100 meter fra åpningen, avhengig av trafikkmengde.

I nye utbyggingsområder skal det utføres tiltak som forbedrer luftkvaliteten i området, f.eks. forbedret luftgjennomstrømming, hastighetsbegrensninger, forbud mot tungtransport og vedfyring, bilfrie soner og forbedring av kollektivtilbud.

b) Etablering av ny luftforurensende virksomhet

Etablering av ny luftforurensende virksomhet skal ikke skje i områder med luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet (jf. Gul sone T1520/2012) eller i områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012). Dersom ny luftforurensende virksomhet skal etableres utenfor disse områdene, skal det utredes hvordan virksomheten vil påvirke luftkvaliteten i området.

Det tillates avvik i sentrumsområder for å etablere ny forurensende virksomhet. Dersom ny luftforurensende virksomhet planlegges i område med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet (jf. Rød sone T1520/2012), bør alternativ lokalisering, plassering og utbyggingsvolum samt tiltak for å forbedre luftgjennomstrømningen vurderes. Det bør vurderes om det skal fastsettes bestemmelser som begrenser utslipp fra virksomheten.

c) Luftforurensning fra bygg- og anleggsarbeider

Tiltakshaver skal vurdere hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning som berører luftfølsom arealbruk. Dersom vurderingen viser at luftfølsom arealbruk i omgivelsene vil bli berørt, bør det utarbeides en plan for avbøtende tiltak (for eksempel hjulvask, rengjøring av vegger og tildekking av masser). Dersom det er behov for å fastslå luftforurensningsnivået, er tiltakshaver ansvarlig for å gjennomføre målinger.

d) Samspillseffekter med støy

Samspillseffekter med støy skal vektlegges, slik at det tas ekstra hensyn i planleggingen når støynivået er over grenseverdien i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

§ 16.4 Naturmiljø

Sammenhengende grøntdrag, økologiske funksjonsområder og et spekter av grønne lunger skal styrkes og ivaretas. Større trær og viktige naturelementer skal sikres i reguleringsplaner og i gjennomføring av disse. Definisjon av større trær følger Natur i Norge (NIN) sin definisjon

av "stort tre" fordelt på treslag. Det skal tilrettelegges for god atkomst til naturområder. Strandsonen skal gjøres tilgjengelig ved videreføring av kyststi.

§ 16.5 Grønnstruktur og landskap

a) Terrengetilpasning

- Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være tilpasset terrenget på en slik måte at uttak og forflytting av masser minimeres, og slik at eksisterende terreng og verdifull vegetasjon i størst mulig grad blir tatt vare på.
- Utformingen og plasseringen skal sikre gode estetiske kvaliteter, lysforhold og bruksarealer.
- Ved tomtetilpasning gjennom terrengoppfylling skal skråningsutslag på nytt terreng ikke overstige 1:3.
- Det tillates ikke høyere forstøtningsmurer enn 1,5 meter regnet fra ferdig planert terreng ved murens start. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene.

b) Friområder og parker

Ved ny utforming og beplantning av friområder og parker skal det legges vekt på biologisk mangfold inkludert biotopmangfold. Større løv- og furutrær samt viktige naturelementer skal bevares og innarbeides.

§ 16.6 Arealnøytralitet

Prinsippet om arealnøytralitet gjelder hele kommunen. Med arealnøytralitet menes å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluft- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.

§ 16.7 Lysforurensning

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres av hensyn til omgivelsene, naturmangfold og nattehimmelen.

§ 17 Kulturminner og kulturmiljø

§ 17.1 Generelt om kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø

Ved all planlegging, utbygging og endring av eksisterende bebyggelse skal det legges vekt på å bevare verdifulle kulturlandskap, kulturminner og kulturmiljø.

- a) Kulturhistorisk verdifull bebyggelse og særpregede kulturmiljøer skal bevares. Broer, veifar, steingjerder, murer, tekniske installasjoner, spor etter tradisjonell virksomhet, verdifull vegetasjon eller trær, hageanlegg og lignende som er en viktig del av særpreget, skal bevares.

- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers historisk særegne plassering i landskap og terreng.

§ 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø

For eiendommer eller bebyggelse som omfattet av hensynssone «H570_1, Bevaringsverdig bebyggelse og miljø» gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges særlig stor vekt på bevaring av kulturhistorisk verdifull bebyggelse. Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes.
- b) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører, overflatebehandling og andre fasadedetaljer.
- c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.
- d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.
- e) Opprinnelig eller kulturhistorisk verdifull sti- og veistruktur, hage eller parkareal, vegetasjon, forstøtningsmurer med mer, skal bevares.

§ 17.3 Listeførte og fredede kirker

Kommunens listeførte kirker er Siggerud kirke og Oppegård kirke, disse er markert med hensynssone H570_5 i plankartet. Kommunens fredede kirker er Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke, disse er markert med hensynssoner H730. For kirkene gjelder følgende bestemmelser:

- a) Alle tiltak som berører listeførte kirker, skal behandles i henhold til rundskriv *Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø*.

Listeførte kirker; Siggerud kirke og Oppegård kirke

- b) Alle inngrep i eller endringer av listeførte kirker skal avklares med Riksantikvaren.
- c) All planlegging og alle tiltak i kirkens nære omgivelser skal ta hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. Slike saker skal sendes fylkeskommunen for uttalelse.
- d) Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Opprinnelige fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking og overflatebehandling skal så langt som mulig bevares. Ved nødvendig utskiftning skal det så langt som mulig brukes tradisjonelle (opprinnelige) teknikker og materialer.

Fredede kirker; Ski middelalderkirke og Kråkstad kirke

- e) Ski og Kråkstad middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredede kirkene og kirkegårdene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.
- f) Innenfor middelalderkirkegårdene er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Unntak er urnenedsettelse i graver der kistens plassering er kjent og der borehullet for urnen ikke skader intakte kulturminner. Urnen skal settes ned over den eldre kisten.
- g) Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

§ 17.4 Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA)

KULA-landskapene er markert med hensynssone H570_6 i plankartet. For landskapene gjelder følgende bestemmelser:

Kråkstad middelalderkirkested

Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder skal bevares og beholde sin fremtredende plass i landskapet.

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

Veiens linjeføring skal bevares.

§ 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i plankartet, i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det skal legges stor vekt på bevaring av bebyggelsesmønster og den opprinnelig bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.
- b) Den visuelle og estetiske sammenhengen i kulturmiljøet skal bevares.
- c) Eventuelle nye tiltak skal tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter, og vurderes innenfor rammene av bokstav a og b.

Arkitektonisk uttrykk og karakter kan defineres av blant annet bygningens volumoppbygning, skiftende fasadeliv, plassering i terreng, takform, møneretning, kledning inkludert retning og mønster i kledningen, plassering og proporsjoner av vinduer og dører, takutspring, utforming av verandaer og rekkverk, gesimsbånd, vinduskasser, materialvalg, fargevalg og grunnmur.

§ 18 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid

§ 18.1 Næring

Reguleringsplaner skal:

- angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates
- baseres på ABC-prinsippene (de mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

§ 18.2 Klima- og energi

Reguleringsplaner skal:

- Tilrettelegge for og prioritere gående, syklende og kollektivtransport særlig ved utbyggingsprosjekter som ligger innenfor prioriterte utbyggingsområder. Hovedatkomsten skal rette seg mot gående/syklister og kollektivreisende.
- Redegjøre for mulighetene til å redusere uttak av masser, gjenbruk av eksisterende bygningsmasser, fremtidig energibruk og lokal energiproduksjon (f.eks. solenergi og jordvarme) som kan ha betydning for plassering av bygg.
- Redegjøre for tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen (f.eks. fossilfri eller utslippsfri byggeplass og planlegging av massetransporter).
- Inneholde et klimagassregnskap for bygg over 1000 m² BRA. Basert på klimagassregnskapet bør det beskrives tiltak som reduserer klimagassutslippet med 35 % sammenlignet med et TEK17-bygg.

§ 18.3 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplaner skal:

- ha en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold, herunder viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder, samt en oppdatering av eksisterende registreringer
- kartlegge busk- og trevegetasjon
- beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje
- sikre at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder og betingelser ivaretas og ikke forringes eller fragmenteres

§ 18.4 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 16.6 Arealnøytralitet, skal tiltakshaver yte en økologisk kompensasjon for tapet tiltaket medfører. Økologisk kompensasjon fastsettes av kommunen, og ytes enten som erstatningsareal eller som et økonomisk bidrag til restaureringsprosjekter.

§ 18.5 Matjord

Til reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan. Planen skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplan.

§ 18.6 Masseforvaltning

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for massebalanse
- utrede for gjenbruk av masser
- stille krav om kvaliteten på tilførte masser

§ 18.7 Vassdrag

Reguleringsplaner skal:

- inneholde en registrering og sikring av kantvegetasjonssonen der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag
- angi byggegrense mot vassdrag
- avklare hvordan vassdrag kan gjenåpnes der planen berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag

§ 18.8 Kulturmiljø og kulturlandskap

Reguleringsplaner skal:

- registrere og oppdatere eksisterende registreringer av
 - kulturlandskap
 - automatisk fredede kulturminner
 - nyere tids kulturminner
 - kulturmiljø
- beskrive hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap
- redegjøre for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området

§ 18.9 Overvannshåndtering, flomsikring og vann og avløp

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og flom i henhold til §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5.

Til reguleringsplan skal det utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann.

§ 18.10 Barn og unge

Reguleringsplaner skal:

- vise hvordan barn og unge bruker planområdet
- vise hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet
- vise utforming og plassering av lekeplasser
- vise skolevei med ROS-analyse og utrede trafiksikkerhet for skolevei

§ 18.11 Universell utforming

Reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal spesielt legges vekt på gangatkomster, kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveier. Ved regulering av større utbygginger kan kommunen stille krav om uavhengig kontroll av universell utforming av bygg og utearealer.

§ 18.12 Geotekniske vurderinger

Reguleringsplaner skal:

- dokumentere at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til § 22.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019
- dokumentere skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon

§ 18.13 Utearealer

Reguleringsplaner skal:

- inneholde illustrasjonsplan
- redegjøre for utforming og plassering av utearealer
- vise hvordan kravene til utearealer og lekeplasser oppfylles

Illustrasjonsplanen skal minimum vise:

- eksisterende og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng
- gangveier
- parkering
- renovasjon
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting

§ 18.14 Estetikk

Reguleringsplaner skal:

- redegjøre for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser
- redegjøre for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.
- vise planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde, egnete snitt sammen med tiliggende bebyggelse og anlegg

§ 18.15 Handel

Reguleringsplaner som tillater handelsvirksomhet over 500 m² BRA, skal:

- redegjøre for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus for området hvor etableringen eller utvidelsen skal skje
- redegjøre for tilgjengelighet med kollektivtransport og trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklister

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

§ 18.16 Helsekonsekvensvurdering

Reguleringsforslag skal inneholde helsekonsekvensvurdering. Denne skal belyse positive og negative helsemessige konsekvenser, og gi en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende

faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

Tiltakshaver skal bruke kommunens sjekklister for helsekonsekvensvurderinger.

§ 18.17 Trafikk

Reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal:

- inneholde trafikkprognose
- vurdere kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss
- redegjøre for konsekvenser og avbøtende tiltak

§ 18.18 Støy

Reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, eller søknad om etablering og utvidelse av støyende tiltak, skal:

- inneholde støysonekart – med og uten avbøtende tiltak.
- inneholde støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16.2 kan oppfylles.
- vurdere samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes.

§ 18.19 Luftkvalitet

Retningslinje T1520/2012 skal legges til grunn i reguleringsplaner. I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (gul og rød sone) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

Ved etablering av ny luftfølsom bebyggelse (kap. 5.2) og luftforurensende virksomhet (kap. 5.3) skal det tas hensyn til både områdets egnethet for ulike arealbruk ut fra luftforurensningsforhold og hvilke tiltak som bør gjennomføres, for å unngå økt forurensning.

§ 18.20 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

§ 18.21 Variert boligsammensetning

Ved regulering skal planforslaget redegjøre for hvordan planen

- gir mulighet til samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt
- hvordan planforslaget bidrar til et mangfoldig, variert og stabilt bomiljø i området
- hvordan den enkelte kan ha sin boligkarriere i det lokalmiljøet de flytter inn i, ved endret livssituasjon på grunn av alder, sykdom, samlivsbrudd eller annet

§ 18.22 Miljøoppfølging og -overvåking

Kommunen kan kreve miljøprogram i alle plansaker.

Til reguleringsforslag for bebyggelse og anlegg skal det utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden. Miljøprogrammet skal ivareta fokusområder som fremgår i veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til annen forurensning eller skade, stilles det krav til overvåking og rapportering.

Ved krav til overvåking og rapportering skal førtilstand i berørte bekker og vassdrag være dokumentert før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Til rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal det leveres en miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre om hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og sikret i tilknyttede planer for hele anleggsperioden.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal alle tiltakene i miljøoppfølgingsplanen for anleggsperioden være belagt med ansvar.

§ 18.23 Renovasjon

Reguleringsplan skal redegjøre for lokalisering og løsninger for renovasjon.

§ 18.24 Brann og redning

Reguleringsplan skal redegjøre for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.

Bestemmelser til arealformål

(plan- og bygningsloven §§ 11-10 og 11-11)

§ 19 Landbruks-, natur- og friluftformål

§ 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 ikke tillatt i LNF1, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- gjenoppbygging av godkjent bygning etter brann
- etablering av kommunale vann- og avløpsledninger og stikkledninger til boligeiendommer og fritidseiendommer

§ 19.2 Bestemmelser til LNF-områdene

Hvis ikke annet følger av reguleringsplan, er tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 ikke tillatt i LNF-områdene. Dette gjelder ikke følgende tiltak som er i tråd med kommuneplan § 6 – byggegrenser:

- Bygninger og anlegg som inngår i landbruksformålet, og som er i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav a.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav b.
- Tiltak på eksisterende fritidseiendommer i LNF i tråd med kommuneplan § 19.2 bokstav c.
- Etablering av kommunale vann- og avløpsledninger, og stikkledninger til bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Etablering av miljøvennlig anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering på eksisterende bolig-, landbruks- og fritidseiendommer.
- Mindre tiltak som fremmer natur- og friluftformål.

a) Bestemmelser til eksisterende landbrukseiendommer i LNF

- Det tillates kun én boenhet per eiendom, med mindre det ut fra landbruksfaglige kriterier vurderes som nødvendig med flere.
- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Utvidelse av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny bebyggelse, herunder driftsbygning og kårbolig, må tilpasses den øvrige bebyggelsen på eiendommen og inngå som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap og kulturmiljø.
- Størrelse på bygninger skal tilpasses byggets funksjon i landbruksvirksomheten og eiendommens produksjonsgrunnlag.
- Nye bygninger skal plasseres som en del av eksisterende tun, og må ikke forringe dyrket og dyrkbar mark.
- Tiltak i forbindelse med næringsvirksomhet som ikke er tuftet på gårdens eget produksjonsgrunnlag, krever regulering før gjennomføring. Dette gjelder likevel ikke for tilleggsnæring i tråd med veileder H2401 Garden som ressurs.

b) *Bestemmelser til eksisterende boligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Grad av utnytting må ikke overstige 22 % BYA per eiendom. Bebyggelsens samlede bebygde areal for bolig, garasje og utebod må enten være maks 200 m² BYA eller 400 m² BRA.
- Maksimal gesimshøyde for bolighus er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

c) *Bestemmelser til eksisterende fritidsboligeiendommer i LNF*

Det tillates kun én boenhet per eiendom, med tilhørende garasje og bod. Eksisterende bebyggelse kan rives og bygges opp igjen i tråd med forutsetningene under:

- Tilbygg, påbygg og fasadeendringer på eksisterende bebyggelse tillates, men må ikke i vesentlig grad endre byggets karakter.
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for fritidsboligen må ikke overstige 60 m² / 70 m².
- Bruksareal (BRA) / bebygd areal (BYA) for garasje eller utebod må ikke overstige 20 m² / 23 m².
- Maksimal gesimshøyde for fritidsbolig er 3,00 m. Maksimal mønehøyde er 5,00 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.
- Maksimal gesimshøyde for garasje/utebod er 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høyder regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 20 Sikringssoner

§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)

Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. I tillegg gjelder følgende bestemmelser overfor enhver som ferdes eller oppholder seg ved drikkevannskilden, samt nedbørsfeltet:

- Transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing. Forbudet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter som medfører fare for forurensing.
- Det er forbudt å ta med levende organismer inn i nedbørsfeltet, som kan ha negativ innvirkning på vannkvaliteten eller økosystemet.
- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer.
- Det tillates ikke arrangementer i kantsonen eller på Gjersjøen som kan påvirke drikkevannskvaliteten.

For allmenhetens aktiviteter gjelder i tillegg følgende:

- Det er forbudt å bruke motorfartøy på Gjersjøen. Forbudet gjelder alle typer motorer. Forbudet gjelder ikke i vannverkets tjeneste.
- Det er forbud mot organisert bading og organisert fiske i Gjersjøen.
- Det er ikke tillatt å sette opp telt, bobil, campingvogn eller på annen måte slå leir i kantsonen langs Gjersjøen.

§ 20.2 Byggeforbud rundt tunnelåpning, H130 (Temakart 2)

HENSYNSSONE H130_1 TUNNELVEGG FOR E6

Innen 50 meter fra ytterkant tunnelvegg for E6 er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

HENSYNSSONE H130_2 TUNNELVEGG FOR RIKÅSTUNNELEN OG INGIERTUNNELEN

Innen 15 meter fra ytterkant tunnelvegg for fv. 152 Rikåstunnelen og fv. 127 Ingiertunnelen er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnelen eller tunnelinnredningen.

§ 20.3 Andre hensynssoner, H190 (Temakart 2 og 6)

HENSYNSSONE H190_1 PUMPESTASJON VED GJERSJØEN (Temakart 2)

Innenfor sonen skal det ikke vokse busker og trær. Gresset skal holdes lavt og fritt for brennbart materiale.

HENSYNSSONE H190_2 OVER JERNBANETUNNEL (Temakart 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med boring i grunnen eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelanlegget. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med jernbanemyndigheten.

HENSYNSSONE H190_3 DRIKKEVANNSFORSYNING - RÅVANNSTUNNEL OG RÅVANNsledning (Temakart 2)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller arbeider i grunnen som kan medføre skade på råvannsanlegg. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal avklares med vannverket.

HENSYNSSONE H190_4 LUFTROM VED HELIKOPTERLANDINGSPLASS (Temakart 6)

Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, signalmaster, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som kan komme i konflikt med skråplanene til helikopterlandingsplassen. Alle tiltak innenfor sonen skal avklares med Politiets nasjonale beredskapssenter.

§ 21 Støysoner

§ 21.1 Rød sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H210 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i rød støyzone. Det samme gjelder opprettelse av nye eiendommer. Innenfor områder avsatt til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder kan ny bebyggelse tillates dersom følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Bebyggelse har tilgang til stille side.
- Minst ett soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Alle boenheter er gjennomgående.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompensierende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.2 Gul sone – vei, bane, helikopter iht. T-1442/2021, H220 (Temakart 3,4 og 6)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i gul støyzone, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Alle støykrav til innendørs støynivå i byggt teknisk forskrift (jf. kap. 13 del IV) oppfylles.
- Alle boenheter har stille side.
- Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 punkt a) og b)) oppfylles for alle soverom i boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- For nedre del av gul støyzone skal alle boenheter ha en stille side.
- For øvre del av gul støyzone skal alle boenheter ha stille side, og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der støykravene til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Ny bebyggelse sikres kvalitetshevende og kompenserende tiltak som går utover minimumskravene i §§ 10 og 11 for å fremme trivsel og helse.

§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)

Det er ikke tillatt å etablere eller utvide støyfølsom bebyggelse i støysonen.

§ 22 Faresoner

§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7)

Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.

Dokumentasjon for hvordan flomhensyn er ivaretatt, skal følge alle plan- og byggesaker som omfatter områder innenfor hensynssone for flomfare.

I disse sonene skal det ikke utføres bygge- eller anleggstiltak som kan påvirke stabiliteten i elvesidene negativt. Så langt det er skjøttsmessig forsvarlig, skal trær og annet vegetasjonsrotskyt system bevares. Anleggstiltak kan utføres som et ledd i elveforbygging.

- For tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d og m som omfatter flomveier med tilrenningsareal større enn 5000 m², skal overflatevann håndteres på en slik måte at det ikke vil medføre fare for byggeprosjektet eller medføre skader på byggverk på naboeiendommer ved ev. endring av vannveier.
- Det tillates ikke nybygg nærmere enn 5 m fra flomvei med tilrenningsareal større enn eller lik 50 000 m², med mindre hensikten med tiltaket er å forebygge erosjon eller forbedre overvannshåndteringen.

HENSYNSSONE H320_1 BYGGEFORBUDSSONE FLOM

Hensynssonen omfatter området innenfor byggeforbudssonen etter utført modellering av 200-årsflom med klimafaktor 1,5.

HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN

I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.

§ 22.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabler, H370 (Temakart 8)

Det tillates ikke etablert bebyggelse i hensynssonen. Alle tiltak i terreng og byggearbeider i hensynssonen skal avklares med netteier på forhånd. Ved nedgraving av høyspentkabel skal

det i detaljregulering fastsettes grenseverdier for magnetfelt for bebyggelse for varig opphold.

§ 22.3 Mulighet for kvikkleire og skred i bratt terreng, H310 (Temakart 16)

HENSYNSSONE H310_1 AKTSOMHETSOMRÅDE MARIN LEIRE

Hensynssonen viser områder med svært store, store og middels sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett Mulighet for marin leire (MML).

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal fare for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved tiltak nedstrøms et aktsomhetsområde må det vurderes om tiltaket kan ligge i utløpssonen til et potensielt fareområde. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_2 KVIKKLEIRESONE

Hensynssonen viser kartlagte kvikkleiresoner fra NVE Atlas hvor reell fare for områdeskred er vurdert og påvist.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

HENSYNSSONE H310_3 AKTSOMHETSOMRÅDE SKRED I BRATT TERRENG

Hensynssonen er basert på kartlaget «Skred i bratt terreng» (aktsomhetsområde) i NVE Atlas, og viser potensielt utsatte områder for skredtypene snøskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred.

For reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal reell fare for skred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVE Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng (2020). Det samme gjelder ved utføring av øvrige tiltak som kan medføre fare for skred. Ved søknadspliktige tiltak skal vurderingen sendes inn samtidig med søknaden.

§ 22.4 Storulykkevirksomheter, H390 (Temakart 17)

Aktsomhetsområdene skal legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen. Ved endring eller utvidelse av eksisterende virksomhet må omfang av aktsomhetsområde i temaplanen vurderes på nytt. Endring av aktsomhetsområde må eventuelt avklares gjennom reguleringsplan. Innenfor aktsomhetssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem eller andre sårbare bygg.

Innenfor aktsomhetssonen skal det i forbindelse med regulering og utbygging av boliger, hotell, kjøpesenter, publikumsarenaer og lignende som innebærer permanent opphold av personer, foreligge en kartlegging og vurdering av den påvirkning det farlige anlegget utgjør

for tiltaket. Tillatelse kan ikke gis med mindre tiltaket kan sikres tilfredsstillende med eventuelle avbøtende tiltak.

§ 23 Infrastruktursoner

§ 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9)

HENSYNSSONE H430_1 SØNSTERUDVEIEN 30 OG 32

For Sønsterudveien 30 og 32 skal utbygging ikke finne sted før ny kryssløsning i Sønsterudveien/Valhallaveien er etablert.

HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN

I fortettingsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.

HENSYNSSONE H430_3 SKI ØST

I transformasjonsområdet for Ski Øst skal det etableres gode gang- og sykkelveiforbindelser mot Ski sentrum, og områdene i nord og sør må ha trafikkikker kobling over/under Kjeppestadveien og Østre linje.

HENSYNSSONE H430_4 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

I Kråkstad sentrumsområde skal utbygging ikke finne sted før ny gang- og sykkeløsning langs Stasjonsveien er etablert.

§ 24 Soner med angitte særlige hensyn

Til de følgende hensynssonene er det knyttet retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv.

§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)

Hensynssonen omfatter kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Friluftsområder som skiløyper som går over dyrket mark, er ikke inkludert i hensynssonen.

Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.

Skjøtselen av områdene har som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal ta hensyn til dyrehold og beitedyr i aktuelle områder.

§ 24.2 Bevaring naturmiljø, H560 (Temakart 11)

HENSYNSSONE H560-1 OMRÅDER MED SÆRLIG NATURVERDI

Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. *I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås.*

HENSYNSSONE H 560-2 VILTTREKK OG ØKOLOGISKE FUNKSJONSOMRÅDER

Sonen omfatter viktige vilttrekk og økologiske funksjonsområder. I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke området funksjon for naturtyper og arter, søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene, må det ved behandling av plan eller søknad om tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

HENSYNSSONE H560-3 MYROMRÅDER

Sonen omfatter registrerte myrområder. I disse områdene tillates ikke tiltak eller inngrep som kan påvirke området funksjon eller vannhusholdning.

§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)

For eiendommer eller bebyggelse som i seg selv eller som del av et miljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, gjelder følgende:

- a) For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.2.
- b) Bevaringsverdig bebyggelse skal søkes vedlikeholdt.

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ (Vedlegg – – tabell H570_2)

Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig.

- a) Ved regulering eller tiltak på slike eiendommer skal det legges vekt på å bevare, og om mulig tilbakeføre bebyggelsens opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningers form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningsdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.
- b) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner bør tilpasses kulturmiljøet og utformes slik at de ikke skjuler, dominerer over eller skjemmer bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljø.
- c) Det skal legges vekt på å opprettholde kulturhistorisk verdifull tomtestruktur, historiske vegetasjonselementer og bygningers særegne plassering i landskap og terreng.

HENSYNSSONE H570_3 KULTURLANDSKAP

- a) Ved planarbeid som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap, skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på landskapsbildet.
- b) Massedeponi, terrengplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbildet, krever reguleringsplan før gjennomføring.

Følgende kulturlandskap skal søkes bevart

- Jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlige bosettingsspor og ferdselsveier
- Kråkstad kirke med omgivelser
- Ski kirke med omgivelser

- Bålerud–Sjødal
- Oppegård kirke med omgivelser
- Gjersjøelvdalen–Hvitebjørn
- Ingierstrand
- Gjersjøen med omgivelser

HENSYNSSONE H570_4 HISTORISKE VEIFAR

Historiske veifar skal søkes bevart. Det bør ikke tillates tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteter.

HENSYNSSONE H570_5 LISTEFØRTE OG FREDEDE KIRKER

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.3.

HENSYNSSONE H570_6 KULTURHISTORISKE LANDSKAP AV NASJONAL INTERESSE (KULA)

For hensynssonen gjelder bestemmelsene i § 17.4 i tillegg til følgende retningslinjer:

Kråkstad kirkested

- Middelalderkirkestedet med Kråkstad kirke og kirkegård fra middelalder bør opprettholdes på en slik måte at det beholder sin fremtredende plass i landskapet.*
- For å ivareta landskapets karakter bør det opprettholdes landbruksdrift på jordbruksarealene og skjøtsel for å begrense gjengroing.*
- Elementer som underbygger karakteren i det historiske landskapet, bør ivaretas. Herunder bl.a. automatisk fredede kulturminner fra flere tidsperioder, alleer, enkelttrær, åkerholmer, gamle veifar, rester etter boplasser samt kulturminner i skog og vassdrag.*
- Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun og plasser bør søkes bevart. Ny bebyggelse bør forholde seg til eksisterende skala og struktur.*
- Ved hogst skal kulturminnene i området ikke bli skadet. Ved hogst i nærheten av automatisk fredede kulturminner skal fylkeskommunen kontaktes for råd, slik at kulturminnene ivaretas på best mulig måte.*

Gamle Mossevei langs Gjersjøen

- Utsikt mot Gjersjøen og de tilnærmet ubebygde åsene rundt bør opprettholdes.*
- Utbygging i åssidene langs Gjersjøelva og Gjersjøen bør unngås.*
- Chausseens opprinnelige linjeføring og oppbygging med tørrmurer og stabbesteiner samt bygninger på stoppesteder langs veien bør bevares og vedlikeholdes.*
- Landskapet bør videreutvikles som et område for rekreasjon.*
- Kulturminner som bidrar til å formidle historie om ferdsel i området, bør bevares.*

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIGE BOLIGOMRÅDER FRA ETTERKRIGSTIDEN (Vedlegg – tabell H570_7)

For eiendommer markert med hensynssone H570_7 i boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad gjelder bestemmelsene i § 17.5.

§ 25 Båndleggingssoner

§ 25.1 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H710 ØSTRE LINJE

Innenfor hensynssonen kreves det reguleringsplan for ny Østre linje. Tiltak som kan hindre byggingen av dette anlegget, er ikke tillatt.

§ 25.2 Båndlegging etter naturmangfoldloven, H720 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H720-1

For området gjelder forskrift om Rullestadtjern naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-749).

HENSYNSSONE H720-2

For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-748).

HENSYNSSONE H720-3

For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat (jf. FOR-1992-10-02-750).

HENSYNSSONE H720-4

For området gjelder forskrift om Gaupesteinmarka naturreservat (jf. FOR-2013-01-25-83).

HENSYNSSONE H720-5

For området gjelder forskrift om Kollåsen naturreservat (jf. FOR-2013-03-15-284).

HENSYNSSONE H720-6

For området gjelder forskrift om Delingsdalen naturreservat (jf. FOR-2008-09-26-1068).

HENSYNSSONE H720-7

For området gjelder forskrift om Svartskog landskapsvernområde (jf. FOR-2008-06-27-696).

HENSYNSSONE H720-8

For området gjelder forskrift om Trolldalen naturreservat (jf. FOR-2018-12-14-1940).

§ 25.3 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Temakart 13)

HENSYNSSONE H730

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredede kulturminner (lov om kulturminner kapittel II) og fredning ved enkeltvedtak (lov om kulturminner kapittel V).

For fredede kirker og kirkesteder gjelder i tillegg bestemmelsene i §17.3.

§ 25.4 Båndlegging etter markaloven, H740 (Arealplankart)

HENSYNSSONE H740

For området gjelder lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (Marka) (jf. LOV-2009-06-05-35).

§ 26 Gjennomføringssoner

§ 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14)

Forutsatt at tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling innenfor den aktuelle hensynssonen, kan mindre transport- og infrastrukturtiltak unntas fra kravet om felles planlegging.

HENSYNSSONE H810_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

For området Rosenholm Campus og Li gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_2 ORMERUDVEIEN

For området Ormerudveien 18, 20 og 22A skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN

For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet på Siggerud skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_5 BERGHAGAN

For transformasjonsområdet Berghagan skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_6 ØSTRENG GÅRD

For området rundt Østreng gård skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_7 VARDÅSVEIEN

For området Vardåsveien skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_8 KIRKEVEIEN NORD

For området Kirkeveien Nord skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

HENSYNSSONE H810_9 SKORHAUGÅSEN

For fortettingsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.

HENSYNSSONE H810_10 SKI ØST

For transformasjonsområdet Ski Øst skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen. For eiendommene i sonen kan det utarbeides to reguleringsplaner, én sør og én nord for Kjeppestadveien.

HENSYNSSONE H810_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For sentrumsområdet rundt Kråkstad stasjon skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.

§ 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15)

HENSYNSSONE H820_1 ROSENHOLM CAMPUS OG LI GÅRD

Innenfor området Rosenholm Campus og Li gård skal det planlegges for en bolig- og næringsutvikling med arealutnyttelse tilpasset kollektivtilgjengeligheten. Planleggingen skal vektlegge kunnskapsbaserte arbeidsplasser. Eksisterende bebyggelse på Rosenholm Campus og Li gård skal innarbeides i felles plan. Næringsandelen skal konkretiseres i reguleringsplanen. Gårdstunet på Li gård skal bevares som et identitetsskapende element. Grønnstruktur skal også bevares og styrkes.

HENSYNSSONE H820_2 ORMERUDVEIEN

Området i Ormerudveien skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus). Detaljreguleringen skal løse terrengovergangen mot blokkbebyggelsen i Ormerudveien, felles renovasjonsløsning og atkomst fra Ormerudveien, samt fortau langs Ormerudveien.

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnyttning enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

HENSYNSSONE H820_4 SIGGERUD SENTRUMSOMRÅDE

Sentrumsområdet på Siggerud skal transformeres med publikumsrettet tilbud rundt en åpen møteplass, slik at det skapes et aktivt og attraktivt lokalsenter. Det skal settes inn tiltak som demper farten og gjennomgangstrafikken i Vevelstadveien, og etableres fortau på nordsiden av Vevelstadveien tilknyttet sentrumsområdet. Fortetting kan skje med 2–4 etasjes bebyggelse som gjenspeiler området karakterer.

HENSYNSSONE H820_5 BERGHAGAN

Ved transformasjon av eiendommene Berghagan 2, 4A, 4B, 8 og 10 fra industri til kombinert næring og bolig skal det legges til rette for varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner. Næring skal plasseres mot eksisterende industribygg og Vevelstadveien som naturlig støyskjerm for nye boliger. Ved etablering av boliger skal det tilrettelegges for en felles møteplass innenfor området. Bebyggelse skal variere mellom 3 til 5 etasjer. Den kommunale veien Berghagan mellom industriområdet og

idrettsanlegget skal sikres videreført. Det skal etableres gode og trygge gang- og sykkelforbindelser til Vevelstad stasjon. Det skal sikres atkomst til Tussetjernet og trygg skolevei til Follo barne- og ungdomsskole og Haugjordet ungdomsskole.

HENSYNSSONE H820_6 ØSTRENG GÅRD

Ved utvikling av Østreng gård skal grønnsstrukturen i området bevares og styrkes. Ny boligbebyggelse skal organiseres som et gårdstun. Boligene kan variere mellom 2 og 4 etasjer, men skal ha småhuskarakter som trapper ned mot eksisterende småhusbebyggelse.

HENSYNSSONE H820_7 VARDÅSVEIEN

Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses området karakter. Støyforholdene skal vektlegges tungt i videre planbehandling, med sikte på å oppnå tilfredsstillende støyforhold for beboerne. Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas.

HENSYNSSONE H820_8 KIRKEVEIEN NORD

Området Kirkeveien Nord, som er en del av moreneraet, utgjør et viktig landskapselement. Området skal ha en skånsom fortetting som opprettholder fornemmelsen av raet som landskapselement fra andre områder i Ski. I planen skal den historiske vandreruten styrkes og fremheves som en identitetsskapende forbindelse til Skis historie. Ny bebyggelse skal tilpasses til bevaringsverdig boliger mot Kirkeveien og bomiljøets eksisterende karakter. Ny bebyggelse kan variere mellom 2 og 4 etasjer. Grøntstruktur og store trær i området skal bevares.

HENSYNSSONE H820_9 SKORHAUGÅSEN

Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.

HENSYNSSONE H820_10 SKI ØST

Arealer avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål skal transformeres til en bærekraftig og flerfunksjonell bydel med gode og trygge bomiljøer og et sentralt torg tilrettelagt for allsidig bruk for ulike aldersgrupper. Det skal vurderes om eksisterende bebyggelse kan gjenbrukes for å forsterke en klima- og miljøvennlig profil og områdets identitet som tidligere industriområde. Ny bebyggelse skal variere mellom 2 og 6 etasjer. Det må bygges et variert og godt sosialt tjenestetilbud i området. Barneskole og ungdomsskole med svømme- og idrettsfasiliteter er aktuelt å etablere her og det må vurderes en hensiktsmessig plassering.

Eksisterende grønntstruktur må ivaretas og utvikles for å øke det biologiske mangfoldet og sikre en bærekraftig flom- og overvannshåndtering. Grøntstrukturen i nord ved "arbeiderboligen ved Drømtorp næringsområde" skal ha en parkmessig opparbeidelse og utforming for variert bruk og opphold.

Det må etableres gode gang- og sykkelforbindelser som kobler seg på viktige målpunkter og knytter området til Ski sentrum. Det skal utredes for en hovedtrasé for sykkel som er adskilt fra gangtrafikk.

HENSYNSSONE H820_11 KRÅKSTAD SENTRUMSOMRÅDE

For Kråkstad stasjonsområde skal grunn- og flomforhold dokumenteres. Kulturmiljøet skal analyseres for å sikre at den videre utviklingen ivaretar tettstedets særpreg. Det skal etableres felles renovasjonsløsning og felles atkomst fra Stasjonsvingen og fortau langs Stasjonsveien. Det skal søkes å legge til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner, og som kan bli en møteplass.

Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder

(plan- og bygningsloven § 11-8)

§ 27 Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder #1 (Temakart 1)

Innenfor områder avsatt som prioriterte utbyggingsområder skal det ved videre planlegging og regulering legges vekt på en arealutnyttelse som tilpasser seg områdets karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø, med et mangfold av funksjoner med høy kvalitet. Utbygging skal være miljøvennlig og bærekraftig.

Planleggingen skal styrke sykkel, gange og kollektivtransport som fremkomstmiddel og fremme universell utforming.

Grønne korridorer og vassdrag skal ikke fragmenteres.

Hensynet til gode grøntarealer, uteoppholdsarealer, lysforhold og overvannshåndtering skal ivaretas.

Vedlegg - Kulturminnevern (Temakart 12)

HENSYNSSONE H570_2 KULTURMILJØ							
Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.		Gnr.	Bnr.
0	0		129	423		240	65
0	1		129	424		240	74
88	1		131	1		240	78
90	2		131	2		240	94
90	4		131	55		240	131
90	5		131	64		240	140
90	13		131	79		240	156
95	17		131	110		240	178
107	2		132	39		240	178
107	247		132	116		240	178
123	8		132	174		240	226
123	11		133	1		240	258
123	15		133	5		240	281
123	20		133	301		242	8
123	70		134	5		243	11
123	78		134	65		243	38
123	81		134	183		243	53
123	128		134	219		243	99
123	131		134	303		243	106
123	139		145	5		243	271
123	140		146	3		243	860
123	141		240	14		243	1307
123	152		240	19		244	24
123	158		240	21		244	57
123	189		240	32		244	64
123	208		240	40		244	65
129	389		240	45		244	79
129	422		240	46		244	97

HENSYNSZONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
		55	19	122	1			134	145	235	2	235	184	240	97	242	8	244	825
		60	6	122	18	133	10	134	147	235	5	235	185	240	129	242	22	244	846
10	4	60	7	122	38			134	225	235	7	235	186	240	132	243	106	244	948
6	37	60	8	122	158	133	14	137	259	235	10	235	196	240	133	243	107	245	1
6	47	60	9	122	159	133	20	137	260	235	14	236	1	240	135	243	109	245	9
10	1	60	13	122	160			141	13	235	15	237	1	240	140	243	196	246	1
		60	18	122	161	133	27	141	98	235	17	237	2	240	161	243	1399	246	2
10	17	60	23	129	1			144	7	235	18	237	5	240	163	244	1	246	4
10	23	60	30	129	591			144	8	235	20	237	6	240	175	244	9	246	7
10	49			131	1	133	281	144	9	235	21	237	12	240	177	244	43	246	16
10	77	60	42	131	7	133	289	145	4	235	32	239	55	240	179	244	43	246	23
10	78	60	45	131	10	134	1	145	9	235	38	239	63	240	182	244	44	247	1
10	79	60	55	131	16	134	2	146	2	235	42	239	64	240	202	244	57	248	32
10	80	60	56	131	31	134	5	146	5	235	43	239	65	240	218	244	97	248	33
10	81	60	57			134	9	149	13	235	51	239	66	240	257	244	105	248	39
10	82	60	58	131	48	134	12	150	1	235	56	239	130	240	261	244	121	248	41
10	86	75	3	131	60	134	15	150	8	235	61	239	133	240	269	244	123	248	46
10	87	77	2	131	61	134	33	151	9	235	62	240	5	240	286	244	127	249	4
10	89	77	16	131	101	134	40	152	8	235	64	240	23	240	302	244	129	249	171
10	93	102	86	131	103	134	43	152	9	235	65	240	38	240	303	244	161	250	6
10	95	104	1	132	6	134	53	232	28	235	72	240	46	240	329	244	162	250	17
10	126	104	2	132	90	134	59	232	47	235	80	240	49	240	345	244	191	250	18
10	128	104	194	132	253	134	66	232	68	235	86	240	50	240	489	244	198	250	36
52	8	104	293	133	1	134	75	232	71	235	114	240	57			244	247	250	37
52	9	104	356	133	5	134	82	233	5	235	147	240	60	240	1042	244	287	250	39
55	1	108	7	133	6	134	86	233	7	235	163	240	61	241	22	244	627		
55	3	116	2	133	7	134	129	234	1	235	171	240	67	241	41	244	637		
55	13	119	6	133	8	134	133	235	1	235	172	240	73	242	5	244	659		

HENSYSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (1/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	2		137	1	28		137	1	56		137	1	85		137	1	114		137	1	141		137	1	167
137	1	3		137	1	29		137	1	57		137	1	86		137	1	115		137	1	142		137	1	168
137	1	4		137	1	30		137	1	58		137	1	87		137	1	116		137	1	143		137	1	169
137	1	5		137	1	31		137	1	59		137	1	88		137	1	117		137	1	144		137	1	170
137	1	6		137	1	32		137	1	60		137	1	89		137	1	118		137	1	145		137	1	171
137	1	7		137	1	33		137	1	62		137	1	90		137	1	119		137	1	146		137	1	172
137	1	8		137	1	34		137	1	63		137	1	91		137	1	120		137	1	147		137	1	173
137	1	9		137	1	35		137	1	64		137	1	92		137	1	121		137	1	148		137	1	174
137	1	10		137	1	36		137	1	65		137	1	93		137	1	122		137	1	149		137	1	175
137	1	11		137	1	37		137	1	66		137	1	94		137	1	123		137	1	150		137	1	176
137	1	12		137	1	38		137	1	67		137	1	95		137	1	125		137	1	151		137	1	177
137	1	13		137	1	39		137	1	68		137	1	98		137	1	126		137	1	152		137	1	178
137	1	14		137	1	40		137	1	69		137	1	99		137	1	127		137	1	153		137	1	179
137	1	15		137	1	41		137	1	70		137	1	100		137	1	128		137	1	154		137	1	180
137	1	16		137	1	42		137	1	71		137	1	102		137	1	129		137	1	155		137	1	181
137	1	17		137	1	43		137	1	72		137	1	103		137	1	130		137	1	156		137	1	182
137	1	18		137	1	45		137	1	73		137	1	104		137	1	131		137	1	157		137	1	183
137	1	19		137	1	46		137	1	74		137	1	105		137	1	132		137	1	158		137	1	184
137	1	20		137	1	47		137	1	75		137	1	106		137	1	133		137	1	159		137	1	185
137	1	21		137	1	48		137	1	76		137	1	107		137	1	134		137	1	160		137	1	187
137	1	22		137	1	49		137	1	77		137	1	108		137	1	135		137	1	161		137	1	189
137	1	23		137	1	50		137	1	78		137	1	109		137	1	136		137	1	162		137	1	190
137	1	24		137	1	51		137	1	81		137	1	110		137	1	137		137	1	163		137	1	191
137	1	25		137	1	52		137	1	82		137	1	111		137	1	138		137	1	164		137	1	192
137	1	26		137	1	53		137	1	83		137	1	112		137	1	139		137	1	165		137	1	195
137	1	27		137	1	55		137	1	84		137	1	113		137	1	140		137	1	166		137	1	196

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (2/3)

Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.
137	1	197		137	1	224		137	1	253		137	1	281		137	310	14		137	310	58		137	650	0
137	1	198		137	1	225		137	1	254		137	1	282		137	310	16		137	310	59		137	651	0
137	1	199		137	1	226		137	1	255		137	1	283		137	310	19		137	310	60		137	652	0
137	1	200		137	1	228		137	1	256		137	1	284		137	310	21		137	310	61		137	653	0
137	1	201		137	1	229		137	1	257		137	1	285		137	310	22		137	310	62		137	654	0
137	1	202		137	1	230		137	1	258		137	1	286		137	310	24		137	572	0		137	655	0
137	1	203		137	1	231		137	1	259		137	1	287		137	310	25		137	573	0		137	661	0
137	1	204		137	1	232		137	1	260		137	1	288		137	310	27		137	574	0		137	662	0
137	1	205		137	1	233		137	1	261		137	1	289		137	310	28		137	575	0		137	710	0
137	1	206		137	1	234		137	1	262		137	1	290		137	310	29		137	576	0		137	711	0
137	1	207		137	1	235		137	1	263		137	1	292		137	310	30		137	577	0		137	712	0
137	1	208		137	1	236		137	1	264		137	1	294		137	310	31		137	578	0		137	713	0
137	1	210		137	1	237		137	1	265		137	1	295		137	310	36		137	579	0		137	714	0
137	1	211		137	1	238		137	1	266		137	1	296		137	310	39		137	580	0		137	770	0
137	1	212		137	1	239		137	1	268		137	1	297		137	310	43		137	581	0		137	771	0
137	1	213		137	1	240		137	1	269		137	1	298		137	310	44		137	582	0		137	772	0
137	1	214		137	1	241		137	1	271		137	1	299		137	310	45		137	587	0		137	773	0
137	1	215		137	1	242		137	1	272		137	1	300		137	310	47		137	589	0		137	774	0
137	1	216		137	1	243		137	1	273		137	1	301		137	310	48		137	590	0		137	775	0
137	1	217		137	1	245		137	1	274		137	1	302		137	310	49		137	601	0		137	776	0
137	1	218		137	1	246		137	1	275		137	1	303		137	310	50		137	602	0		137	777	0
137	1	219		137	1	248		137	1	276		137	1	304		137	310	51		137	603	0		137	778	0
137	1	220		137	1	249		137	1	277		137	262	0		137	310	52		137	646	0		137	795	0
137	1	221		137	1	250		137	1	278		137	310	8		137	310	53		137	647	0		137	796	0
137	1	222		137	1	251		137	1	279		137	310	10		137	310	56		137	648	0		137	798	0
137	1	223		137	1	252		137	1	280		137	310	12		137	310	57		137	649	0		137	799	0

HENSYNSSONE H570_7 ENHETLIG BOLIGOMRÅDE FRA ETTERKRIGSTIDEN (3/3)																							
Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.		Gnr.	Bnr.	Fnr.	
137	801	0		240	843	0		247	232	0		247	259	0		247	292	0		249	151	0	
240	558	0		240	844	0		247	233	0		247	260	0		247	293	0		249	152	0	
240	578	0		240	845	0		247	234	0		247	261	0		247	294	0		249	176	0	
240	580	0		240	846	0		247	235	0		247	262	0		247	295	0		249	449	0	
240	587	0		240	847	0		247	236	0		247	263	0		247	296	0		249	450	0	
240	588	0		240	848	0		247	237	0		247	270	0		247	297	0		249	510	0	
240	589	0		240	849	0		247	238	0		247	271	0		247	298	0		249	511	0	
240	592	0		240	850	0		247	240	0		247	272	0		247	299	0		249	512	0	
240	593	0		240	851	0		247	241	0		247	273	0		247	300	0		249	513	0	
240	594	0		240	852	0		247	242	0		247	274	0		247	301	0		249	514	0	
240	595	0		240	853	0		247	243	0		247	275	0		247	302	0		249	515	0	
240	596	0		240	854	0		247	244	0		247	276	0		247	303	0		249	740	0	
240	597	0		240	855	0		247	245	0		247	278	0		247	304	0		249	741	0	
240	598	0		240	856	0		247	246	0		247	279	0		247	305	0		249	742	0	
240	599	0		240	857	0		247	247	0		247	280	0		247	306	0		249	743	0	
240	600	0		240	858	0		247	248	0		247	281	0		247	307	0		249	744	0	
240	601	0		240	859	0		247	249	0		247	282	0		247	308	0		249	745	0	
240	602	0		240	860	0		247	250	0		247	283	0		247	309	0		249	746	0	
240	603	0		247	174	0		247	251	0		247	284	0		247	310	0		249	747	0	
240	604	0		247	188	0		247	252	0		247	285	0		247	311	0		249	748	0	
240	605	0		247	189	0		247	253	0		247	286	0		247	312	0		249	749	0	
240	606	0		247	227	0		247	254	0		247	287	0		247	313	0		250	29	0	
240	839	0		247	228	0		247	255	0		247	288	0		247	314	0					
240	840	0		247	229	0		247	256	0		247	289	0		247	315	0					
240	841	0		247	230	0		247	257	0		247	290	0		247	316	0					
240	842	0		247	231	0		247	258	0		247	291	0		249	125	0					