



## Nordre Follo kommune

Telefon: 02178

E-post: postmottak@nordrefollo.kommune.no

## Høring – forslag til kommunal planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan

Innsender	
Innsender er: Organisasjon registrert i Enhetsregisteret	
Org.nr. 943515026	
Forening/organisasjon Drøbak arkitektkontor as	
Adresse Holterveien 4 d	
Postnummer 1448	Poststed Drøbak
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Annette	Etternavn Svebak
Telefon 40723931	E-postadresse as@drobakark.no

Høring
Hva ønsker du å gi innspill til?  Du kan velge flere. <input type="checkbox"/> kommunal planstrategi 2024 – 2027 <input type="checkbox"/> forslag til planprogram for samfunnsdel <input checked="" type="checkbox"/> forslag til planprogram for areadel. (Arealinnspill). Ta kontakt med kommunen ved Ane Tingstad Grav for skjema for KU og ROS. Kart og øvrige dokumenter kan lastes opp som vedlegg.

Høringssvar - forslag til planprogram for areadel
Her kan du skrive inn dine innspill: Se vedlagt arealinnspill til kommuneplanrulleringen inkl. vedlegg (13 stk), hvorav 1. Kartskisse med avkjørsel. 2-13. Diverse kart, temakart og foto (ortofoto og dronefoto) som følger: 2. Situasjonkart 3. Kommuneplankart 4. Reguleringsplaner (Ski næringspark vest og nord for eiendommen, id. 152) 5. NIBIO gårdskart 6. Ortofoto 7. Dronefoto 8. Follokart Natur 9. Follokart Friluftsliv 10. Båndleggingssone H730 (Veifar/Hulvei) 11. NVE Kvikkleiresoner 12. Follokart Geologi - Løsmasser 13. Follokart Geologi - Mulighet for marin leire

Her kan du laste opp innspill

[\\_Gnr\\_77\\_Bnr\\_4\\_10\\_del\\_av\\_Løkenveien\\_Arealinnspill.pdf](#)

Her kan du laste opp innspill

[1\\_Kartskisse\\_arealinnspill.pdf](#)

Her kan du laste opp innspill

[2\\_13\\_Div\\_Kart\\_Temakart\\_Foto.pdf](#)

## AREALINNSPILL KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO

**LØKENVEIEN, 1400 SKI  
DEL AV GNR. 77 BNR. 4 OG 10**

**TILTAKSHAVER: SØNDRE SKI GÅRD v/  
Jan Morten Vennergard**

**Drøbak 30.08.2024**

### Fakta om arealinnspill

Område/skolekrets:	Søndre Ski / Ski skolekrets
Adresse:	Løkenveien, 1400 Ski
Gnr og bnr:	Del av 77/4 og 77/10
Forslagstiller:	Søndre Ski gård v/Jan Morten Vennergard Løkenveien 51A, 1400 Ski
Dagens bruk:	Ikke bebygget. Skogsområde. Avkjørsel fra Løkenveien til parkeringsplass/oppsamlingsplass ved Løkenveien.
Områdets størrelse:	27,4 daa
Formål i gjeldende Kommuneplan:	LNFR (nødv. tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgr.). Området inngår i reguleringsplan (planid: 89) med formål Jord- og skogbruk. Plannavn: Landbruksområdene i søndre del av Ski kommune.
Hensynssone i gjeldende Kommuneplan:	H570_3 Bevaring kulturmiljø (kulturlandskap mellom middelalderkirkene og moreneryggene).
Båndleggingssone i gjeldende komm.plan:	H730 Båndlegging kulturminneloven, dvs. registrert veifar/hulvei med sikringssone.
Faresone i gjeldende Kommuneplan:	H310_1 Ras- og skredfare.
Støysone i gjeldende Kommuneplan:	H220 Støysone, gul sone (T-1442) langs Løkenveien.
Ønsket formål:	Næringsvirksomhet.
Type:	Næringsbebyggelse. I samsvar med målsetting om rett virksomhet til rett sted, etter ABC—prinsippet.

### Kart – arealinnspill

Se vedlagt kartskisse med avkjørsel (vedlegg 1).

## Dokumentasjon av arealinns spill

### Kommunale føringer:

I gjeldende kommuneplan grenser eiendommen til framtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring) mot vest, samt nåværende næringsvirksomhet nord for eiendommen. Eiendommen grenser også til regulert næringsbebyggelse mot vest og nord (planid: 152, Ski næringspark). Innspillet ansees for å være i tråd med kommunens langsiktige arealstrategi med umiddelbar nærhet til dagens næringsbebyggelse, når næringsbebyggelse samsvarer med målsetting om rett virksomhet til rett sted etter ABC-prinsippet.

### Avstand til senterfunksjon, kjøpesenter:

Ca. 1,9 km til Ski Storsenter.

### Avstand til Ski stasjon (kommunesenter):

Ca. 2 km til Ski Stasjon.

### Nærhet til gang- og sykkelveger:

Regulert gang-/sykkelvei til nærmeste kryss Glynitveien/ Løkenveien (like nord for eiendommen). Denne kan videreføres langs Løkenveien (fylkesvei, 1370) til eiendommens avkjørsel jf. regulert trasé sydover fra krysset Glynitveien/ Løkenveien, planid. 152 (vedlegg 4). Kommunal gang-/sykkelvei langs Glynitveien mot sentrum i vest, og langs Dynamitveien sydover forbi Drømtorp vgs. til Kjeppestadveien (fylkesvei, 1371).

### Nærhet til kollektivtilbud:

Ca. 2 km til sentralt punkt for buss- og togforbindelse ved Ski stasjon (ca. 20 min. gange eller 5-7 min. på el-sykkel/sykkel). Bussforbindelser fra Ski stasjon omfatter bl.a. rute 510 til Drøbak (sydvestover) og Bøleråsen (nordøstover) hvert 10 min fra morgen til ettermiddag og ellers hvert 15 min. Samt rute 520/521 til Ski næringspark fra Vinterbro senter/Tusenfryd med avganger hvert 15 min fra morgen til ettermiddag og ellers hvert 30 min. Jf. Ruter.no.  
Med tog til Oslo S tar det 11 min reisetid med avganger ca. hvert 10 min i rushtiden. Det er ca. 400 pendlerparkeringsplasser på Ski stasjon.

### Veinett:

Eiendommen grenser til fylkesvei (Løkenveien, FV 1370).  
Ca. 380 meter fra avkjørsel til kommunalvei i nord (Glynitveien).  
Ca. 460 meter fra avkjørsel til fylkesvei i syd (Kjeppestadveien, FV 1371).  
Ca. 6 km til europavei (E18).

### Landbruk og skog:

Ingen dyrket mark. Forslagsstiller opplyser om at eiendommen fremstår som ikke dyrkbar og at arealet som landbruksareal ansees som lite verdifullt med for det meste tynt jorddekke og noe bart fjell.

Ca. 27,8 daa produktiv skog/skog av høy bonitet jf. NIBIO gårdskart (vedlegg 5). Vegetasjonen er for det meste selvgrodd lauvskog.

Naturmangfold:

Det er registrert noe biologisk mangfold på eiendommen jf. Follokart Natur. Eiendommen er i utkanten av Regieneenhetsflate (Kråkstadelva/Mossevasdraget). Vi kan ikke se at tiltak vil berøre Regieneenhetsflaten ut over at overflatevann må håndteres lokalt ifm. tiltak.

Nordvestre hjørne av eiendommen er innenfor Naturmangfoldflate/ Annet Funksjonsområde/Del av urban forbindelse/korridor ifm. landhabitat for amfibiedam, samt at eiendommen er innenfor Naturmangfoldflate/ Nettverksdam for kartlagte og potensielle amfibiedammer med omkringliggende (400 m) funksjonsområder på land. Imidlertid fremstår eiendommen som lite egnet for amfibievandring i og med tynt dekke og bart fjell, samt ingen steinrøyser el.l. naturlige overvintringssteder. Østre del av eiendommen er så vidt innenfor Naturmangfoldflate/Annet Funksjonsområde/Svært viktig område for fugl, spesielt åkerrikse, vipe, sanglerke og vaktel. Helt nord på eiendommen er det registrert kun en dvergspett (Art av nasjonal forvaltningsinteresse). Jf. Follokart Natur (vedlegg 8).

Små- og storvilts trekkruter:

Det er ikke angitt noen vilt-trekkruter på eiendommen jf. Follokart (Natur; Vilttrekk Nordre Follo).

Kulturminner i kulturlandskap:

Det er registrert kulturminner på eiendommen med båndlegging etter kulturminneloven, dvs. veifar/hulvei er registrert i østre del av eiendommen fra nord mot sydøst. Jf. Follokart Båndleggingssone (vedlegg 10). Kulturminne hensyntas ifm. tiltak.

Friluftsinnteresser:

Kartlagt Friluftslivsområdeplate og -verdiflate på eiendommen jf. Follokart Friluftsliv (vedlegg 9). Imidlertid er den kartlagt med liten brukerfrekvens og ganske dårlig egnethet.

Nærhet til viktig friluftsområde rundt Ski middelalderkirke like nord for eiendommen, leke- og rekreasjonsområde for Ski idrettspark og Skorhaugåsen litt vest for eiendommen, og nærturterreng Sinnerud øst ligger ca. 840 meter syd for eiendommen.

Støy:

Eiendommen er støyutsatt langs Løkenveien (gul sone), jf. Follokart (Forurensning; Støykartlegging veg etter T-1442). Støysone hensyntas ifm. tiltak.

Vannmiljø:

Det er registrert vannlinje (Kanal/Grøft) langs eiendomsgrensen mot jordet i sydvest og over eiendommen ca. på midten, jf. Follokart Grunnkart/Vann. Forslagsstiller opplyser for øvrig om at kommunalt VA-anlegg ligger inntil eiendomsgrensen.

Helsetjenester:

Helsetjenester (lege, tannlege, fysioterapi, treningssenter mm) i tilknytning til Ski sentrum, ca. 1,8 km unna.

Flom og overvann:

Det er ikke registrert flomfare på eiendommen jf. Follokart Flom.

Grunnforhold og rasfare:

Det er ikke registrert kvikkleire på eiendommen, men del av eiendommen (hovedsakelig sydvest) er innenfor aktsomhet for kvikkleireskred jf. Follokart Samfunnssikkerhet/ Aktsomhetskart for kvikkleireskred og Kvikkleire, samt NVE Kvikkleiresoner (vedlegg 11).

Løsmasser av sammenhengende dekke stedvis med stor mektighet, samt en del usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Uegnet og lite egnet grunnvannspotensial i løsmassene. Samt mulighet for marin leire. Jf. Follokart Samfunnssikkerhet/Geologi Løsmasser og Mulighet for marin leire (vedlegg 12-13). I og med dekke med stedvis stor mektighet og tynt dekke (noe bart fjell) er det delvis mulighet for kvikkleireskred. Vurderes/hensyntas ifm. tiltak.

Trafikksikkerhet:

Det er registret noen få ulykker i nærområdet/Løkenveien, hvorav kun 1 møteulykke utenfor eiendommens avkjørsel (1995), 2 forbikjøringsulykker (1986, 2002) og 2 utforkjøringer (1985, 2014) på rett veistrekning sør for eiendommen, 2 utforkjøringer (1993, 2004) på rett veistrekning nord for avkjørsel til eiendommen, samt 5 utfor-/svingulykker (2000, 2001, 2005, 2009, 2014) i/ved krysset Kjeppestadveien/Løkenveien i syd og 2 utforkjøringer (2012, 2014) i sving ved krysset Oppsandveien/Løkenveien i nord. Jf. Statens vegvesen Vegkart ([vegkart.atlas.vegvesen.no](http://vegkart.atlas.vegvesen.no)).

Avkjørsel til eiendommen ligger på lang rett veistrekning med gode siktforhold.

Høyspentledninger:

Det er ingen høyspentledninger på eiendommen jf. Follokart Grunnkart.

**Beskrivelse vedr. arealinnspill**

Eiendommen (og Løkenveien øst for eiendommen) har ca. 6 meter svakt fallende terreng fra nord til syd fordelt på ca. 300 lengdemeter, samt fallende terreng (ca. 3-5 meter høydeforskjell med stigning ca. 1:10-1:20) i vestre del mot eksisterende skog og jorde i vest. Fallende terreng mot vest danner et mindre «dalsøkk» øst/vest midt på eiendommen. Eiendommen fremstår som relativt flat i og med at de moderate høydeforskjellene strekker seg over store flater.

Eiendommen ansees for å være egnet til utvikling for næringsbebyggelse som en naturlig forlengelse av/tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse i vest og nord.

Felles avkjørsel fra Løkenveien (fylkesveg) med gode siktforhold er skissert i tråd med dagens avkjørsel (til parkeringsplass/oppsamlingsplass).

Det vil være naturlig å etablere en felles internvei og parkering tilknyttet næringsbebyggelsen.

Med vennlig hilsen  
(på vegne av forslagsstiller)

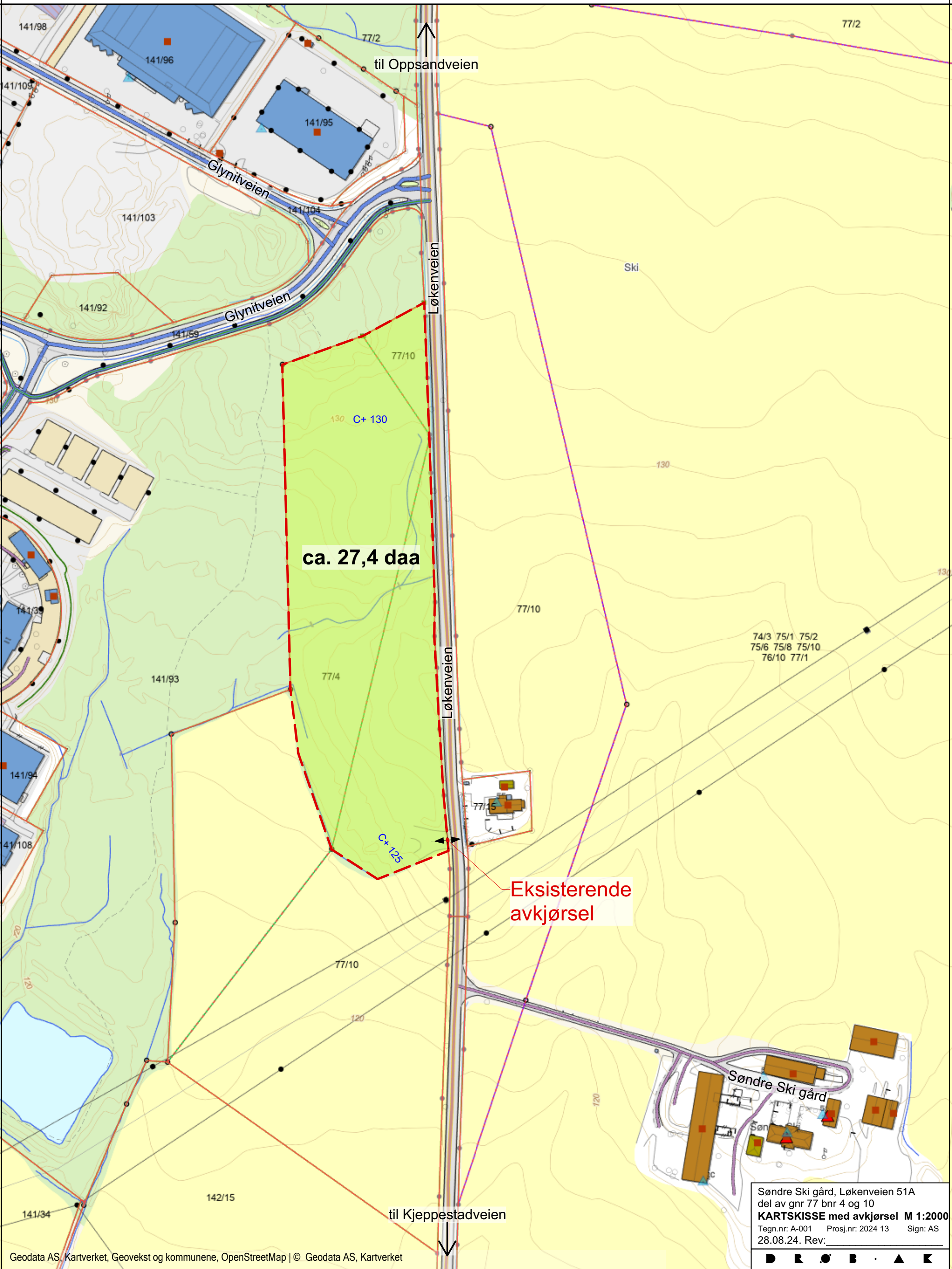
Drøbak Arkitektkontor AS



Annette Svebak  
Daglig leder, Sivilarkitekt MNAL  
64 93 36 70 / 407 23 931  
[as@drobakark.no](mailto:as@drobakark.no)

- Vedlegg:
1. Kartskisse med avkjørsel (del av gnr 77 bnr 4 og 10)
  2. Situasjonkart M 1:2000
  3. Kommuneplankart M 1:2000
  4. Reguleringsplaner M 1:2000  
(Ski Næringspark vest og nord for eiendommen, planid. 152)
  5. NIBIO Gårdskart (utsnitt gnr 77 bnr 1)
  6. Ortofoto M 1:2000
  7. Dronefoto pr. 28.08.2024
  8. Follokart Natur
  9. Follokart Friluftsliv
  10. Båndleggingssone H730 (Veifar/Hulvei)
  11. NVE Kvikkleiresoner
  12. Follokart Geologi - Løsmasser
  13. Follokart Geologi - Mulighet for marin leire

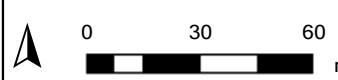
Kopi: Forslagsstiller



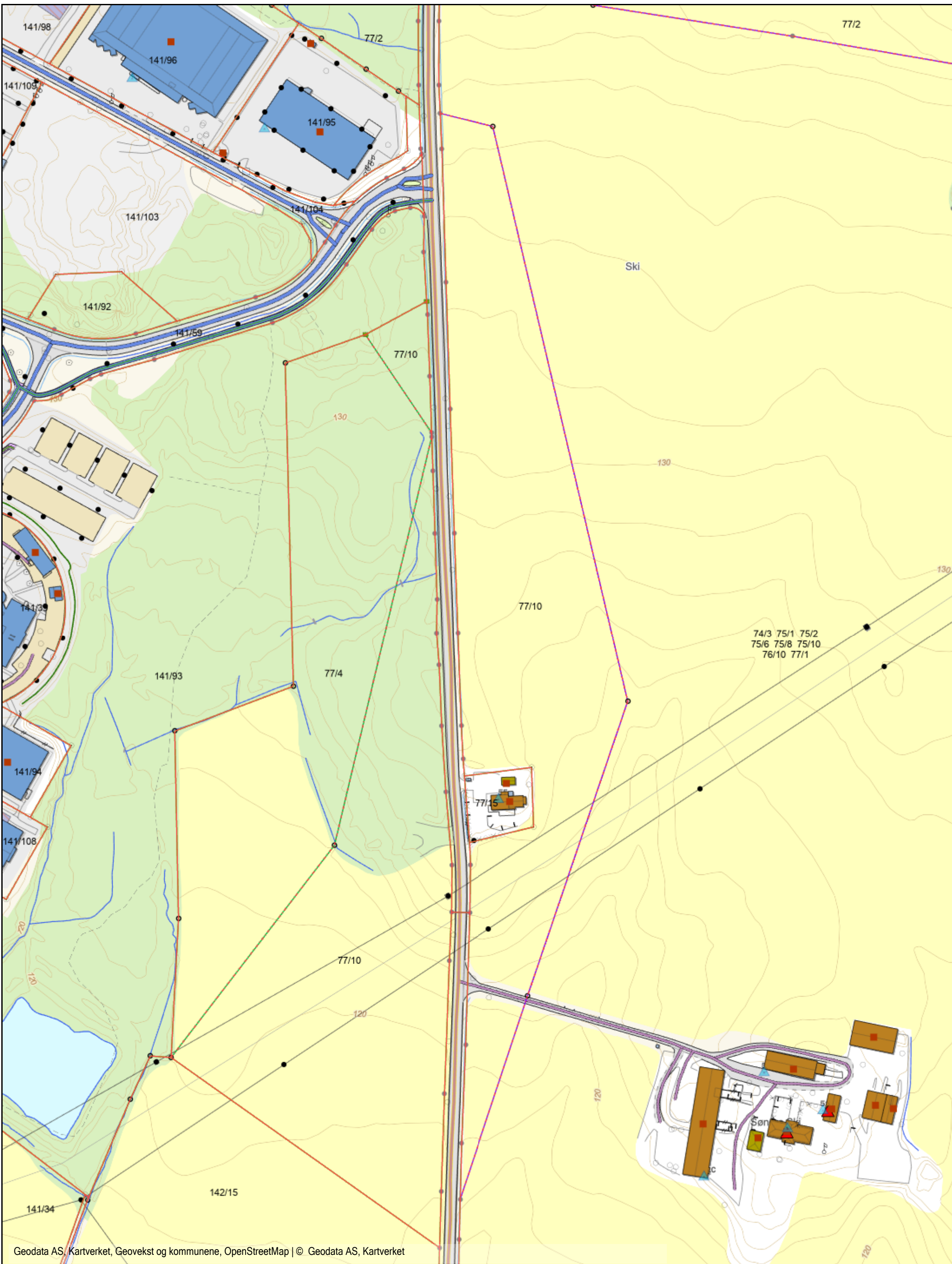
ca. 27,4 daa

Eksisterende avkjørsel

Søndre Ski gård, Løkenveien 51A  
 del av gnr 77 bnr 4 og 10  
**KARTSKISSE med avkjørsel M 1:2000**  
 Tegn.nr: A-001    Prosj.nr: 2024 13    Sign: AS  
 28.08.24. Rev:







Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket



Målestokk 1: 2000

21.08.2024

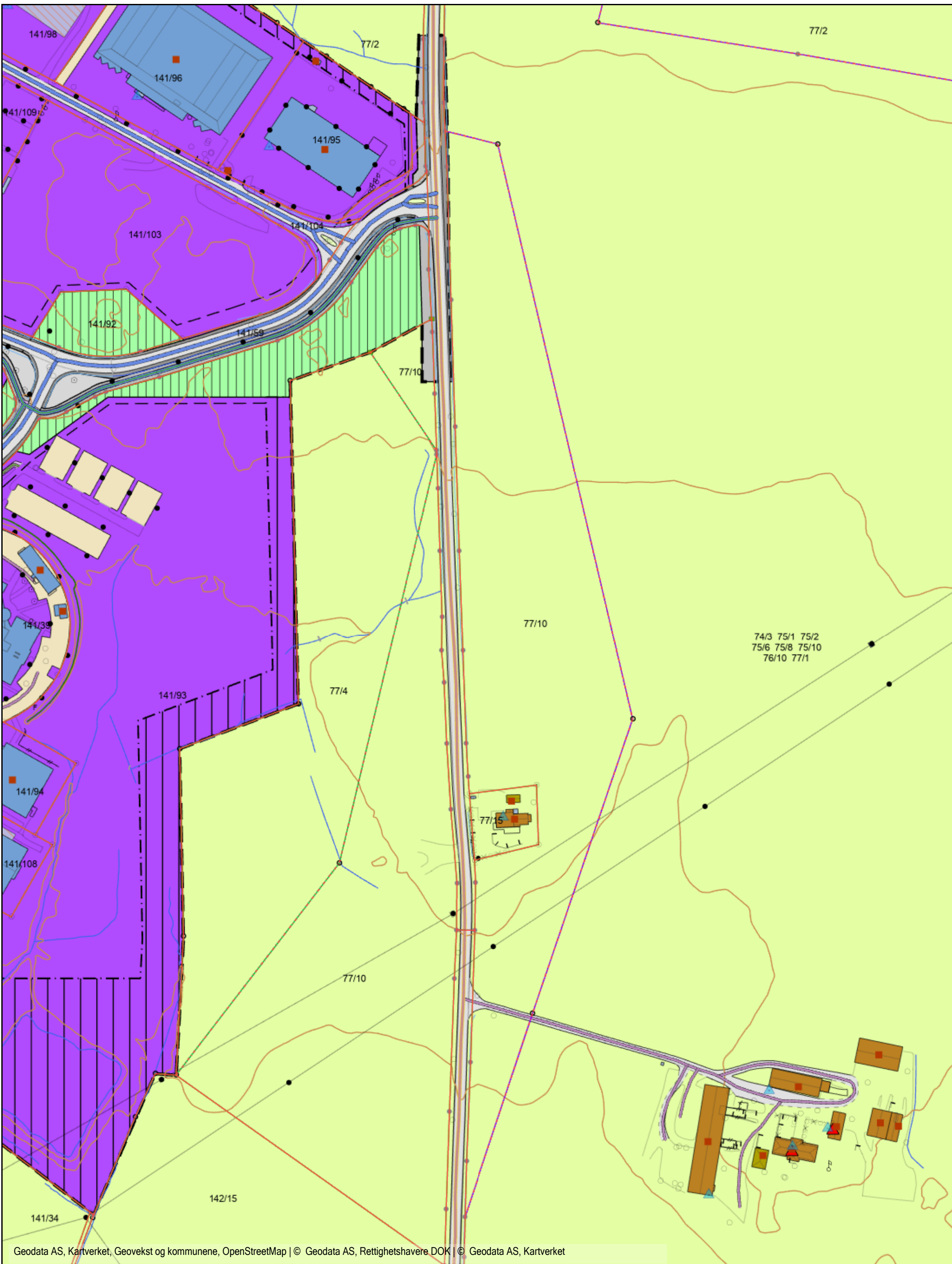


Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Kartverket

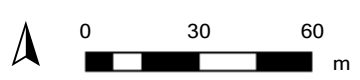


Målestokk 1: 2000

21.08.2024

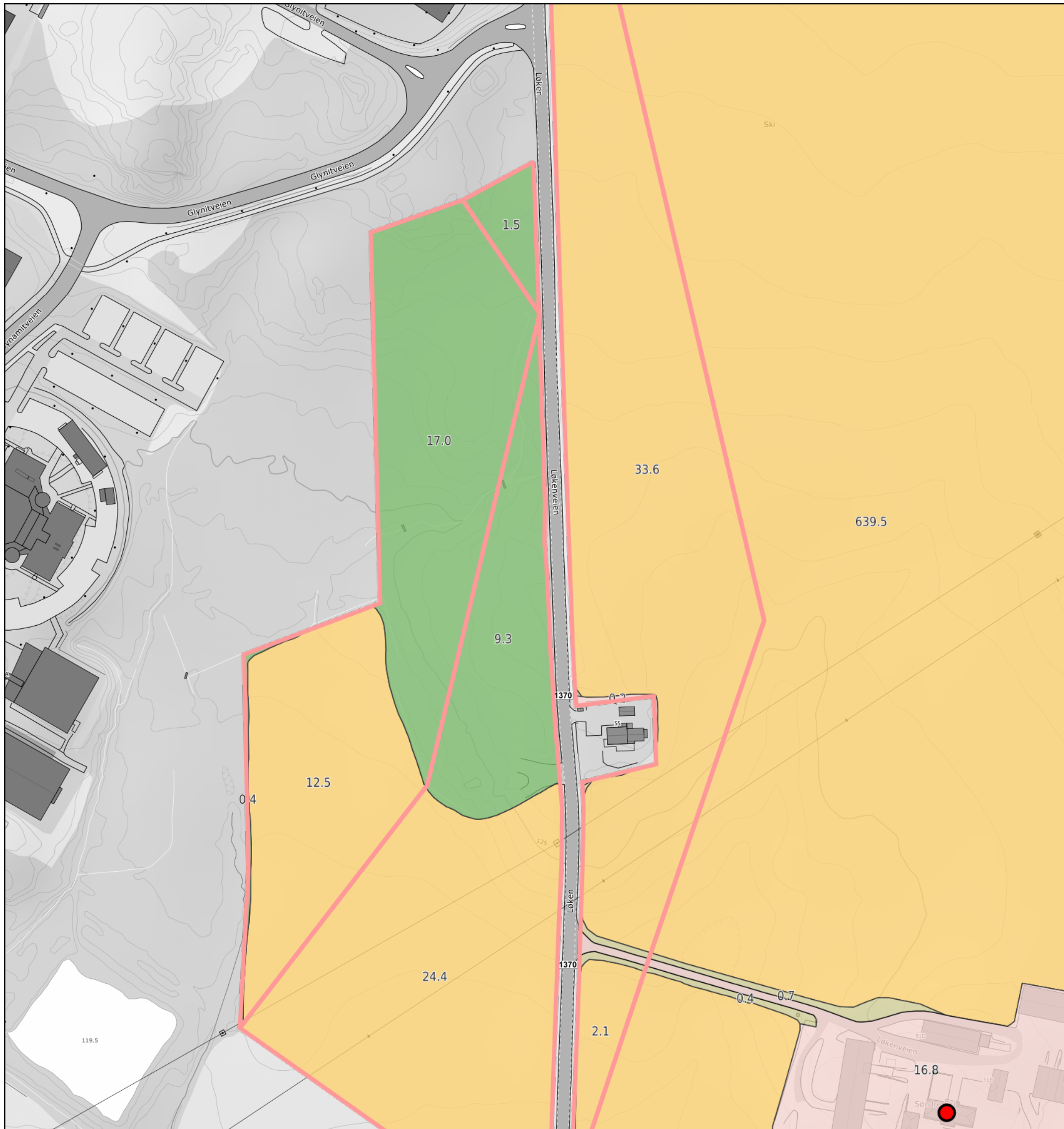


Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Rettighetshavere DOK | © Geodata AS, Kartverket



Målestokk 1: 2000

29.08.2024



Målestokk 1: 2000 ved A3 utskrift  
 Utskriftsdato: 28.08.2024 20:33  
 Eiendomsdata verifisert: 28.08.2024 20:25

### Gårdskart 3207-77/1/0

Tilknyttede grunneiendommer:  
 75/1/0-75/9/0-76/10/0 m.fl.



NORSK INSTITUTT FOR  
 BIOØKONOMI

#### Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING

Markslag	Beskrivelse	Areal (Dekar)	Totalt (Dekar)
=	Fulldyrka jord	875.9	
5	Overflatedyrka jord	0.0	
6	Innmarksbeite	0.0	875.9
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	246.0	
M	Skog av middels bonitet	172.7	
L	Skog av lav bonitet	94.3	513.0
i	Uproduktiv skog	27.7	
1	Myr uten skog	0.2	
	Åpen jorddekt fastmark	15.0	
	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	42.9
	Bebygd, samf., vann, bre	29.3	
	Ikke kartlagt	0.0	29.3
	<b>Sum</b>	<b>1461.1</b>	<b>1461.1</b>

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene | © Geodata AS, Kartverket



0 30 60  
m

Målestokk 1: 2000

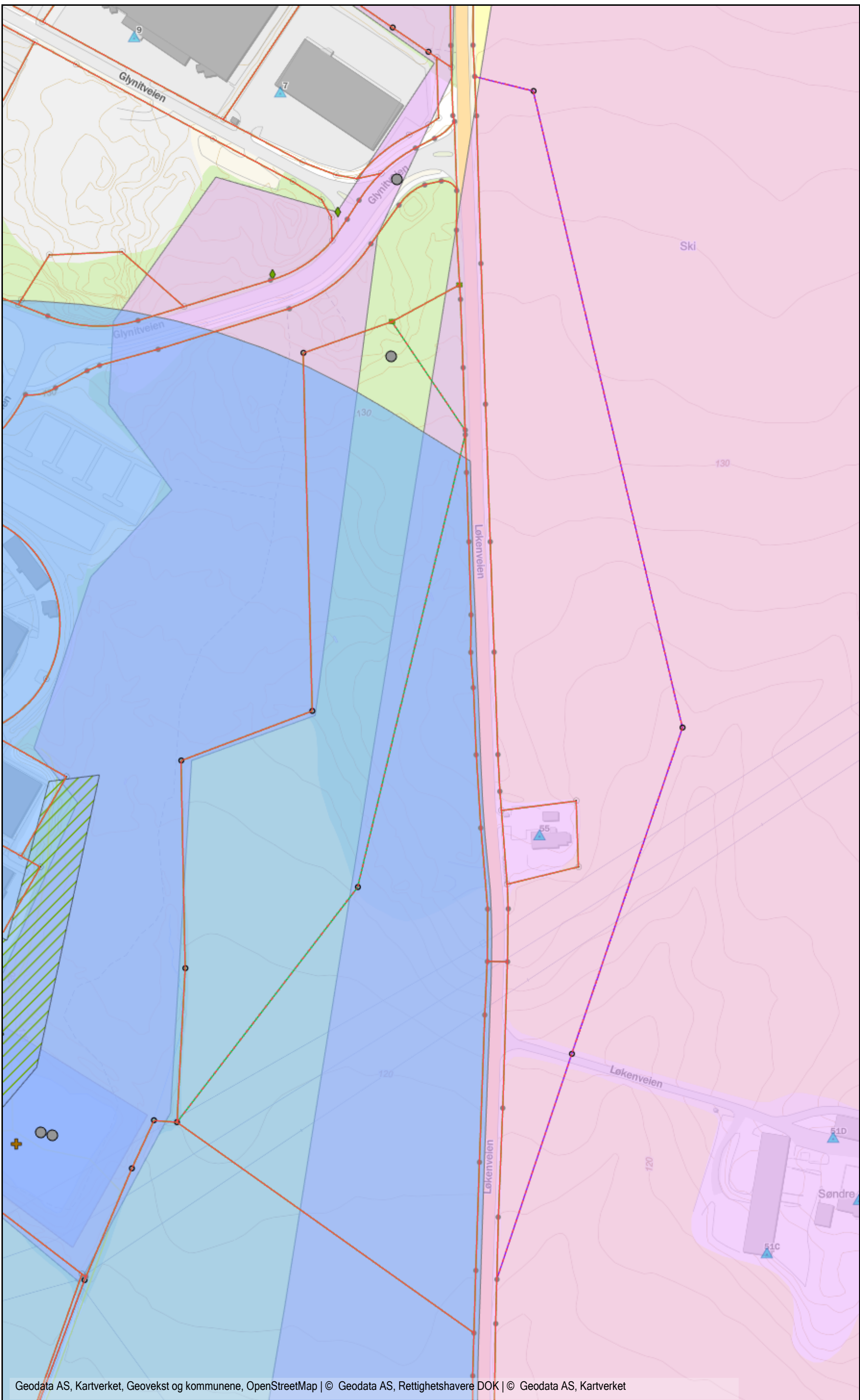
21.08.2024



EIENDOMMEN (DEL AV GNR 77 BNR 4 OG 10).  
Sett fra syd på eiendommen mot nord med næringsbebyggelsen nord for eiendommen i bakgrunnen.



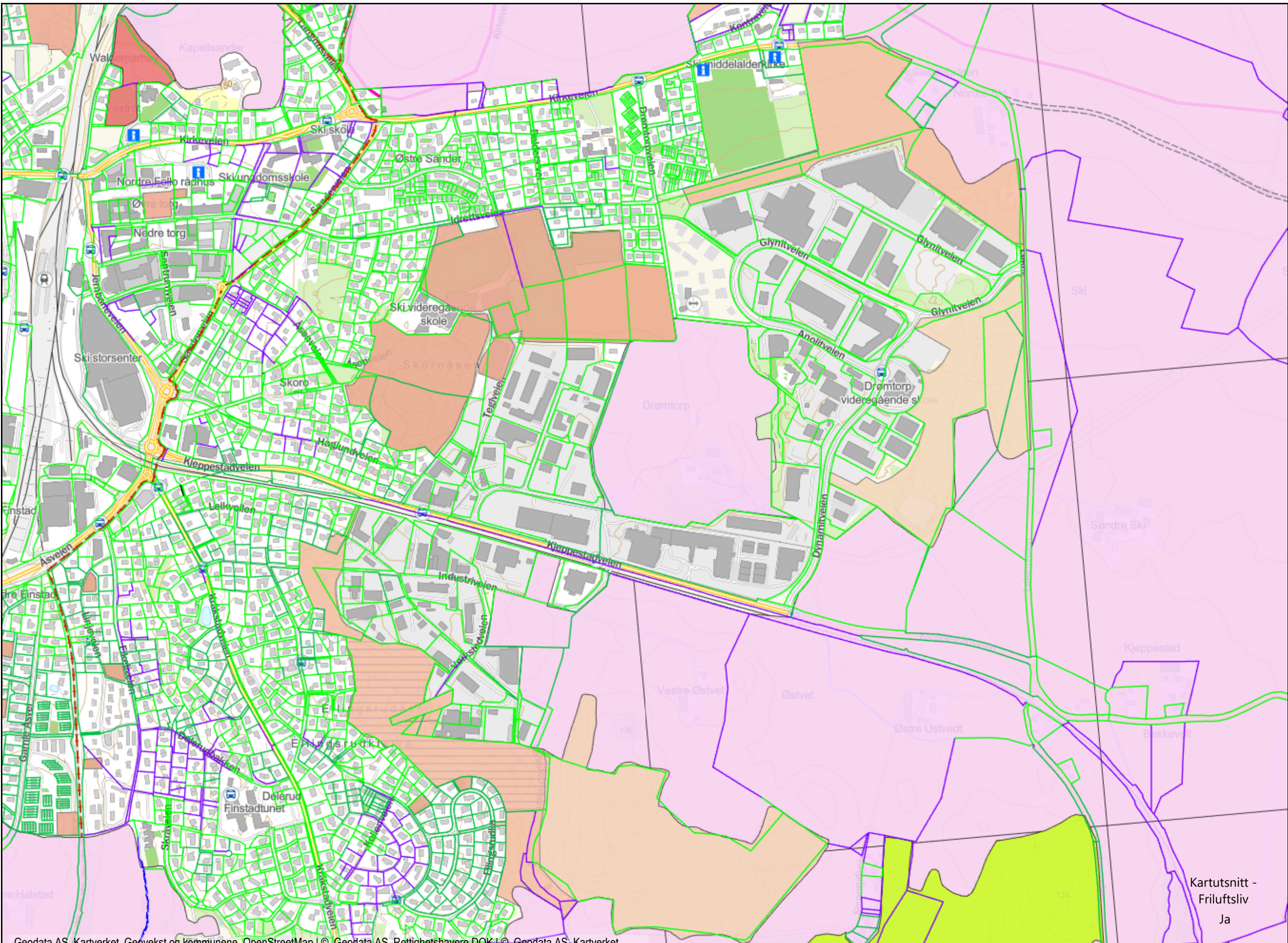
EIENDOMMEN (DEL AV GNR 77 BNR 4 OG 10).  
Sett fra øst mot vest med næringsbebyggelsen vest for eiendommen i bakgrunnen.  
Løkenveien øst for eiendommen i forgrunnen.



- Kommunemaske**  
border
- Eiendom oversikt**  
Eiendomsgrense  
- - - > 20 - 9 999  
— 2 - 20
- Eiendom detaljert**  
ADRESSE  
▲ Adressepunkt Matrikkel
- TEIGGRENSEPUNKT**  
○ 51 - Offentlig godkjent grensemerke  
○ 52 - Bolt  
○ 54 - Rør  
● 56 - Umerket  
◆ 65 - Grensetre  
○ 82 - Gjerdestolpe
- TEIGGRENSE**  
— Unøyaktig > 500 cm  
— Mindre - lite nøyaktig  
— 201 - 500 cm  
— Mindre nøyaktig 31 - 200 cm  
— Middels nøyaktig: 11-30 cm  
— Nøyaktig: <= 10 cm
- Offentlige temadata (DOK)**  
natur\_arnasjonalinteressepunkt  
● 1 - Særlig stor forvaltningsinteresse  
+ 2 - Stor forvaltningsinteresse  
◆ 3 - Fremmede arter
- natur\_arnasjonalinteresseflate  
▨ 3 - Fremmede arter
- tilleggsdata\_natur\_3207\_naturmanø  
▨ Annet funksjonsområde  
▨ Nettverksdam
- natur\_regineenhetflate  
▨ Nedbørsfeltet  
REGINE NVE
- natur\_vannforekomstlinje  
— Moderat

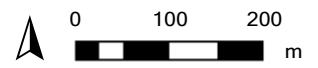


- Kommunemaske
  - border
- Eiendom detaljert
- SPESIELLE GRENSER
  - Omtvistet grense
  - - - Hjelpelinje vannkant
  - - - Hjelpelinje vegkant
  - ... Fiktive hjelpelinjer
- TEIGGRENSE
  - Unøyaktig > 500 cm
  - Mindre - lite nøyaktig
  - 201 - 500 cm
  - Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
  - Middels nøyaktig: 11-30 cm
  - Nøyaktig: <= 10 cm
- Offentlige temadata (DOK)
  - friluftsliv\_kartlagtfriluftslivsomradefla
    - Jordbrukslandskap
    - Leke- og rekreasjonsområde
    - Nærturterreng
    - Særlige kvalitetsområder
  - FRILUFTSLIV\_KartlagtFriluftslivsverdif
    - Svært viktig friluftslivsområde
    - Viktig friluftslivsområde
    - Registrert friluftslivsområde
    - Ikke klassifisert friluftslivsområde
  - friluftsliv\_statligsikretflate
    - Statlig sikra friluftslivsområde
  - friluftsliv\_turfriluftslivruterpunkt
    - Ruteinformasjonspunkt
  - friluftsliv\_turfriluftslivruterlinje
    - Fotroute, JA
    - Skiløype, JA
    - Sykkelroute, JA



Kartutsnitt - Friluftsliv Ja

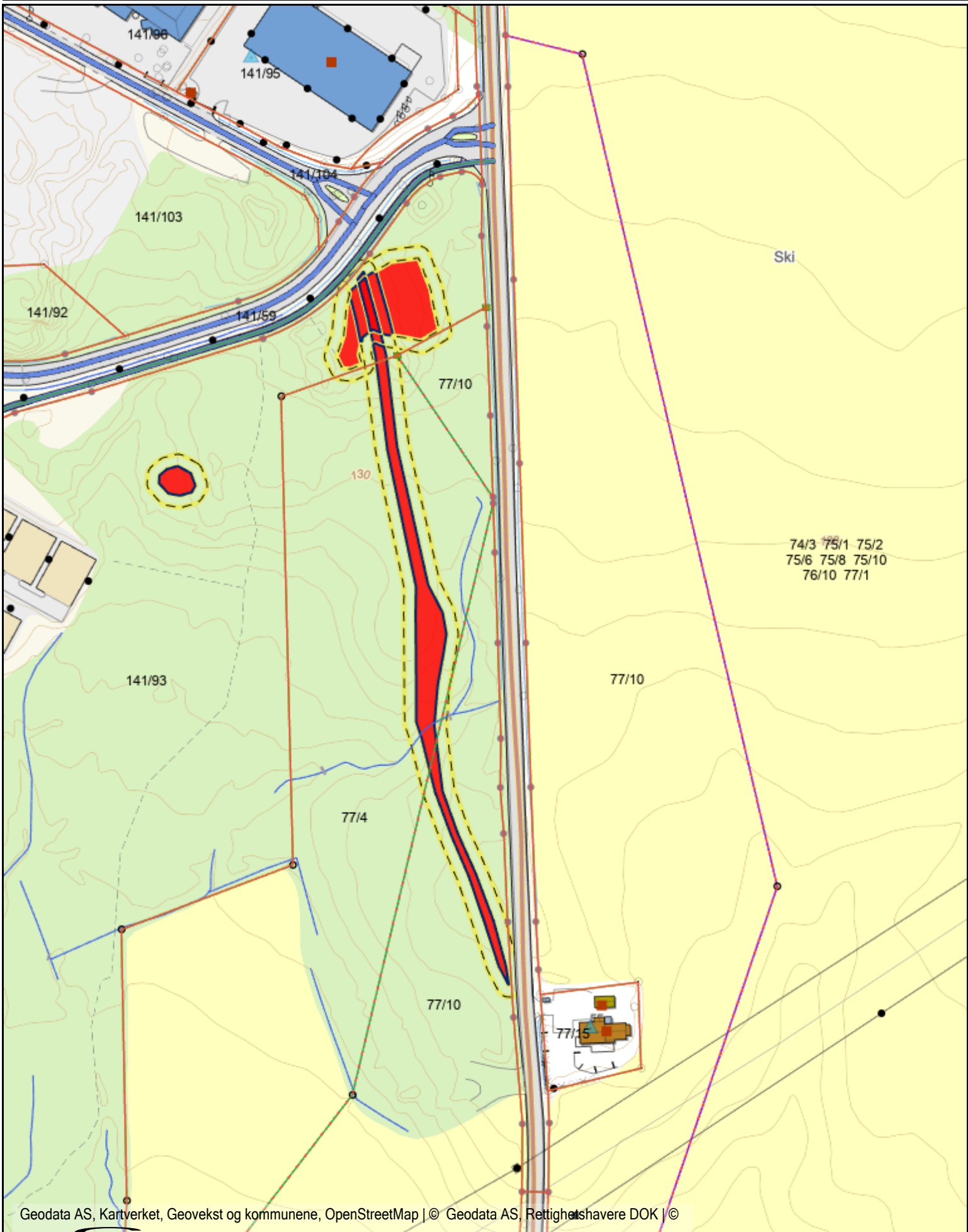




Målestokk 1: 8000

29.08.2024





Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap | © Geodata AS, Rettighetshavere DOK | ©

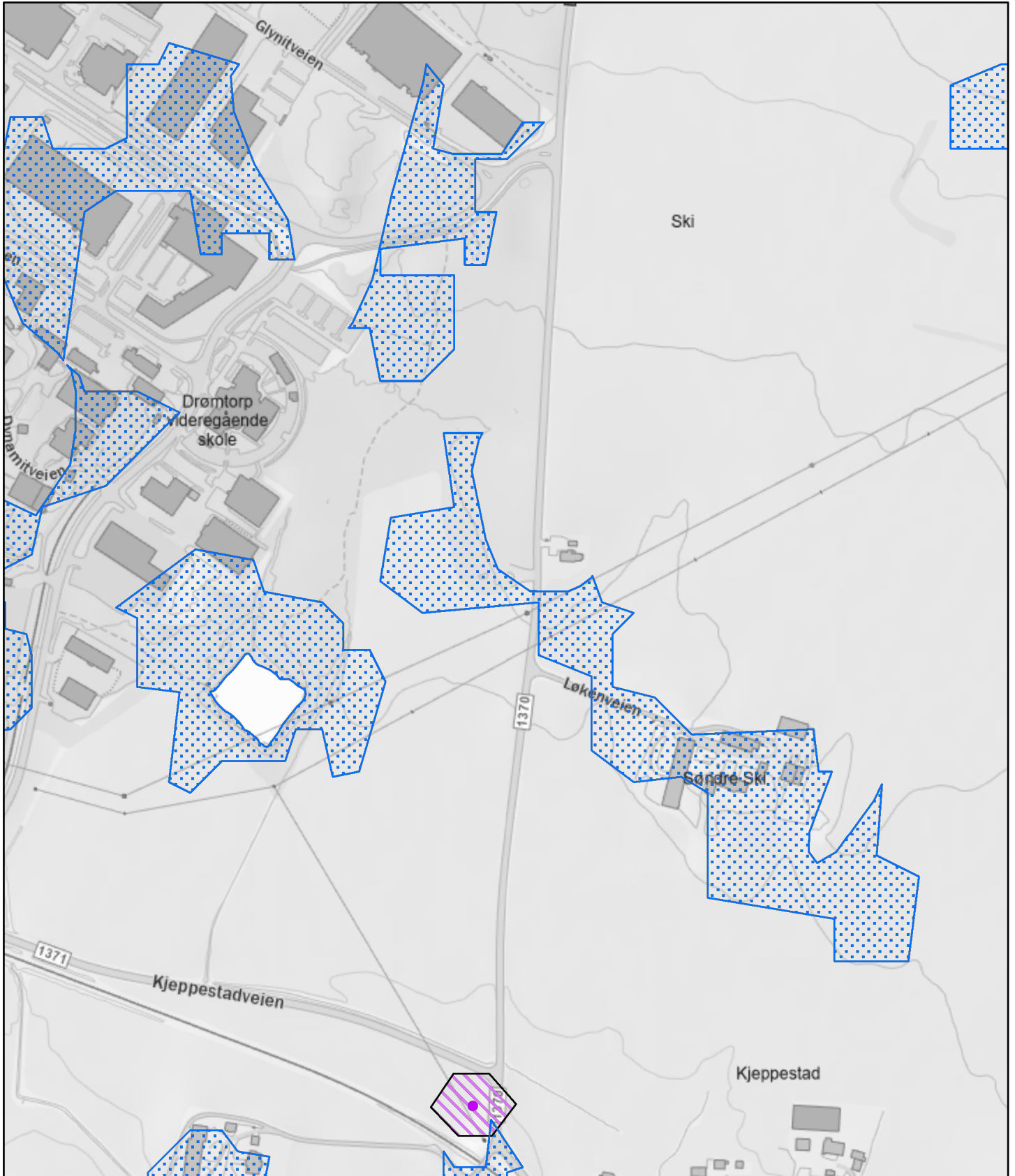


0 30 60  
m

Målestokk 1: 2000


21.08.2024


# Karteksport - NVE Kvikkleiresoner





28.8.2024


Kvikkleirefaregrad


 Høy (løsneområde)

 Høy (utløpsområde)

 Middels (løsneområde)


 Middels (utløpsområde)


 Lav (løsneområde)

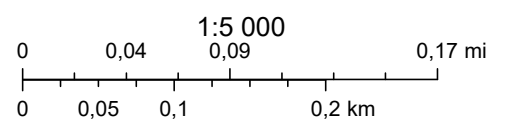
 Lav (utløpsområde)

 Ingen

 KvikkleireskredAksomhet

 SVV\_Kvikkleirepunkt

 SVV\_Kvikkleireomr



None; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap



Kommunemaske

border

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

- - - > 20 - 9 999
- 2 - 20

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 54 - Rør
- 56 - Umerket
- 65 - Grensetre
- 82 - Gjerdestolpe
- 97 - Ukjent

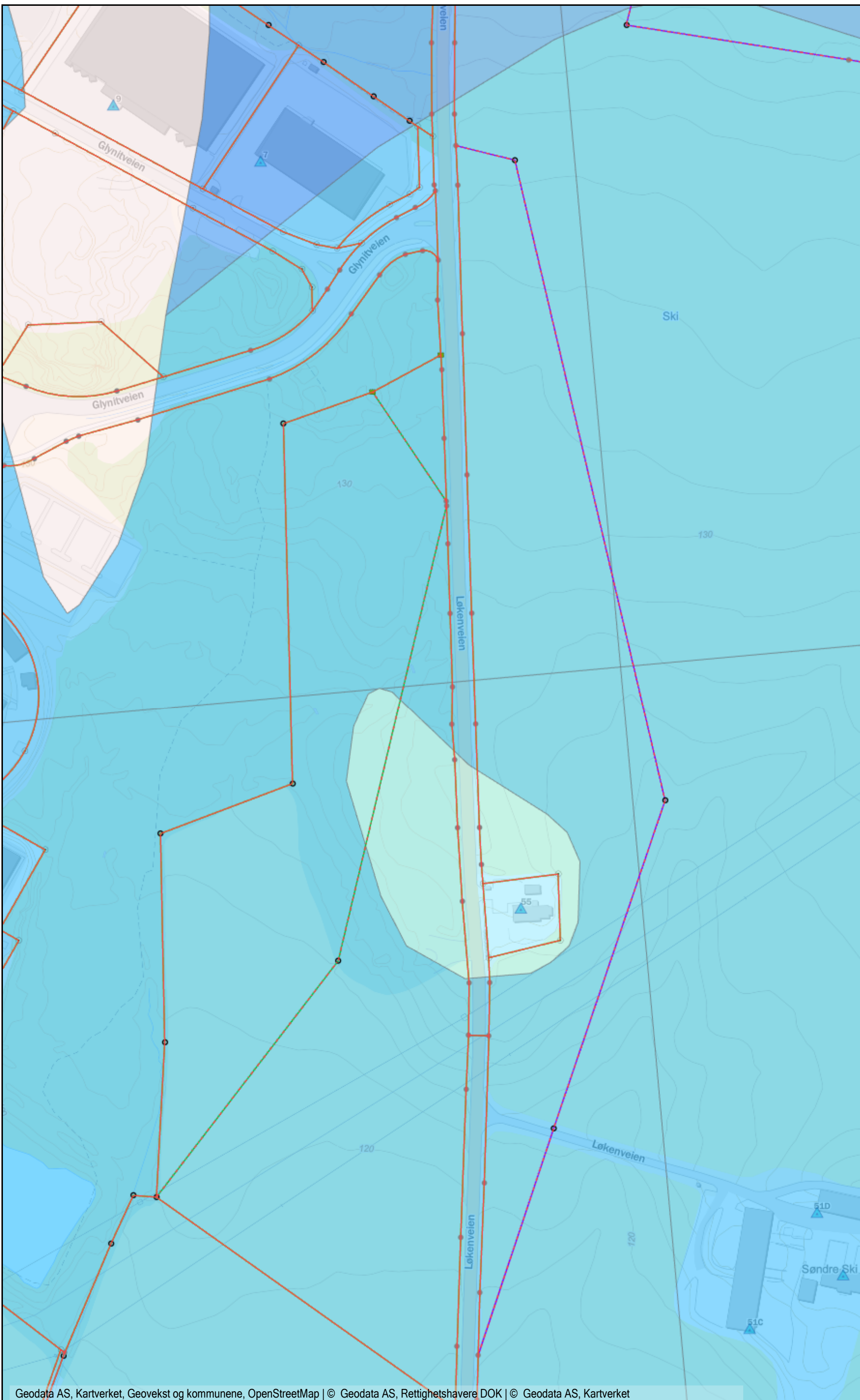
TEIGGRENSE

- Unøyaktig > 500 cm
- Mindre - lite nøyaktig
- 201 - 500 cm
- Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
- Middels nøyaktig: 11-30 cm
- Nøyaktig: <= 10 cm

Offentlige temadata (DOK)

geologi\_losmasseflate

- 41 - Hav-/fjordavs., sammenh.
- 42 - Marin strandavs., sammenh.
- 43 - Hav/fjord/strandavs., usammenh.
- 130 - Bart fjell





Kommunemaske

border

Eiendom oversikt

Eiendomsgrense

- - - - > 20 - 9 999
- 2 - 20

Eiendom detaljert

ADRESSE

▲ Adressepunkt Matrikkel

TEIGGRENSEPUNKT

- 51 - Offentlig godkjent grensemerke
- 52 - Bolt
- 54 - Rør
- 56 - Umerket
- 65 - Grensetre
- 82 - Gjerdestolpe
- 97 - Ukjent

TEIGGRENSE

- Unøyaktig > 500 cm
- Mindre - lite nøyaktig
- 201 - 500 cm
- Mindre nøyaktig 31 - 200 cm
- Middels nøyaktig: 11-30 cm
- Nøyaktig: <= 10 cm

Offentlige temadata (DOK)

geologi\_muligmarinleireflate

- Svært stor
- Stor
- ▨ Svært stor men usammenhengende/ tynt
- Stor sett fraværende

