



Innsendt: 01.09.2024 21:09

Ref.nr: QDPRGO

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. 921417926	
Forening/organisasjon Kapellanen invest as	
Adresse Dybdahls veg 1	
Postnummer 7051	Poststed Trondheim
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Diana Van Der	Etternavn Meer
Telefon 92826133	E-postadresse diana.meer@trym.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 vedlegg.
Her kan du laste opp innspill Høringsinnspill planprogram Kapellsander.pdf

30.08.2024

Høringsinnspill til forslag til planprogram for arealdel, gjelder eiendommen Kapellsander, gnr/ bnr 133/1

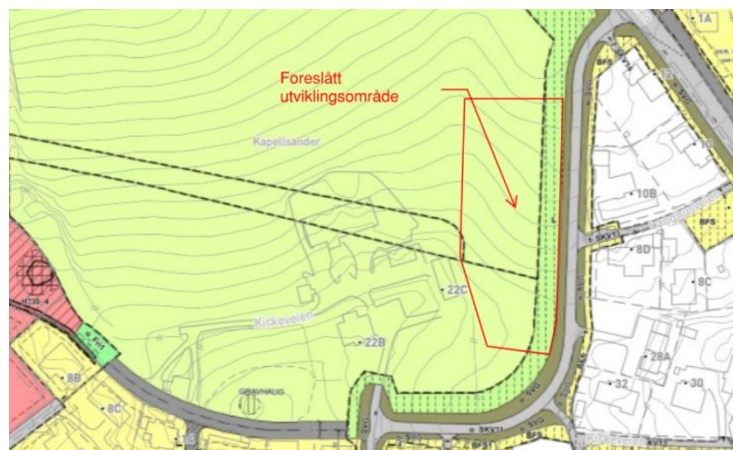
På vegne av Kapellanen Invest AS og grunneierne til gnr/bnr 133/1 fremmes herved et høringsinnspill til planprogram for kommuneplanens arealdel.

Kapellanen Invest AS og grunneierne har startet en prosess med hensikt om å utvikle deler av eiendommen gnr/bnr 133/1 til boligformål. Den totale eiendommen har en størrelse på 133,5 mål og brukes i dag i hovedsak til landbruksformål. Det aktuelle området som er aktuell for boligutvikling er på ca. 5 mål, se kartskisse under.

I gjeldende KPA vises eiendommen som LNF-område. Deler av eiendommen berøres av hensynssone støy og hensynssone friluftsliv. Det er registrert automatisk fredete kulturminner på den delen av eiendommen som ikke er planlagt utviklet til boligformål.

Eiendommens verdi som landbruksjord er en faktor som har vært begrensende for utvikling av eiendommen til boligformål. De siste årene har flere deler av landbrukseiendommen imidlertid blitt omregulert til andre formål, hovedsakelig til samferdselsformål. I 2021 ble ny reguleringsplan for Kirkeveien vedtatt. Denne planen regulerer en ny vei over eiendommen – veien skal fungere som en ny adkomst til tilgrensende boliger. Planen medfører en omregulering av ca. 4,5 mål landbruksjord til vegformål. I tillegg er ca. 4 mål landbruksjord regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde i denne planen.

Hvis en ny vei anlegges over landbruksjord vil det etter vårt syn være riktig å planlegge for en god utnyttelse av vegarealet, ved å benytte den som adkomst til boliger på hver side av adkomstvegen. Vi ønsker derfor å igangsette en prosess for utvikling av et boligfelt på vestsiden av den regulerte adkomstveien, se kartutsnitt under. Det foreslåtte boligfeltet ligger delvis på areal regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde, noe som medfører at ca. 1250 m² av det potensielle utbyggingsarealet allerede blir berørt av vegutbyggingen.



Det er flere faktorer som taler for en boligutvikling på denne tomte. Hele det planlagte boligfeltet ligger innenfor 1 km fra kollektivknutepunktet. Utvikling av eiendommen vil dermed bidra positivt til kommunens målsetting om nullvekst i biltrafikken. Feltet ligger i nærheten av Ski skole og flere barnehager.

Boligfeltet er foreslått plassert slik at beboere, besøkende og forbipasserende fortsatt vil få mulighet til å oppleve kulturlandskapet rundt gården og det spesielle landskapet («raet») som omringer gårdstunet. Dette vil øke landskapets opplevelsesverdi.

Eiendommen 133/1 har de siste årene gradvis blitt mindre som følge av vei- og jernbaneutbygging. Bygging av ny adkomstveg fra Langhusveien vil medføre ytterligere grunnavståelse. Eiendommen har i dag en marginal verdi som landbruksjord, blant annet på grunn av grunnens dårlige vannledningsevne. Landbruksverdien reduseres ytterligere på grunn av ovennevnte grunnavståelser.

Vi ber om at området markert på kartskisse tas med inn i kommuneplanens arealdel som framtidig boligområde. Sekundært ber vi om at området vurderes som mulig tomt for kommunale funksjoner, f.eks. omsorgsboliger eller en demenslandsby.

Med vennlig hilsen,

Diana van der Meer

Diana van der Meer
Trym Eiendom AS