



Innsendt: 28.08.2024 10:26

Ref.nr: KQNJZZ

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. 927405660	
Forening/organisasjon Kjeppestadveien 1-3 as	
Adresse C/o høegh eiendomsselskap as	
Postnummer 0256	Poststed Oslo
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Karl Erik	Etternavn Navestad
Telefon 92065403	E-postadresse ken@hoegheendom.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: Hei På vegne av Kjeppestadveien 1-3 AS oversendes herved innspill til planprogram ved rullering av arealdel i kommuneplan i Nordre Follo. Innspillet gjelder for eiendommene Kjeppestadveien 1 og 3 - syd for Kjeppestadveien. Innspillet er utarbeidet i samarbeid med Asplan Viak og følger vedlagt.
Her kan du laste opp innspill Kommuneplaninnspill Kjeppestadveien 27082024.pdf
Her kan du laste opp innspill 202401-v2-Oversendelsesbrev_innspill_planprogram_kommuneplan_i_Nordre_Follo_aug_2024.pdf

Nordre Follo Kommune
v/Plansjef Arild Øyen
Pb. 3010

1402 Ski

Ski, 28.08.2024

Sak 24/07137 – Innspill til planprogram for kommuneplanens arealdel i Nordre Follo

På vegne av Kjeppestadveien 1-3 AS oversendes herved innspill til planprogram ved rullering av arealdel i kommuneplan i Nordre Follo. Innspillet gjelder for eiendommene Kjeppestadveien 1 og 3 syd for Kjeppestadveien.

Innspillet er utarbeidet i samarbeid med Asplan Viak og følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for Kjeppestadveien 1-3 AS

Karl Erik Navestad
Områdedirektør Ski

M: +47 920 65 403
E: ken@hoegheiendom.no

Vedlegg: Innspill til planprogram for kommuneplanens arealdel i Nordre Follo – Kjeppestadveien 1-3

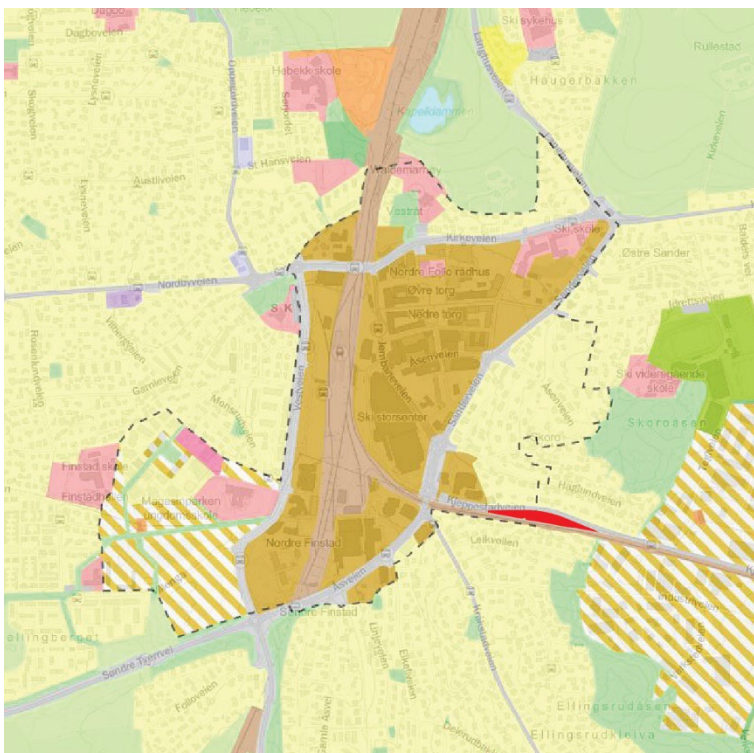
Oppdragsgiver:	Kjeppestadveien 1-3 AS
Oppdragsnavn:	Arealinnspill Kjeppestadveien 1-3
Oppdragsnummer:	611952-01
Utarbeidet av:	Marit Øhrn Langslet
Oppdragsleder:	Hans Baalerud
Dato:	27.08.2024
Tilgjengelighet:	Åpent

Innspill til planprogram for kommuneplanens arealdel Nordre Follo - Kjeppestadveien 1-3

Innledning

Eiendommene med gnr/bnr 140/11 (x2) og 140/105 ligger mellom Kjeppestadveien og Østre linje, rett øst for Ski sentrum og delvis innenfor prioriterte utbyggingsområde i gjeldende kommuneplanens arealdel. I kommuneplanen er eiendommene avsatt som veiformål. Det foreligger planer for å legge ned Østre linje i området, noe som vil endre forutsetningene for eiendommene og gjøre at man bør vurdere annen arealbruk for eiendommene.

Kjeppestadveien 1-3 AS ønsker med dette å få vurdert området for boligformål eller blandet formål med en høyere utnyttelse enn i dag.



Illustrasjonen viser gjeldende kommuneplanens arealdel med arealformål og grense for prioritert vekstområde, med eiendommene markert med rødt.

Dagens situasjon

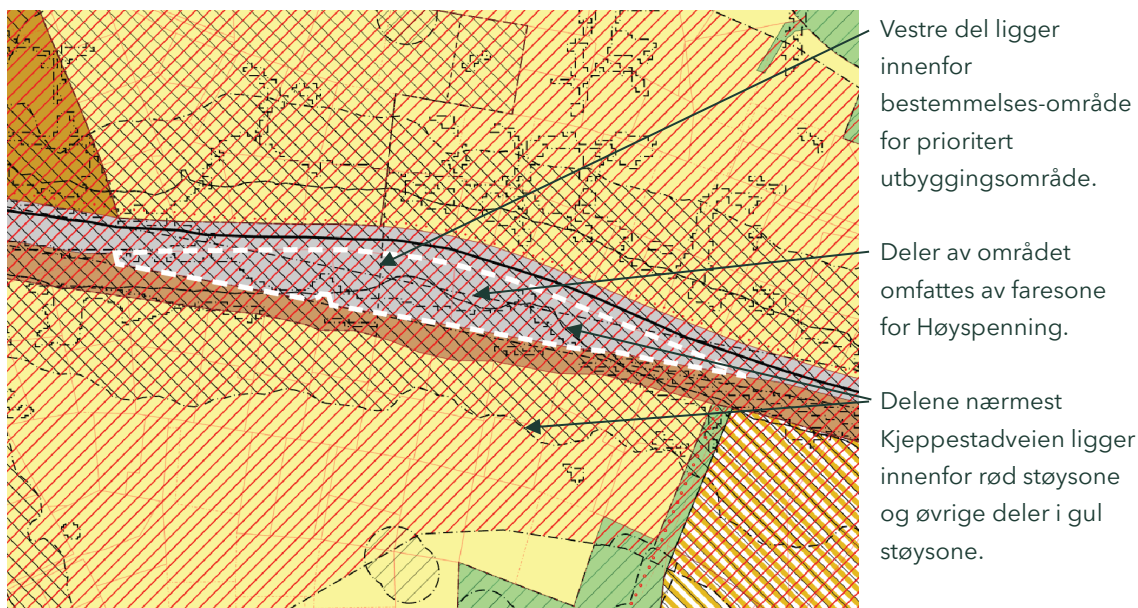
Av de tre eiendommene er to bebygget med eneboliger i dag. Disse har direkte adkomst fra Kjeppestadveien / Fv 1371, markert med piler i illustrasjonen under. Området ligger i direkte tilknytning til Ski sentrum og forbinder sentrum med utviklingsområdet Ski Øst/ Ellingsrudgrenda. Det er ikke registrert natur- eller kulturminneverdier på eiendommene. Det går en høyspent kraftlinje over eiendommene.



Illustrasjonen viser ortofoto med eiendommene markert med hvit stiplet linje og dagens adkomster med sorte piler.

Planstatus

Eiendommene er avsatt til veiformål både i gjeldende kommuneplanens arealdel og i gjeldende regulering (Skorhaugåsen Vest, 1976). I kommuneplanens arealdel omfattes eiendommene av flere hensynssoner og bestemmelsesområder, blant annet:



Illustrasjonen viser utsnitt av gjeldende kommuneplanens arealdel med eiendommene markert med hvit stiplet linje.

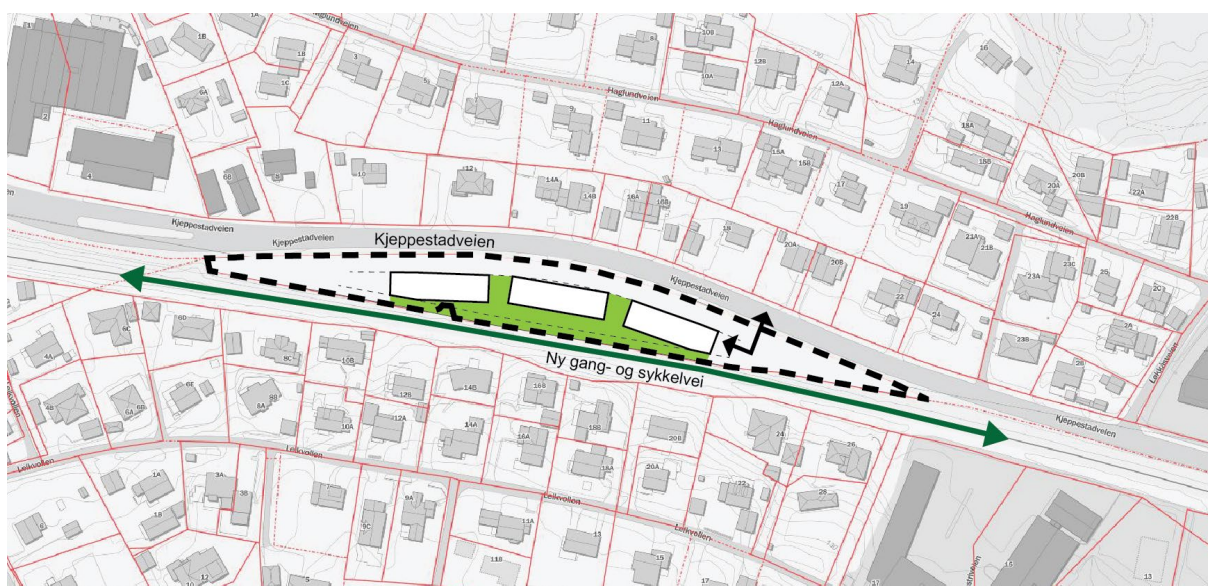
Ønsket utvikling og forutsetninger

Det ønskes å få vurdert området for boligformål eller blandet formål med en høyere utnyttelse enn i dag. Det forutsetter følgende, som kan være relevante problemstillinger i planprogram for kommuneplanens arealdel:

- Østre linje forbi eiendommene forutsettes lagt ned som del av Bane NOR sitt prosjekt Ny avgrensning Østre linje. Det er stort behov for gang- og sykkeltilrettelegging langs Kjeppestadveien, og det forutsettes at dagens trasé for Østre linje kan bygges om til gang- og sykkelvei eller lignende, der evt. ny utvikling på eiendommene vil kunne ligge som en skjerm mellom Kjeppestadveien og gang- og sykkelveien på strekningen.
- Eiendommene ligger i rød og gul støysone med støy fra Kjeppestadveien. Iht. gjeldende kommuneplan er en forutsetning for å kunne etablere ny støyfølsom bebyggelse her at arealet avsettes til sentrumsformål eller bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder. Dette kan være naturlig også med tanke på at eiendommene vil være et bindeledd mellom Ski sentrum og ny utvikling i Ski Øst, og slik sett bidra til et sammenhengende belte med mer bymessig utvikling. Støykilden ligger nord for eiendommene, og nye bygg kan legges slik at de får skjermede uteområder og stille side mot sør, og samtidig skjerme eksisterende boligbebyggelse sør for Østre linje for støy.

- Et boligprosjekt kan tenkes kombinert med et program som øker bruken og attraktiviteten til en fremtidig gang- og sykkelvei
- Iht. kommuneplanen tillates det ikke bebyggelse innenfor fareområdet for Høyspenning, og utvikling av eiendommene forutsetter derfor at høyspentledningen langs Østre linje legges i bakken. Det bør i tilfelle vurderes om dette kan være aktuelt for en lengre strekning, som involverer flere potensielle utviklingsområder i Ski.
- I og med at eiendommene er smale, er det en forutsetning at det kan vurderes en redusert byggegrense mot Kjeppestadveien, som er en fylkesveg. I gjeldende regulering er det byggegrense kun mot nord, som er satt til 17,5 meter. Byggegrense fra fylkesveger er generelt angitt til 20 meter fra midtlinje i kommuneplanen, og 15 meter fra kommunale veier. I og med at gang- og sykkelinfrastruktur til Kjeppestadveien på denne strekningen kan legges løsrevet fra veien, bør det kunne vurderes om det er behov for samme byggegrense eller om denne kan smalnes inn for å muliggjøre ny utvikling.

I illustrasjonen nedenfor er det skissert et eksempel på mulig ny utvikling på eiendommene, med ny gang- og sykkelvei, bygningsvolumer (12 m brede) med uteareal mot sør, ny avkjørsel, og uten høyspentledning. Det er viktig å presisere at dette kun er en prinsippskisse. Utnyttelse, høyder, formål, bygningstypologi og boligtyper må vurderes opp mot kommuneplanens føringer om fortetting og transformasjon innenfor prioriterte utbyggingsområder, og det må utarbeides et arealinnspill som tilfredsstiller krav til støy, utearealer mv.



Illustrasjonen viser en prinsippskisse av mulig utvikling på eiendommene.