

Til: Nordre Follo kommune  
Planavdelingen

30.8.2024

## AREALINNSPILL LEIKVOLLEN INNSPILL TIL PLANPROGRAMMETS AREALDEL

Veslefrikk eiendom ønsker å utvikle ni eiendommer på Leikvollen (gbnr. 140/201, 140/106, 140/314, 140/91, 140/378, 140/83, 140/75, 140/125 og 140/108) med 65 steds- og terrengtilpassede rekkehus i tunstruktur, med fellesarealer og uteoppholdsarealer, iht. vedlagt mulighetsstudie.

Leikvollen ligger sentralt i Ski, med sentrum i vest, jernbanetraseen som skal transformeres i nord og industriområdet som skal utvikles til kombinert formål i øst. I sør ligger parkstrekningen Ellingsrud, som forbinder stedet med skogsholtet rundt Ellingsrudkolen hoppanlegg. Eksisterende jernbanetrase har potensiale til å bli en ny grønn åre for syklist og fotgjengere. Det vil være opplagt å tenke fortetting rundt denne åren, som forbinder østsiden av Ski med sentrum.



Ski har mange eneboliger og veldig mange nye leiligheter. Sentrumsnære rekkehus vil være et godt supplement til boligmassen, bidra med variasjon og åpne for andre beboergrupper.

Det er en utfordring at mange fortetningsprosjekter nær kollektivknutepunkter får en lite variert beboergruppe, og i hovedsak kjøpes av eldre – som ikke nødvendigvis har samme behov for mobilitet som yngre folk i arbeid. Når stasjonsknutepunktene bare får disse nabolagene, får ikke fortettingen ønsket effekt: at færre er bilavhengige.

Ved at det legges opp til rekkehusenheter med private og felles hager, på terreng og takterrasse, vil Leikvollen kunne tiltrekke seg småbarnsfamilier og folk i arbeid som bruker kollektivtilbudet i Ski for å reise til jobb.

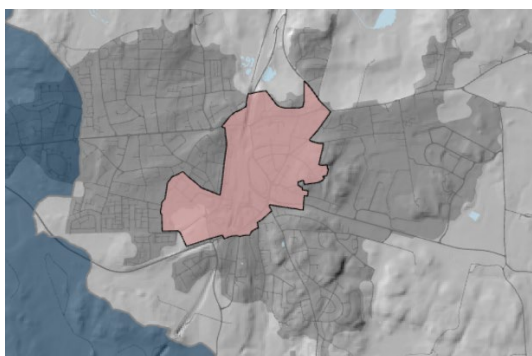
Det er ønske om at kommunen vurderer om Leikvollen kan bygges ut med rekkehus, og hvordan dette gjøres best – i form av innlemming av eiendommene i sone for prioritert utbygging i Kommuneplanen, lemping av kommuneplanens §7.4 Arealbruk, via mindre reguleringsendringer, via dispensasjonsforhold i en rammesøknad eller via en kombinasjon av to eller flere av disse.

Alternativene er beskrevet under.

Visjon for stedet og mulige mindre reguleringsendringer er beskrevet i vedlagt mulighetsstudie.

## 1 Vurdere avgrensningen av prioriterte utbyggingsområder

Vi ber om at kommunen vurderer om eiendommene bør innlemmes i sone for prioriterte utbyggingsområder:

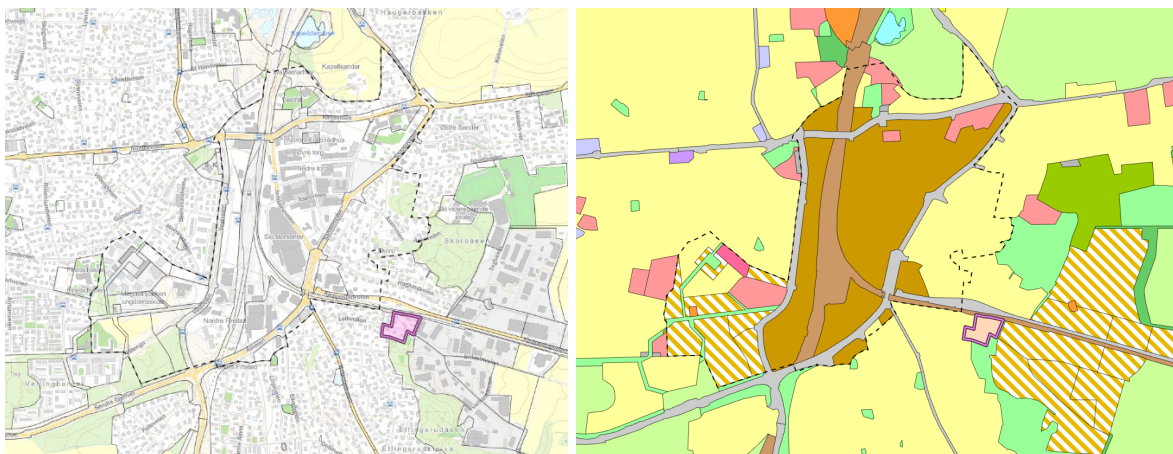


^ Bestemmelsesområde for prioritert utbyggingsområde for Ski, utklipp fra Temakart 1

«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.»*



^v Dagens avgrensning av bestemmelsesområde for prioritert utbyggingsområde og aktuelle eiendommer markert. Med arealformål til høyre. Eiendommene ligger rett utenfor bestemmelsesområdet i dag.

## 2 Lemping av kommuneplanens §7.4 Arealbruk

Dette gjelder for eiendommene:

*(Se vedlagt plananalyse hentet fra kommunens kartportal)*

- Eiendommene ligger inntil sone 530 hensyn friluftsliv i øst og sør.
- Sone 560 Bevaring naturmiljø overlapper arealets sydvestlige spiss (store bevaringsverdige trær)
- Sone 320 Flomfare er markert på enkelte mindre steder på eiendommene, i nordøstlig hjørne og midt på.
- Sone 310 Ras- og skredfare overlapper eiendommene der terrenget er bratt.
- Sone 220 Gul støysone overlapper eiendommene i nord.

Eiendommene er sonet til arealformål 1110 Boligbebyggelse med følgende bestemmelser:

### **§ 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 m<sup>2</sup>. 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.

§7.4 Arealbruk i kommuneplanens arealdel bestemmer at eiendommer som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse kun kan bebygges med én enebolig eller én tomannsbolig, samt tilhørende garasje, carporter og boder.

De aktuelle eiendommene på Leikvollen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i eldre reguleringsplan for området rundt Kråkstadvegen fra 1979.

**Vi ber om at kommunen vurderer å lempe på §7.4 Arealbruk slik at eiendommene på Leikvollen kan bygges ut med mer konsentrert småhusbebyggelse i form av steds- og terrengetilpassede rekkehus i tunstruktur.**

## 3 Reguleringsendringer

**Vi ber om at kommunen vurderer om Leikvollen kan utvikles med rekkehus ved at det gjøres mindre reguleringsendringer i reguleringsplan for området rundt Kråkstadvegen fra 1979:**

- Formål Frittliggende småhusbebyggelse endres til formål konsentrert småhusbebyggelse
- Tillatt bebygd areal økes fra maks 24% til maks 34%

- Gesimshøyde justeres fra 6m til 8-9m
- Minste tomteareal per bolig frafaller
- Adkomst med bil på eksisterende vei eller fra nord eller øst må utredes

#### 4 \_\_\_\_\_ Dispensasjonsforhold i rammesøknad

**Vi ber om at kommunen vurderer om Leikvollen kan utvikles med rekkehus ved at det søkes om dispensasjon fra overnevnte avviksforhold i gjeldende reguleringsplan.**

Vedlegg

1 Mulighetsstudie

2 Plananalyse





**LEIKVOLLEN**





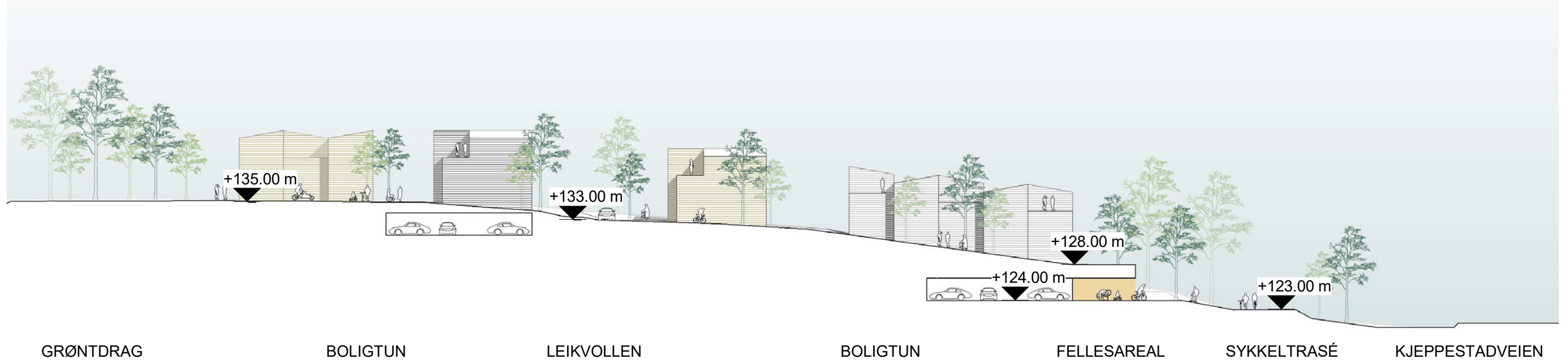
REFERANSER REKKEHUS  
LIE ØYEN ARKITEKTER

LEIKVOLLEN har en veldig sentral beliggenhet i Ski. Reguleringsendring til konsentrert småhusbebyggelse ville føre til en gradvis fortetting mellom småhus og nærings/ utviklingsområder mot øst. I sør grenser område mot grøntarealer og mot nord skal jernbanetrasé utvikles til sykkelvei. Tomten skal utvikles i små tun som alle grenser til disse offentlige grøntområdene.

Mulige reguleringsendringer:

- Frittliggende småhus endres til konsentrert småhus
- Tillatt bebygd areal økes fra maks 24% til maks 34%
- Gesimshøyde justeres fra 6m til 8-9m
- Minste tomteareal per bolig frafaller
- Adkomst med bil på eksisterende vei eller fra nord eller øst må utredes

TERRENGSNITT

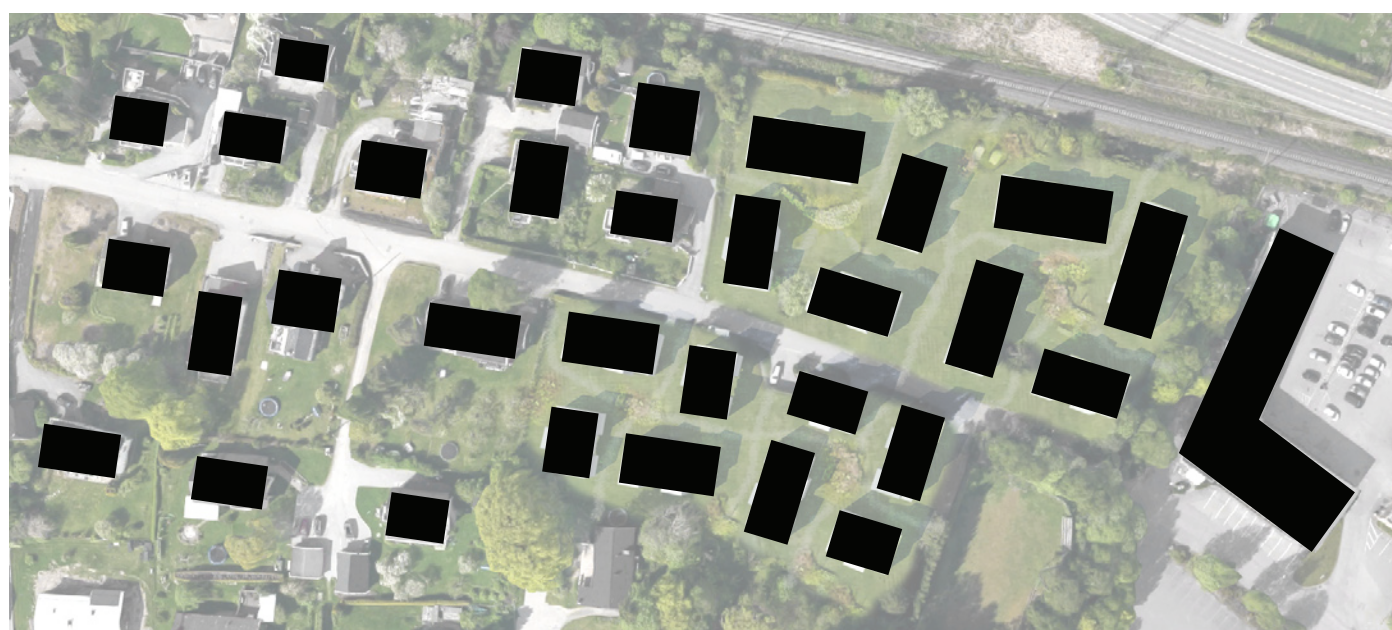






ILLUSTRASJON FRA NORD MED NY SYKKELTRASÉ OG FELLESLOKALER





REFERANSER REKKEHUS  
LIE ØYEN ARKITEKTER

HVERT TUN BESTÅR  
AV 14-20 BOLIGER

HVER REKKE BESTÅR  
KUN AV 3-6 BOLIGER

TOTAL 65 NYE BOLIGER  
INNENFOR BYGEOMRÅDET



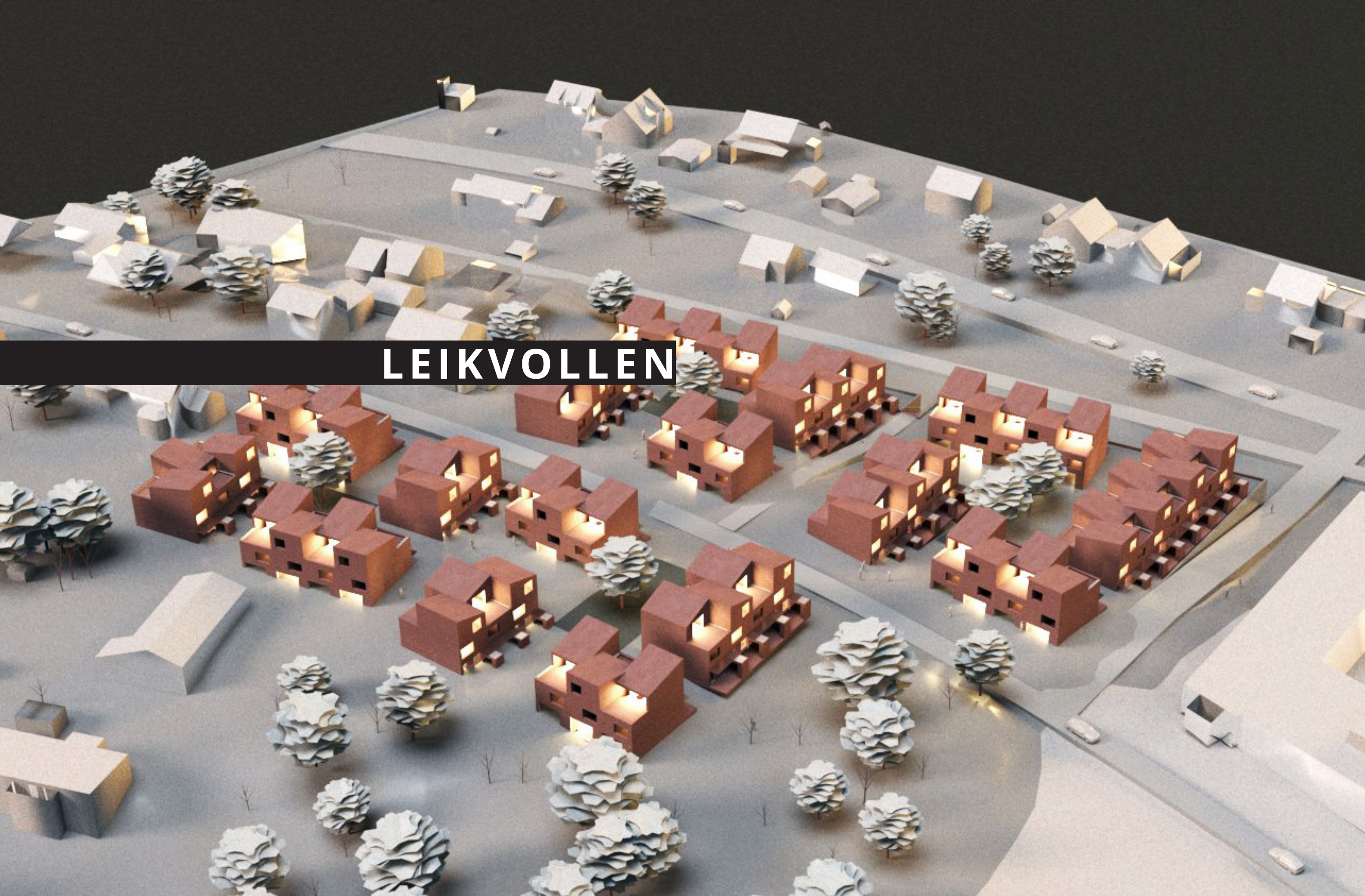












**LEIKVOLLEN**





## Plananalyse for 3207-/

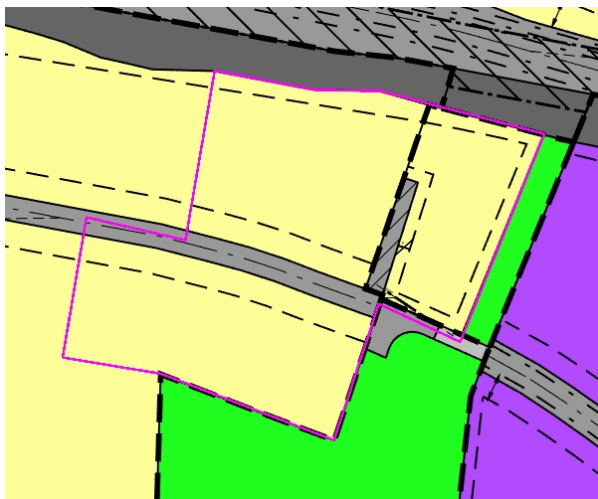


Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

OBS! Analyser kjørt etter 08/11-2022 utelater arealer mindre enn 1 m2

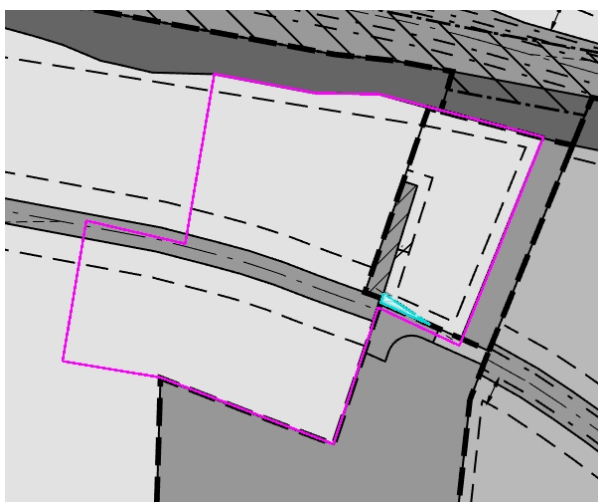


## Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 169

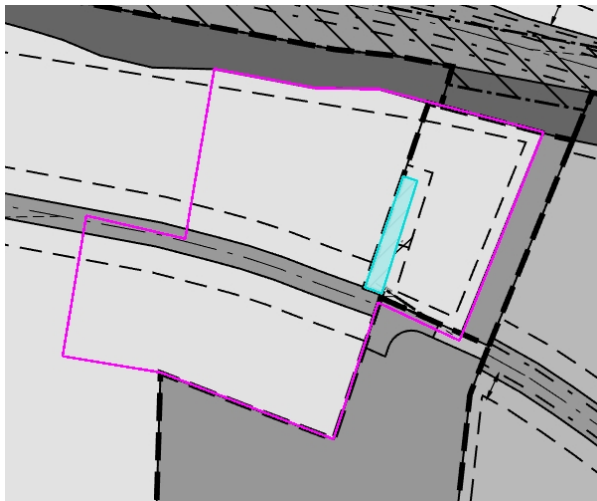


Planid	169
Navn	LEIKVOLLEN 26-28
Type	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	21/06/1989
Bestemmelser	<a href="#">Klikk her</a>

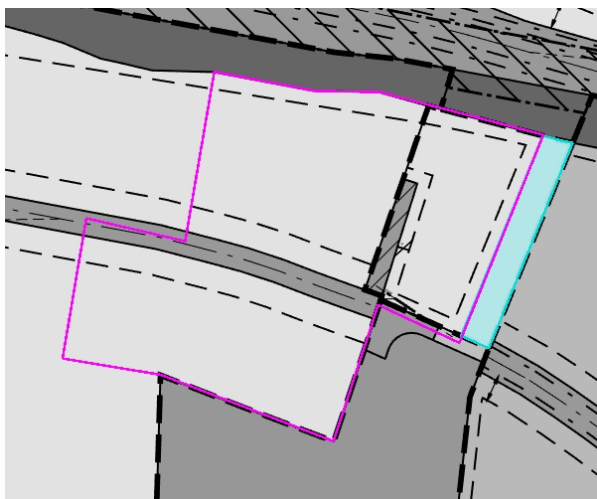
### Delområder



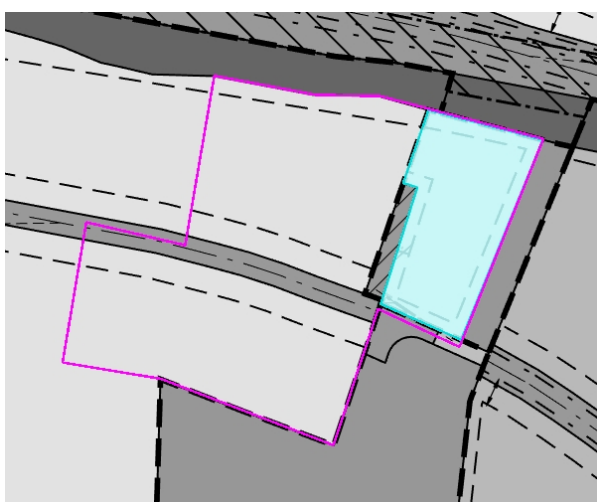
Objtype	RbRestriksjonOmråde PBL 1985
Verdi	640 - Frisiktsone
Navn	-
Areal	28.0 kvm



Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	710 - Felles avkjørsel
Navn	-
Areal	208.2 kvm



Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	400 - Offentlig friområde
Navn	-
Areal	17.0 kvm

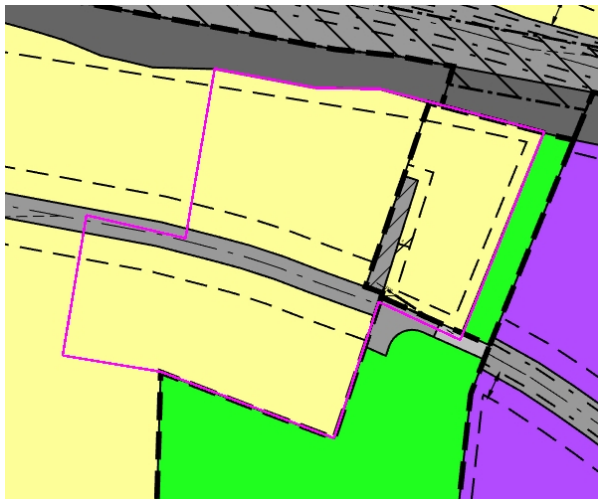


Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Navn	-
Areal	2264.8 kvm



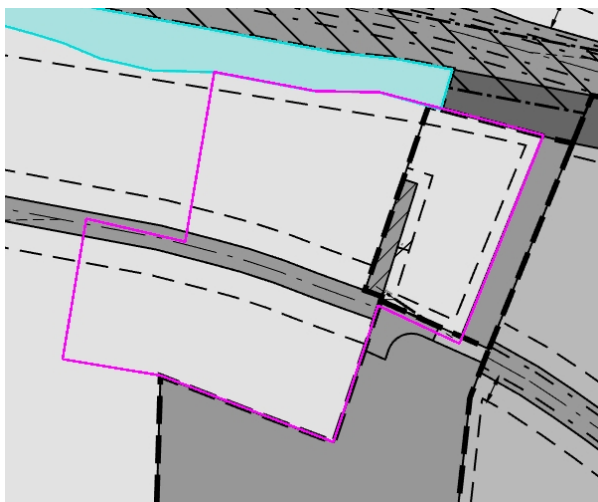


## Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 98

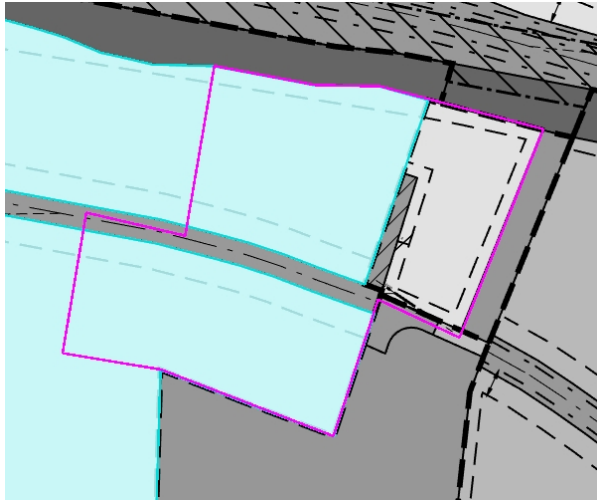


Planid	98
Navn	OMRÅDET RUNDT KRÅKSTADVEGEN
Type	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	24/10/1979
Bestemmelser	<a href="#">Klikk her</a>

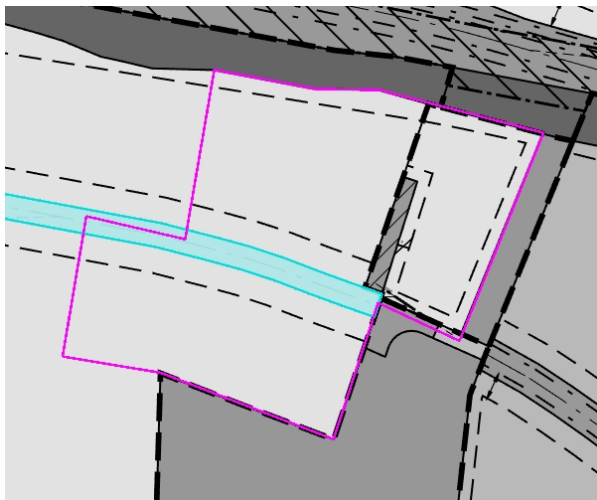
### Delområder



Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	350 - Jernbane
Navn	-
Areal	10.5 kvm



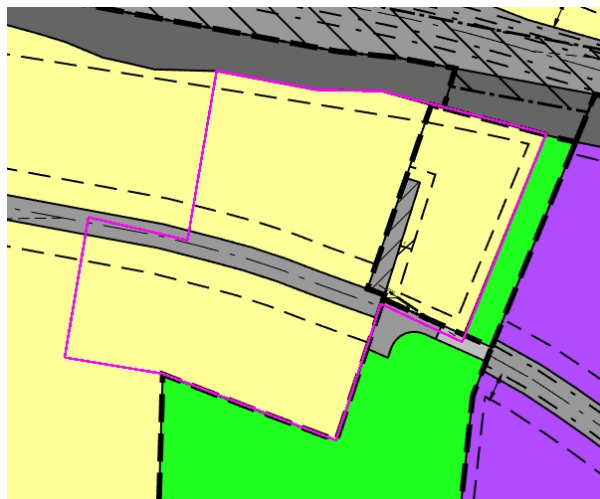
Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Navn	-
Areal	7752.9 kvm



Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	310 - Kjørvevei
Navn	-
Areal	702.2 kvm

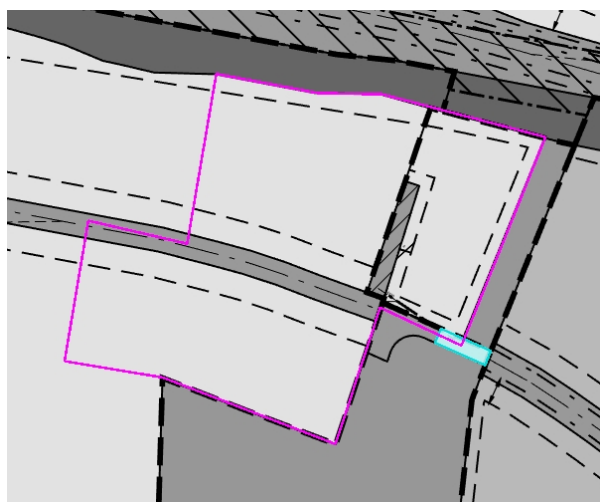


## Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 215

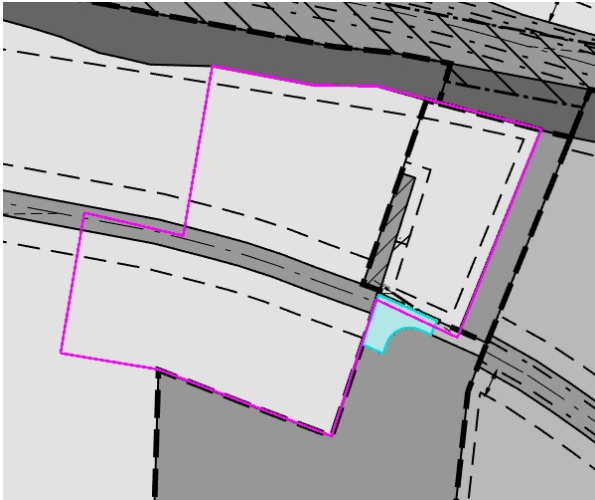


Planid	215
Navn	ENDRET REG.PLAN FOR ELLINGSRUD FRIOMRÅDE
Type	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	30/01/2002
Bestemmelser	<a href="#">Klikk her</a>

### Delområder



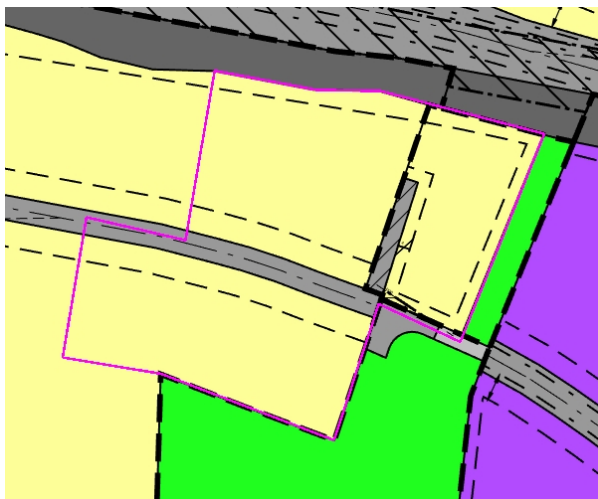
Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	320 - Gang-/sykkelvei
Navn	-
Areal	18.6 kvm



Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	310 - Kjørevei
Navn	-
Areal	41.5 kvm

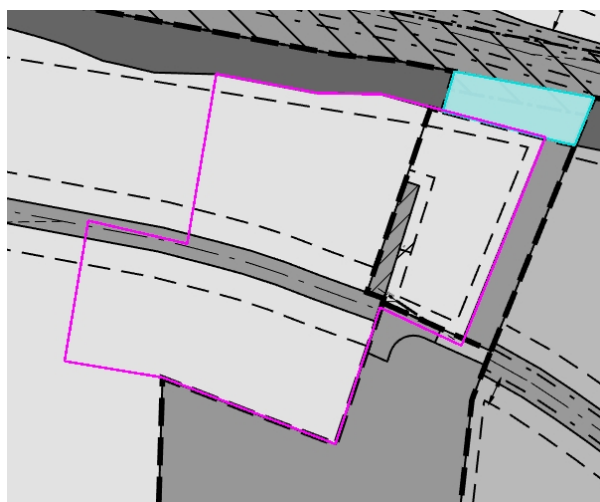


## Reguleringsplan på grunnen/vannoverflate - 80



Planid	80
Navn	SKORHAUGÅSEN VEST
Type	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	18/08/1976
Bestemmelser	<a href="#">Klikk her</a>

### Delområder

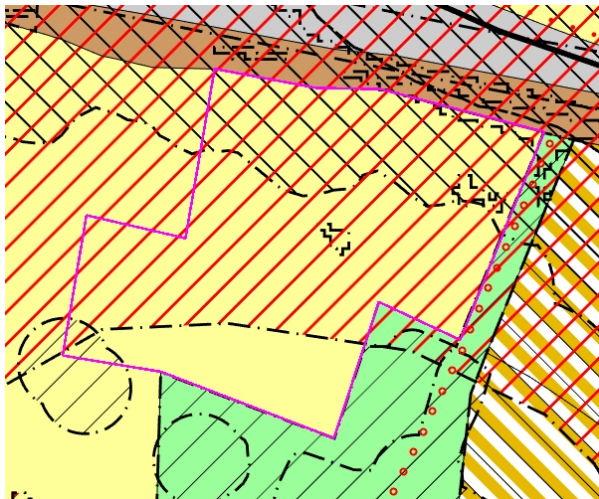


Objtype	ReguleringsBebyggelsesplan formålområde
Verdi	350 - Jernbane
Navn	-
Areal	12.5 kvm





## Kommuneplan - KPLAN2023

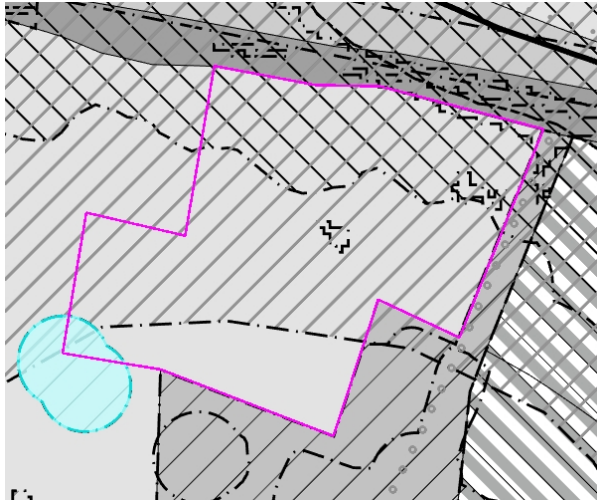


Planid	KPLAN2023
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2023 - 2034
Type	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
I kraft	03/05/2023
Bestemmelser	<a href="#">Klikk her</a>

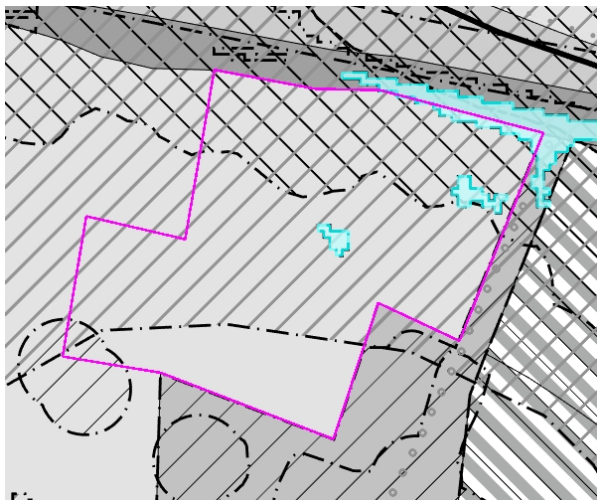
## Delområder



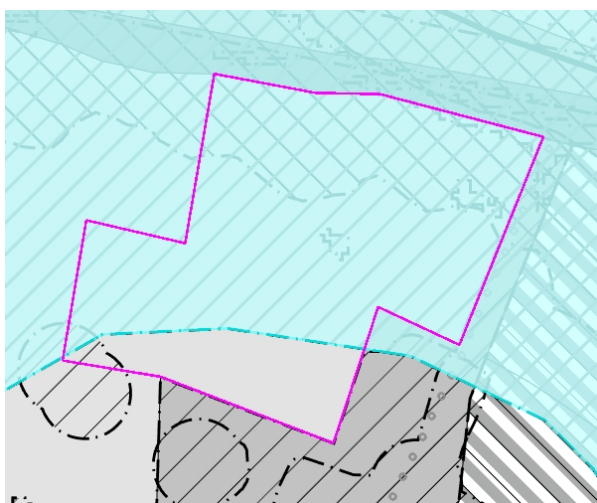
Objtype	Kp angitt hensynssone
Verdi	530 - Hensyn friluftsliv
Navn	H530
Areal	18.0 kvm



Objtype	Kp angitt hensynssone
Verdi	560 - Bevaring naturmiljø
Navn	H560_1
Areal	160.2 kvm



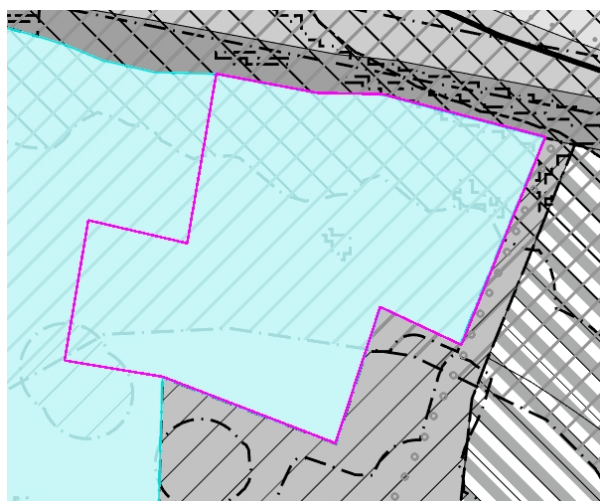
Objtype	Kp Faresone
Verdi	320 - Flomfare
Navn	H320_2
Areal	257.4 kvm



Objtype	Kp Faresone
Verdi	310 - Ras- og skredfare
Navn	H310_1
Areal	9133.2 kvm



Objtype	Kp Støysone
Verdi	220 - Gul sone T-1442
Navn	H220
Areal	3273.0 kvm



Objtype	Kommuneplan arealformål
Verdi	1110 - Boligbebyggelse
Navn	-
Areal	10987.6 kvm
Status	1 - Nåværende



Objtype	Kommuneplan arealformål
Verdi	undefined
Navn	-
Areal	18.0 kvm
Status	1 - Nåværende



Objtype	Kommuneplan arealformål
Verdi	2020 - Bane
Navn	-
Areal	22.4 kvm
Status	1 - Nåværende