

Nordre Follo Kommune
Postboks 3010
1402 Ski

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Oslo, 30.august 2024

Vedr. Innspill til planprogrammet for kommuneplanens arealdel i Nordre Follo kommune 2024-2027

Vi viser til ny rullering av kommuneplanen og vil på vegne av Atlas Eiendom AS få komme med innspill til endring av arealformål for eiendommen gnr/bnr 369/38. Området ligger nord og vest for Tandbergåsen, sør for Eikeliteigen og øst for Kråkstadveien. Området er i dag regulert til LNF, men foreslås avsatt til boligbebyggelse.



Dagens situasjon

Området fremstår inneklemt og avskåret fra annet landbruksareal mellom bebyggelse og vei i alle fire retninger. Foreslått omregulering og utbygging vil naturlig fylle et hull i utbyggingsstrukturen og kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Eiendommene rundt er utbygget med boligbebyggelse, nærmere bestemt konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse. Nærhet til natur og rekreasjon gjør beliggenheten meget attraktiv. Området ligger i gangavstand til Ski sentrum (under 2 km fra Ski togstasjon).



Utsnitt fra kommuneplanen



Sett fra luften



Eiendommen er i dag ubebygget og består delvis av fjell i dagen, delvis av hogd barskog, og ellers gjengrodd vegetasjon med buskvekster. Skogsarealet har middels bonitet og er ikke egnet for verken nydyrking eller som landbruksområde. Arealet er i dag svært lite benyttet og bærer preg av lite proaktivt vedlikehold. Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller rødlistede arter på eiendommen.



Tenkt konsept

Arealet, totalt 11,900 kvm foreslås omregulert til boligformål, konsentrert småhusbebyggelse, med privat og felles uteoppholdsareal og lekeplass i tråd med føringene i kommuneplanen. Området tenkes utformet med rekkehus og boliger i kjede som vil kunne få en egen identitet, en hyggelig liten grend blant eneboligene rundt.

Området ligger innenfor skolekretsen til Ski skole. Det er ca. 2,5 km til Ski barneskole og 2,4 km til Ski ungdomsskole. Eikeliveien barnehage ligger ca. 650 m fra eiendommen. Skolekapasiteten i Ski skolekrets er pr. dags dato sprengt, men det er planer for økning av kapasiteten og det forventes at denne vil være økt betydelig innen foreslått prosjekt vil være realisert.

I Nordre Follo bygges det primært sentrumsnære leiligheter, mens småbarnsfamilier etterspør småhus i landlige omgivelser med umiddelbar nærhet til turområder, lek og aktivitet til en overkommelig pris. Prosjektet sikter på å dekke behovet til denne målgruppen. Det planlegges for 30 nye boliger med varierte størrelser og innhold, som er i tråd med kommunens ønske om boligutvikling med varierte boliger og ulike boligtyper. Felles uteoppholdsareal plasseres i sentrum av området, men også i det sydøstre hjørnet slik at dette er lett tilgjengelig lekeareal for de eksisterende boligene. I dag er eiendommen preget av tett voksende vegetasjon og



et gjengrodd landskap som i stor grad begrenser adkomst inn på eiendommen, og gjør området lite tilgjengelig. Ønsket tiltak på eiendommen vil åpne opp og forbedre mobiliteten i området (enklere tilgang og bedre forbindelser for både beboere og besøkende). Det eksisterer i dag stiforbindelser gjennom eiendommen som vil bli oppgradert og forbedret. Dette tiltaket vil ikke bare øke flyt og tilgjengelighet i området, men også bidra til å skape et mer helhetlig og sammenknyttet nabolag.

Vi håper at innspillet vil bli grundig vurdert i prosessen med rullering av kommuneplanen slik at det kan legges til rette for en positiv og proaktiv utvikling.

Med vennlig hilsen
Meinich Arkitekter AS



Ragnhild Torsteinsrud-Smith
Siv. Ark. MNAL M'Arch.Hon.

Vedlegg: Skjema for konsekvenser av arealinnspill
Kartutsnitt

Kopi: Atlas Eiendom AS



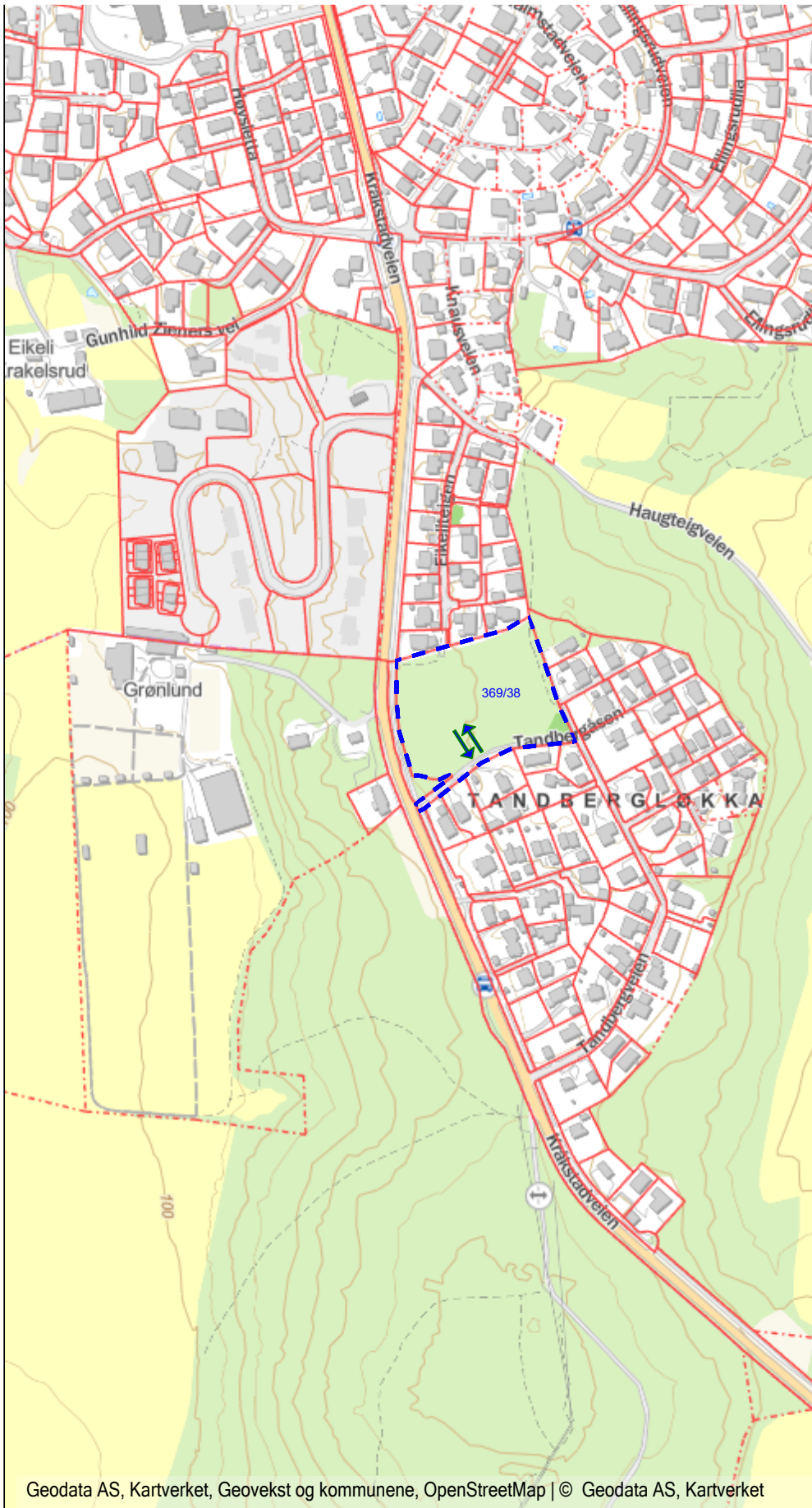


Eiendom oversikt

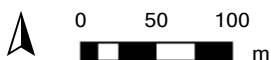
Eiendomsgrense

--- > 20 - 9 999

— 2 - 20



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



Målestokk 1: 5000

30.08.2024

Sjekkliste for arealinnsspill til kommuneplan for Nordre Follo

Denne sjekklisten skal benyttes som grunnlag for dokumentasjon av arealinnsspill til kommuneplanen.

Vurderingen av arealinnsspillene vil bli gjort på grunnlag av de føringene som er gitt i utkast til planprogram for kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret i Nordre Follo kommune 12.06.2024.

- Når arealinnsspillene har kommet inn vil kommunen vurdere om arealinnsspillene er i tråd med føringene gitt i planprogrammet.
- Arealinnsspill som åpenbart ikke er i tråd med føringene vil ikke bli anbefalt tatt med videre.
- Innspill som anbefales tatt med videre utredes nærmere etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder Konsekvensutredninger for planer etter plan og bygningsloven (2021).
- ROS-analysen skal gjennomføres i tråd med DBS-veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging* (DSB, 2017).

Innspill til ny arealbruk skal kun/i hovedsak omfatte større sammenhengende arealer/eiendommer eller flere mindre eiendommer samlet. I tillegg til dette skjemaet skal følgende leveres inn:

- Kart over området i målestokk 1:1000 eller 1:5000. Kartet skal vise eiendomsgrenser, stedsnavn, planområde og planlagt hovedadkomst. Kart ønskes i SOSI-fil.
- En kortfattet beskrivelse av arealinnspillet.

Som kunnskapsgrunnlag for utfylling av skjema anbefaler vi å benytte kartlagene i kommunekart.

Skjema for miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser av arealinnspillet	
Fakta om arealinnspill	
Område:	Ellingsrud
Adresse:	Ingen adresse
Gnr/bnr:	369/38
Forslagsstiller:	Atlas Eiendom AS
Utsnitt av kart fra gjeldende kommuneplan og utsnitt av kart som viser arealinnspillet	Se vedlagt beskrivelse med kartutsnitt
Områdets størrelse i m ²	Ca 12 500 m ²
Beskrivelse/dagens bruk	Skogsareal og område for lek
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF (jord/-skogbruk)
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	Kp støysone 220 - Gul sone
Foreslått arealformål	Boligbebyggelse / område for lek
Har arealet ligget inne som andre formål enn nåværende formål i tidligere kommuneplaner?	Nei, men i forbindelse med reguleringsplan for Tandbergløkka er det nevnt at arealet vil bli

	vurdert for omregulering i en senere kommuneplan
Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område?	Ja, mellom vei og bebygde områder på 4 av 4 sider
Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet?	Nei
Samfunnsforhold	
Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnspillet i tråd med kommunens 10 arealstrategier?	Delvis, arealet er nært til Ski sentrum, en utbygging vil legge vekt på høy arkitektonisk kvalitet og gode uterom, markagrensen endres ikke, det er gang- og sykkelvei langs Kråkstadveien inn mot Ski sentrum, dette er ikke dyrket mark, og den isolerte beliggenheten avskåret fra annen jordbruksmark medfører at dette ikke egner seg som jordbruksareal.
Prioriterte utbyggingsområder Ligger området innenfor prioriterte utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel, temakart 1?	Nei
Arealnøytralitet - Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område? Beskriv hvordan arealinnspillet bidrar til at kommunen oppfyller målet om å være en arealnøytral kommune.	- Arealnøytralitet defineres som å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd. Det er boligbebyggelse nord, øst og syd, med offentlig veg vest for tomta. Så dette må kunne vurderes å ligge innenfor et bebygd område
Mobilitet - Beskriv kollektivdekningen i området med avstand til nærmeste jernbanestasjon og nærmeste busstopp, samt frekvens på avganger. - Vurdere konsekvensene for fremtidig transportbehov. - Beskriv adkomstløsning, avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. - Beskriv dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning for veinett, trafiksikkerhet og fremkommelighet.	- Anses som god (1,9 km til jernbane, 150 m til Tandbergløkka bussholdeplass) - Lave konsekvenser for fremtidig transportbehov til boliger. - Adkomst fra Kråkstadveien og opp Tandbergåsen. Innkjøring over privat og regulert vei (<i>"Reguleringsplan for Tandbergløkka"</i> , 3218_206), som er en del av eiendommen i dag. - Kråkstadveien er en fylkesvei med ÅDT 2500 som er godt dimensjonert for en økning i

	veitrafikken generert av 30 nye boliger.
Transportbehov, kollektivdekning, <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til nærmeste jernbanestasjon. - Hvor ofte går det buss til Oslo sentrum/nærmeste jernbanestasjon? Oppgi avstand til nærmeste busstopp. 	<ul style="list-style-type: none"> - 1,9 km til Ski Stasjon - Hvert 15 min, 150 m til nærmeste busstopp
Trafikksikkerhet og trafikkmengde, trafikale konsekvenser <ul style="list-style-type: none"> - Adkomstløsning til området. - Avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomst fra Kråkstadveien og opp Tandbergåsen. Innkjøring over privat og regulert vei (<i>"Reguleringsplan for Tandbergløkka"</i>, 3218_206), som er en del av eiendommen i dag. - Tomtegrensen har 10 m til senter offentlig vei og 2,5 m til gang/sykkelvei
Teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Vann, avløp, overvann, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon. - Tilstand på teknisk infrastruktur. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mye nærliggende bebyggelse og teknisk infrastruktur er godt dekket. - Tilstanden anses å være god.
Nærmiljø og folkehelse <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til dagligvare, offentlige tjenester og kulturtilbud. - Avstand til attraktive møteplasser både ute og inne (formelle/uformelle). - Hvilke målgrupper retter tiltaket seg mot? - Hvordan bidrar tiltaket til utvikling av lokalsamfunnet/nærmiljøet? 	<ul style="list-style-type: none"> - 1 400m fra dagligvare, under 2 km til Ski sentrum - Prosjektet åpner for egne sosiale møteplasser - Barnefamilier og unge i etableringsfasen - Retter seg mot sosiale og nysgjerrige innbyggere og tilflyttere som verdsetter et familieliv med lek, rekreasjon og aktivitet i sentrum
Barn og unge <ul style="list-style-type: none"> - Mulighet for lek, sikkerhet og trygghet. - Avstand til møteplasser (formelle/uformelle). - Avstand til parker, friområder og hundremeterskoger. 	<ul style="list-style-type: none"> - Meget god - Utbygging til bolig vil inkludere arealer til felles lek og møteplasser for beboere i alle aldre - Det er flotte turmuligheter i området og kun 600 meter til Ellingsrudåsen og ca 1,2 km til Østensjøvannet, begge vernede friluftsområder
Sosial infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til skole, barnehage og omsorgsboliger/sykehjem. 	<ul style="list-style-type: none"> - 2,5 km til Ski barneskole og 2,4 km til Ski ungdomsskole. Nærmeste sykehjem er Finstادتunet med 0,9 km

<ul style="list-style-type: none"> - Kapasitet på barnehager, skoler og bygg innenfor helse og omsorg. 	<p>avstand og Kråkstadtunet omsorgsboliger 4 km</p> <ul style="list-style-type: none"> - God kapasitet på barnehager. Behov for økt skolekapasitet.
<p>Høyspentledninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei
<p>Miljø og naturressurser</p>	
<p>Støy og luftforurensning</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket innenfor gul eller rød støysone? - Medfører tiltaket støy- og luftforurensning? 	<ul style="list-style-type: none"> - Arealet nærmest Kråkstadveien ligger i gul støysone. - Nei
<p>Klimagassutslipp</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redegjør for klimagassutslipp av endret arealbruk. - Anslå klimagassutslipp fra transport. - Redegjør for konsekvenser av fremtidig energiforbruk. - Ved etablering av bygg/industri/næring med stort energibehov må det utredes om det er nok effekt i strømmettet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prosjektet skal utvikles med bærekraftige løsninger med fokus på lavt klimagassutslipp. - Lave konsekvenser for fremtidig transportbehov til boliger. - Liten. Legges opp til felles elbil-ladere og sparkesykler. Utstrakt bruk av kollektivtransport. Klimavennlige boliger med god isolasjon og egenproduksjon av energi fra f.eks. solcellepaneler - Ikke nødvendig på nåværende tidspunkt for tenkt bebyggelse
<p>Grunnforhold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket under marin grense? - Er det registret kvikkleire innenfor området? - Ligger tiltaket i hellende terreng? - Medfører tiltaket endringer av grunnvannstand? - Finnes det forurenset grunn i området? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja - Nei - Nei (minimalt fra øst mot vest) - Nei - Nei
<p>Naturressurser (jord og skog, oppgis i m²)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Medfører tiltaket omdisponering av dyrka mark/dyrkbar mark/skog? - Berører tiltaket myr eller våtmarksområder? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja, omdisponering av skogsareal (omtrent 11,900 m²) - Nei
<p>Naturmangfold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det kartlagte naturtyper eller rødlistearter? - Hvordan berører tiltaket naturverdier, artsobservasjoner, kantsoner og økologiske funksjonsområder (f.eks. vilttrekk)? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen funn av verdifulle naturtyper eller rødlistearter med verdi - Ingen berøring
<p>Økosystemtjenester</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vurder konsekvenser for overvann, CO₂-opptak og lagring, biologisk mangfold og friluftsliv. 	<ul style="list-style-type: none"> - Overvannshåndtering, CO₂ og biologisk mangfold vil bli utredet i detaljregulering

<p>Flom og overvann</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området i et flomutsatt område/i nærheten av en flomvei? - Er det tilstrekkelig med arealer til håndtering av overvann og flomveier? - Redegjør for trygge flomveier oppstrøms og nedstrøms. - Medfører tiltaket endring av flomvei? - Er det behov for tiltak for å håndtere overvann? - Konsekvenser for bebyggelse nedstrøms tiltaket og aktiviteter skal belyses. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei - Ja - Dette vil bli utredet i detaljregulering - Nei - Overvannshåndtering vil bli utredet i detaljregulering - Ingen konsekvenser for nedstrøms bebyggelse
<p>Vannmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er avstanden til bekk/vassdrag? - Berører tiltaket 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag? - Har tiltaket konsekvenser for drikkevannet? - Hvordan påvirker tiltaket vannmiljøet? - Vurder konsekvenser for vannmiljø i vassdrag, innsjøer og Oslofjorden. - Vurdert tiltaket iht. vannforskriften § 12 og vannressursloven § 11. 	<ul style="list-style-type: none"> - 500 meter til Østensjøbekken - Nei - Nei - Påvirkes ikke - Ingen konsekvenser - Ingen konsekvenser
<p>Friluftsliv og nærmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til grønne rekreasjonsområder og nærturterreng. - Berører planforslaget friluftsområder, grønnsstruktur, turområder og turstier? Ev. Hvilke konsekvenser har tiltaket? 	<ul style="list-style-type: none"> - Umiddelbar nærhet - Eiendommen er i dag gjengrodd og har stiforbindelse. Tiltak vil utbedre disse.
<p>Kulturminner, kulturmiljø og landskap</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berører tiltaket bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer? - Berører tiltaket arkeologiske kulturminner? - Berører tiltaket historiske steder og veier? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen konsekvenser - Ingen konsekvenser - Ingen konsekvenser
<p>Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet Se også samfunnsforhold og miljø og naturressurser</p>	
<p>Teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til vann og avløp, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon 	<ul style="list-style-type: none"> - Status anses som god
<p>Flom og overvann</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det arealer til flomveier? - Medfører tiltaket endring av flomveier? - Gi en overordnet beskrivelse av overvannsanlegg i området? - Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja - Nei - Hovedsakelig naturlig avrenning til terreng - Nei

<p>Grunnforhold og skredfare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket under marin grense? - Hvordan er grunnforholdene? - Er det risiko for kvikkleire? - Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja - Variert - fjell i dagen, og havfjord- og strandavsetning (usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen) - Nei - Arealet nærmest Kråkstadveien ligger innenfor hensynssone - Gul støysone
<p>Trafikk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Årsdøgntrafikk (ÅDT). - Trafikkulykker på tilgrensende veier. - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. 	<ul style="list-style-type: none"> - Lav for Tandbergåsen (ikke registrert), og 2,500 for Kråkstadveien - Lite eller ingen (siste 25 år) - Dagens trafikksituasjon er god og en utvidelse med ca 30 boenheter vil ikke endre dette
<p>Forurenset grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har det vært forurensende aktivitet på området tidligere? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei
<p>Høyspentledninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei
<p>Naturmangfold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei

Eventuelle andre vurderinger: