

Nordre Follo kommune

Deres ref.:
24/07137Vår ref.:
5130052/Dato:
2024-09-01

► Beskrivelse av arealinnspill til kommuneplanens arealdel - STEINSLEPPEN

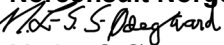
På vegne av grunneier Nils J. Haugland og Steinsleppen grunneierlag innstiller vi kommunen til å se på området for utvikling til boliger med tilhørende funksjoner. Innspillområdet er på ca. 221 daa, se vedlegg «Planavgrensning Steinsleppen» ligger i skrånende terreng med flott utsikt mot bebyggelsen på Langhus. Solforholdene er gode og tur- og friluftsmulighetene er utmerkede med svære skogs- og turområder i umiddelbar nærhet i Nøstvedtmarka.

De tilstøtende eiendommene markert med gult i gjeldende kommuneplan består av eksisterende småhusbebyggelse og ligger allerede inne i kommuneplanen. Boligene er i dag utstyrt med borrevann fra fjellbrønner og private avløpsløsninger. Fra mange av disse avløpsløsningene er bekreftet at det er kloakkavrenning til drikkevannskilden Gjersjøen via Dalsbekken som renner like ved Steinsleppen.

Steinsleppenveien vil fungere som adkomstvei fra Oppegårdveien og vil samtidig være hovedveien sammen med de påtenkte veier i et nytt boligområde.

Det vil planlegges å sette av areal til barnehage og grøntareal til lekaktiviteter som en del av ny reguleringsplan for Steinsleppen.

Arealet har tidligere vært spilt inn ved de to siste rulleringene av kommuneplanens arealdel. Det er nå enda mer aktuelt å se på dette innspillet da det er stort boligpress og reisetiden til Oslo blir svært kort med ny Follobane. Hele området planlegges oppvarmet via et nærvarmelegg fyrt på biomasse.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

Marius S-Ødegaard

Sjekkliste for arealinns spill til kommuneplan for Nordre Follo

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

Vurderingen av arealinns spillene 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.

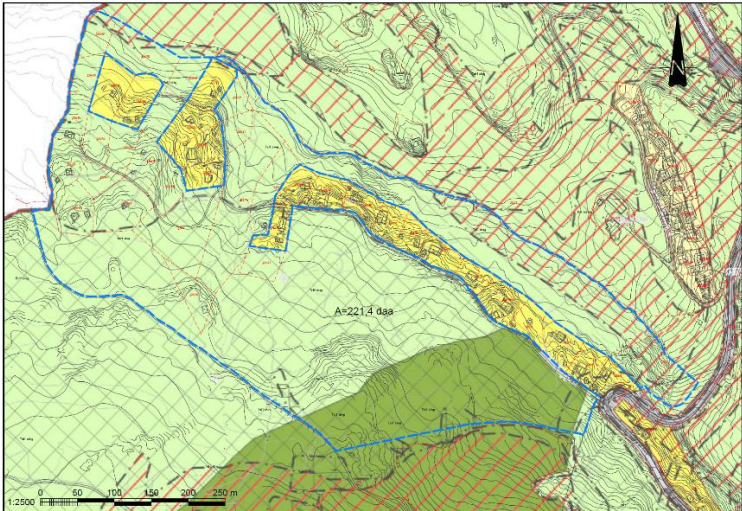
- Når arealinns spillene har kommet inn vil kommunen vurdere om arealinns spillene er i tråd med føringene gitt i planprogrammet.
- Arealinns spill som åpenbart ikke er i tråd med føringene vil ikke bli anbefalt tatt med videre.
- Inns spill som anbefales tatt med videre utredes nærmere etter Kommunal- 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).

Inns spill 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 arealinns spillet.

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

Skjema for miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser av arealinns spillet	
Fakta om arealinns spill	
Område:	Steinsleppen
Adresse:	Steinsleppen
Gnr/bnr:	126/1 med fler
Forslagsstiller:	Nils J. Haugland og Steinsleppen Vel

Utsnitt av kart fra gjeldende kommuneplan og utsnitt av kart som viser arealinnspillet	
Områdets størrelse i m ²	221 000
Beskrivelse/dagens bruk	Boliger, hytter og LNF
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	H110 og H530
Foreslått arealformål	Bolig
Har arealet ligget inne som andre formål enn nåværende formål i tidligere kommuneplaner?	Nei
Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område?	Ja
Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet?	Nei
Samfunnsforhold	
Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnspillet i tråd med kommunens 10 arealstrategier?	Delvis
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	Området ligger i tilknytning til allerede etablert vei med flere boligeiendommer – veien heter Steinsleppen

arealinnspillet bidrar til at kommunen oppfyller målet om å være en arealnøytral kommune.	
Mobilitet <ul style="list-style-type: none"> - Beskriv kollektivdekningen i området med avstand til nærmeste jernbanestasjon og nærmeste busstopp, samt frekvens på avganger. - Vurderer 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. 	<p>Det er 1600 meter til Langhus jernbanestasjon. Nærmeste bussholdeplass er Steinsleppen som betjenes av rute 511.</p> <p>Konsekvenser for fremtidig transportbehov – Oppegårdveien er en offentlig vei, denne bør utvides med GS-vei mot Langhus på en strekning av ca 330 meter. Fremkommelighet for bil og buss er ikke problematisk ved etablering av nytt boligområde. Trafikksituasjonen vil bli bedre med en forlengelse av GS-vei mot Langhus.</p>
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. 	<p>Bussrute 511 Greverud-Ski stopper på Steinsleppen bussholdeplass i Oppegårdveien. Fra krysset mellom Steinsleppen og Oppegårdveien er det 1,65 km gangavstand til Langhus stasjon. Dersom området blir bygget ut, kan en se for seg at det vil bo et betydelig antall mennesker i området. Dette vil bygge opp om kollektivtrafikken.</p>
Trafiksikkerhet og trafikkmengde, trafikale konsekvenser <ul style="list-style-type: none"> - Adkomstløsning til området. - Avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. 	<p>Det er allerede opparbeidet kryss mellom Oppegårdveien og Steinsleppen. Avstand til GS-vei er 330 meter langs Oppegårdveien.</p>
Teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Vann, avløp, overvann, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon. - Tilstand på teknisk infrastruktur. 	<p>Tilkobling av vann og avløp må etableres, dette mangler i dag.</p>
Nærmiljø og folkehelse <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til dagligvare, offentlige tjenester og kulturtilbud. 	<p>Avstand til nærmeste dagligvare – 1,7 km Avstand til møteplasser – vil bli opprettet internt på området. Målgrupper – barnefamilier, unge og gamle. Tiltaket vil bidra til attraktive tomter og boliger i nær tilknytning til friluftsområder og rekreasjon</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Avstand til attraktive møteplasser både ute og inne (formelle/uformelle). - Hvilke målgrupper retter tiltaket seg mot? - Hvordan bidrar tiltaket til utvikling av lokalsamfunnet/nærmiljøet? 	<p>samtidig som de har nær tilknytning til Langhus tettsted.</p>
<p>Barn og unge</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mulighet for lek, sikkerhet og trygghet. - Avstand til møteplasser (formelle/uformelle). - Avstand til parker, friområder og hundremeterskoger. 	<p>Svært gode muligheter for lek. Kort avstand til møteplasser. Ingen avstand til skog og rekreasjonsområder.</p>
<p>Sosial infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til skole, barnehage og omsorgsboliger/sykehjem. - Kapasitet på barnehager, skoler og bygg innenfor helse og omsorg. 	<p>Nærmeste skole er Hebekk, barnehagen som ligger nærmest er Dalstunet barnehage 1 100 meter unna. Det er kapasitet på offentlige tilbud i nærmiljøet.</p>
<p>Høyspentledninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<p>Nei</p>
<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? 	<p>Nei Tiltaket medfører ikke støy eller luftforurensning.</p>
<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 	<p>Klimagassutslipp i forbindelse med tiltaket er forbundet med endring fra skog til bolig, samtidig vil det bli benyttet tømmer til husbygging som er med på å binde opp mye Co2. Begrenset klimagassutslipp forventes ved etablering og lite ved endret bruk.</p>

utredes om det er nok effekt i strømnettet.	
Grunnforhold <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? 	<p>Området ligger på berg med gode grunnforhold, uten kvikkleire og i hellende terreng.</p> <p>Tiltaket vil ikke påvirke grunnvannsstand.</p> <p>Det er ikke forurenset grunn i området.</p>
Naturressurser (jord og skog, oppgis i m ²) <ul style="list-style-type: none"> - Medfører tiltaket omdisponering av dyrka mark/dyrkbar mark/skog? - Berører tiltaket myr eller våtmarksområder? 	<p>Tiltaket medfører omdisponering av skog til bolig. Det er ikke myr eller våtmark.</p>
Naturmangfold <ul style="list-style-type: none"> - Er det kartlagte naturtyper eller rødlistearter? - Hvordan berører tiltaket naturverdier, artsobservasjoner, kantsoner og økologiske funksjonsområder (f.eks. vilttrekk)? 	<p>Det må gjøres en kartlegging av rødlistearter. Skogen ligger mellom et jorde og boligbebyggelse.</p>
Økosystemtjenester <ul style="list-style-type: none"> - Vurder konsekvenser for overvann, CO₂-opptak og lagring, biologisk mangfold og friluftsliv. 	<p>Konsekvenser for overvann vil kunne håndteres innenfor området. Det biologiske mangfoldet vil søkes opprettholdt ved å planlegge utfra biologiske verdier. Friluftslivet vil kunne styrkes som følge av tiltaket.</p>
Flom og overvann <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? 	<p>Området er ikke flomutsatt, og det er tilstrekkelige arealer for håndtering av OV og flomveier. Eventuelle flom vil det planlegges for, tiltaket vil ikke kreve endring av flomveier. Alt overvann vil kunne fordrøyes og ledes til trygg flomvei og vassdrag.</p>

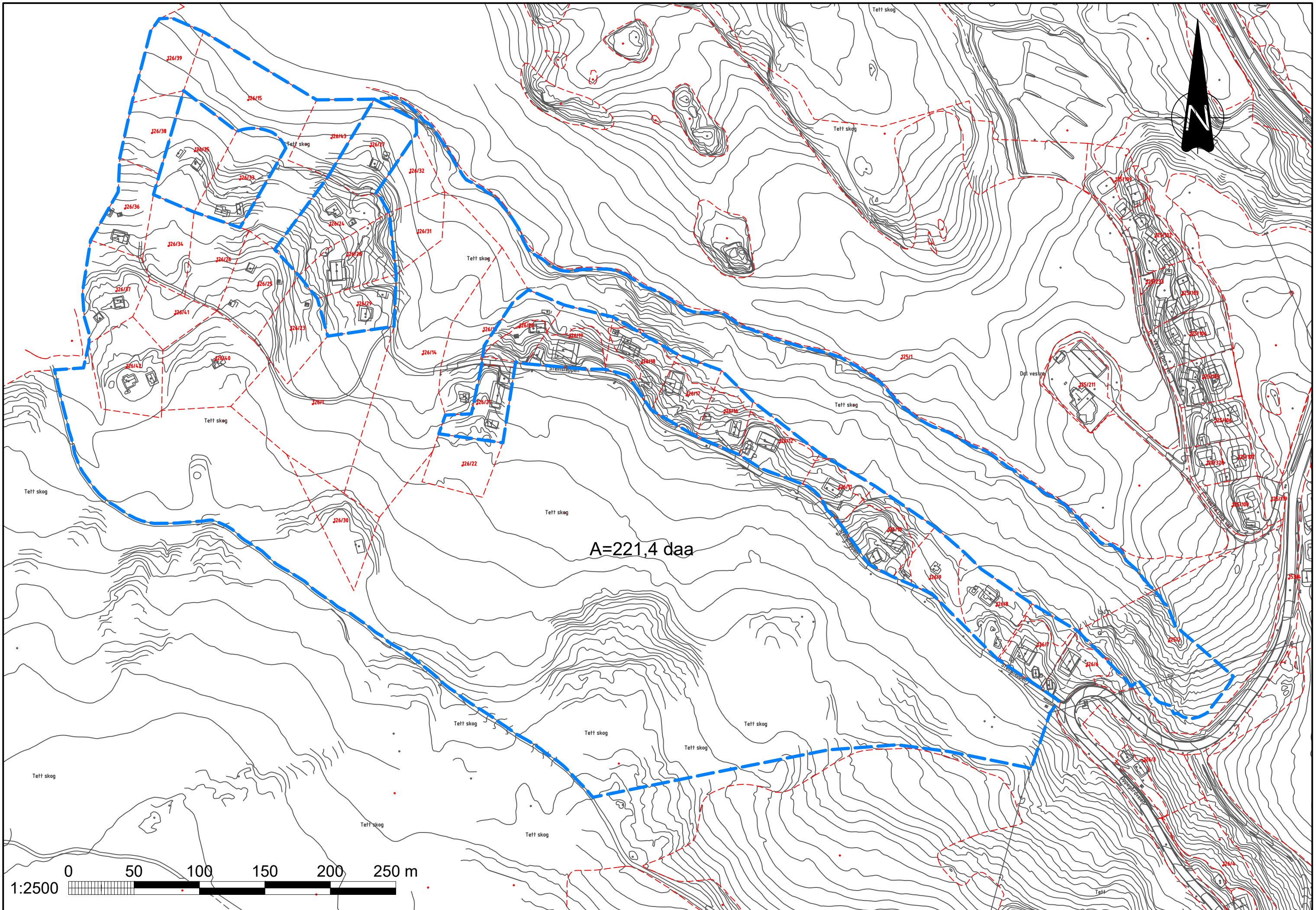
<ul style="list-style-type: none"> - Er det behov for tiltak for å håndtere overvann? - Konsekvenser for bebyggelse nedstrøms tiltaket og aktiviteter skal belyses. 	
<p>Vannmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hva er avstanden til bekk/vassdrag? - Berører tiltaket 100-metersbeltet langs sjø 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. 	<p>Det er registrert en bekk innenfor planområdet. Nei</p> <p>Drikkevannet skal tas hensyn til, og ved offentlig nytt avløpssystem vil det bli mindre utslipp fra området enn i dag.</p> <p>Tiltaket vil bedre vannmiljøet i tilgrensende vassdrag ved sanering av hytteavløp.</p>
<p>Friluftsliv og nærmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avstand til grønne rekreasjonsområder og nærturterreng. - Berører planforslaget friluftsområder, grønnstruktur, turområder og turstier? Ev. Hvilke konsekvenser har tiltaket? 	<p>Tiltaksområdet ligger i direkte tilknytning til friluftsområder. Tiltaket vil tilrettelegge for bedre og lettere tilgjengelighet til friluftsområdet i marka.</p>
<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? 	<p>Ingen kjente kulturminner vil berøres av tiltaket.</p>
<p>Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet</p> <p>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 	<p>Det må bygges ny teknisk infrastruktur. Det legges opp til at denne skal overtas av det offentlige og vil derfor svare ut tekniske krav til all teknisk infrastruktur.</p>

(fjernvarme, fiber) og renovasjon	Det planlegges for nærvarmeanlegg for området.
Flom og overvann <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? 	<p>Flomveier vil prosjekteres slik at ingen blir skadelidende.</p> <p>Det finnes ikke overvannsanlegg i området i dag. Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområdet i kommuneplanen.</p>
Grunnforhold og skredfare <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? 	<p>Nei. Fjell i dagen.</p> <p>Ingen risiko for kvikkleire.</p>
Trafikk <ul style="list-style-type: none"> - Årsdøgntrafikk (ÅDT). - Trafikkulykker på tilgrensende veier. - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. 	<p>Ingen trafikk i dag.</p> <p>Trafikkulykker på tilgrensende veier</p>
Forurenset grunn <ul style="list-style-type: none"> - Har det vært forurensende aktivitet på området tidligere? 	<p>Nei.</p>
Høyspentledninger <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<p>Nei</p>
Naturmangfold <ul style="list-style-type: none"> - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold? 	<p>JA, Skog i dag, vil bygges til boliger. Kan planlegges godt</p>

Eventuelle andre vurderinger:

Området som spilles inn er så vidt stort at det kan etableres barnehage innenfor området, samt planlegges og tilrettelegges slik at løsningene blir gode for alle brukergrupper. Ligger

ved siden av avsatt område for golf, slik at gode møteplasser og sosial tilrettelegging vil være enkelt å få til. Tiltaket vil rydde opp i de «gamle» hyttetomtene med trafikksikre veiløsninger, vann- og avløp og overvannshåndtering. Alt ligger til rette for å få etablert gode tomter på naturens prinsipper i kort avstand fra Langhus tettsted.



A=221,4 daa

0 50 100 150 200 250 m
1:2500

