



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. 999041671	
Forening/organisasjon Oppegårdveien 2 as	
Adresse Parkveien 37	
Postnummer 0258	Poststed Oslo
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Paul Laurentius	Etternavn Koefoed
Telefon 97061934	E-postadresse pk@bonum.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.

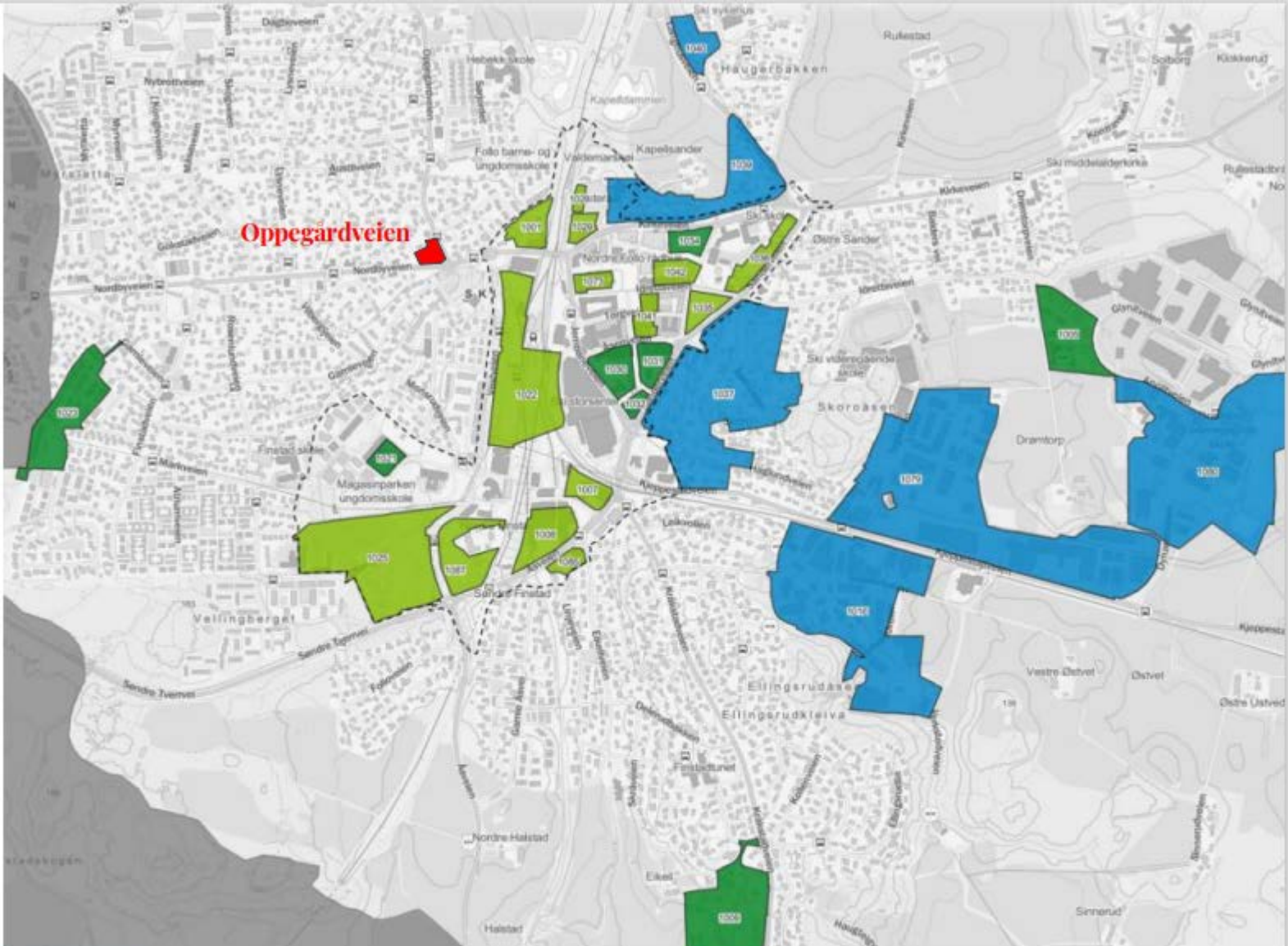
Høringssvar - forslag til planprogram for areadel
Her kan du skrive inn dine innspill: Eiendommene i Oppegårdveien 2 er modne for opprusting og det er ønskelig å utvikle eiendommene, med næring og utadrettet virksomhet i kombinasjon med bolig. Ut i fra overordnede føringer om at hovedtyngden av boligveksten skal skje i Ski, i gangavstand til stasjonen, anser vi eiendommene som godt egnet til transformasjon. Oppegårdveien 2 A og B, samt Bakkeroveien 1 A foreslås derfor som nytt prioritert utbyggingsområde. På sikt bør det vurderes om også Bakkeroveien 1B bør inngå i utbyggingsområdet. Formål som omsorgsboliger, eventuelt i kombinasjon med barnehage bør utforskes. Eiendommene ligger 300 meter fra stasjonen og dermed vil en utvikling her være i tråd med overordnede føringer, både i kommuneplanen og i regional plan for areal og transport, men, eiendommen er ikke prioritert av kommunen til utvikling. De gjeldende føringene om utbyggingsrekkefølge bør ha en fleksibilitet til å fange opp nye prosjekter, selv om de er utenfor dagens utbyggingsområde, når en eiendoms tilstand gjør at eiendommen er moden for oppgradering og transformasjon. Det er viktig at føringene om utbyggingsrekkefølge ikke blir et de facto forbud mot tiltak. Dersom det ikke er aktuelt med verken boliger eller butikk på eiendommen, så ber vi om at eiendommene vurderes som areal til kommunale formålsbygg. Utfylt skjema for arealinnspill og utdypende dokumentasjon vil bli ettersendt.

Her kan du laste opp innspill

Oppegårdveien_forslag til nytt priortert utbyggingsområde .png

Her kan du laste opp innspill

gjeldende kommuneplan prioriteringsrekkefølge.png



Oppegårdveien

Mørk grønn

vedtatt detaljregulering

Lys grønn

prioriterte områder – under regulering

Mørk blå

prioriterte områder – regulering ikke startet opp

Lys blå

øvrig utviklingsområder i Kommuneplanen



133/118

129/38

129/635

133/76

Mnr mangler

133/140

133/31

129/344

4B

4A

129/245

1372

Bråteveien

133/285

133/290

153/1

133/133

133/161

133/34

1B

133/28

2B

133/1

Mnr mangler

Bakkeveien

1A

133/276

2A

133/139

Oppgårdveien

133/10

133/8

133/228

133/35

2

3

5

13

137B

146/2

137B

Nordby

136/82

133/30

17

Sjekkliste for arealinnspill til kommuneplan for Nordre Follo

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

Vurderingen av arealinnspillene 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.

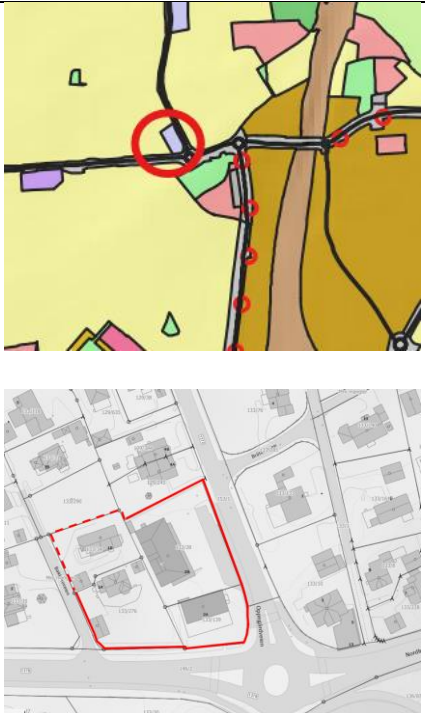
- Når arealinnspillene har kommet inn vil kommunen vurdere om arealinnspillene er i tråd med føringene gitt i planprogrammet.
- Arealinnspill som åpenbart ikke er i tråd med føringene vil ikke bli anbefalt tatt med videre.
- Innspill som anbefales tatt med videre utredes nærmere etter Kommunal- og moderniseringsdepartementets 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:	«Bakkerohjørnet»
Adresse:	Oppegårdveien 2A og 2b, Bakkeroveien 1A og 1B
Gnr/bnr:	133/139, 133/28,133/276 og 133/34
Forslagsstiller:	Oppegårdveien 2 AS

<p>Utsnitt av kart fra gjeldende kommuneplan og utsnitt av kart som viser arealinnspeilet</p>	
<p>Områdets størrelse i m²</p>	<p>Ca. 4063 m2</p>
<p>Beskrivelse/dagens bruk</p>	<p>Forretning/ bolig</p>
<p>Begrunnelse</p>	<p>Stasjonsnært område med behov for opprustning/ fornyelse av dagens bygningsmasse. Ønske om nybygg med bolig/ forretning på tomt 300 meter fra stasjonen.</p>
<p>Formål i gjeldende kommuneplan</p>	<p>Forretninger nåværende/ boligbebyggelse nåværende</p>
<p>Hensynssone i gjeldende kommuneplan</p>	<p>Nei</p>
<p>Foreslått arealformål</p>	<p>Forretning fremtidig/ bolig fremtidig/ sentrumsformål framtidig/ Kombinert bebyggelse og anlegg formål fremtidig</p>
<p>Har arealet ligget inne som andre formål enn nåværende formål i tidligere kommuneplaner?</p>	<p>Nei</p>
<p>Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område?</p>	<p>Området er bebygd</p>
<p>Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet?</p>	<p>Nei</p>
<p>Samfunnsforhold</p>	
<p>Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnspeilet i tråd med kommunens 10 arealstrategier?</p>	<p>- Ja. I gangavstand fra jernbane. I tråd med mål om vekst innenfra og ut.</p>
<p>Prioriterte utbyggingsområder</p>	

<p>Ligger området innenfor prioriterte utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel, temakart 1?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nei. Ber om at området defineres som et prioritert stasjonsært utbyggingsområde.
<p>Arealnøytralitet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område? Beskriv hvordan arealinnspillet bidrar til at kommunen oppfyller målet om å være en arealnøytral kommune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Området er bebygd i dag. Ved å utvikle en stasjonsær tomt bidrar prosjektet til å redusere presset på areal lenger fra Ski sentrum.
<p>Mobilitet</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beskriv kollektivdekningen i området med avstand til nærmeste jernbanestasjon og nærmeste busstopp, samt frekvens på avganger. - Vurder konsekvensene for fremtidig transportbehov. - Beskriv adkomstløsning, avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. - Beskriv dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning for veinett, trafikksikkerhet og fremkommelighet. 	<ul style="list-style-type: none"> - 300 meter fra Ski stasjon i luftlinje. I umiddelbar nærhet til holdeplass Bråtenveien og under 100 meter til holdeplass Oppegårdveien. - Regulert atkomster til Oppegårdveien og til Bakkeroveien. Må vurderes i en plansak. - Dagens leietagere, bla. Pizzabakern har en del trafikk i tidsrommet 07:00-22:00. Forventer ikke vesentlig økt belastning for veinettet som følge av tiltaket. - Kan redusere biltrafikk til boligområdene bak/ gjøre det lettere å pendle med toget/handle eller hente i barnehage på vei hjem fra toget.
<p>Transportbehov, kollektivdekning,</p> <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"> - 300 meter til Ski stasjon i luftlinje. - 0 meter til nærmeste busstopp

<p>Trafikksikkerhet og trafikkmengde, trafikale konsekvenser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adkomstløsning til området. - Avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. 	<ul style="list-style-type: none"> - Regulerte atkomster fra Oppegårdveien og fra Bakkeroveien. - 0 meter fra offentlig vei og gang- og sykkelvei.
<p>Teknisk infrastruktur</p> <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"> - Ja - Må fornyes
<p>Nærmiljø og folkehelse</p> <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"> - 300 m til nærmeste dagligvare. 300 meter til stasjonen og 500 meter til Ski sentrum. - 100 meter til Birkelunden park. 150 meter til Ski Nye Kirke. - Nye og eksisterende beboere - Estetisk opprustning, i overgangen mellom sentrum og småhusområdene nordvest for sentrum, nye (omsorgs)boliger og nytt tilbud på gateplan
<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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mulighet for lek og sikkerhet på uteareal - Birkelunden nærmeste møteplass - Under 100 meter til Birkelunden park
<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. 	<ul style="list-style-type: none"> - 500 meter til Hebekk skole, 600 meter til Finstad skole. 9 barnehager innenfor 1 km radius. Del av Helbekk skolekrets. - Formål vil påvirke om prosjektet påvirker kapasitet på

	barnehage, skoler eller omsorgsbolier - Kan styrke kapasitet på barnehage
Høyspentledninger - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler?	- Nei
Miljø og naturressurser	
Støy og luftforurensning - Ligger tiltaket innenfor gul eller rød støysone? - Medfører tiltaket støy- og luftforurensning?	- Vender mot gul og rød sone, men, hvit sone på tomten. Vil skjerme naboer for veistøy. - Nei
Klimagassutslipp - 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.	- Bygging av nye boliger vil medføre noe klimagassutslipp. Må regnes ut i senere fase. - På overordnet nivå vil prosjektet bidra til å oppnå overordnede nasjonale og regionale mål for areal og transport. - Eventuell ny bebyggelse vil ha betraktelig bedre energieffektivitet enn dagens bebyggelse. - Ikke aktuelt
Grunnforhold - 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?	- Ja - Nei - Nei - Nei - Nei
Naturressurser (jord og skog, oppgis i m²) - Medfører tiltaket omdisponering av dyrka mark/dyrkbar mark/skog? - Berører tiltaket myr eller våtmarksområder?	- Nei - Nei
Naturmangfold - Er det kartlagte naturtyper eller rødlistearter?	- Nei - Ingen konsekvenser

<ul style="list-style-type: none"> - Hvordan berører tiltaket naturverdier, artsobservasjoner, kantsoner og økologiske funksjonsområder (f.eks. vilttrekk)? 	
<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"> - Ingen vesentlige konsekvenser
<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 - Flomveier berøres ikke - Tiltaket medfører ikke endring av flomvei - Overvannshåndtering vil skje åpent og lokalt - Har ikke konsekvenser for bebyggelse nedstrøms
<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"> - 600 meter - Nei - Nei - Tiltaket påvirker ikke vannmiljøet. - Ingen konsekvenser for vannmiljø i vassdrag, innsjøer eller Oslofjorden. - Ja
<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? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nabo til Birkelunden park på den andre siden av Nordbyveien - Planforslaget berører ikke friluftsområder, grønnstruktur, turområder eller turstier.
<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"> - Nei, men, planområdet ligger vest for bebyggelse - Nei - Nei
<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"> - Tilknyttet vann og avløp og el-forsyning.
<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"> - Nei - Nei - Ingen større drenineringslinjer i nærheten av området. Ligger på et lokalt høydedrag. - Ja, i H320-2 sårbare områder for flom og overvann, men, kun oppsamling av regnvann i fordypning på plen, som vil bli håndtert gjennom prosjektet.
<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 - Løsmasser over fjellgrunns - Under marin grense, mulighet for marin leire, men, flat tomt uten skråninger. - Ja, aktsomhetsområde H310_1 marin leire
<p>Trafikk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Årsdøgntrafikk (ÅDT). - Trafikkulykker på tilgrensende veier. - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. 	<p>ÅDT Oppegårdveien 3000/ÅDT Nordbyveien 9000</p> <ul style="list-style-type: none"> - Registrert påkjøsel bakfra i tilstøtende rundkjøring i 2023 og i 1997. - Liten endring av dagens trafikksituasjon som følge av tiltaket, men, plassering av avkjørsel(er) må vurderes
<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>	

- Ligger området innenfor faresoner høyspeningsanlegg inkl. høyspentkabler?	- Nei
Naturmangfold - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold?	- Nei

Eventuelle andre vurderinger:

Vedlegg: Arealinnspill til kommuneplan

Innspill til forslag til planstrategi for Nordre Follo kommune 2024-2027 for eiendommene Oppegårdveien 2A og 2B, samt Bakkeroveien 1A og 1B



Innspill til planstrategi

Målet med innspillet til planstrategien er at eiendommene, som består av Oppegårdveien 2A og 2B, samt Bakkeroveien 1A og 1B, innlemmes i avgrensningen av prioriterte utbyggingsområder.

I forlengelsen av dette er det ønskelig å få starte opp planprosess, med hensikt å avklare form og program for fremtidig utvikling av eiendommene.

UTVIKLINGEN AV EIENDOMMENE ER I TRÅD MED DEN OVERORDNEDE AREALSTRATEGIEN

Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Veksten skal skje med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjoner. Eiendommene er i kort avstand til det definerte sentrumsområdet i Ski og i gangavstand fra jernbane, ca 300m fra Ski stasjon og bussterminal. Gjeldende kommuneplan, vedtatt 3. mai 2023 peker på 10-minutters byen er bærende premiss for planen og hovedtyngden av boligutbygging skal skje i utbyggingsområder. Eiendommene ligger godt innenfor denne avstanden.

EIENDOMMEN HAR SPENNENDE TRANSFORMASJONSPOTENSIALE OG MULIGHET FOR VARIERT BRUK

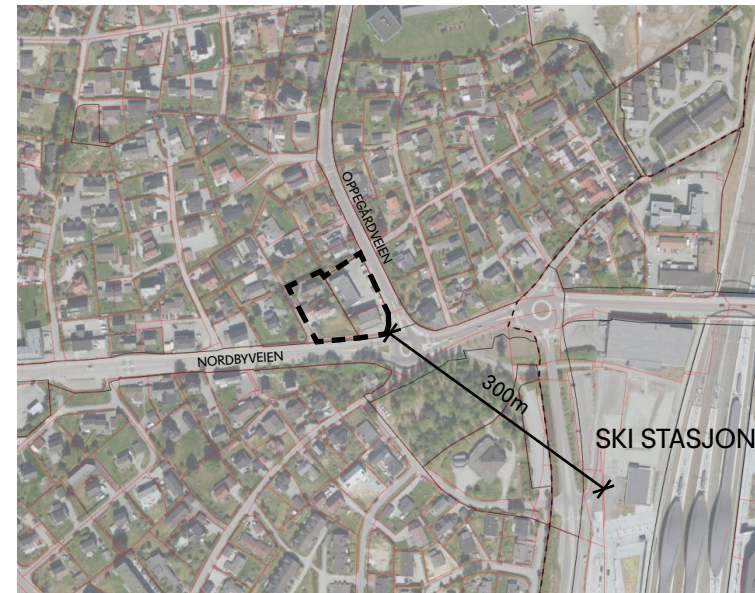
Eiendommen ligger langs aksen i Nordbyveien og utgjør et viktig punkt for hvordan småhusområdene vest og nordvest møter det som utvikles til å bli Ski sentrum. Denne aksen er utviklet med innslag av bebyggelse med andre funksjoner og annen utforming en småhusområdet. Det er ønskelig å ruste opp og utvikle eiendommene, i kombinasjon med bolig, men fortsatt med næring og utadrettet virksomhet på bakkeplan.

I videre prosess er grunneier også åpne for at det vurderes formål som omsorgsboliger. Omsorgsboliger er et av flere viktige områder i den gjeldende politiske samarbeidsplattformen til det nye kommunestyret. Det åpnes også for å vurdere barnehage, gitt at dette kan gis en kvalitativt god plassering av utforming.

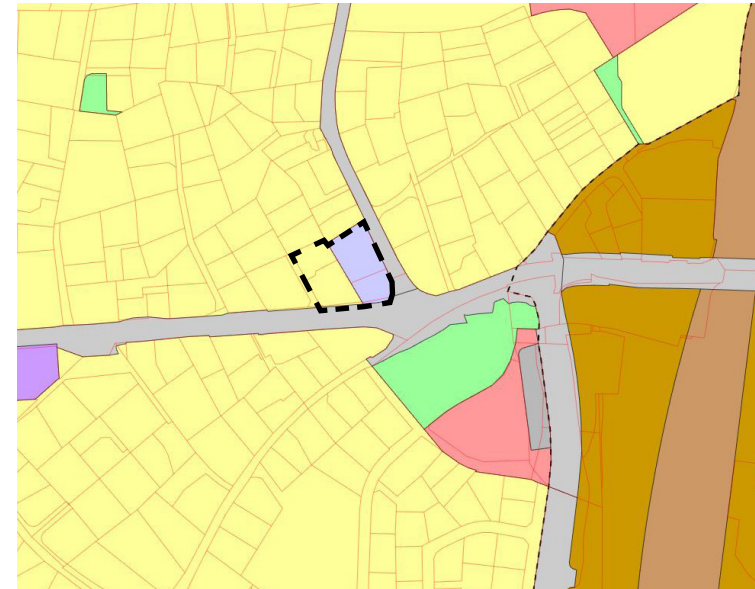
HØRINGSRUNDEN ER VIKTIG FOR Å FÅ OPPDATERT KUNNSKAP OM EIENDOMMERS MODENHET FOR UTVIKLING

De gjeldende føringene om utbyggingsrekkefølge bør ha en fleksibilitet til å fange opp nye prosjekter, selv om de er utenfor dagens utbyggingsområde. Rulleringen av KPA og KPS er en god anledning til å justere og oppdatere de ulike kartene, slik at de fanger opp modenhetsnivået for de ulike eiendommene. Det er viktig at føringene om utbyggingsrekkefølge ikke blir et de facto forbud mot tiltak.

Dersom det ikke er aktuelt med verken boliger eller butikk på eiendommen, så ber grunneier om at eiendommene vurderes som areal til kommunale formålsbygg.



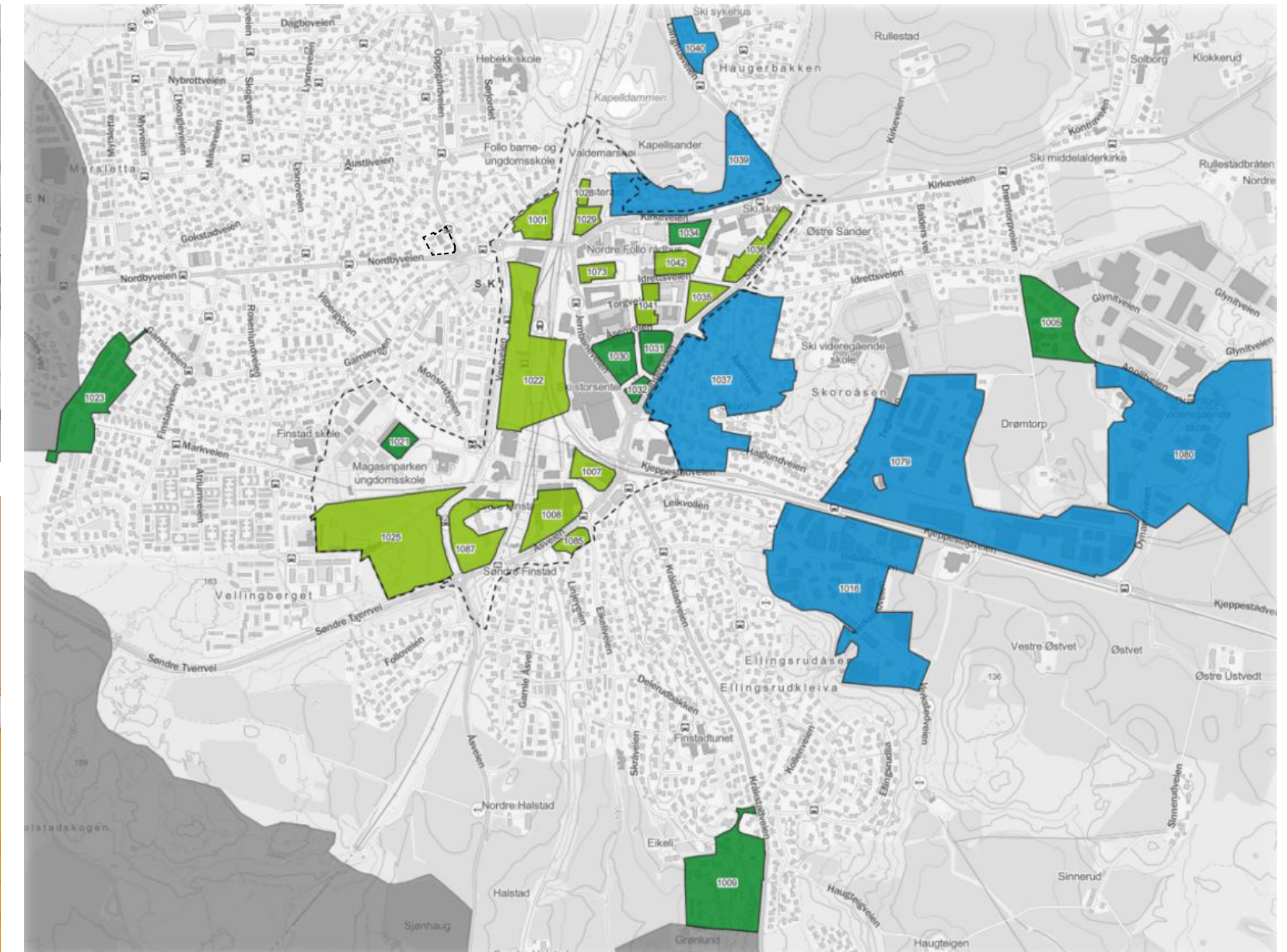
Innspillsområdet, ligger langs aksen i Nordbyveien



Gjeldende kommuneplan



Dagens situasjon



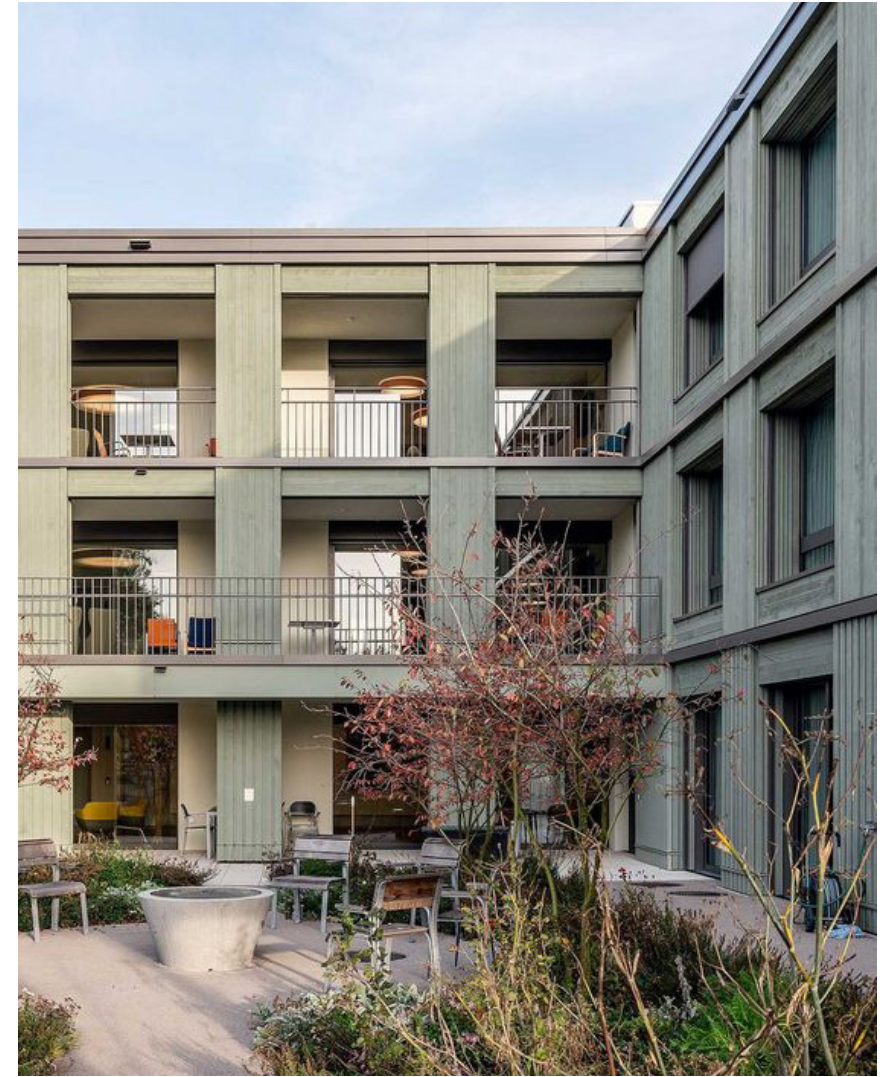
Rekkefølge prioritering for utbygging

- Vedtatt detaljregulering
- Prioriterte områder - under regulering
- Prioriterte områder - regulering ikke startet opp
- Øvrige utviklingsområder i kommuneplanen

Referanser



Referanser kombinasjon bolig næring



Referanser skala og variasjon i uttrykk mot eksisterende bebyggelse



Referanser boligtypologier og bokvalitet

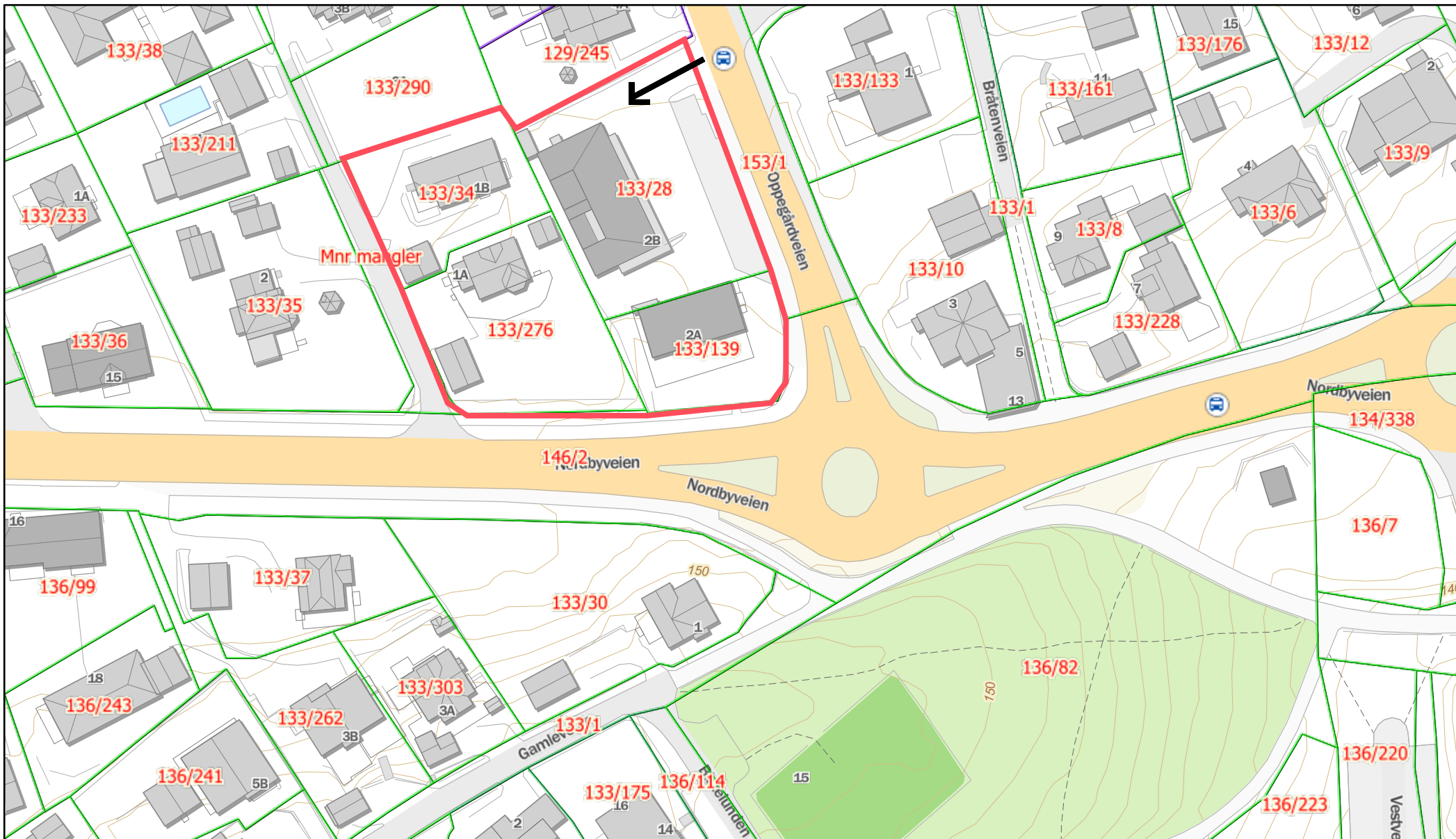


Martin Rasch Ersdal
Partner, Byplanlegger MA
martin@grape.no
+47 402 23 384

Angelica Kveen
Master of Architecture, M.Arch
angelica@grape.no
+47 473 57 336

Grape:

Kart over området i målestokk 1:1000



2.9.2024

Az Matrikelnummer Matrikelnummer - Teig

Eiendomsgrense

