

Nordre Follo kommune
Planavdelingen
Saknr. 46/24

Kolbotn, 30.08.2024

Sak: Planinnspill for område 1 på Nordre Halstad.
Plantype: Planstrategi og kommuneplanens arealdel.
Gnr./Bnr.: 138/2 (areal på ca. 25 da.)
Forslagsstiller: Tore Andreas Gundersen
Grunneier: Carl Stener Garder
Plankonsulent: SHARK AS, v/ Anna W. Turdza og Kari Sivertsen

1. Innledning

Nordre Follo kommunen er en regional vekstkommune som vil ha behov for flere boliger i de kommende år, og særlig Ski vil bidra til at Nordre Follo kommune får økt aktivitet som bosteds- og næringskommune på grunn av Follobanen. Eiendommen Nordre Halstad ligger tett på Ski sentrum og grunneier stiller derfor sin eiendom til disposisjon for nye formål.

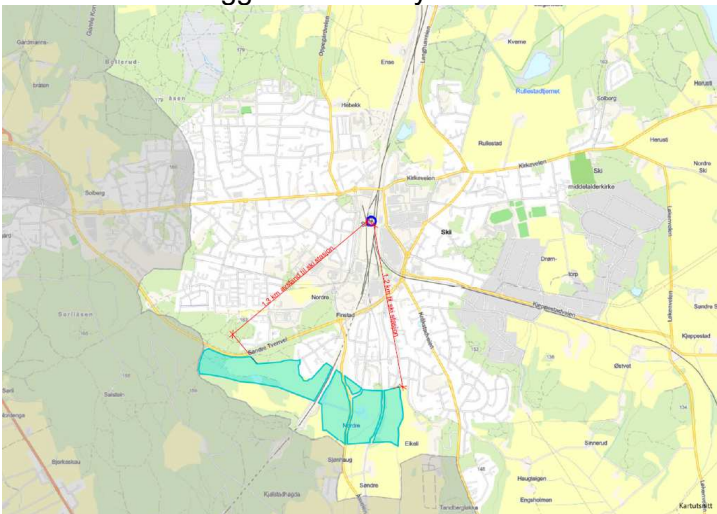
2. Bakgrunn og formål

Eiendommen Nordre Halstad er en gård med ett areal på ca 384 da, som er oppdelt i 5 parseller på grunn av offentlig infrastruktur som Fylkesvei 152 (Åsveien), en kommunal vei (Gamle Ås vei), Østfoldbanens vestre spor og Østfoldsbanen gamle spor som nå er gang- og sykkelvei mellom Ski og Ås. I tillegg er et areal på 120 da båndlagt av Bane Nor frem til 2030 for fremtidig ny østre linje og anleggsområde for dette anlegg. Allerede i dag er driftsgrunnlaget for gården så dårlig at jordene er forpaktet bort og driftsbygg på gården står derfor delvis tomme. Dette viser at gårdens beliggenhet tett på Ski byen er svært påvirket av lokal infrastruktur og forslagstiller mener dette areal derfor egner seg bedre som utbyggingsområder for skibyen enn som en ren jordbrukseieendom.

3. Eksisterende forhold:

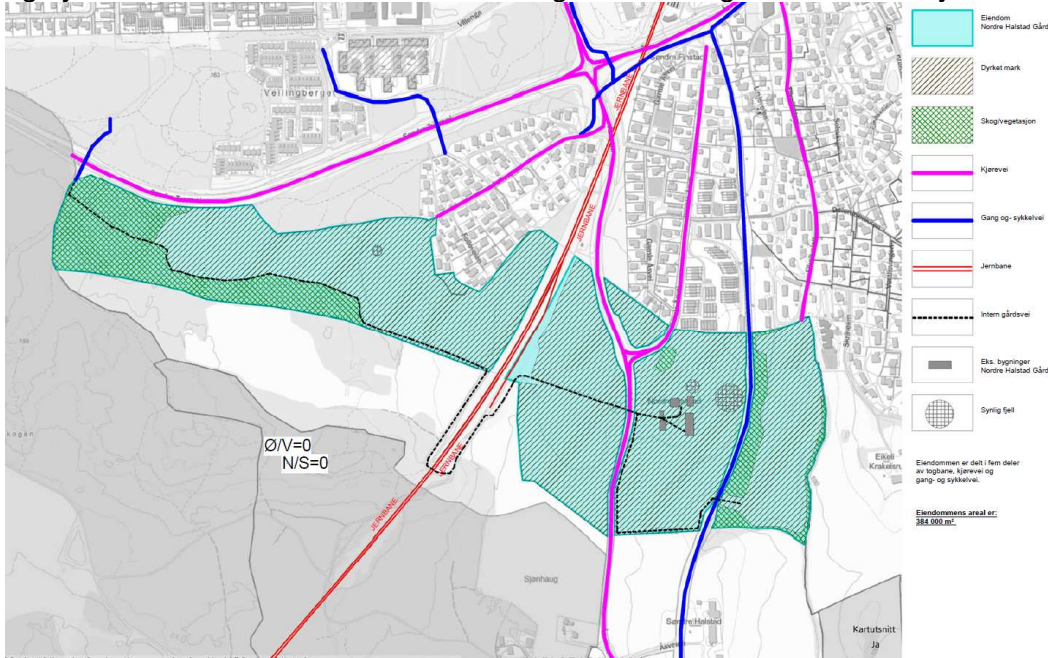
- Beliggenhet

Nordre Halstad ligger ca 1 km syd for Ski sentrum.



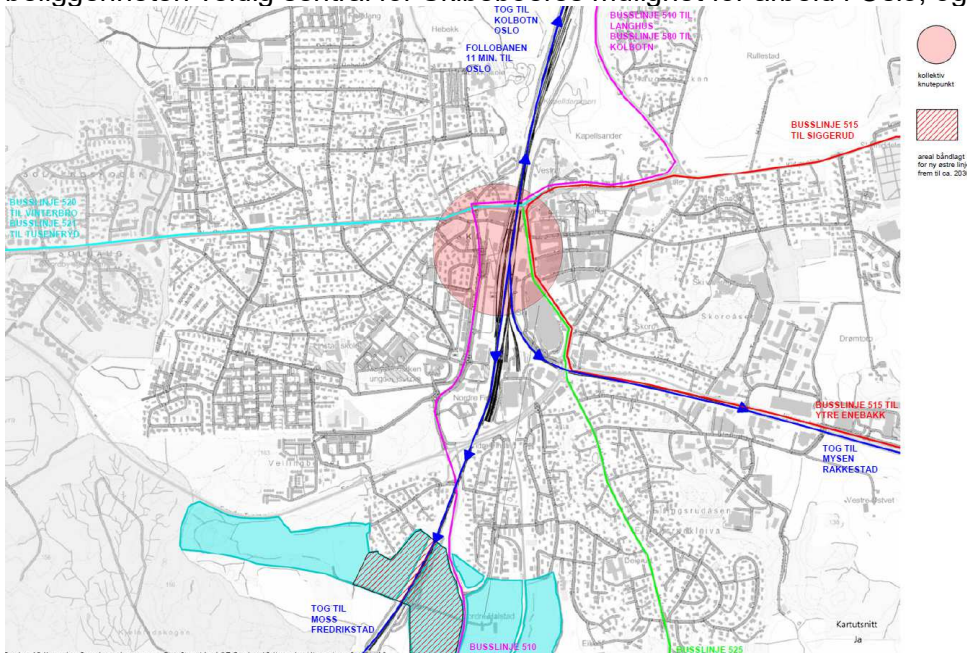
- Adkomst

Søndre Tverrvei avgrensner eiendommen i nord, mens Fylkesvei 152 går gjennom eiendommen. Nordre Halstad har derfor god kjøreadkomst direkte i fra hovedveinettet til Ski fra syd. Det gamle jernbanespolet mellom Ski og Ås som går over gårdens eiendom er nå opparbeidet som gang- og sykkelvei, noe som medfører en svært godt tilrettelagt adkomst for mange trafikanter.



- Kollektivtrafikk

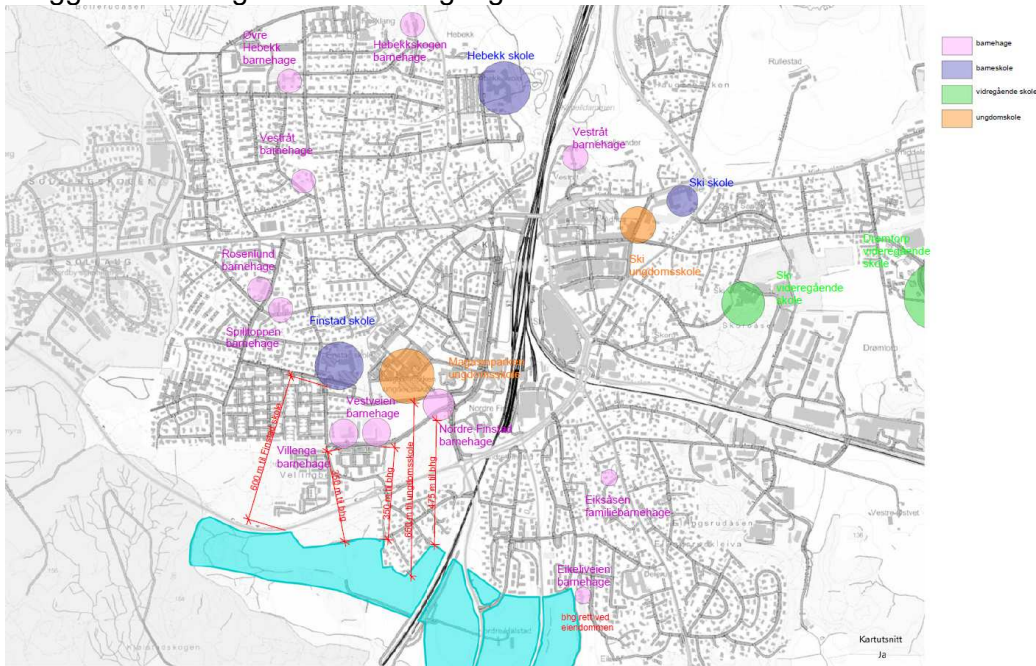
Det er gangavstand fra Nordre Halstad til kollektivknutepunktet Ski stasjon med lokal og regional tog, samt ett lokalbuss rutenett mot Ås/Drøbak, Vinterbro/tusenfryd, Siggerud/Enebakk og Langhus/Kolbotn. Med 11 minutters reisetid med Follobanen til Oslo sentrum er beliggenheten veldig sentral for Skibeboeres mulighet for arbeid i Oslo, og vise versa.



Båndlagte områder på eiendommen er vist med skravur.

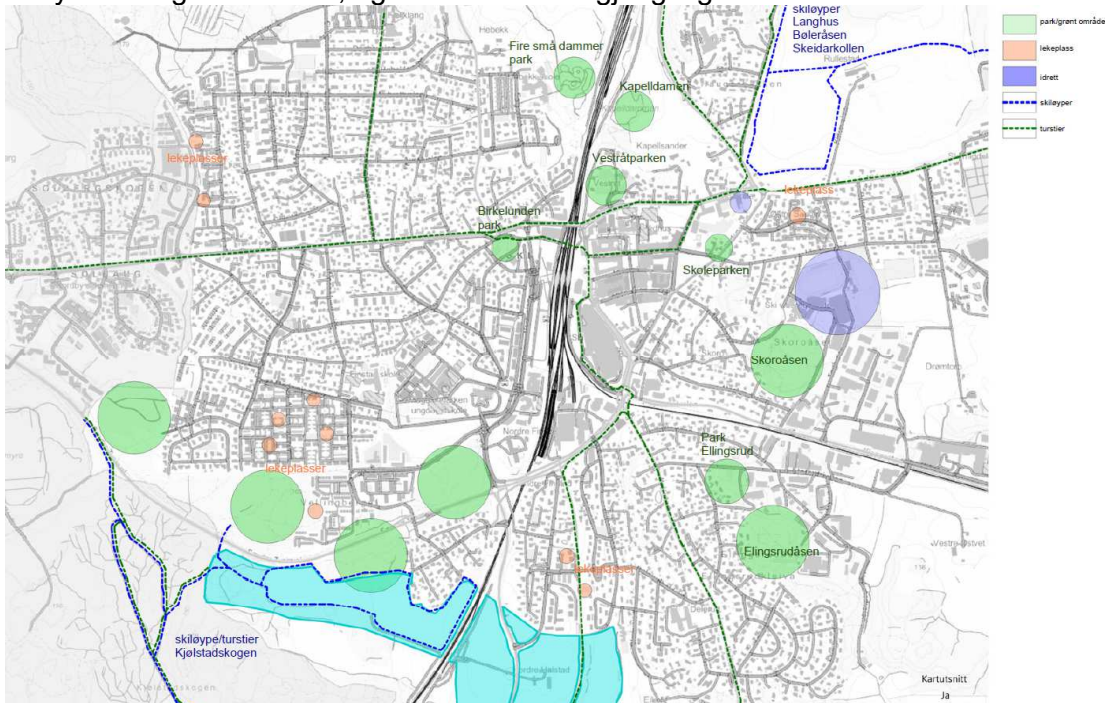
- Barn og unge

Det er korte avstander fra Nordre Halstad til både barnehager, barneskoler og ungdomsskole, i tillegg til to videregående skoler i gangavstand fra eiendommen.



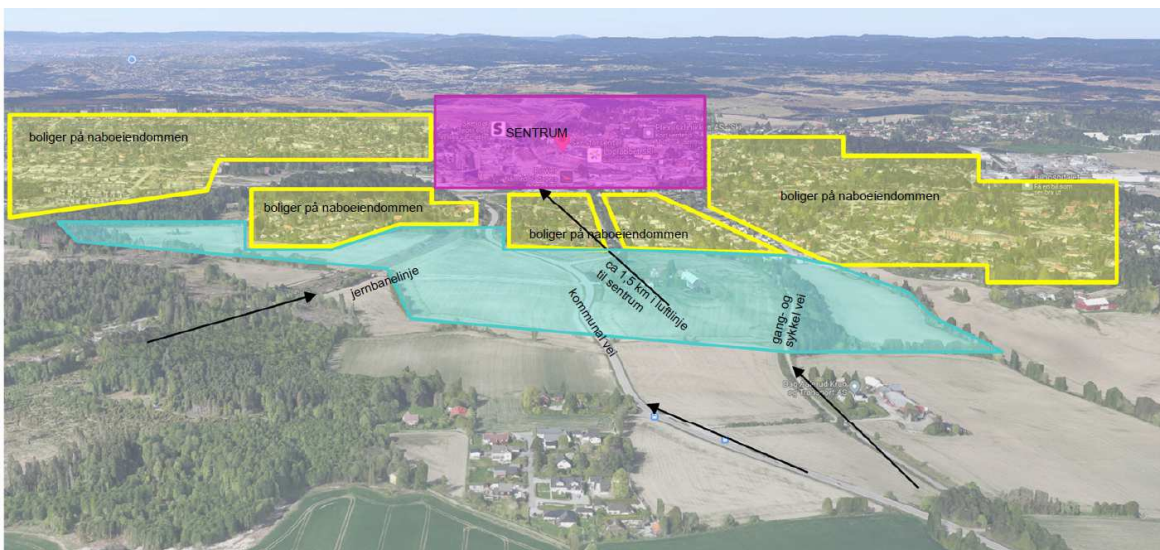
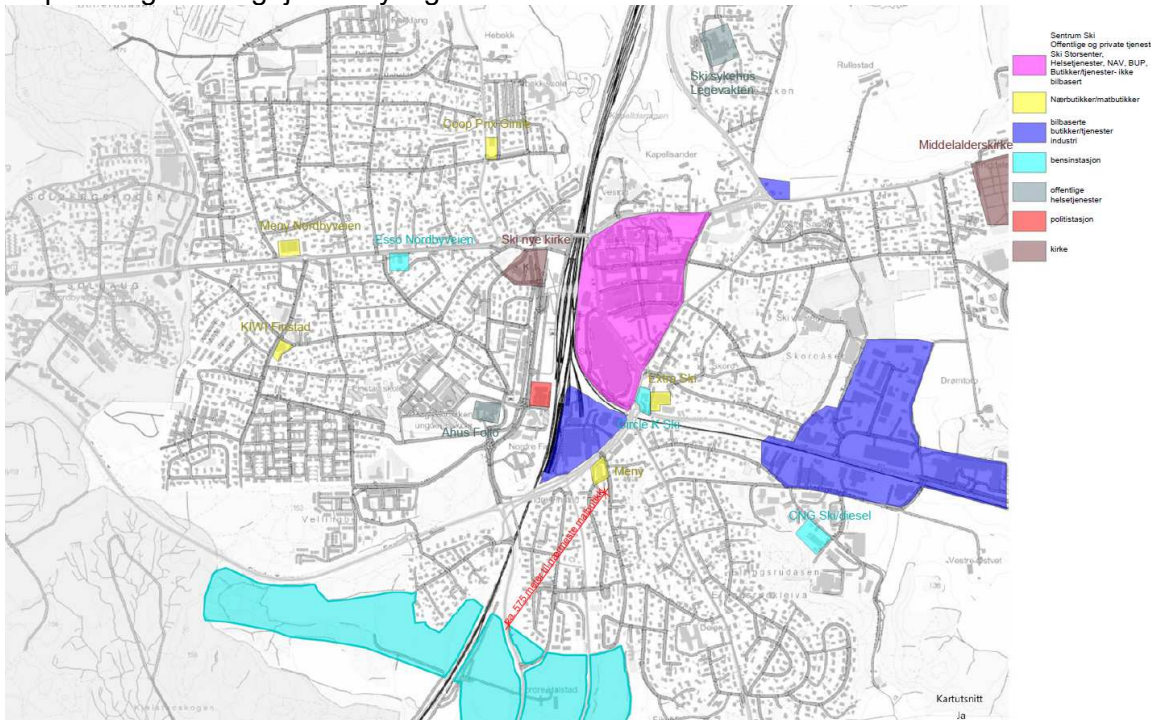
- Friområder og rekreasjon

Nordre Halstad vestre del som består av skog ligger i tilknytning til skogsområdene syd for Ski som benyttes mye til friluftsliv både på sommer og vinter. Nordre Halstad øst for jernbanen benyttes i dag til landbruk, og er derfor ikke tilgjengelig som friluftsområder.



- Offentlig og privat tjenesteyting.

Nordre Halstads sentrale beliggenhet tett på Ski sentrum medfører at det finnes et godt utvalg av privat og offentlig tjenesteyting i umiddelbar nærhet.



Sammendrag eksisterende forhold:

Nordre Halstad gård ligger svært nær Ski sentrum med offentlig/privat tjenesteyting og Ski Stasjon, som igjen kun ligger 11 min. unna Oslo Sentrum med Follobanen. Konsekvens av eiendommens beliggenhet nær Ski sentrum, medfører at eiendommen er delt i 5 parseller av jernbane, kjøreveg, gang-sykkelvei og deler av eiendommen er også båndlagt jernbaneverket i mange år for mulig ny beliggenhet av østre linje. Eiendommen strekker seg i 1500 m fra øst til vest, og langs hele eiendommens nordgrense, grenser eiendommen mot eksisterende boligområder, der det også finnes barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skoler innen gangavstand.

4. Overordnede føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, -areal og transportplanlegging 26.09.2014

Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Retningslinjene har fokus på kompakt utbygging og fortetting rundt knutepunkter. Dette for å redusere transportbehovet med bil, som bør løses med kollektiv, sykkel og gange.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vedtatt desember 2015

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus har som mål å konsentrere veksten i Akershus i prioriterte tettsteder. Ski tettsted er ett prioritert vekstområde og definert som regional by. Mål:

- Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.
- Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.
- Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.

Det presiseres at vekst bør gå foran vern av jordbruksområder i prioriterte vekstområder, mens vernet står sterkere utenfor. Planen sier dette om regionale byer:

Regionale byer skal ta en høy andel av veksten og få en sterkere rolle i regionen. Større arbeidsplassintensive virksomheter må være tilgjengelige med kollektivtransport fra hele regionen, og skal legges til sentrumsområdene og i utpekte områder der kollektivtilgjengeligheten skal bedres. Det er pekt ut særlige innsatsområder for økt by- og næringsutvikling på Romerike og i Follo. Større arbeidsplasskonsentrasjoner her kan bl.a. bidra til bedre utnytting av transportsystemet inn og ut av Oslo og bedre tverrgående kollektivtilbud i delregionene. Her må det skje en langsiktig og samordnet satsning fra alle aktørene som inkluderer kollektivtiltak, arealplanlegging og samhandling med næringslivet.

Kommuneplanens arealdel 2023-2034 vedtatt 03.mai 2023

Kommuneplanens arealdel vedtatt 03. mai 2023 bygger videre på samfunnsdelens 10 arealstrategier, som i hovedsak sier at fortetting skal skje i prioriterte utbyggingsområder (Ski/Kolbotn) og at hovedtyngden skal skje i gangavstand fra jernbane og høyfrekventerte bussruter. Hvert år må det bygges flere hundre nye boliger i kommunen for å dekke boliggetterspørselen.

Kommuneplanen har ett mål om en nullvisjon for tap av matjord, samt et mål om arealnøytralitet. Skal natur likevel bygges ned er det mulig med økologisk kompensasjon, i form av erstatningsarealer/restaurering av arealer.

Forslag til planstrategi for Nordre Follo Kommune 2024-2027 vedtatt 12.06.2024

Det forventes en befolkningsvekst fremover, derfor må det bygges flere boliger. Planstrategien bygger videre på statlige føringer om at hovedtyngden av boligveksten skal skje i Ski og Kolbotn i gangavstand til togstasjoner og områder med høyfrekventerte bussruter, slik at dette bygger opp under store statlige investeringer i miljøvennlig samferdselsinfrastruktur, herunder Follobanen og modernisering av Østfoldbanen.

Samtidig vet vi at arealbruksendring gir økte klimagassutslipp og truer naturmangfoldet, og

kommunestyrets vedtak pkt. 5. ang. behov for notat som redegjør for praktisering av prinsippet om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon, understreker dette ytterligere.

5. Område 1. Nord-Østre del av Nordre Halstad, i enden av Eikeliveien.



Planområde er vist med rødt.

Området mellom gang- sykkelvegen og bekk /lavbrekket syd for Eikeliveien ønskes omdisponert fra LNF til boligformål. Dette dreier seg om et areal på ca. 25 da. Området vurderes til å være svært egnet til boligformål da dette grenser til eksisterende boligområder og adkomst til området kan være via Eikeliveien som er en samlevei med fortau. Med fortau langs Eikeliveien og gang- og sykkelveien som ligger vest for planområdet er bevegelser for myke trafikanter både trygg og god til Ski stasjon/kollektivknutepunkt, til skoler og barnehager og til Ski sentrum med all nødvendig privat og offentlig tjenesteyting. Med denne sentrale beliggenhet vil område kunne passe godt til boliger for førstegangskjøpere som ofte ikke ønsker eller ikke har råd til egen bil.

6. Forslag til fremtidig bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Skal en tilrettelegge for rimelige boliger må tettheten være forholdsvis høy. Boligene må være forholdsvis små og ha en forholdsvis enkel standard. Antall parkeringsplasser bør også være begrenset.



Skissen viser mulig arealbruk av planområdet. Boligområde blir en naturlig forlengelse av Eikeliveien. Vegetasjon langs bekk og gang- og sykkelvei beholdes, mens det skapes nye grønne uterom mellom byggene.



Skissen viser skjematisk fremstilling av bebyggelse i 3 og 5 etasjer, sett i fra sydøst.



Skissen viser skjematisk fremstilling av boligfeltet som forlengelse av Eikeliveien sett i fugleperspektiv.

Da planområdet har skrått terreng og når inngangspartiet legges i midterste etasje, i ett tre etasjes bygg, kan en unngå krav til heis. Dette gir mulighet for rimelige boliger og en slik bebyggelse kombinert med mer tradisjonelle blokker (med p-kjeller og heis), bør en klare å imøtekomme økonomien til førstegangskjøpere. Mer eksakt utforming av bebyggelse vil selvfølgelig avklares i en fremtidig regulerings sak, men i regulerings saken i Sætreskogveien 3 på Oppegård ble en slik modell valgt.



Referanseprosjekt: Sætreskogveien 3. Rødt og grønt bygg er rimeligere boliger for førstegangskjøpere, mens brunt og gyllet bygg i bakkant har universell utformede boliger med p-plass i garasjekjeller og heisadkomster.

7. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Nye boliger i dette planområdet faller naturlig inn som utvidelse av eksisterende bolig område. Da dette området ligger i en østvendt helling mot ett lavbrekk i terrenget (med bekk) vil bebyggelsen kun være synlig fra arealene på andre siden av bekken, og bebyggelsen vil ikke oppleves fra fjernere områder, dvs. ingen synlig fjernvirkning.

8. Interesser som berøres av planinitiativet

- **Dagens trafikkforhold.**

Eikeliveien er en samlevei med fortau og denne vei tåler noe økt trafikk, men da det planlegges rimelige boliger med få parkeringsplasser, vil fremtidige beboere i hovedsak bevege seg rundt med gange- og sykkel frem til eksisterende kollektivsystem. Ved fremtidig reguleringsprosess vil det utarbeides trafikkanalyse for dette.



Planområdet sett i fra Eikeliveien, med eikeliveien barnehage til venstre og eksisterende boligbebyggelse til høyre

- **Naturmangfold og nedbygging av dyrket mark.**

Planområdet har et skogsbelte i vest langs gang- sykkelveien og planområdet er avgrenset av en bekk i øst. Arealet imellom disse naturområder er dyrket mark, og det er i områder som er dyrket med korn som har plass til nye boliger. Naturmangfoldet er størst i skogbeltet og langs bekken og dette vil beholdes og vil kunne styrkes, med planter som tåler flom og forhindrer erosjon. Langs bekken i områder med flomfare kan en samtidig tilrettelegge for opphold og friluftsliv, slik det er gjort andre steder, for eksempel på Myrvoll.



Referansebilde: Salamanderdammen Myrvoll, uteoppholdsarealene er lagt langs bekken og dammen.

Nedbygging av dyrket mark er selvfølgelig uheldig sett i forhold til lokal- og nasjonal matproduksjon, men da dette er svært sentrale områder bør dette kunne vike for boligbygging så tett på eksisterende kollektivknutepunkt. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus åpner for dette. Kompenserende tiltak for arealnøytralitet som erstatningsarealer eller restaurering av arealer vil naturligvis kunne gjennomføres, men dette vil vi komme tilbake til etter at retningslinjer for dette foreligger fra rådmannen og vi vil presisere at forslagstiller og grunneier er positiv til flytting av matjord på egen eiendom eller til nærliggende eiendommer i regionen.

Tiltak som også bør vurderes som kompensasjon for ca. 500 kg korn /da er bruk av deler av fellesarealer til matproduksjon av grønnsaker, frukt og bær. Grønnsaker kan dyrkes i paller/pallekammer og frukt/bær kan plantes som del av grøntanlegget mellom byggene. Et epletre kan f.eks gi 50-250 kg epler avhengig av type/art, vær, størrelse og alder på treet. Plantenes rotsystem bidrar også positivt til å binde løsmasser/jord (hindre erosjon) og bidrar positivt til for drøying av overvann.

Unge i dag er opptatt av urbant landbruk og når en har mulighet for dette rett utenfor egen stuedør er terskelen lav for lykkes.



Referanse: Dyrking av grønnsaker i pallekammer.



Nyplanting av frukttrær i by.

- Friluftsliv

Planområdet benyttes ikke til friluftsliv i dag da dette i hovedsak er dyrket mark. Ett nytt boligområde vil derimot åpne tilgangen til dette område og det vil naturlig nok etableres utearealer for lek og uteopphold innenfor planområdet. Intern veisystem vil også vil kunne gi en ny forbindelse til/fra gang- sykkelveien på det gamle jernbanesporet.

- Støy

Området er ikke utsatt for støy og boligformålet er heller ikke et støyende formål.

9. Konklusjon

Planområdet nord øst på Nordre Halstad gård egner seg svært godt til boligformål da dette ligger tett på Ski sentrum og blir en naturlig utvidelse av eksisterende boligområder i nord. Utbygging her medfører ikke behov for ny infrastruktur og utbygging tett på Ski Sentrum og kollektivknutepunktet Ski er i tråd med nasjonale-, regionale- og lokale politiske føringer for fortetting.

På vegne av forslagstiller

Vennlig hilsen
for **shark** sted>helhet>arkitektur

Anna Witaszczyk-Turdza
Master Arkitektur

anna@shark.no
tlf. 410 18 339

Kari Sivertsen
Sivilarkitekt

kari@shark.no
tlf. 958 84 558

