

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.

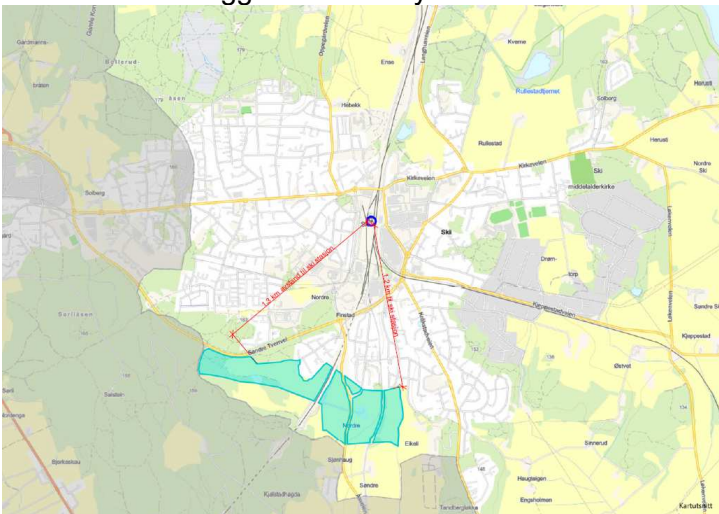
2. Bakgrunn og formål

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:

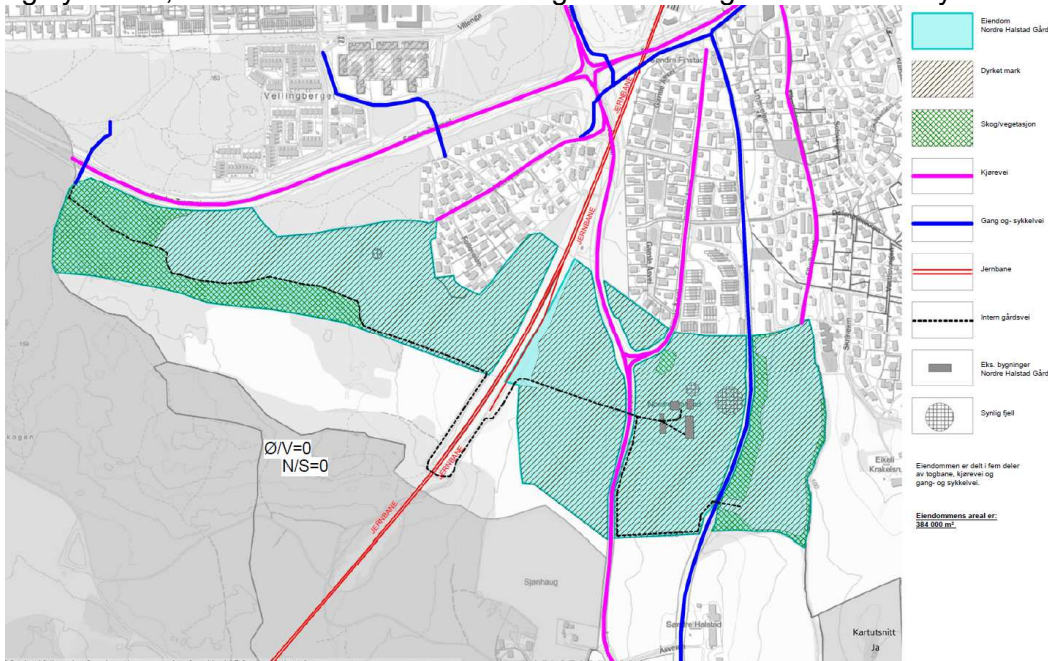
- Beliggenhet

Nordre Halstad ligger ca 1 km syd for Ski sentrum.



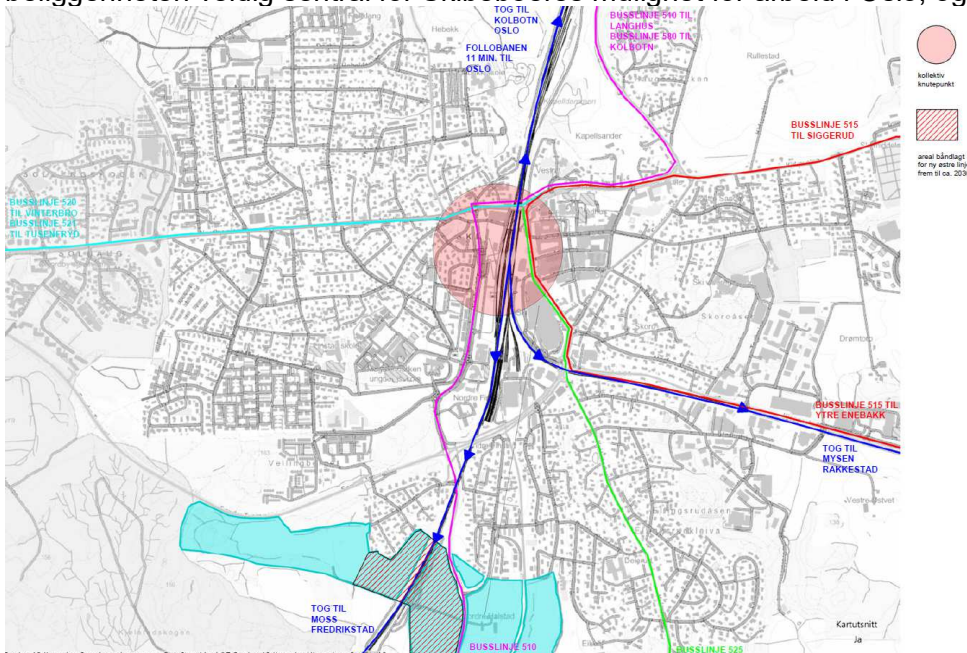
- Adkomst

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 jernbanesporet 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 myke trafikanter.



- Kollektivtrafikk

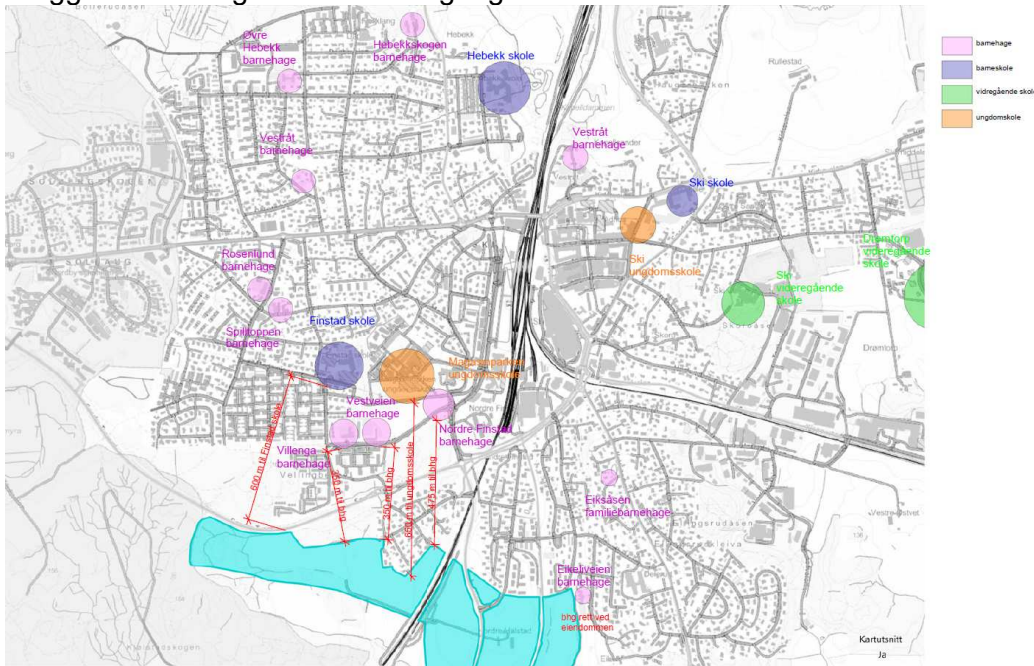
Det er gangavstand fra Nordre Halstad til kollektivknutepunktet Ski stasjon med lokal og regional tog, samt ett lokalbuss rutenett mot Ås/Drøbak, Vinterbro/tusenfryd, Siggerud/Enebakk og Langhus/Kolbotn. Med 11 minutters reisetid med Follobanen til Oslo sentrum er beliggenheten veldig sentral for Skibeboeres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



Båndlagte områder på eiendommen er vist med skravur.

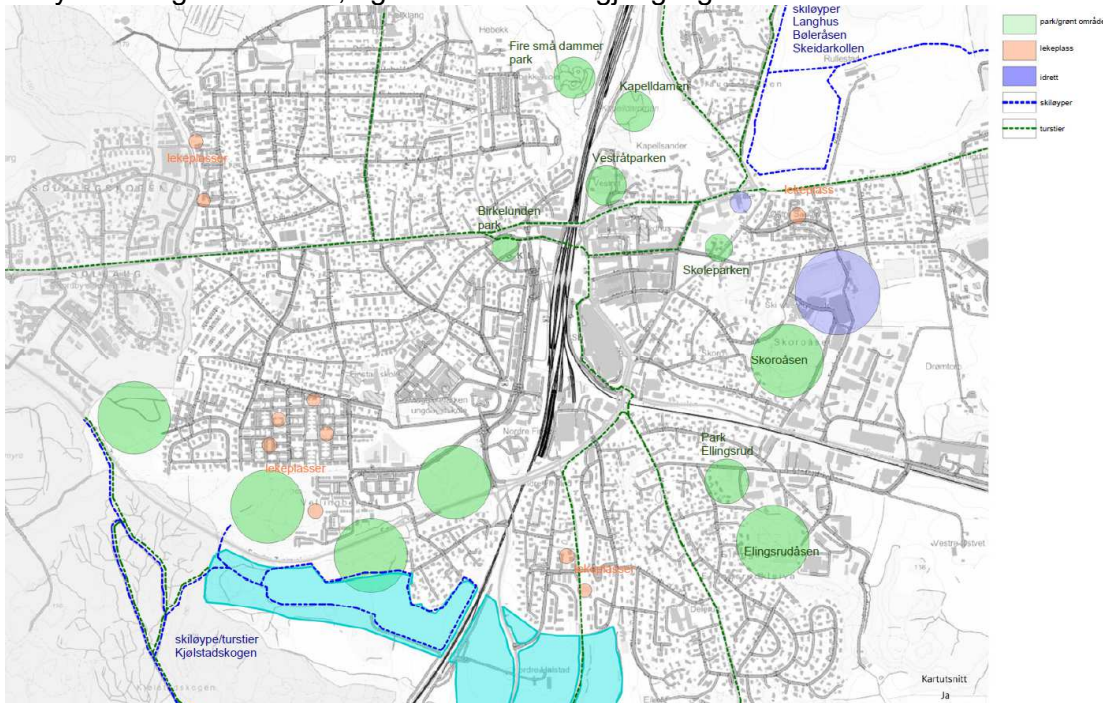
- Barn og unge

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



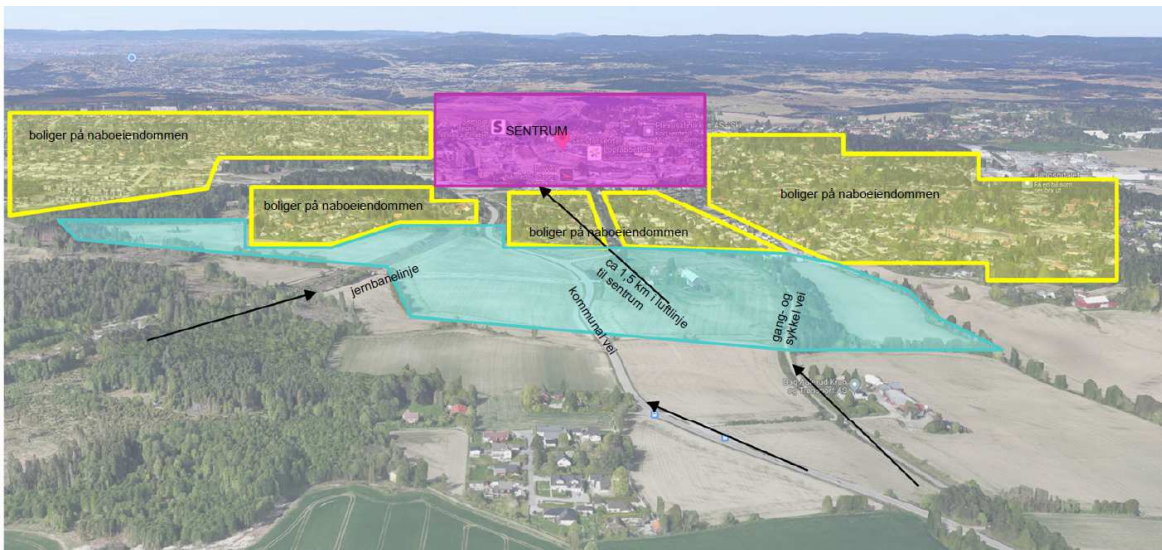
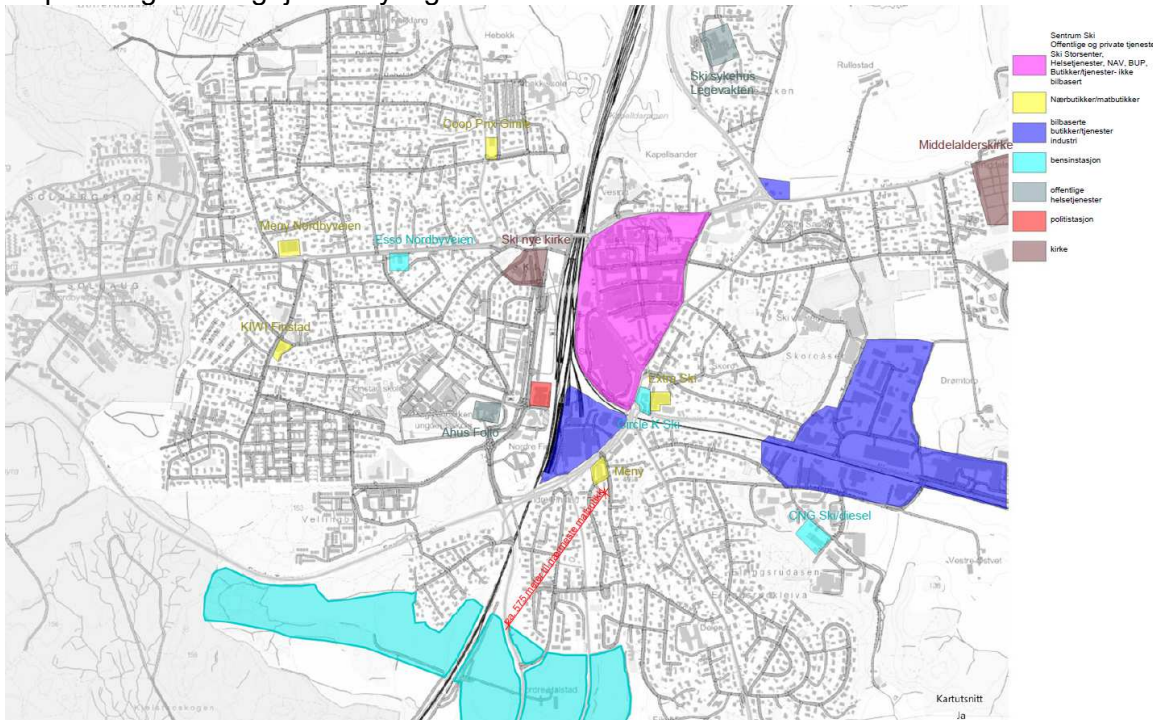
- Friområder og rekreasjon

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 jernbanelinjen 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 imellom 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



Sjekkliste for arealinnspill til kommuneplan for Nordre Follo Nordre Halstad. Område 1.

Fylt ut av Shark as v/ Kari Sivertsen 24.10.2024

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.



Planområde er vist med rødt.

Skjema for miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser av arealinnsillet

Fakta om arealinnsillet

Område:	Syd for Ski sentrum. Nordre Halstad gård. Område 1.
Adresse:	Åsveien 70 a og b, 1424 Ski
Gnr/bnr:	138/2
Forslagsstiller:	Tore Andreas Gundersen
Utsnitt av kart fra gjeldende kommuneplan og utsnitt av kart som viser arealinnsillet	Se planinnsillet 1
Områdets størrelse i m ²	Ca. 25.000 m ²
Beskrivelse/dagens bruk	Landbruksareal
Begrunnelse	Tungdrevet landbrukseiendom
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	310- Ras og skredfare 320- Flomfare
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?	Ubebygd

Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet?	Nei
Samfunnsforhold	
Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnspillet i tråd med kommunens 10 arealstrategier?	Ja, bortsett fra pkt. 9. ang. Nullvisjon for tap av matjord, men det planlegges kompensierende tiltak som flytting av matjord til av andre dårligere jordbruksarealer eller nydyrking andre steder om dette er ønskelig.
Prioriterte utbyggingsområder Ligger området innenfor prioriterte utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel, temakart 1?	Nei, men rett utenfor definert prioritet fortettingsområde rundt Ski sentrum. I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging vedtatt 26.09.2014 blir det presisert at det i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, og at jordvernet må balanseres mot storsamfunnets behov.
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.	Planområde er ubebygd område, men område har ikke naturverdier som vil gå tapt. Det blir heller mulig å bidra til å forsterke naturområder i landbruksarealenes randsoner og i nye i fellesarealer mellom byggene. Matjord kan flyttes til områder som trenger jord forbedring/oppgradering. (bidra til å gjøre andre landbruksarealer bedre.)
Mobilitet - 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, trafiksikkerhet og fremkommelighet.	- God kollektivdekning i område, med gangavstand til Ski stasjon som er et kollektivknutepunkt. - Ikke behov for ny infrastruktur til transport, hverken kollektiv eller for privat . - Kjøreadkomst via Eikeliveien. - Gang- og Sykkelvei inntil planområde. - Pga. gangavstand /nærhet til Ski stasjon og sentrum, samt mindre rimeligere boliger (delvis uten private p-plasser) vil trafikkøkningen være minimal. Mobilitet primært med gange og sykkel.

<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"> - 1,2 km fra ski stasjon - 6 ganger i timen - 600 m fra buss-stopp
<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"> - Eksisterende veier, kjøreadkomst via Eikeliveien, gang sykkeladkomst på gang- sykkelvei som ligger inntil planområde.
<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"> - Vann, avløp ligger tilgjengelig rett nord for planområde. - Planområde ligger inntil bekk med naturlig og god avrenning sydover. (mindre overvannsproblematikk etter utbygging, da det blir mer høy vegetasjon i område enn i dag.) - EL og fiber må antakelig bygges ut, men eksisterende anlegg ligger inntil planområde. - Ukjent om tilstand på teknisk infrastruktur.
<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"> - 600 m dagligvare, 1000 m til Ski storsenter/ski sentrum med alle tjenester. - Lekeplasser i umiddelbar nærhet - Unge førstehjemsboliger/ rimeligere boliger. - Større variasjon av boliger, gir bedre muligheter for alle
<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"> - Ja, lekeplasser både innenfor planområde og tilstøtende boligområder. - Barnehages utearealer kan benyttes til lek på kvelder og helger inntil planområde. - Ingen hundremeterskoger i umiddelbar nærhet, men god forbindelse til skogsområder i syd/vest.
<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"> - Barnehage 0 m. - Barneskole Ski 1700 m/Finstad 1500 m - Ungdomskole 1500 m - Videregående 1500 m - Sykehjem 200 m
Høyspentledninger - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler?	<ul style="list-style-type: none"> - Nei.
Miljø og naturressurser	
Støy og luftforurensning <ul style="list-style-type: none"> - Ligger tiltaket innenfor gul eller rød støysone? - Medfører tiltaket støy- og luftforurensning? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei. Ikke støyutsatt - Tiltaket medfører ikke støy- eller luftforurensning.
Klimagassutslipp <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"> - Bygging a nye boliger medfører noe klimagassutslipp uavhengig av hvor disse bygges. - Da beliggenhet og type bolig legger opp til å dekke det primære transportbehov med kollektiv, sykkel og gange blir det lite klimagassutslipp av transport. - Planområdet er solrikt og det ligger ingen infrastruktur under dette planområde, derfor kan noe av energibehovet dekkes med solenergi og/eller jordvarme.
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? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja. - Nei det er ikke avdekket kvikkleire innenfor området, men ifølge NGU kart er det <i>stor sannsynlighet</i> for kvikkleire. Dette vil selvfølgelig utredes i fremtidig reguleringssak. - Planområdet er slakt hellende mot øst/bekken. - Nei, ingen grunn til endringer av grunnvannstand, da det kun bygges i overflate . - Ingen forurensning i grunn.
Naturressurser (jord og skog, oppgis i m²) <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"> - Tiltaket medfører omdisponering av dyrket mark. - Berører ikke myr eller våtmarksområder. Bekk vil kunne

	<p>sikres og evt. forsterkes som del av overvannshåndteringen.</p>
<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 verdifulle naturtyper innenfor planområde. - Planområde består av monokultur(korn) + randsoner av stedlig vegetasjon. Randsoner kan styrkes. - Ingen 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 store konsekvenser for overvannshåndtering, CO2 opptak kan bli bedre. Biologisk mangfold kan øke. Planområde er helt avgrenset for friluftsliv i sommerhalvåret, så tilgjengeligheten til området blir bedre.
<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"> - Ligger inntil flomvei/bekk. - Mulig med tiltak og større arealer langs bekk om overvannsberegninger viser behov for det. - Bekk er naturlig og trygg flomvei. - Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei. - Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei og konsekvenser 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"> - Bekk ligger i planområdet - Nei, berører ikke sjø/vassdrag - Tiltaket har ingen konsekvens for drikkevann. - Tiltaket påvirker ikke vannmiljøet - Tiltaket har ingen konsekvens for vassdrag, innsjøer eller Oslofjorden. - Påvirkning tiltaket har på vannkvalitet kan vurderes i reguleringsarbeidet, likeledes må det vurderes om tiltaket kan bidra til forbedring. (vannforskriften § 12).

	<ul style="list-style-type: none"> - Vegetasjonsbelte langs bekk vil opprettholdes og mulig kunne utvides. (vannressursloven § 11)
Friluftsliv og nærmiljø <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"> - Det er 350 m til traktorvei som leder inn i skogsområder sydvest for ski. (Kjølstadskogen) - Planforslaget berører ikke friluftsområder, turområder da dette er «beslaglagt» av dyrket mark.
Kulturminner, kulturmiljø og landskap <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 bygg eller kulturmiljø innenfor planområdet. - Ingen arkeologiske kulturminner innenfor planområdet. - Ingen historiske steder /veier innenfor planområdet.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet Se også samfunnsforhold og miljø og naturressurser	
Teknisk infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> - Tilknytning til vann og avløp, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon 	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel tilknytning av teknisk infrastruktur, da dette blir en direkte forlengelse av eksisterende infrastruktur, som ligger rett nord for planområdet.
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? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja. - Nei, ingen endring av flomveier. - Ingen overvannsanlegg i området da dette er landbruksareal. Kun naturlige flomveier. Bekk mot Østensjøvannet. - Ja, 320- Flomfare. mulighet for flom langs bekk.
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? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ja. - Usikker. Må vurderes av geolog. - Mulighet for kvikkleire ifølge NGU. Dette må vurderes av Geolog i fremtidig regulering. - Ja, 310- Ras og skredfare
Trafikk <ul style="list-style-type: none"> - Årsdøgntrafikk (ÅDT). - Trafikkulykker på tilgrensende veier. 	

<ul style="list-style-type: none"> - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. 	<ul style="list-style-type: none"> - Adkomstvei er Eikeliveien som er samlevei med fortau i boligområde. - Ingen ulykker registret i kommunal vei/Eikeliveien, men i Åsveien i sentrum på hovedveinettet er det registret ulykker. - Økt belastning er minimal, sett i forhold til trafikken ellers i Ski.
<p>Forurenset grunn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har det vært forurensende aktivitet på området tidligere? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen tidligere aktivitet i området, derfor ingen potensiell forurensning.
<p>Høyspentledninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen høyspent anlegg i planområde.
<p>Naturmangfold</p> <ul style="list-style-type: none"> - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei

Eventuelle andre vurderinger:

Se ellers planinnspill 1, for Nordre Halstad.