

Nordre Follo kommune
Planavdelingen
Sak nr. 46/24

Kolbotn, 30.08.2024

Sak: Planinnspill for område 2 på Nordre Halstad.
Plantype: Planstrategi og kommuneplanens arealdel.
Gnr./Bnr.: 138/2 (Areal ca. 50 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.

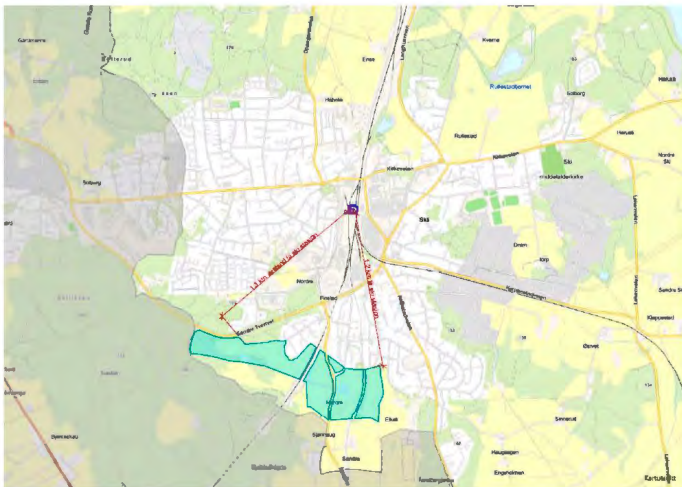
2. Bakgrunn og formål

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- 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 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 jordbrukseiendom.

3. Eksisterende forhold:

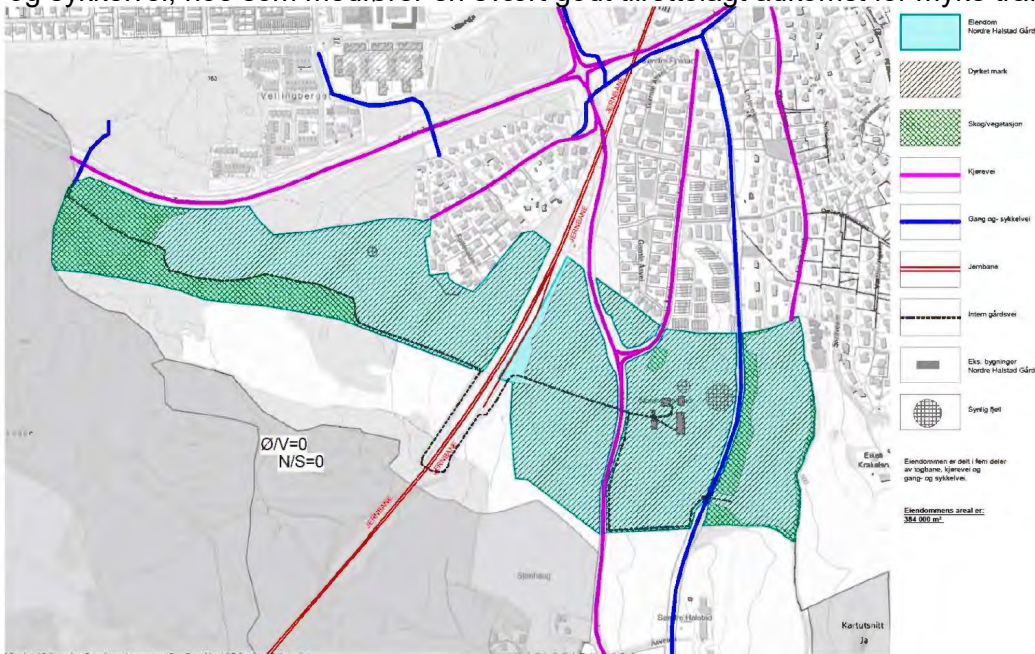
- Beliggenhet

Nordre Halstad ligger ca 1 km syd for Ski sentrum.



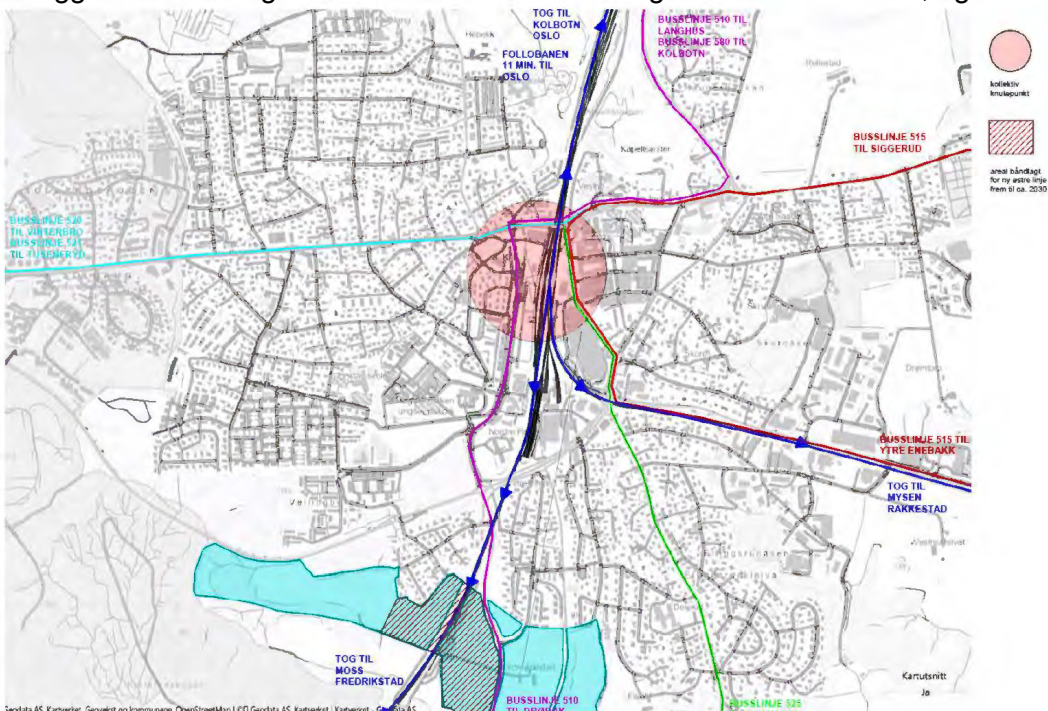
- Adkomst

Søndre Tverrvei avgrenser 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 jernbanespetet 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 arealer er vist med skravur.

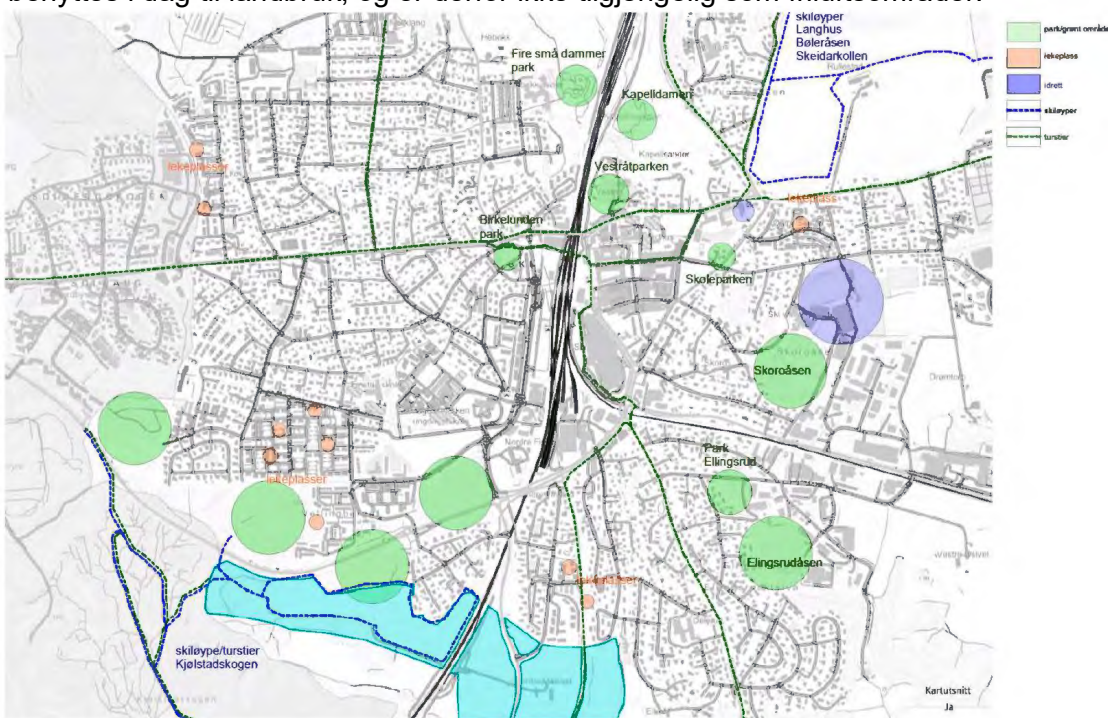
- Barn og unge

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



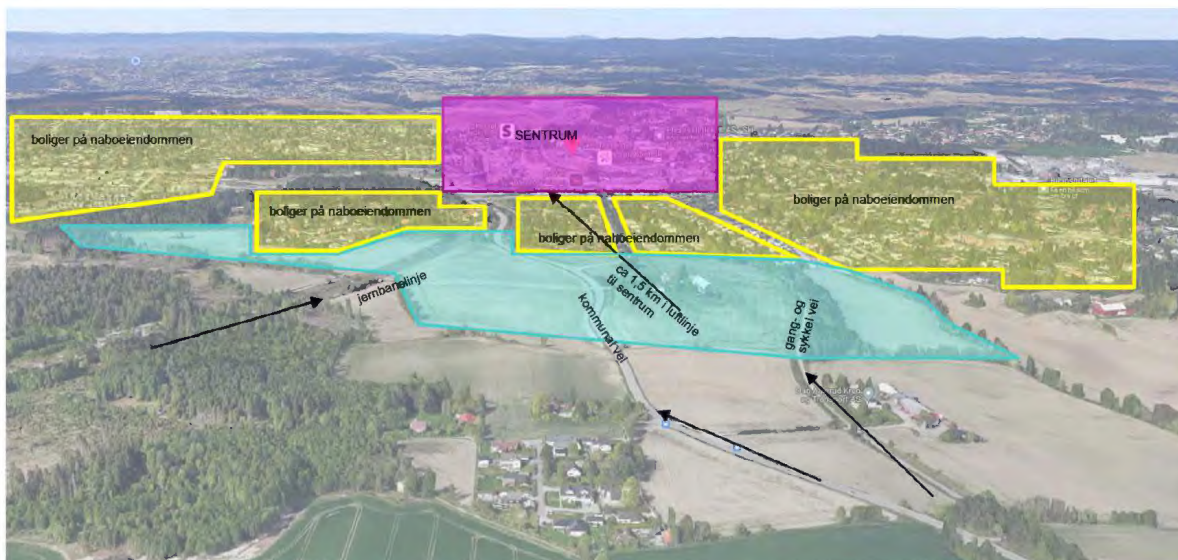
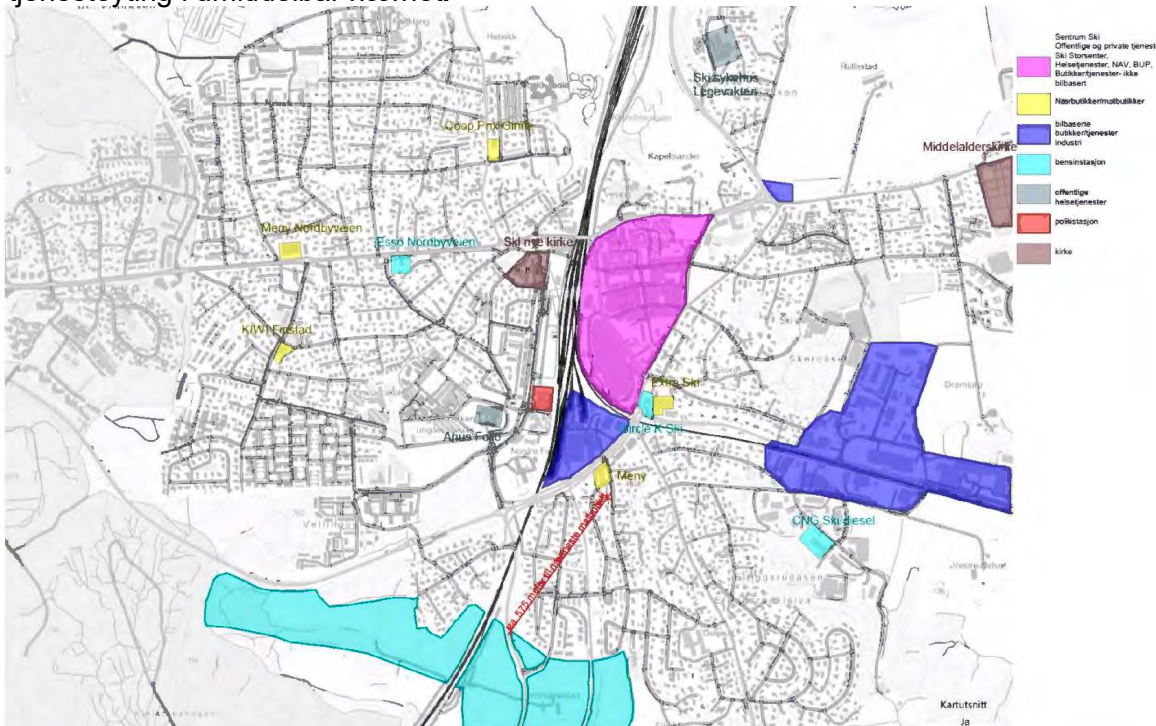
- Friområder og rekreasjon

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 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- og 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 to 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 Nordre Follo Kommune for å dekke boligetterpørselen. 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 2. Området rundt gårdstunet på Nordre Halstad gård.



Planområde er vist med rød avgrensning.

Området rundt gårdstunet og arealet nord for gårdstunet på Nordre Halstad gård ønskes omdisponert fra LNF til byggeformål for boliger og evt. offentlig/privat tjenesteyting. Dette planinnspill dreier seg om et areal på ca. 44 da rundt og nord for gårdstunet og 7,5 da på vestsiden av Gamle Ås vei. Området vurderes til å være svært egnet til boligformål da dette grenser til eksisterende boligområder. Adkomst til området vil være via Gamle Ås vei med kort av stand til Fylkesvei 152. Fv. 152 er en kjørevei med høyere hastighet, mens Gamle Ås vei som er en villavei som en kan gå i. Sammen med gang- og sykkelveien som går i det gamle jernbanesporet gir samlet løsning både trygg og god gang- og sykkelmulighet til Ski stasjon/kollektivknutepunkt, til skoler og barnehager og til Ski sentrum med all nødvendig privat og offentlig tjenesteyting.

Nordre Halstad gård har i dag for lite areal til å forsvare investeringer i nødvendig maskiner og utstyr. Samtidig er arealene tungdrevet da dyrkbar mark er svært oppstykket. Driftsgrunlaget for gården er derfor ikke tilstede og jorda er derfor forpaktet bort.

Jordene.

Arealene nord for gårdstunet er urasjonelle å dyrke pga. fire fjellskjær, (områder med fjell i dagen). I tillegg bidrar Gamle Ås vei og vegetasjon langs veiene til at dyrkbar mark er delt i to, og med dette blir det liggende igjen en liten separat åkerlapp på nord vest siden av Gamle Ås vei.



Jordene har fire fjellskjær nord og ett syd for tunet i tillegg er jordende delt opp av veier og vegetasjonsbelter langs disse veiene.

Bebyggelsen på gårdstunet.

Gårdstunet på Nordre Halstad består av 5 bygg, som er i dårlig forfatning:

- våningshus i mur fra ca. 1905 (ligger i nord med hage mot nord vest).
- garasje fra ca. 1910 (mot øst)
- låve fra ca. 1910
- stabburet er av eldre dato (1857 muligens flyttet?)
- tidligere drengestue er sterkt ombygget, til det ugjenkjennelige på 1960 tallet (ligger på gårdens sydvestre hjørne).



Gårdstunets 5 bygg- kilde: kommunens kart.



Gårdstunet sett med skråfoto. Kilde 1881.no

Med dagens dårlige driftsgrunnlag, er det vanskelig å finne ressurser til vedlikehold av denne bygningsmasse og derfor må det finnes ny bruk til denne om dette tunet ikke skal forsvinne. Aktiv bruk er vanligvis den beste løsning for bevaring. Det må også vurderes hvilke bygg

som egner seg til gjenbruk/bevaring og hvilke bygg som kan gjenoppbygges for ny bruk og hvilke bygg som eventuelt kan eller bør fjernes.

Vi ser for oss at tunet vil være ett fint utgangspunkt for videre boligbygging eller alternativt kan dette fungere som ett kultursenter/møteplass, ett sted for et større foretak som ønsker en tydelig profil etc. (privat eller offentlig tjenesteyting).

Åkerlappen mellom fylkesvei 152 og Gamle Ås vei har et begrenset areal på ca. 7,5 mål, og vil kunne være en naturlig utvidelse av boligfeltet i Gamle Ås vei, men kan også fungere godt til barnehage formål, om det er behov for dette. I begge tilfeller forutsettes det at det gjøres støyskjermingstiltak langs fylkesveien.

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

Illustrasjonen under viser mulig bruk av planområdet, men mer eksakt utforming av bebyggelse vil selvfølgelig avklares i en fremtidig reguleringsprosess og etter at kommunen også har fått vurdert evt. potensielle tomtebehov for offentlig tjenesteyting. Forslaget viser boligbebyggelse i områdene nord og øst for gårdstunet, men med mulig plass til barnehagetomt i forlengelsen av bebyggelsen på vestsiden av Gamle Ås vei.



Denne planskisse viser mulig bruk av planområdet, med adkomstvei fra Gamle Ås vei og utvidelse av gangveinettet gjennom planområdet.



Denne skisse viser stilisert mulig fremtidig utbygging innenfor planområdet, sett fra syd-øst.



Denne skisse viser stilisert mulig fremtidig utbygging innenfor planområdet, sett i fugleperspektiv i fra syd-vest.

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

Landskapets visuelle profil vil naturlig nok endres ved at landskapet endres i fra ubebygde til bebygde område. Ved utbygging av jordet i nord til f.eks barnehage (inntil 2 etasjer) vil ikke landskapet endres vesentlig da vegetasjonsskjermen og vollen mot vei arealene opprettholdes.

Utbygging av jordet nord og øst for gården vil naturligvis flytte Ski's bebygde profil sørover, men likevel vil gårdens eldre bebyggelse og tunet være lesbart, ved at omkringliggende vegetasjon og hage i tillegg til at bebyggelse i hovedsak beholdes. Tunet kan tåle ny bebyggelse og/eller endret bebyggelse, særlig i syd, for å lettere kunne tilpasse seg ny bruk. Vi viser her 3 referanseprosjekter som viser eldre gårdstun med ny bruk.



Referanse: Kolbotn gård med ny bruk (kontorlåve), likevel er gårdens bebyggelse tydelig å lese.



Referanse: Låven på Nordre Finstad gård er gjenbrukt til boliger.



Referanse: Gardstunet på Solli Brug er bruk som galleri og kafe i privat eie, men likevel tilgjengelig for allmenheten.

8. Interesser som berøres av planinitiativet

- Trafikkforhold.

Gårdstunet på Nordre Halstad gård har i dag avkjørsel direkte i fra Fv. 152 og med utbygging av arealene nord for gården vil det være naturlig å legge ny avkjørselen til dette området i fra Gamle Ås vei (hindre flere unødvendige avkjørsler fra fv. 152). Krysset Fv. 152 X Gamle Ås vei har god utforming og etter vår vurdering har dette god kapasitet, men i forkant av fremtidig reguleringsprosess vil det selvfølgelig utarbeides trafikkanalyse for dette.

Trafikk til planområde vil derfor ikke berøre boligområder syd for Ski eller Ski sentrum med mere trafikk da trafikken vil komme direkte i fra fylkesveien. Fremtidige beboere vil også i hovedsak bevege seg mot Ski sentrum med gange- og sykkel frem til eksisterende kollektivtilbud, og fra område kan en både benytte villaveien Gamle Ås vei som er direkte knyttet til gang- sykkelveinettet nærmere Ski sentrum eller en kan benytte gang- sykkelveien som går på det gamle jernbanesporet.

Dette viser at det ikke er behov for ny infrastruktur ved utbygging av dette område.

- Naturmangfold og nedbygging av dyrket mark.

Planområdet er i hovedsak dyrket mark, med trær og kantvegetasjon i åkrenes randsoner og rundt gårdens bebyggelse. Vegetasjonen vil kunne opprettholdes, da det er den dyrkede marken imellom disse naturområder som gir rom for ny bebyggelse. Naturmangfoldet er størst i vegetasjonsbeltene og dette vil beholdes og vil kunne styrkes, med flere arter. Det må også anlegges nye grøntarealer mellom byggene.

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.

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 parseller/pallekarmen og frukt/bær kan plantes som del av grøntanlegget mellom byggene. Et epletre kan f.eks gi 50-250 kg epler avhengig av art/type, vær, størrelse og alder på treet. Plantenes rotsystem bidrar også positivt til å binde løsmasser/jord (hindre erosjon) og bidrar positivt til fordøying av overvann.

- Friluftsliv

Planområdet benyttes ikke til friluftsliv i dag da dette i hovedsak er dyrket mark. Ny bebyggelse og nye boligområder vil derimot åpne tilgangen til og gjennom dette område. Det vil naturlig nok etableres utearealer for lek og uteopphold innenfor planområdet. Intern veisystemet og intern gang- sykkelveisystemet vil også kunne forbedre og tilrettelegge muligheten for gjennomgang fra boligområdene i øst mot skogen/friarealer i vest.

- Forhold til eldre kulturminner

Det er registret 2 eldre kulturminner (gravminner fra jernalder) innenfor området og disse vil selvfølgelig bevares og hensynstas selv om områdene rundt bebygges.

- Forhold til SEFRAK registeret bygg (nyere kulturminner)

Samtlige 5 bygg rundt tunet er SEFRAK registrerte (automatisk registrerte da de er bygget før 1920), men ingen av disse er regulert til bevaring i kommuneplanen, heller ikke tunet som

kulturmiljø er regulert til bevaringer. Antakelig har disse bygg ikke kommet til vurdering, da disse bygg er av nyere dato og disse er i dårlig forfatning og/eller betydelig ombygget. Dette gir en frihet til å gjenbruke og bruke gårdstunet på en ny måte.

- Støy

Da Fv.152 avgrensner planområdet i vest og det er rød støysone nærmest veien. I dette området vil det ikke bygges boliger eller annen støyfølsom bebyggelse, og vi ser heller for oss lave voller og vegetasjonsskjermer (tilsvarende som langs Fv. 152 fra krysset nord for Gamle Ås vei) som begrenser støypåvirkningen på arealet for øvrig. Deler av planområdet ligger i gul støysone og her må ny bebyggelse planlegges nøye slik at støykravene i kommuneplanen i imøtekommes. Størsteparten av arealet (alle arealer nord og øst for gården) er ikke utsatt for støy.

9. Konklusjon

Planområdet nord og øst for gårdstunet, samt gårdstunet 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 2.

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 rød avgrensning.

Skjema for miljømessige og samfunnsmessige konsekvenser av arealinnsnittet	
Fakta om arealinnsnittet	
Område:	Syd for Ski sentrum. Nordre Halstad gård. Område 2
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 arealinnsnittet	Se planinnsnitt 2.
Områdets størrelse i m ²	Ca. 50.000 m ²
Beskrivelse/dagens bruk	Landbruksareal
Begrunnelse	Tungdrevet landbrukseiendom
Formål i gjeldende kommuneplan	LNF
Hensynssone i gjeldende kommuneplan	310- Ras og skredfare
Foreslått arealformål	Bolig og evt. barnehage
Har arealet ligget inne som andre formål enn nåværende formål i tidligere kommuneplaner?	Nei

Ligger området innenfor et bebygd/delvis bebygd/ubebygd område?	Delvis bebygd
Potensiell konflikt med annen arealbruk eller aktivitet?	Nei
Samfunnsforhold	
Overordnede føringer i arealstrategiene Er arealinnsillet i tråd med kommunens 10 arealstrategier?	Ja, bortsett fra pkt. 9. ang. Nullvisjon for tap av matjord, men det planlegges kompenserende tiltak som forbedring av andre dårlige 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 arealinnsillet bidrar til at kommunen oppfyller målet om å være en arealnøytral kommune.	<ul style="list-style-type: none"> - Planområde er delvis bebygd 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 nye boliger. - 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. - Vurdere konsekvensene for fremtidig transportbehov. - Beskriv adkomstløsning, avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei. - Beskriv dagens trafiksituasjon og konsekvenser av økt belastning for	<ul style="list-style-type: none"> - 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 biler(veier). - Kjøreadkomst via Hovedveinettet Fv152 Åsveien som ligger inntil planområde. - Gang- og Sykkelvei inntil planområde.

<p>veinett, trafiksikkerhet og fremkommelighet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pga. gangavstand /nærhet til Ski stasjon og sentrum, samt boliger (delvis uten private p-plasser) vil trafikkøkningen være minimal, da trafikken ledes via hovedveinettet . Mobilitet skal primært være 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>Trafiksikkerhet 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 hovedveinett og kun i første del av kommunal vei (Gamle Ås)som kjøreadkomst. gang sykkeladkomst på gang-sykkelvei som ligger inntil planområde (gamle jernbanesporet).
<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 i boligområdet rett nord for planområde. - Området har naturlig og god avrenning syd-øst over. Til Østensjøvannet via Østensjøbekken. - 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 - Boliger for alle aldersgrupper fra unge førstehjemskjøpere til eldre som ønsker lettstelte boliger, med god tilgjengelig planløsning og UU adkomster. - 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. - Barnehagens utearealer 150 m unna kan benyttes til lek på kvelder og helger. - Ingen hundremeterskoger i umiddelbar nærhet, men god forbindelse til skogsområder i syd/vest. - Vesteåtparken 1,7 km, torget i Ski sentrum 1,5 km og idrettsanleggene 1,6 km fra planområdet vil være naturlig møteplass for eldre barn.
<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 150 m. - Barneskole Ski 1700 m/Finstad 1500 m - Ungdomskole 1500 m - Videregående 1600 m - Sykehjem 350 m
<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"> - Det er rød støysone nærmest Åsveien, og deretter gul støysone, på ca. halve planområde. Resterende areal er ikke støyutsatt. Nye boliger i gul støysone medfører krav om støytiltak. - Tiltakene medfører ikke støy- eller luftforurensning.
<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 	<ul style="list-style-type: none"> - Bygging av 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.

<p>energibehov må det utredes om det er nok effekt i strømmettet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planområdet er solrikt og det ligger ingen infrastruktur under planområdet derfor kan deler av energibehovet dekkes ved solenergi og/eller jordvarme.
<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 det er ikke avdekket kvikkleire innenfor området, men ifølge NGU kart er det <i>stor sannsynlighet</i> for kvikkleire for deler av planområde. Dette vil selvfølgelig utredes i fremtidig regulerings sak. I andre deler av planområdet er det fjell i dagen. - Planområdet er slakt hellende mot syd øst. - Nei, ingen grunn til endringer av grunnvannstand, da det kun bygges i overflate og evt en kjelleretasje. - Ingen forurensning i grunn.
<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"> - Tiltaket medfører omdisponering av dyrket mark. - Berører ikke myr eller våtmarksområder.
<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, bortsett fra et område helt nord i planområde. Dette kan sikres i fremtidig regulering. - Planområde består hovedsakelig av monokultur(korn) + randsoner og rundt tunet er det noe stedegen og plantet 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, pga. mulighet for mer stor vegetasjon. Biologisk mangfold kan øke. Planområde er helt avgrenset for friluftsliv i sommerhalvåret, så

	tilgjengelighetet til området vil totalt sett bli bedre.
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? - 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. Ingen fare for flom. - Da området har lite eksisterende bebyggelse å ta hensyn til vil det være enkelt å innarbeide tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering. - Eksisterende naturlige flomveier er trygge. - Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei. - Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei og konsekvenser nedstrøms.
Vannmiljø <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 150 m fra 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). - 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, grønnsstruktur, turområder og turstier? Ev. Hvilke konsekvenser har tiltaket? 	<ul style="list-style-type: none"> - Traktorvei på andre siden av Åsveien 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? 	<ul style="list-style-type: none"> - Alle bygg på gårdstunet er SEFRAK registrerte, men ingen bygg eller kulturmiljøet er regulert til bevaringer. Tunet ønskes likevel å beholdes og videreutvikles for å kunne lese historien.

<ul style="list-style-type: none"> - Berører tiltaket historiske steder og veier? 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er registret 2 eldre kulturminner innenfor planområdet, disse skal selvfølgelig ivaretas i videre planarbeidet - Ingen historiske steder /veier innenfor planområdet.
<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, elforsyning, 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
<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, ingen endring av flomveier. - Ingen overvannsanlegg i området da dette er landbruksareal. Kun grøfter eller naturlige flomveier. - Nei, ikke fare for flom.
<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. - Planområde har delvis fjell i dagen og delvis løsmasser og mulighet for kvikkleire. Må vurderes av geolog. - Mulighet for kvikkleireskred ifølge NGU. Må vurderes av geolog i fremtidig regulerings sak. - Ja, 310- Ras og skredfare
<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"> - Adkomstvei er fra Åsveien (ÅDT 6300) med en kort strekning på Gamle Ås vei (kommunal boligvei ÅDT 700) . - En ulykke registret i kommunal vei/Gamle Ås vei, og flere på fylkesveien. I hovedsak utforkjøringer pga. snø/is. Fylkesveien har ikke myke trafikanter så konsekvensene av ulykker er begrenset til materielle skader.

	<ul style="list-style-type: none"> - Økt belastning pga. fremtidig utbygging vurderes som minimal, da at mye mobilitet vil skje med kollektiv, gange- og sykkel og sett i forhold den forholdsvis høye trafikk som er på fylkesveien i dag.
Forurensset grunn <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 enn jordbruk, så potensiell forurensning er ikke tilstedet.
Høyspentledninger <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? 	<ul style="list-style-type: none"> - Ingen høyspent anlegg i planområde.
Naturmangfold <ul style="list-style-type: none"> - Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold? 	<ul style="list-style-type: none"> - Nei

Eventuelle andre vurderinger:

Se ellers planinnspill 2, for Nordre Halstad.