

Nordre Follo kommune
Planavdelingen
Saknr. 46/24

Kolbotn, 30.08.2024

Sak: Planinnspill 3 for område 3 på Nordre Halstad.
Plantype: Planstrategi og kommuneplanens arealdel.
Gnr./Bnr.: 138/2 (Arealinnspillet gjelder ca. 72 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 byen 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.

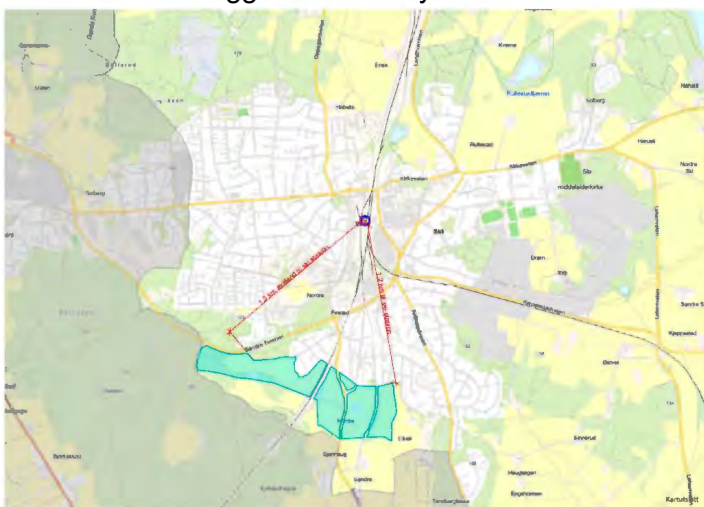
2. Bakgrunn og formål

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 denne sentrale beliggenhet, lokal infrastruktur og forslagsstiller 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.

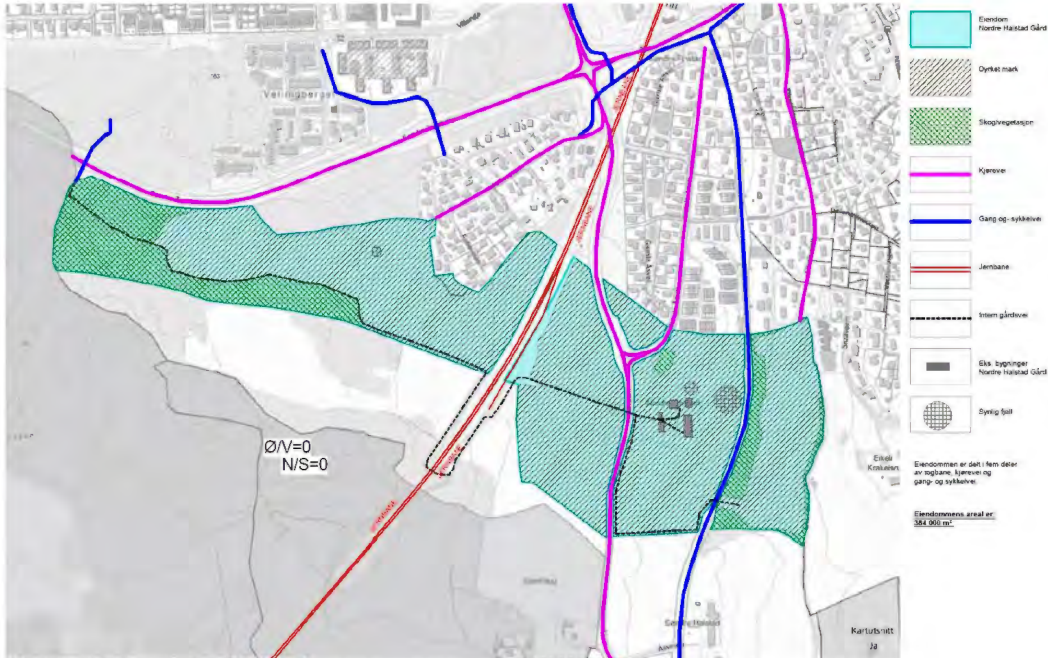


shark as

Side 1 av 11

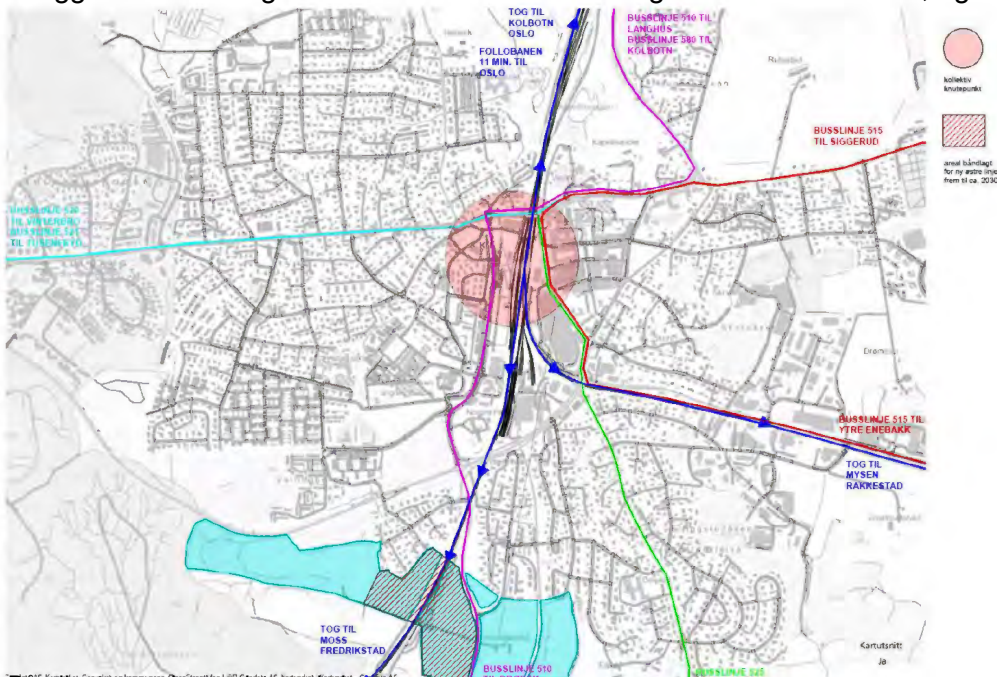
- Adkomst

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 jernbanespooret 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 regionalto, samt ett lokalbuss rutenett mot Ås/Drøbak, Vinterbro/tusenfryd, Siggerud/Enebak 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 skråvr.

shark as

Side 2 av 11

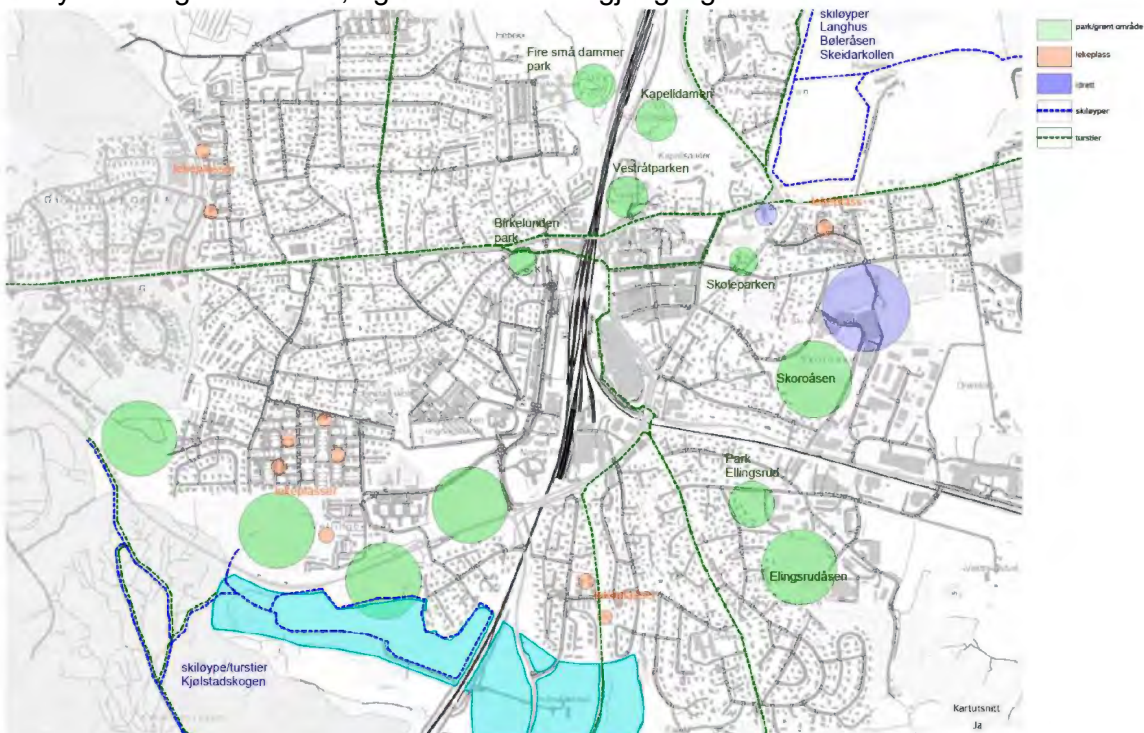
- Barn og unge

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



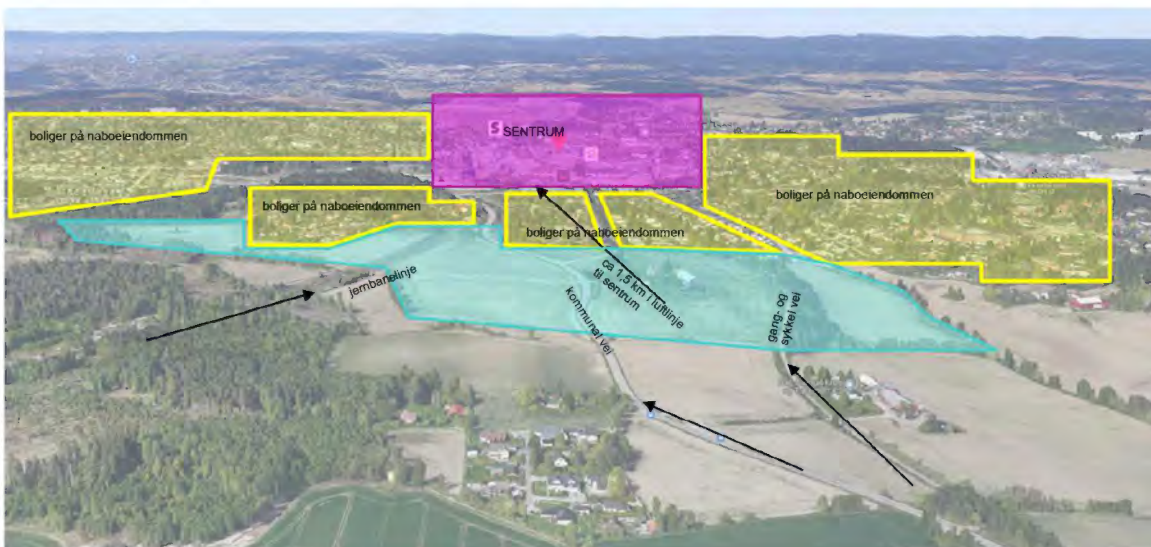
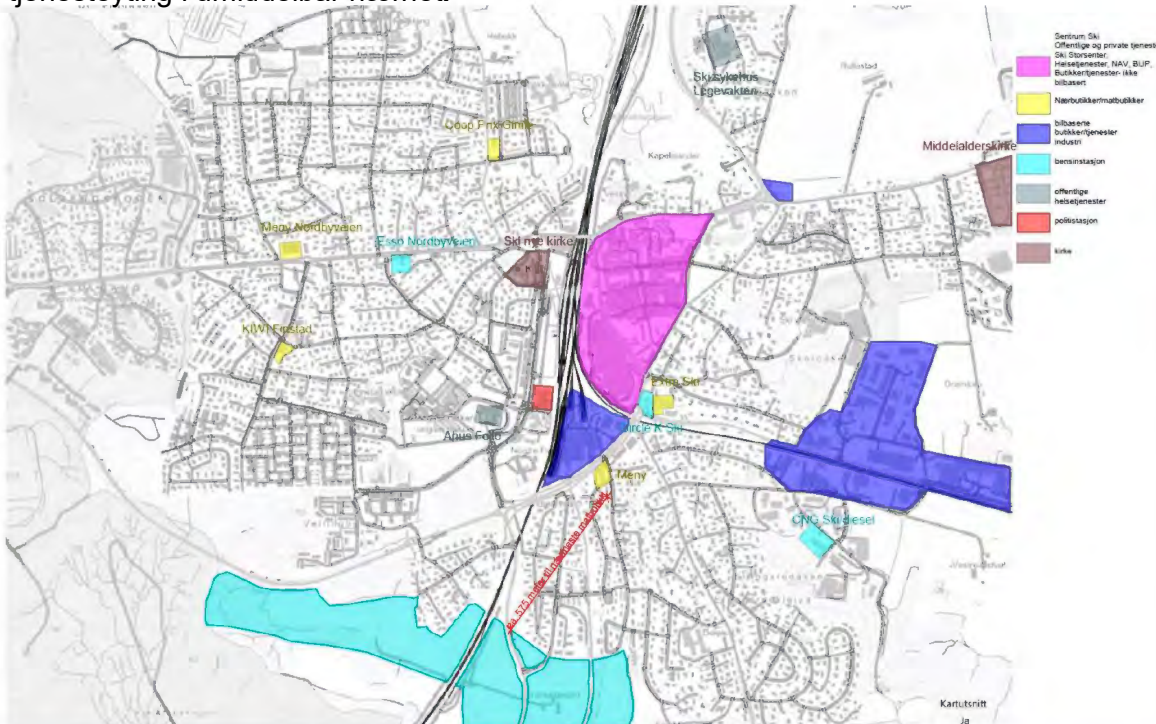
- Friområder og rekreasjon

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 og 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 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 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.

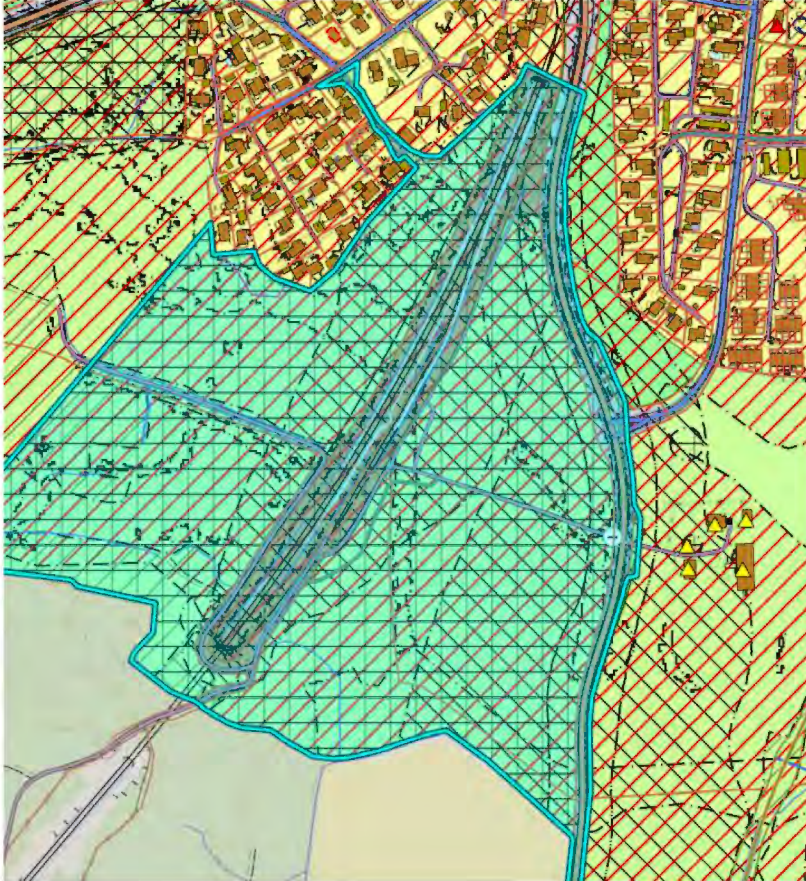
Samtidig vet vi at arealbruksendring gir økte klimagassutslipp og truer naturmangfoldet, og kommunestyrets vedtak pkt. 5. ang. behov for notat som redegjør for praktisering av prinsippet om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon, understreker dette ytterligere.

5. Område 3. Området mellom FV 152 og jernbanesporet, på Nordre Halstad gård.



Området er vist med rød markering.

Nordre Halstad gårds areal mellom Fylkesvei 152 og Østfoldsbanens vestre linje ønskes omdisponert fra LNF område til fremtidig boligformål og evt. formål for offentlig/privat tjenesteyting, om det er behov for dette. Dette dreier seg om et areal på ca. 72 da, og dette areal er forholdsvis flatt og enkelt å bebygge med nye anlegg og bygg. Kjøreadkomst til området vil kunne anlegges direkte i fra Fylkesvei 152, men da fylkesvei 152 er en ren kjørevei, vil gang- og sykkelforbindelse være fra øst, via område rundt gårdstunet, til eksisterende villaveier syd for Ski sentrum eller via gang- og sykkelvegen som ligger i det gamle jernbanesporet. Dette gang- og sykkelveisystemet gir 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 er svært tungdrevet og har i dag ikke driftsgrunnlag og jorda er derfor forpaktet bort (se planinnspill 2, for mer detaljert beskrivelse av dette). I tillegg har Bane Nor båndlagt foreslått planområde for mulig ny trasè og riggområde for ny østre linje frem til 2030. Etter at Østfoldbanens østre linje er etablert vil dette arealet igjen frigjøres, med de ulemper det medfører.



Blå markering viser båndlagt areal for ny østre linje. Hentet i fra kommuneplanen.

Konsekvens av riggområde.

Grunneier har hatt tett dialog med Bane Nor ang. bruk av dette areal som riggområde, og Bane Nor har vurdert at jorda vil ødelegges av at jorda tildekkes med duk og steinmasser (vanlig tiltak for midlertidige anlegg og anleggsveier), da dette i tillegg til tunge maskiner vil presse sammen jorda så mye at denne vil ødelegges som matjord. Bane Nor mener derfor at jorda må flyttes. Flytting av jord vil inngå i deres fremtidige prosjekt og vurderes iht. arealnøytralitet. Anleggsområdet trenger også en kjøreadkomst i fra Fv.152. Dette betyr at arealet vil være sterkt bearbeidet når Bane Nor avslutter sine arbeider.

Konsekvens av båndlegging – fremdrift.

Bane Nor er i en planleggingsfase ang. østre linjes linjeføring og om hvordan bygging skal gjennomføres. Planlegging hos de tar tid og vi vet at planlegging av nye boligområder tar tid, og da vi ser at konsekvensene av riggområde kan bli store for matjorda, mener vi at en omdisponering av arealet til fremtidig boligområde bør gjennomføres i kommende kommuneplanområde. Med dette kan vi planlegge samordnede plangrep som gir bærekraftige løsninger der f.eks avkjørsel og veisystem utformes slik at dette både kan benyttes av Bane Nor i anleggsfasen og deretter som permanente løsninger for fremtidige boligområder. Det vil si at planleggingen må samordnes så snart som mulig, om vi skal finne bærekraftige løsninger.

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. I illustrasjonene er det avsatt ett areal på ca 15 da for mulig fremtidig skoletomt, om det er behov for dette.



Denne planskisse vise mulig bruk av planområde, med adkomst direkte i fra Fv. 152 og gang- og sykkeladkomst under fylkesveien.



Denne skisse viser stilisert mulig fremtidig utbygging innenfor planområdet, sett i fugleperspektiv fra syd øst. Orange areal er mulig skoletomt.



Denne skisse viser stilisert mulig fremtidig utbygging innenfor planområdet, sett fra sydvest.

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

Landskapets visuelle profil vil naturlig nok endres ved at landskapet endres i fra jorder til bebygd område, men denne endring vil allerede skje som følge av bruk av dette område som riggområde for Østfoldsbanens østre linje.

Utbygging av arealene vil naturligvis flytte Ski's bebygde profil sørover, men ved bruk av høy vegetasjon langs veier og mellom bygg kan en likevel bevare ett grønt preg i dette landskapet.

8. Interesser som berøres av planinitiativet

- Trafikkforhold.

Arealet mellom Fv. 152 og jernbanen har i dag kun en traktorvei til intern bruk med direkte avkjørsel fra Fv. 152, som forlengelse av allèen/gårdsveien til tunet. Ved fremtidig utbygging av planområdet må det anlegges en ny avkjørsel fra fv. 152 til planområdet. Denne bør ligge syd for avkjørselen til Gamle Ås vei. Forkant av fremtidig reguleringsprosess vil det selvfølgelig utarbeides trafikkanalyse for vurdering av trafikkløsning, men dette bør vurderes allerede før riggområdet tas i bruk, for det vil være behov for avkjørsel også til dette.

(Samordne planer og ressursbruk). Trafikk til planområde vil 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, og fra område bør det være undergang under fv.152 til planområde 2 (arealer rundt gården) og deretter 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 illustrerer at det ikke er behov for ny infrastruktur ved utbygging av dette område, annet enn internt veisystem.

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

Planområdet består kun av dyrket mark, så naturmangfoldet er svært begrenset. Ved utbygging er det naturlig å etablere vegetasjonsfelt langs Fv. 152 i tillegg til grønne områder for lek og uteopphold mellom byggene. Med dette vil naturmangfoldet øke i forhold til dagens monokultur.

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 eller nærliggende eiendommer.

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/ype, vær, størrelse og alder på treet. Plantenes rotsystem bidrar også positivt til å binde løsmasser/jord (hindre erosjon) og bidrar positivt til fordrøying av overvann.

- **Friluftsliv**

Planområdet benyttes ikke til friluftsliv i dag da dette er dyrket mark. Enkeltpersoner kan ha benyttet gårdsveien for adkomst til skogen i vest, men i dag medfører dette at folk må gå langs deler av Fv. 152 for komme frem til gårdsveien. Dette er uheldig pga. høy fart i område. (60 km/t). Utbygging av området med ny bebyggelse og nye boligområder vil derimot åpne tilgangen til og intern veisystem /gang- sykkelveisystem vil også kunne forbedre og tilrettelegge muligheten for gjennomgang fra boligområdene i øst mot skogen/friarealer i vest. Det vil naturlig nok også etableres utearealer for lek og uteopphold innenfor planområdet.

- **Støy**

Fv.152 avgrensner planområdet i øst og jernbanen avgrensner planområdet i vest. Begge disse er støykilder som en må ta hensyn til ved planlegging og utbygging av området.

Langs Fv. 152 er det rød støysone nærmest veien. I dette området vil det ikke bygges boliger eller annen støyfølsom bebyggelse, og vi ser heller for oss voller og vegetasjonsskjerm (tilsvarende som langs Fv. 152 fra krysset nord for Gamle Ås vei) som begrenser støypåvirkningen på arealet forøvrig. Deretter vil planområdet ligge i gul støysone (og hvit) og her må ny bebyggelse planlegges nøye slik at støykravene i kommuneplanen i imøtekommes. Jernbanen vest for planområdet ligger her dypt i terrenget og i tillegg er det etablert støyskjerm på topp av skjæringen. Dette medfører at de nærmeste arealer til jernbanen ligger i gul støysone. Det vil utarbeides støyrapport i forbindelse med reguleringsarbeidet.



Planområdet sett fra fv. 152 sydover med jernbanens støyskjerm til høyre.

Konklusjon

Planområdet på Nordre Halstad gård mellom Fv. 152 og jernbanen egner seg godt til utbyggingsformål etter at båndleggingen av riggområder for Østfoldsbanens østre linje blir frigitt, 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 forsagstiller
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 3.

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 samfunnmessige konsekvenser av arealinnsnittet | |
|--|--|
| Fakta om arealinnsnittet | |
| Område: | Syd for Ski sentrum. Nordre Halstad gård. Område 3, område mellom FV152 og jernbanen |
| 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 3. |
| Områdets størrelse i m ² | Ca. 72.000 m ² |
| Beskrivelse/dagens bruk | Landbruksareal |
| Begrunnelse | Tungdrevet landbrukseiendom |
| Formål i gjeldende kommuneplan | LNF |
| Hensynssone i gjeldende kommuneplan | 710- Båndleggingszone Jernbane 310- Ras og skredfare 220- Rød og gul støysone |
| Foreslått arealformål | Bolig og evt. Skoletomt |

| | |
|---|--|
| 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, ikke etter at båndleggingsperioden for ny østre linje er utgått |
| 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. | <ul style="list-style-type: none"> - Planområde er ubebygd område, men område har ikke naturverdier som vil gå tapt. Det er minimalt med vegetasjon i dette område. Det blir heller mulig å bidra til å forsterke/reetablere naturområder 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. | <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). |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Beskriv dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning for veinett, trafikksikkerhet og fremkommelighet. | <ul style="list-style-type: none"> - Kjøreadkomst via Hovedveinettet Fv152 Åsveien som ligger inntil planområde. - Behov for opparbeidelse av Gang- og Sykkelvei innenfor planområdet Nordre Halstad gård, mot øst og påkobling til eksisterende gang sykkelveinett, med undergang under Fv152. - Pga. gangavstand /nærhet til Ski stasjon og sentrum, med arealeffektive boliger (delvis uten private p-plasser) vil trafikkøkningen være minimal. Da dette går 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"> - 1500 m fra ski stasjon - 6 ganger i timen - 800 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 hovedveinett (Fv152) som kjøreadkomst, ligger inntil planområdet. - Gang sykkeladkomst via eksisterende gang- sykkelvei som ligger på det gamle jernbanesporet, med ny 200 m kobling over Nordre Halstad gård område 2, samt under Fv152. |
| <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 mot syd-øst. Til Østensjøbekken og deretter mot Østensjøvannet. - EL og fiber må antakelig bygges ut, men eksisterende anlegg ligger nær 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"> - 800 m dagligvare, 1200 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. - Ingen hundremeterskoger i umiddelbar nærhet, men svært god forbindelse til skogsområder i syd/vest. (Kjølstadmarka.) - Vesteråtparken 1,9 km, torget i Ski sentrum 1,7 m, og idettsanleggene 2,0 km unna 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 Eikeliveien 500 m/ Finstad 1000 m. - Barneskole Finstad 1200 m - Ungdomskole 1500 m - Videregående 2000 m - Sykehjem 650 m |
| <p>Høyspentledninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler? | <ul style="list-style-type: none"> - Nei, men nærhet til jernbane . |
| <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. Langs jernbane er det gul støysone, da rød sone allerede er eliminert av eksisterende støyskjermer. Resterende areal er ikke støyutsatt. Nye boliger i gul |

| | |
|--|---|
| | <p>støysone medfører krav om støytiltak.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiltaket 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 energibehov må det utredes om det er nok effekt i strømmettet. | <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. - Planområdet er solrikt og det ligger ingen infrastruktur i bakken under planområdet 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. Dette vil selvfølgelig utredes i fremtidig regulerings sak. - Planområdet er slakt hellende mot syd. - 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. - Planområde består kun av dyrket mark (monokultur/korn). - Ingen vilttrekk (området ligger mellom vei og jernbane) |
| <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. mer stor vegetasjon. Biologisk mangfold kan |

| | |
|--|--|
| | <p>dermed øke. Planområde er helt avgrenset for friluftsliv i sommerhalvåret (bortsett fra mulighet for å benytte traktorvei gjennom område), så tilgjengeligheten til området totalt sett vil bli bedre.</p> |
| <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"> - Ja, i kommuneplan er det regulert inn mindre felter på jordene med fare for flom, men pr. i dag er det ikke registrert overvann på jordene ved styrtnebbør. - Da området ikke har bebyggelse å ta hensyn til vil det være enkelt å innarbeide tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering i en ny plan. - Ingen endringer av eksisterende naturlige flomveier. - Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei og konsekvenser nedstrøms, men overvannshåndtering må utredes i reguleringsarbeidet. |
| <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 400 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. - Vi kan ikke se at nye tiltak vil påvirke vannmiljø, og spesielle tiltak er mest sannsynlig ikke aktuelt. (vannforskriften § 12). - Vannressursloven § 11 er ikke aktuell da vi ikke har bekk/vassdrag innenfor planen. |
| <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"> - Traktorvei gjennom område leder inn i skogsområder sydvest for Ski. (Kjølstadskogen), men planforslaget vil ivareta og forsterke denne kontakt. - 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"> - De er ingen bevaringsverdige bygg eller kulturmiljøer innenfor planområdet - Ingen arkeologiske kulturminner. - 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 (Direkte forlengelse av planinnspill Nordre Halstad, område 2.) |
| 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 grøfter eller naturlige flomveier. - Ja, deler av området kan være flomutsatt (groper i flatt i terreng) |
| 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 på grunnforhold. NGU angir løsmasser med mulighet for kvikkleire. Må vurderes av geolog. - Mulighet for kvikkleireskred. 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. - Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning. | <ul style="list-style-type: none"> - Adkomstvei er fra Åsveien (ÅDT 7000) . - Flere trafikkulykke er registrert på fylkesveien. I hovedsak utforkjøring pga. snø/is. Fylkesveien har ikke myke trafikanter så konsekvensene av |

| | |
|--|---|
| | <p>ulykker er begrenset til materielle skader.</p> <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 (eget veisystem skilt fra kjørevei) og sett i forhold den forholdsvis høye trafikk som er på fylkesveien i dag. |
| <p>Forurensset 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, bortsett fra landbruk, og fare for potensiell forurensning er derfor ikke til stedet. |
| <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, men planområde ligger inntil jernbane. |
| <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 3, for Nordre Halstad.

Planinnspill 3 vil først komme til anvendelse etter at båndleggingsperioden for nye Østre linje er opphevet, men innspillet kommer nå for å kunne være i forkant og evt. kunne koordinere planlegging og samordne bygging av tiltak for å finne bærekraftige løsninger, om dette område blir riggområde for Østre Linje.

(Unngå mest mulig midlertidige tiltak av hensyn til bærekraft og ressursbruk).