

Nordre Follo kommune  
Planavdelingen  
Sak nr. 46/24

Kolbotn, 30.08.2024

**Sak:** Planinnspill 4, område 2 med utvidelse for  
Nasjonalt treningsanlegg for NNF på Nordre Halstad.  
**Plantype:** Planstrategi og kommuneplanens arealdel.  
**Gnr./Bnr.:** 138/2 (Areal ca. 85 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.

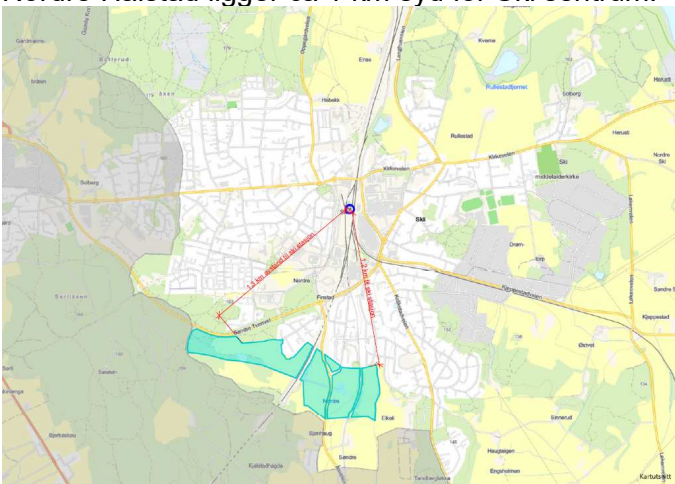
## 2. Bakgrunn og formål

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 stedets infrastruktur og forslagsstiller mener dette areal derfor egner seg bedre som utbyggingsområder for skibyen enn som en ren jordbrukseieendom.

## 3. Eksisterende forhold:

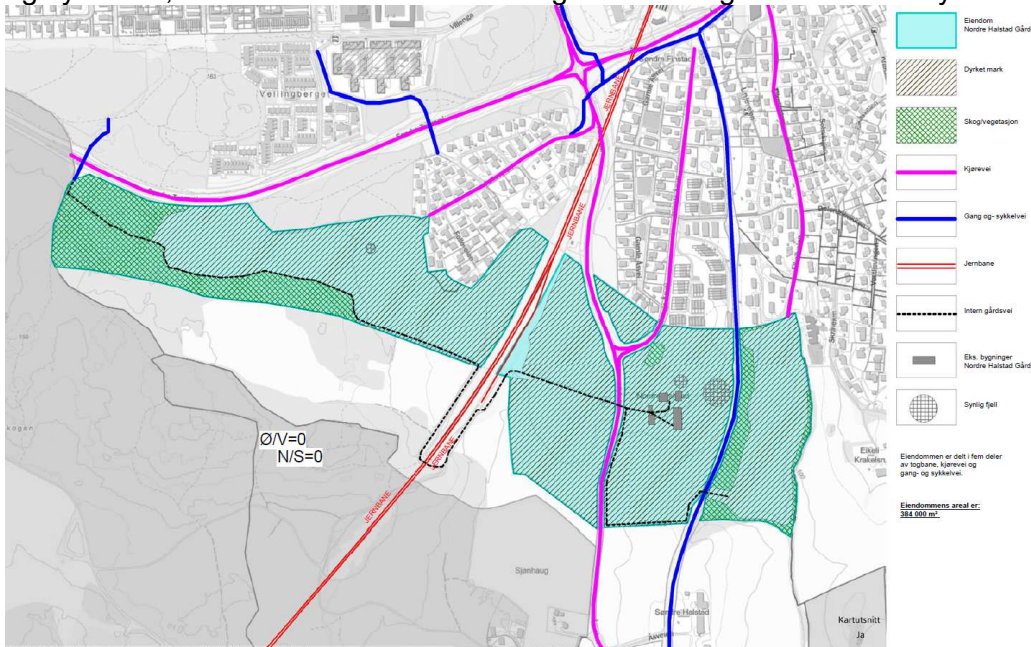
### - Beliggenhet

Nordre Halstad ligger ca 1 km syd for Ski sentrum.



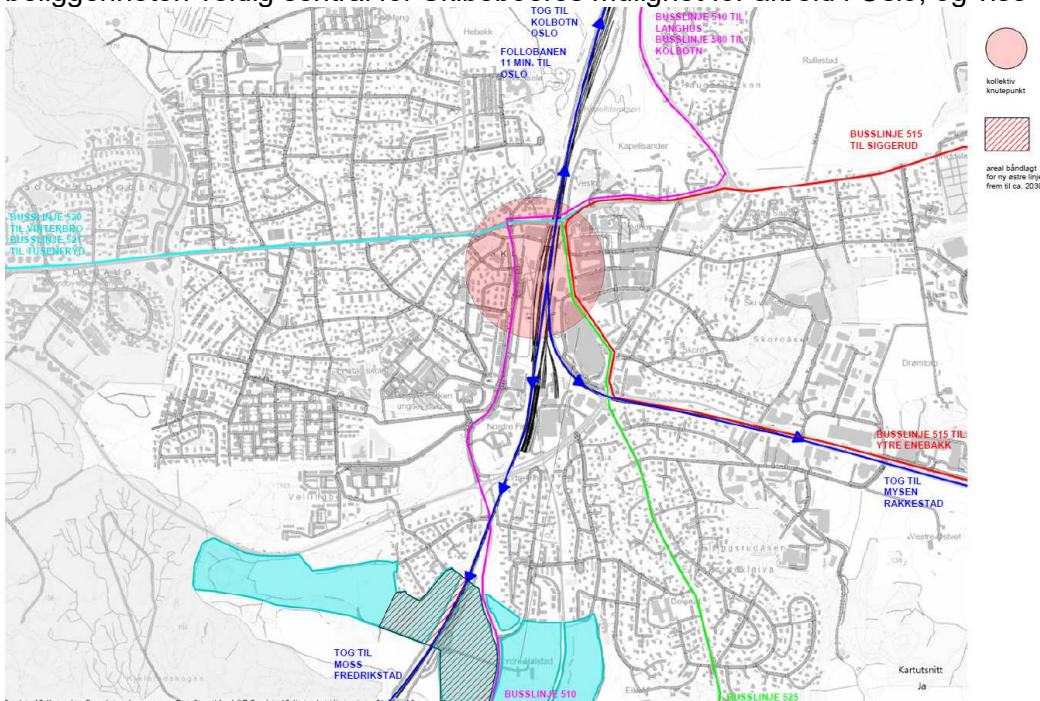
## - Adkomst

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



## - Kollektivtrafikk

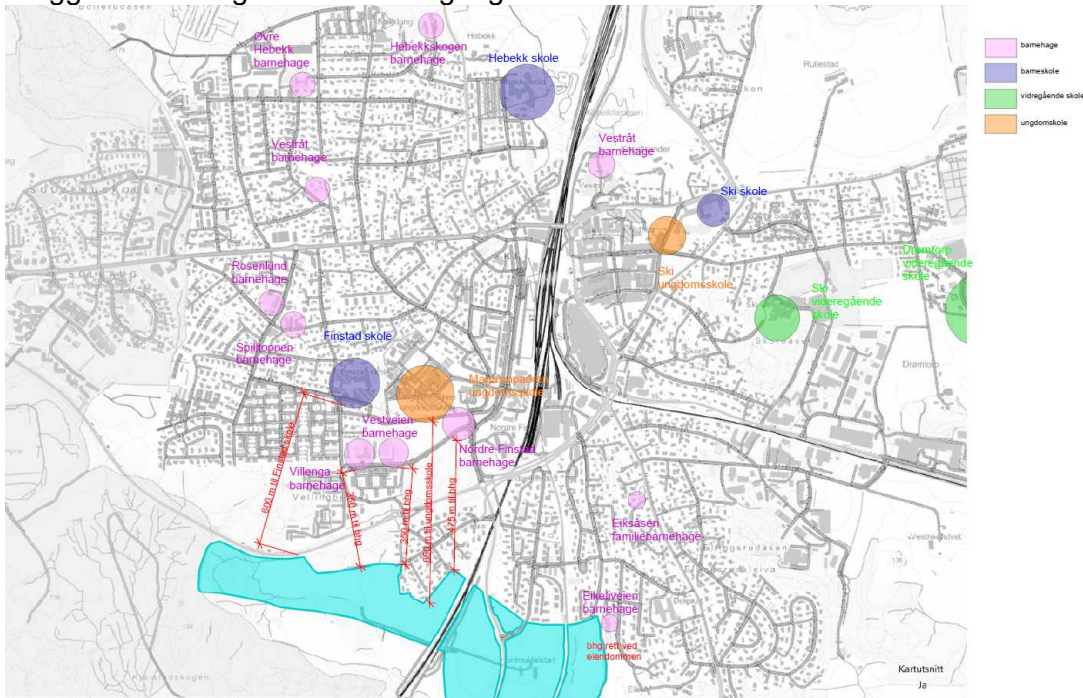
Det er gangavstand fra Nordre Halstad til kollektivknutepunktet Ski stasjon med lokal og regional tog, samt ett lokalbuss rutenett mot Ås/Drøbak, Vinterbro/tusenfryd, Siggerud/Enebakk og Langhus/Kolbotn. Med 11 minutters reisetid med Follobanen til Oslo sentrum er beliggenheten veldig sentral for Skibeboeres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



Areal båndlagt av Bane Nor er vist med skravur.

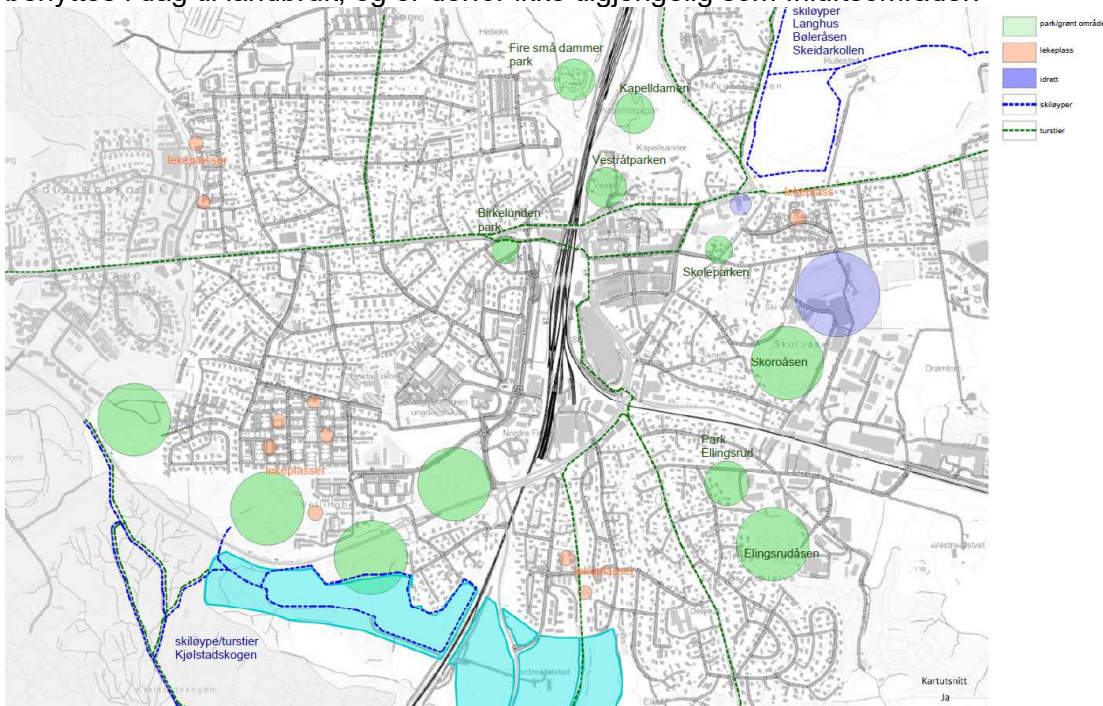
## - Barn og unge

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



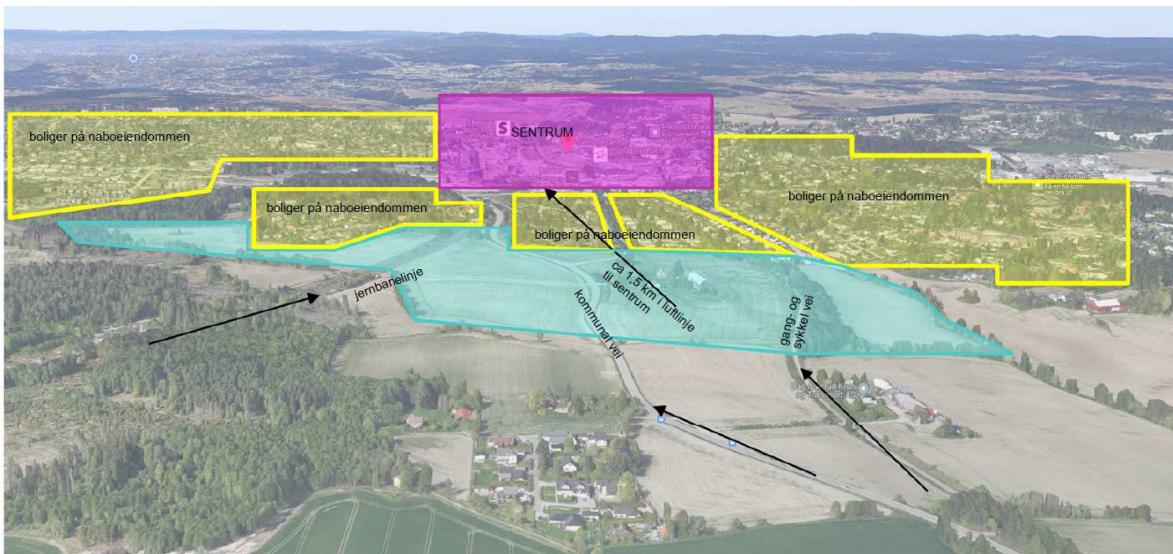
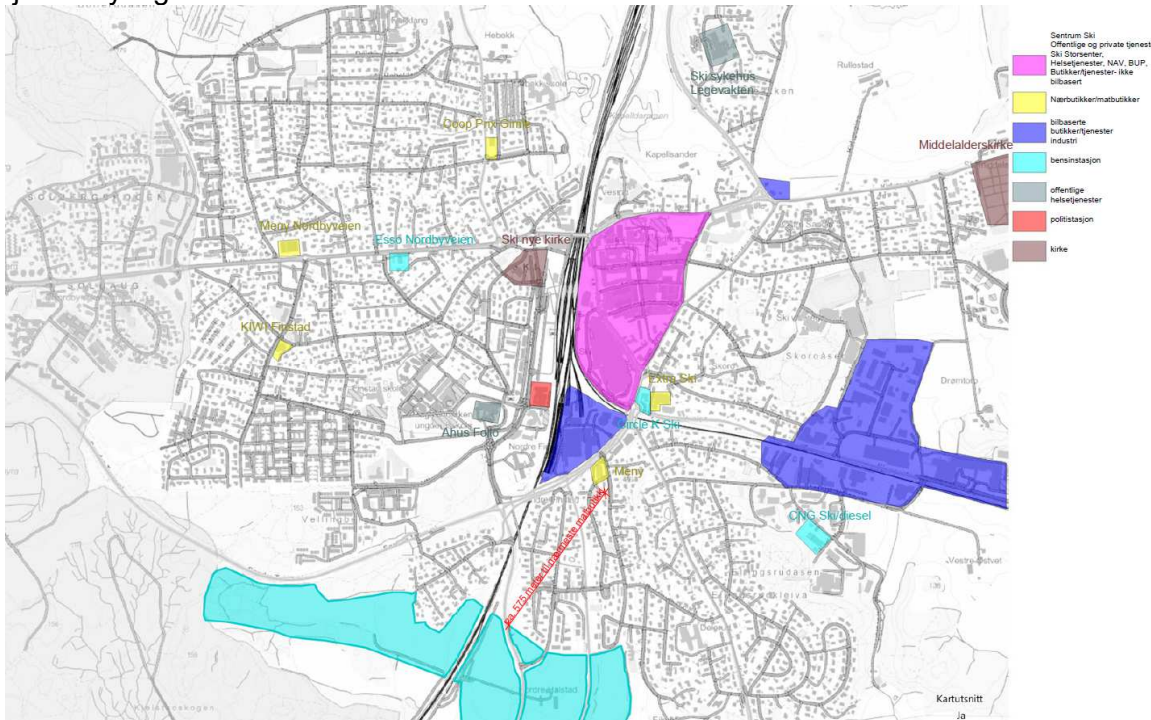
## - Friområder og rekreasjon

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 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 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 med boliger og med utvidelse syd for gårdstunet på Nordre Halstad, for nytt nasjonalt treningsanlegg for Norges fotballforbund.



Planområdet er vist med rød avgrensning.

Vi viser til planinnspill 2 for mulig utvikling av arealene rundt og nord for gårdstunet på Nordre Halstad gård og utvider dette alternativet med arealene syd for gårdstunet, dette for å illustrere mulighet for nytt nasjonalt treningsanlegg for Norges fotballforbund. Med dette innspill ønskes LNF områdene omdisponert til byggeformål for boliger og for privat tjenesteyting. Dette planinnspill dreier seg om et areal på ca. 77 da som er parsellen rundt for gårdstunet, samt parsellen på ca. 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 avstand til Fylkesvei 152. Fv. 152 er en

kjørevei med høyere hastighet, mens Gamle Ås vei som er en villavei (som tillater gang- og sykkel). 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 er svært tungdrevet og har i dag ikke driftsgrunnlag 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 jordene 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 kartportal. Gårdstunet sett med skråfoto, fra syd. 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 løsningen 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 et fint utgangspunkt for Norges fotballforbunds administrative deler som kontorer, garderober, sosiale rom, kantine, rom for kurs/undervisning etc. Låvens volum bør rives og gjenoppbygges til ny bruk og det bør tilrettelegges for at drengestua rives og erstattes med ett større nytt bygg. Våningshuset bør kunne benyttes som lokaler for mat og sosiale aktiviteter og det er plass i hagen til tilbygg som f.eks. kan romme cafe/kantine etc, i tillegg til at hagen kan benyttes til rekreasjon.

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 romprogram fra NFF foreligger. Forslaget viser fortsatt boligbebyggelse i områdene nord og øst for gårdstunet, og med mulig plass til barnehagetomt i forlengelsen av bebyggelsen på vestsiden av Gamle Ås vei. I dette forslaget inngår gårdstunet i NFF sitt anlegg og to nye ballbaner kan legges syd for dette. Terrenget skrår noe slik at banene må ligge terrassert i forhold til hverandre og imellom banene kan det da anlegges et bygg med tribuner, toalett, rom for maskiner/utstyr etc. i to etasjer.





Denne planskisse viser mulig bruk av planområdet, med adkomstvei fra Gamle Ås vei og utvidelse av gangveinettet gjennom planområdet. Nytt anlegg for NFF ligger syd for nytt boligområde.



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 transformeres i fra ubebygd til bebygd 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 jorden 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 på tunet i hovedsak beholdes. Tunet kan tåle nye bygg og byggene kan gjenbrukes til ny bruk ved gjenoppbygging i kjente volumer og med tilbygg til eksisterende volum. Arealet syd for tunet vil da brukes som ballflater og dette vil ikke endre landskapet vesentlig.



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



Referanse: Kolbotn Gård. Låven med kontoer sett fra Skiveien.



Referanse: Gårdstunet på Solli Brug er bruk som galleri og kafe, med hage for sosiale aktiviteter.



Referanse: Eksempler for tilbygg til våningshuset som kan romme cafe/kantine, med glidende overgang til hagen.

## 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 rundt tunet vil det være naturlig å legge ny avkjørselen til dette området i fra Gamle Ås vei (hindre flere unødvendige avkjørsler fra fv. 152). Krysset mellom Fv. 152 og 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.

Mye trafikk til NFF sitt anlegg vil skje i biler/busser fra E6/E18 noe som ikke vil berøre trafikkavviklingen i Ski sentrum og med sentral beliggenhet i forhold til togstasjonen på Ski med stopp både for Follobanen og Østfoldbanen medfører det at både faste ansatte, landslagenes støtteapparat etc. kan benytte offentlig kommunikasjon til og fra arbeid.

## - **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 rundt og mellom byggene. Nye planters rotsystem bidrar også positivt til å binde løsmasser/jord (hindre erosjon) og bidrar positivt til fordrøying av overvann, mer enn dagens kornproduksjon bidrar med.

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 og for bygg med arbeidsplasser så tett på eksisterende kollektivknutepunkt. Dette er i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. 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 forslagstillere og grunneiere er positivt til flytting av matjord.

## - **Friluftsliv**

Planområdet benyttes ikke til friluftsliv i dag da dette i hovedsak er dyrket mark. 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. Arealer tilrettelagt for NFF vil nok ikke være åpne for publikum, utenom ved evt. spesielle arrangement, men da arealet ikke benyttes til friluftsliv i dag vil ikke aktiviteten for landslagene gå på bekostning av friluftaktiviteter for allmennheten.

## - **Forhold til eldre kulturminner**

Det er registret 2 eldre kulturminner (gravminner fra jernalder) innenfor området og disse vil selvfølgelig bevares og hensyntas 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 delvis dårlig forfatning og/eller betydelig ombygget. Dette gir en frihet til å gjenbruke noen bygninger og bruke gårdstunet på en ny måte.

## - **Støy**

Fv.152 avgrensner planområdet i vest og det er derfor 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 imøtekommes. Størsteparten av arealet (alle arealer nord og øst for gården) er ikke utsatt for støy.

## **9. Konklusjon**

Planområdet nord og øst for gårdstunet, egner seg svært godt til boligformål da dette ligger tett på Ski sentrum og blir en naturlig utvidelse av eksisterende boligområder i nord.

Gårdstunet på Nordre Halstad gård og arealene syd for dette egner seg godt som mulig nytt Nasjonalt treningsanlegg for Norges fotball forbund da arealene er romslige og ligger tett ved

Fv. 152 som er direkte forbundet med E6 og E18. Beliggenheten nær Ski stasjon med stopp for Follobanen/Østfoldbanen medfører også at hovedvekten av daglig transportarbeid kan tas med kollektivtransport.

Utbygging på Nordre Halstad 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](mailto:anna@shark.no)  
tlf. 410 18 339

Kari Sivertsen  
Sivilarkitekt

[kari@shark.no](mailto:kari@shark.no)  
tlf. 958 84 558



# Sjekkliste for arealinnspill til kommuneplan for Nordre Follo

## Nordre Halstad Planinnspill 4 ( område 2 med utvidelse sørover).

Skjema fylt ut av Shark AS v/ Kari Sivertsen 24.10.2024

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

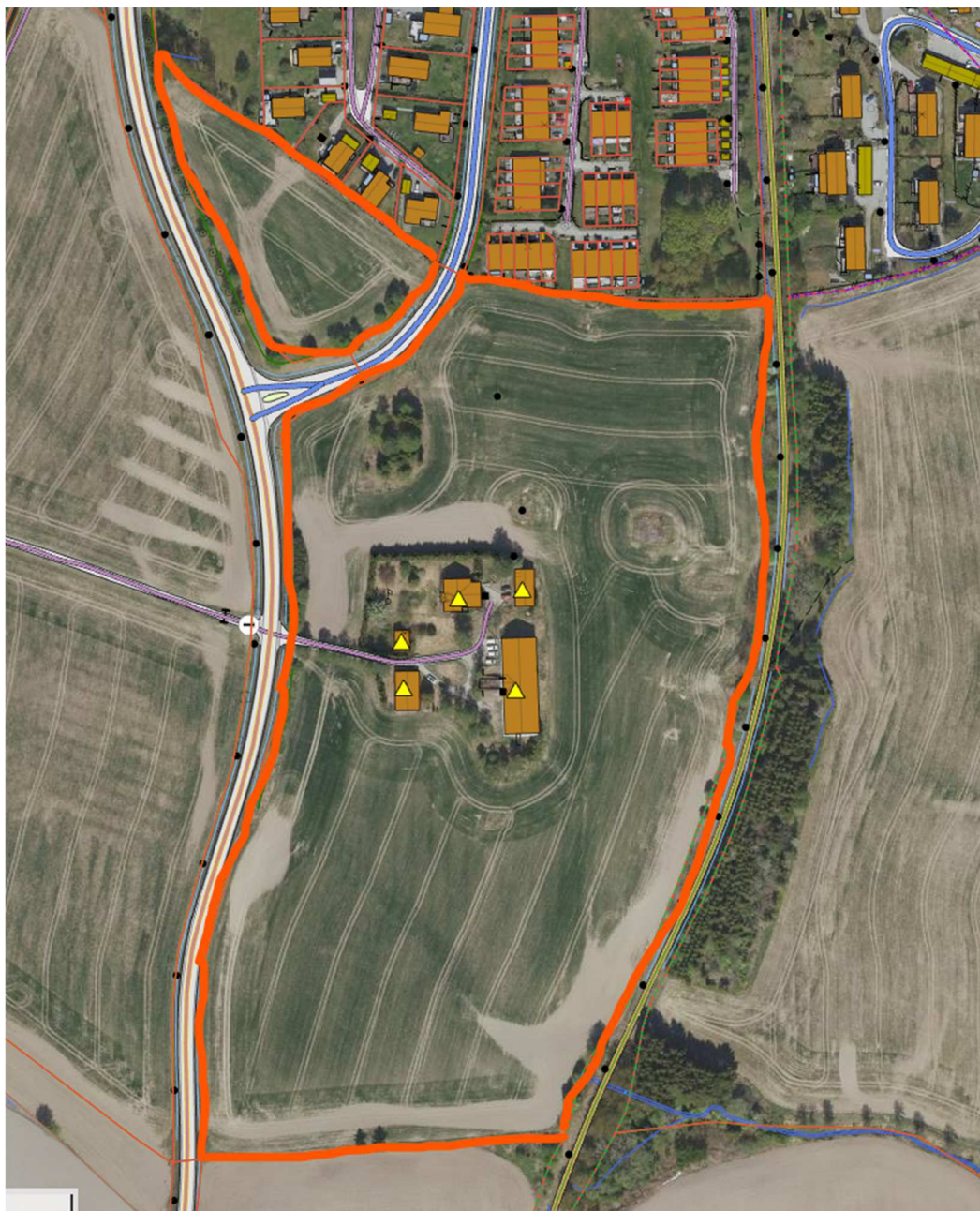
Vurderingen av arealinnspillene vil bli gjort på grunnlag av de føringene som er gitt i utkast til planprogram for kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret i Nordre Follo kommune 12.06.2024.

- 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 arealinnspillet

### Fakta om arealinnspill

Område:	Syd for Ski sentrum. Nordre Halstad gård. Område 2 med utvidelse sydover.
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 arealinnspillet	Se planinnspill 4.
Områdets størrelse i m <sup>2</sup>	Ca. 85.000 m <sup>2</sup>
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 og Nytt nasjonalt treningsanlegg for NFF
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
<b>Samfunnsforhold</b>	
<b>Overordnede føringer i arealstrategiene</b> 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.
<b>Prioriterte utbyggingsområder</b> 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.
<b>Arealnøytralitet</b> - 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"> <li>- 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.</li> <li>- Matjord kan flyttes til områder som trenger jord forbedring/ oppgradering. (bidra til å gjøre andre landbruksarealer bedre.)</li> </ul>
<b>Mobilitet</b>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beskriv kollektivdekningen i området med avstand til nærmeste jernbanestasjon og nærmeste busstopp, samt frekvens på avganger.</li> <li>- Vurderer konsekvensene for fremtidig transportbehov.</li> <li>- Beskriv adkomstløsning, avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei.</li> <li>- Beskriv dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning for veinett, trafiksikkerhet og fremkommelighet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- God kollektivdekning i område, med gangavstand til Ski stasjon som er et kollektivknutepunkt.</li> <li>- Ikke behov for ny infrastruktur til transport, hverken kollektiv eller for privat biler(veier).</li> <li>- Kjøreadkomst via Hovedveinettet Fv152 Åsveien som ligger inntil planområde.</li> <li>- Gang- og Sykkelvei inntil planområde.</li> <li>- Pga. gangavstand /nærhet til Ski stasjon og sentrum, vil noen nye boliger medføre minimalt med økt trafikk. Trafikk til treningsanlegget vil komme direkte i fra hovedveinettet, og spillere kjøres primært i busser, minibusser etc. Økt trafikk av busser, biler og taxi vil ikke berøre omkringliggende boligområder.</li> </ul>
<p><b>Transportbehov, kollektivdekning,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avstand til nærmeste jernbanestasjon.</li> <li>- Hvor ofte går det buss til Oslo sentrum/nærmeste jernbanestasjon? Oppgi avstand til nærmeste busstopp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 km fra ski stasjon</li> <li>- 6 ganger i timen</li> <li>- 600 m fra buss-stopp</li> </ul>
<p><b>Trafiksikkerhet og trafikkmengde, trafikale konsekvenser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adkomstløsning til området.</li> <li>- Avstand til offentlig vei og gang- og sykkelvei.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eksisterende hovedveinett og kun i første del av kommunal vei (Gamle Ås )som kjøreadkomst. gang sykkeladkomst på gang-sykkelvei som ligger <b>inntil</b> planområde (gamle jernbanesporet).</li> </ul>
<p><b>Teknisk infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vann, avløp, overvann, el-forsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon.</li> <li>- Tilstand på teknisk infrastruktur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vann, avløp ligger tilgjengelig i boligområdet rett nord for planområde.</li> <li>- Området har naturlig og god avrenning mot syd-øst. Mot Østensjøbekkensom deretter går til Østensjøvannet..</li> <li>- EL og fiber må antakelig bygges ut, men eksisterende anlegg ligger inntil planområde.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ukjent om tilstand på teknisk infrastruktur.</li> </ul>
<b>Nærmiljø og folkehelse</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avstand til dagligvare, offentlige tjenester og kulturtilbud.</li> <li>- Avstand til attraktive møteplasser både ute og inne (formelle/uformelle).</li> <li>- Hvilke målgrupper retter tiltaket seg mot?</li> <li>- Hvordan bidrar tiltaket til utvikling av lokalsamfunnet/nærmiljøet?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 600 m dagligvare, 1000 m til Ski storsenter/Ski sentrum med alle tjenester.</li> <li>- Lekeplasser i umiddelbar nærhet</li> <li>- Boliger for alle aldersgrupper fra unge førstehjemskjøpere til eldre som ønsker lettstelte boliger, med god tilgjengelig planløsning og UU adkomster.</li> <li>- Større variasjon av boliger, gir bedre muligheter for alle</li> </ul>
<b>Barn og unge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mulighet for lek, sikkerhet og trygghet.</li> <li>- Avstand til møteplasser (formelle/uformelle).</li> <li>- Avstand til parker, friområder og hundremeterskoger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja, lekeplasser både innenfor planområde og tilstøtende boligområder.</li> <li>- Barnehagens utearealer 150 m unna kan benyttes til lek på kvelder og helger.</li> <li>- Ingen hundremeterskoger i umiddelbar nærhet, men god forbindelse til skogsområder i syd/vest.</li> <li>- Vesteråtparken 1,7 km, torget i ski sentrum 1,5 km og idrettsanleggene 1,6 km unna vil være naturlig møteplass for eldre barn.</li> </ul>
<b>Sosial infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avstand til skole, barnehage og omsorgsboliger/sykehjem.</li> <li>- Kapasitet på barnehager, skoler og bygg innenfor helse og omsorg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barnehage 150 m.</li> <li>- Barneskole Ski 1700 m/Finstad 1500 m</li> <li>- Ungdomskole 1500 m</li> <li>- Videregående 1600 m</li> <li>- Sykehjem 350 m</li> </ul>
<b>Høyspentledninger</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei.</li> </ul>
<b>Miljø og naturressurser</b>	
<b>Støy og luftforurensning</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger tiltaket innenfor gul eller rød støysone?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er rød støysone nærmest Åsveien, og deretter gul støysone,</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Medfører tiltaket støy- og luftforurensning?</li> </ul>	<p>på ca. halve planområde. Resterende areal er ikke støyutsatt. Nye boliger i gul støysone medfører krav om støytiltak. Nytt treningsanlegg bør også skjermes for støy, og det er naturlig å bruke service bygg for dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltaket medfører ikke støy- eller luftforurensning.</li> </ul>
<p><b>Klimagassutslipp</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Redegjør for klimagassutslipp av endret arealbruk.</li> <li>- Anslå klimagassutslipp fra transport.</li> <li>- Redegjør for konsekvenser av fremtidig energiforbruk.</li> <li>- Ved etablering av bygg/industri/næring med stort energibehov må det utredes om det er nok effekt i strømnettet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygging av nye bygg medfører noe klimagassutslipp uavhengig av hvor disse bygges.</li> <li>- Da beliggenhet og type bolig legger opp til å dekke det primære transportbehov med kollektiv, sykkel og gange blir det lite klimagassutslipp av transport.</li> <li>- Planområdet er solrikt og det ligger ingen infrastruktur under dette planområde derfor kan deler av energibehovet dekkes ved solenergi og/eller jordvarme.</li> </ul>
<p><b>Grunnforhold</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger tiltaket under marin grense?</li> <li>- Er det registret kvikkleire innenfor området?</li> <li>- Ligger tiltaket i hellende terreng?</li> <li>- Medfører tiltaket endringer av grunnvannstand?</li> <li>- Finnes det forurenset grunn i området?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja.</li> <li>- 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.</li> <li>- Planområdet er slakt hellende mot syd øst.</li> <li>- Nei, ingen grunn til endringer av grunnvannstand, da det kun bygges i overflate og evt. en kjelleretasje.</li> <li>- Ingen forurensning i grunn.</li> </ul>
<p><b>Naturressurser (jord og skog, oppgis i m<sup>2</sup>)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Medfører tiltaket omdisponering av dyrka mark/dyrkbar mark/skog?</li> <li>- Berører tiltaket myr eller våtmarksområder?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltaket medfører omdisponering av dyrket mark.</li> <li>- Berører ikke myr eller våtmarksområder.</li> </ul>

<p><b>Naturmangfold</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er det kartlagte naturtyper eller rødlistearter?</li> <li>- Hvordan berører tiltaket naturverdier, artsobservasjoner, kantsoner og økologiske funksjonsområder (f.eks. vilttrekk)?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen verdifulle naturtyper innenfor planområde, bortsett fra et område helt nord i planområde. Dette kan sikres i fremtidig regulering.</li> <li>- Planområde består hovedsakelig av monokultur(korn) + randsoner og rundt tunet er det noe stedegen og plantet vegetasjon. Randsoner kan styrkes.</li> <li>- Ingen vilttrekk</li> </ul>
<p><b>Økosystemtjenester</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vurder konsekvenser for overvann, CO2-opptak og lagring, biologisk mangfold og friluftsliv.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 totalt sett vil bli bedre.</li> </ul>
<p><b>Flom og overvann</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger området i et flomutsatt område/i nærheten av en flomvei?</li> <li>- Er det tilstrekkelig med arealer til håndtering av overvann og flomveier?</li> <li>- Redegjør for trygge flomveier oppstrøms og nedstrøms.</li> <li>- Medfører tiltaket endring av flomvei?</li> <li>- Er det behov for tiltak for å håndtere overvann?</li> <li>- Konsekvenser for bebyggelse nedstrøms tiltaket og aktiviteter skal belyses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei. Ingen fare for flom.</li> <li>- Da området har lite eksisterende bebyggelse å ta hensyn til vil det være enkelt å innarbeide tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering.</li> <li>- Eksisterende naturlige flomveier er trygge.</li> <li>- Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei.</li> <li>- Tiltaket medfører ingen endringer på flomvei og konsekvenser nedstrøms.</li> </ul>
<p><b>Vannmiljø</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hva er avstanden til bekk/vassdrag?</li> <li>- Berører tiltaket 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag?</li> <li>- Har tiltaket konsekvenser for drikkevannet?</li> <li>- Hvordan påvirker tiltaket vannmiljøet?</li> <li>- Vurder konsekvenser for vannmiljø i vassdrag, innsjøer og Oslofjorden.</li> <li>- Vurdert tiltaket iht. vannforskriften § 12 og vannressursloven § 11.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekk ligger 150 m fra planområdet</li> <li>- Nei, berører ikke sjø/vassdrag.</li> <li>- Tiltaket har ingen konsekvens for drikkevann.</li> <li>- Tiltaket påvirker ikke vannmiljøet</li> <li>- Tiltaket har ingen konsekvens for vassdrag, innsjøer eller Oslofjorden.</li> <li>- Påvirkning tiltaket har på vannkvalitet kan vurderes i reguleringsarbeidet, likeledes må det vurderes om tiltaket kan bidra til forbedring. (vannforskriften § 12).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vegetasjonsbelte langs bekk vil opprettholdes og mulig kunne utvides. (Vannressursloven § 11)</li> </ul>
<b>Friluftsliv og nærmiljø</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avstand til grønne rekreasjonsområder og nærturterreng.</li> <li>- Berører planforslaget friluftsområder, grønnstruktur, turområder og turstier? Ev. Hvilke konsekvenser har tiltaket?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traktorvei på andre siden av Åsveien leder inn i skogsområder sydvest for Ski. (Kjølstadskogen)</li> <li>- Planforslaget berører ikke friluftsområder, turområder da dette er «beslaglagt» av dyrket mark.</li> </ul>
<b>Kulturminner, kulturmiljø og landskap</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Berører tiltaket bevaringsverdige bygg og kulturmiljøer?</li> <li>- Berører tiltaket arkeologiske kulturminner?</li> <li>- Berører tiltaket historiske steder og veier?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle bygg på gårdstunet er SEFRAK registrerte, men bygg eller kulturmiljøet er ikke regulert til bevaringer. Tunet ønskes likevel å beholdes, men transformeres og videreutvikles for å kunne lese historien.</li> <li>- Det er registret 2 eldre kulturminner innenfor planområdet, disse skal selvfølgelig ivaretas i videre planarbeidet</li> <li>- Ingen historiske steder /veier innenfor planområdet.</li> </ul>
<b>Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet</b> Se også samfunnsforhold og miljø og naturressurser	
<b>Teknisk infrastruktur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tilknytning til vann og avløp, elforsyning, ledningsnett (fjernvarme, fiber) og renovasjon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Enkel tilknytning av teknisk infrastruktur, da dette blir en direkte forlengelse av eksisterende infrastruktur</li> </ul>
<b>Flom og overvann</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er det arealer til flomveier?</li> <li>- Medfører tiltaket endring av flomveier?</li> <li>- Gi en overordnet beskrivelse av overvannsanlegg i området?</li> <li>- Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja.</li> <li>- Nei, ingen endring av flomveier.</li> <li>- Ingen overvannsanlegg i området da dette er landbruksareal. Kun grøfter eller naturlige flomveier.</li> <li>- Nei, ikke fare for flom.</li> </ul>
<b>Grunnforhold og skredfare</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger tiltaket under marin grense?</li> <li>- Hvordan er grunnforholdene?</li> <li>- Er det risiko for kvikkleire?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ja.</li> <li>- Planområde har delvis fjell i dagen og delvis løsmasser og mulighet for kvikkleire. Må vurderes av geolog.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger området innenfor et aktsomhetsområde i kommuneplanens arealdel?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mulighet for kvikkleire ifølge NGU. Dette må vurderes av geologi fremtidig regulering.</li> <li>- Ja, 310- Ras og skredfare</li> </ul>
<p><b>Trafikk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Årsdøgntrafikk (ÅDT).</li> <li>- Trafikkulykker på tilgrensende veier.</li> <li>- Vurdering av dagens trafikksituasjon og konsekvenser av økt belastning.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adkomstvei er fra Åsveien (ÅDT 6300) med en kort strekning på Gamle Ås vei (kommunal boligvei ÅDT 700) .</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>
<p><b>Forurenset grunn</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Har det vært forurensende aktivitet på området tidligere?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen tidligere aktivitet i området, bortsett fra landbruk, derfor ingen mulighet for forurenset grunn.</li> </ul>
<p><b>Høyspentledninger</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligger området innenfor faresoner høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen høyspent anlegg i planområde.</li> </ul>
<p><b>Naturmangfold</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Har tiltaket konsekvenser for naturmangfold?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nei</li> </ul>

Eventuelle andre vurderinger:

Se ellers planinnspill 4, for Nordre Halstad som er et alternativ og utvidet bruk av område 2. (arealet rundt tunet.)

