

Nordre Follo kommune - Detaljregulering for Villenga - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid

Vi viser til oversendelse datert 4. mai 2022 av varsel om oppstart av planarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 samt til e-post datert 23. mai 2022 med bekreftelse på utsatt frist for uttalelse til 3. juni 2022.

Planområdet er på ca. 103,8 dekar og omfatter arealer som i områderegulering for Ski vest, vedtatt 3. februar 2016, er regulert til bolig/tjenesteyting (barnehage), bolig/tjenesteyting og kontor, bolig/forretning/tjenesteyting/kontor, samt felt for kjøreveg og felter for. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ny boligbebyggelse, barnehage, nærings- og tjenesteyting. Adkomstvei Villenga og søndre del av Vestveien, samt sikring av friområder og strøkslekeplass inngår også i detaljreguleringen. Det opplyses at målsetningen for området følger intensjonen i vedtatt områderegulering for Ski vest, men at det foreslås å avsette mer areal til grønt/ friområder.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Vi har følgende merknader:

Prosess

Det er nylig varslet oppstart av arbeid med detaljreguleringer for henholdsvis området vest for Ski stasjon og området øst for Ski stasjon. Vi anbefaler at arbeidet med detaljregulering for Villenga koordineres med øvrig planarbeid i området.

Medvirkning

I henhold til plan- og bygningsloven § 5-1 skal enhver som fremmer planforslag legge til rette for medvirkning. Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte. Det er positivt at det legges opp til bred medvirkning fra nærmiljøet og barn og unge. Innspill fra barn og unge kan gi viktig informasjon om attraktive arealer som bør ivaretas ved gjennomføring av tiltak. Vi anbefaler å undersøke om det er gjennomført Barnetråkk-registreringer i og i nærheten av planområdet.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen legger til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommuner med regionale byer skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges. Handels- og servicetilbud må tilpasses tettstedets rolle i den regionale areal- og transportstrukturen og det naturlige handelsomlandet.

Det vil være i tråd med den regionale planen å legge opp til en høy arealutnyttelse i planområdet. Samtidig skal det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedutvikling som ivaretar viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. Det trenger ikke være motsetning mellom høy utnyttelse og bokvalitet dersom kvalitet ivaretas i planlegging og gjennomføring. Ved høyere utnyttelse kan det samtidig være grunnlag for å stille høyere krav til omgivelseskvalitet. Kvaliteten på boligområdene bør være slik at de appellerer til en mer sammensatt befolkning: Gode forhold for fotgjengere og syklister, begrenset støy og forurensning, universell utforming, tilgjengelighet til grønnstruktur, rekreasjons- og lekeområder, og bredde i tilbud, tjenester og lokale møteplasser.

Parkering

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Planområdet ligger nær sentrum, jernbanestasjon og bussforbindelser, noe som tilsier at området kan bygges ut med lav parkeringsdekning. Frikjøpsordning er et godt alternativ til individuell parkering.

Samferdsel

Søndre del av Vestveien er inkludert i planområdet. For fylkeskommunen er det viktig at byggegrensen mot fylkesvei 154 Søndre Tverrvei og kryssområdet Søndre Tverrvei x Vestveien blir ivaretatt. Ombygging/-utbedring av kryss er ofte arealkrevende, og byggegrensen skal gi rom for dette. Videre er det viktig at siktforholdene i krysset, og at visuelle hensyn (opplevelsen av krysset med tanke på utsyn m.m.) ivaretas.

Det er ikke ønskelig at fotgjengere og syklister ledes ned til kryssområdet ved Søndre Tverrvei. Søndre del av planområdet bør derfor utformes slik at gående og syklende ledes over Vestveien til eksisterende gangveisystem på østsiden på et sted det er tilrettelagt for å krysse veien.

I henhold til rekkefølgebestemmelsene i områderegeringsplanen for Ski vest § 27.1.1, skal Vestveien være detaljregulert før det vedtas nye detaljreguleringer. Vi forutsetter at detaljer knyttet til utforming av Vestveiens søndre del inn mot kryssområdet ved fylkesvei 154 Søndre Tverrvei, blir avklart i denne planen.

Automatisk fredete kulturminner

Det er gjennomført arkeologiske registreringer i området i forbindelse med ulike planer: I 1995 for «Nordre Finstad». 1999, registrering i forbindelse med Follo sykehus og i 2007 for Ski vest. Innenfor områdeplanen som det nå varsles detaljregulering for, er det regulert inn en hensynssone d, H730_3, som omfatter en gravhaug, ved rundkjøringen for Vestveien og Villenga. Jfr. reguleringsbestemmelse § 24: (...) *Vernedato: 6.5.2004. H730_3 er automatisk fredet etter kulturminneloven.* Dette henviser til kulturminneloven § 3, som sier at: *Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.* Innenfor den varslete detaljreguleringen går delvis en trasé for fredet vei som befinner seg innenfor en hensynssone, H570_4, som er en del av en oldtidsvei. Reguleringsbestemmelse § 23 i områdeplanen for Ski vest omtaler hensynssonen: *Innenfor hensynssone for innpasning av oldtidsvei i felt B5 og K2 skal det ved detaljregulering sikres trasé for oldtidsveien gjennom området, basert på dokumenterte registreringer fra regionale kulturminnemyndigheter. Oldtidsveien skal være offentlig tilgjengelig. Det tillates mindre justering av dagens trasé. Ny bebyggelse skal tilpasses oldtidsveien.*

I planprosessen for Ski vest var Riksantikvaren dispensasjonsmyndighet for automatisk fredete kulturminner. I deres uttalelse fra 8.5.2013 vurderer de det som at gravhaugen kan bevares innenfor en hensynssone d (H70), i tillegg til en ytterligere hensynssone c (H570) som skulle fungere som en buffer for gravhaugen. Det ble også bedt om å endre sosikode for det fredete veifaret fra H570 til det korrekte H730, som gjelder for fredete anlegg. Dette ble ikke tatt inn i den vedtatte planen og vi ber om at dette følges opp i ny detaljregulering for å sikre videre bevaring av kulturmiljøet. Vi ber også om at man er bevisst på å tilpasse nærliggende bygningsmasse og anlegg, slik at de kan balanseres mot kulturmiljøet og gi kulturminnene mest mulig rom.

Ut fra vedlagte mulighetsstudie med barnehage tett på gravhaugen vurderer fylkeskommunen dette som uheldig for kulturminnet. Spesielt med tanke på slitasje, fare for inngrep og skader på kulturminnet, men også at bygningsmassen tar over som dominerende faktor og skaper en «vegg» i omgivelsene for gravhaugen. Dette vil føre til at gravhaugen blir omringet og presset inn til et lite areal i et hjørne. Vi ønsker at forslagsstiller tar kontakt med fylkeskommunen for å få en dialog om hvordan disse utfordringene kan løses.

Nyere tids kulturminner

Ski magasinleir, som er fredet etter kulturminneloven, ligger nord for planområdet. Nordre Finstad, som er regulert med hensynssone bevaring kulturmiljø, ligger sørøst for området. I vest og nordvest er det småhusbebyggelse.

I planinitiativet er det beskrevet bebyggelse på opptil åtte etasjer på større deler av felt BT4 og B/T6 enn det som er angitt i områdereguleringen for Ski vest. Det er viktig å vurdere og illustrere fjernvirkningen av ny bebyggelse, spesielt i forhold til Ski magasinleir og Nordre

Finstad. Vi tar forbehold om at vi kan komme med flere merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn og innholdet i planen er mer avklart.

Barn og unges interesser

Kommuneplan for Nordre Follo kommune 2019-2030 stiller i §§ 11 og 12 en rekke krav til størrelse på og utforming av lekeplasser, utearealer og stier og snarveier. Vi forutsetter at disse følges opp i planarbeidet.

Videre viser vi til punkt 5 i *”Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”*, der det blant annet fremholdes at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

- a) *Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.*
- b) *I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:*
 - *er store nok og egner seg for lek og opphold*
 - *gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider*
 - *kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.*

Friluftsliv

Planavgrensningen inkluderer deler av eller grenser til tre områder som er kartlagt og verdsatt som svært viktige friluftslivsområder av typen nærturterreng (Finstad syd) og leke- og rekreasjonsområde (Finstad skole og Nordre Finstad barnehage). Det er viktig at tiltakets konsekvenser for friluftsliv avklares og at det sikres god adkomst til gjenværende ute- og friområder. Vi anbefaler at det i anleggsfasen er fokus på å minimere negative konsekvenser for friluftsliv.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Vi vil påpeke viktigheten av at uteområder ved skoler og barnehager planlegges godt med hensyn til fysisk aktivitet og friluftsliv. Det er særlig viktig å legge til rette for at alle skal kunne delta. Vi anbefaler at NS – 11005:2011 «Universell utforming av uteområder» legges til grunn ved planlegging og utvikling, og viser til Veileder «Universell utforming av uteområder – krav og anbefalinger» utarbeidet av Universell utforming AS.

Jordvern

Tiltaket innebærer omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Viken fylkeskommune har gjennom regional planstrategi 2020-2024 vedtatt en nullvisjon for nedbygging av matjord i Viken. Vi forutsetter at det lages en plan for ivaretagelse av matjorden som går tapt som følge av den planlagte utbyggingen.

Naturfare

Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene, i dagens og et fremtidig klima. Private planleggere og kommunene må utrede flom- og skredfare som en del av ROS-analysen, og innhente sakkyndig bistand når det er nødvendig. NVEs retningslinjer "[Flaum- og skredfare i arealplanar](#)" beskriver hvordan dette bør gjøres. Kommunene har ansvaret for at farene er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas.

Vannforvaltning og overvannshåndtering

[Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027](#) legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen og fastsetter miljømål for alt vann. Planområdet ligger i vannområdet Bunnefjorden med Årungen- og Gjersjøvassdraget. Fylkeskommunen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å nå miljømålene som planlagt. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdiskontering med avrenning på egen grunn.

For øvrig viser vi til og støtter uttalelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken, datert 23. mai 2022.

Masseforvaltning

[Regional plan for masseforvaltning i Akershus](#) inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning. Vi forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet.

Vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen
seniorrådgiver kommunale planer

Kopi til:

Nordre Follo kommune
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Saksbehandlere:

Regional planmyndighet:

Samferdsel:

Arkeologiske kulturminner:

Nyere tids kulturminner:

Margaret Andrea Mortensen

Karin Andersen

Malin Trømborg

Kristine Ledsten