

Innkomne innspill etter varsel om oppstart

Nordbyveien 1

Tabellen viser sammendrag av innspill og redegjør for hvordan merknadene er hensyntatt.

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 15.04.2025		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
1.1 Arealbruk og mobilitet - Det skal legges avgjørende vekt på løsninger som fremmer kollektivtransport, sykkel og gange. - Planen må følge opp føringer fra områderegulering for Ski sentrum, inkludert bestemmelser om bil- og sykkelparkering. - Relevante retningslinjer: Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og byvekstavtalen for Oslo-området. 1.2 Støy - Støyforhold må avklares tidlig i planprosessen og være premissgivende for utforming av bebyggelse og uteområder. Det må gjøres grundige vurderinger av	1.1 Arealbruk og mobilitet - Tas til etterretning. Planforslaget sikrer etablering av attraktive, universelt utformede og bilfrie forbindelser gjennom planområdet som kobler sammen Nordbyveien ned mot togstasjonen med boligområdene nord for planområdet - Tas til etterretning. Dette vil legges opp til en sykkel- og parkeringsdekning i tråd med bestemmelser i områdeplanen for Ski sentrum. - Tas til orientering. 1.2 Støy - Tas til etterretning. Det er gjennomført støyanalyser som avdekker støyutfordringer fra jernbane og Nordbyveien, se vedlagt støyrapport. Bygg A og B1-2 er plassert for slik at det	1.1 Arealbruk og mobilitet - Området er en del av det prioriterte utbyggingsområde for Ski sentrum, med Ski stasjon som det sentrale knutepunktet. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. - Se forslagsstillers kommentar. - Tas til orientering. 1.2 Støy - Se forslagsstiller sin kommentar - Se forslagsstiller sin kommentar - Se forslagsstiller sin kommentar - Se forslagsstiller sin kommentar

plassering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og uteoppholdsarealer. Avvik fra grenseverdier må vurderes i forhold til områderegulering og begrunnes. b. Alle boenheter bør ha tilgang til "stille side". c. Ettroms leiligheter bør ikke tillates med kun dempet fasade. d. Tiltak må være tydelig beskrevet i støyrapport og bestemmelser, inkludert kompenserende tiltak som sol, utsikt og gode uteområder. 1.3 Barn og unge a. Planen må følge Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, spesielt pkt. 5a og 5b. b. Det må sikres tilstrekkelige og trygge leke- og uteoppholdsarealer av god kvalitet. c. Lekearealer bør vises i plankart og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.	skjermer gårdsrommet og skaper stille soner for boligene. b. Tas til etterretning. Minimum ett soverom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter i bygg A vendt mot Norbyveien kan utformes med dempet fasade i stedet for stille side for å ivareta krav til støynivå fra vei og bane. Maks 15 % av boenhetene innenfor planområdet kan utformes med dempet fasade. c. Tas til etterretning. Det tillates ikke ettroms leiligheter i bygg A, som har dempet fasade mot Nordbyveien. d. Tas til etterretning. De nødvendige avbøtende tiltakene er beskrevet i støyfaglig utredning og er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene og beskrevet i planbeskrivelsen. Tiltakene omfatter blant annet skjermede løsninger for lufting og fasade, samt støyskjerm mot jernbanen for å sikre tilfredsstillende støyforhold både ved fasade og på utearealer. 1.3 Barn og unge a. Tas til etterretning. Planforslaget følger RPR for barn og unge ved å legge inn krav til utearealer, lek, gangforbindelser og tilgang til skolevei i tråd med retningslinjene. b. Tas til etterretning. Planforslaget sikrer tilstrekkelige leke- og uteoppholdsarealer gjennom krav til MFUA, andel areal til lek og krav til sol og vegetasjon. c. Tas delvis til etterretning. Bestemmelsesområde #3 Gårdsrom sikrer	1.3 Barn og unge a. Se forslagsstiller sin kommentar b. Se forslagsstiller sin kommentar c. Lekeplasser er tilstrekkelig ivaretatt i planen d. Se forslagsstiller sin kommentar
---	--	--

d. Trygge skoleveier og ferdselsårer for barn og unge må ivaretas.	plassering av en større nær- og strøkslekeplass som skal betjene hele planområder. Krav til småbarnslekeplasser, herunder størrelse, betjening og avstand til hovedinnganger, sikres imidlertid i planbestemmelsene. Før det kan gis midlertidig bruksarealer skal tilstrekkelig lek være ferdig opparbeidet. d. Tas til etterretning. Trygge ferdselsårer ivaretas med krav til universelt tilgjengelig gangadkomst fra Norbyveien, ved at Snekkergangen, ved Almas torg, kobles til skoleveien nordover. Planen tilrettelegger også for fremtidig kobling til Snekkergangen gjennom reguleringsplan for Holtegrenda. Det foreslås også rekkefølgekrav om at plan for anleggsgjennomføring skal foreligge før det gis IG. Planen skal dokumentere hvordan trafikksikkerhet og skolevei blir ivaretatt.	
1.4 Avløp a. Det må dokumenteres at avløpsvann kan håndteres i henhold til forurensningsloven før tiltak tillates (pbl § 27-2). Det er ikke anledning til å dispensere fra kravet.	1.4 Avløp a. Tas til etterretning. VAO-rammeplanen viser at eksisterende avløpsledning har utilstrekkelig kapasitet og må oppgraderes før tilknytning. Planen forutsetter også at spillvann i hovedsak ledes mot St. Hansveien. Rekkefølgekrav sikrer detaljplan for VAO-løsninger før det kan gis rammetillatelse. Midlertidig brukstillatelse kan ikke gis før det er	1.4 Avløp

Plandokumentene må tydelig vise at utbygging ikke kan realiseres før avløpsanlegg har kapasitet og drives i samsvar med tillatelser.	etablert nødvendig VA-anlegg for vann, spillvann og overvann.	a. VA anlegg for vann, spillvann og overvann må være etablert før midlertidig brukstillatelse gis. Dermed sikrer vi at eksisterende avløpsledning har en tilstrekkelig kapasitet.
--	---	---

2 Norges vassdrag og energidirektorat, 03.04.2025		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
2.1 Samfunnssikkerhet og naturfare a. Det er krav om vurdering av naturfare (bl.a. skred, flom og overvann) i reguleringsplanen, jf. pbl § 28-1 og TEK17 kap. 7. Fareavklaring skal ikke utsettes til byggesak; det må være tilstrekkelig dokumentert i reguleringsplanen (jf. rundskriv H-5/18).	2.1 Samfunnssikkerhet og naturfare a. Tas til orientering. Vurdering av risiko for naturfare, vurderes i ROS analysen. I tillegg er det utarbeidet egne fagutredninger knyttet til områdestabilitet, overvann og flom til planforslaget.	2.1 Samfunnssikkerhet og naturfare a. Se forslagsstiller sin kommentar
2.2 Grunnforhold og kvikkleire a. Området ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred.	2.2 Grunnforhold og kvikkleire a. Tas til orientering.	2.2 Grunnforhold og kvikkleire

b. Det må gjennomføres geoteknisk vurdering av reell fare for områdeskred som del av reguleringsplanen. Det vises til TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 - <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred</i>. 2.3 Overvann a. Klimaendringer vil medføre mer intens nedbør, noe som må tas høyde for i planarbeidet. b. Det må identifiseres hvilke arealer som egner seg for infiltrasjon, fordrøyning, trygg bortledning og bebyggelse. c. Det vises til NVEs veiledere 2/2023 (Kartlegging av fare fra overvann) og 4/2022 (Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar). 2.4 Generelle råd a. anbefaler bruk av NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan. Den som utarbeider planen, har ansvar for å vurdere NVEs fagområder i planarbeidet. 2.5 Innmelding av naturfareutredninger a. Alle naturfareutredninger bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE (jf. pbl § 2-4 og forskrift om innmelding).	b. Tas til etterretning. Se Geoteknisk vurdering, vedlagt planforslaget. 2.3 Overvann a. Tas til etterretning. Planforslaget tar høyde for økt nedbør ved å følge tretrinnsstrategien for lokal håndtering, fordrøyning og sikre flomveier. b. Tas til etterretning. Rammeplanen identifiserer arealer for infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning, og dette er fulgt opp i bestemmelsene. c. Tas til etterretning. Planarbeidet forholder seg til NVEs veiledere 2/2023 og 4/2022, og endelige løsninger avklares gjennom kommunal VA-godkjenning. 2.4 Generelle råd a. Tas til orientering. 2.5 Innmelding av naturfareutredninger	a. Kommunen understreker viktigheten i av dette og forslagsstiller har utarbeidet geotekniske vurderinger. b. Se forslagsstiller sin kommentar 2.3 Overvann a. Se forslagsstiller sin kommentar b. Se forslagsstiller sin kommentar c. Se forslagsstiller sin kommentar 2.4 Generelle råd a. Se forslagsstiller sin kommentar
--	--	---

Geotekniske undersøkelser skal leveres til NGU via NADAG. 2.6 Videre prosess a. Ved offentlig ettersyn skal plandokumentene tydelig vise hvordan NVEs tema er vurdert og ivaretatt. Alle relevante fagutredninger må vedlegges. NVE prioriterer å gi uttalelser til planer hvor det er behov for konkret faglig bistand.	a. Tas til orientering. Geoteknisk vurdering er gjort på bakgrunn av grunnundersøkelser utført i 2021. 2.6 Videre prosess a. Tas til orientering	2.5 Innmelding av naturfareutredninger a. Se forslagsstiller sin kommentar 2.6 Videre prosess a. Se forslagsstiller sin kommentar
3 Akershus fylkeskommune		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
3.1 Kulturmiljø og verneverdier a. Fortetningsforslaget i Holtegrenda (tre eneboliger og et punkthus) svekker lesbarheten av det historiske kulturmiljøet og bryter med områdeplanens føringer for hensynssone H570. Irregulære nybygg, både i form og plassering, vurderes å forringe Sveitserhusenes karakter og det åpne bygningsmønsteret. b. Foreslår at Almas hus inngår i Holtegrenda-planen for helhetlig vurdering av kulturmiljøet. c. Påpeker at ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til form, høyde og materialbruk.	3.1 Kulturmiljø og verneverdier a. Ikke relevant for detaljregulering for Nordbyveien 1, henviser til detaljregulering for Holtegrenda. b. Tas ikke til følge. Almas hus vil inngå i Nordbyveien 1 planen, av hensyn eierforhold. Det er krav til felles planlegging for Holtekvartalet (dvs. begge planene Holtegrenda og Nordbyveien 1), og det er jobbet med helhetlige vurdering av overordnet plangrep og hensyn til kulturmiljø, se Tilpasningsanalyse vedlagt planforslaget. c. Tas til etterretning. Tas til etterretning. Planforslaget tilpasser ny bebyggelse til eksisterende kulturmiljø ved at volumene trappes ned mot Almas hus og Holtegrenda. Dette er fulgt opp gjennom	3.1 Kulturmiljø og verneverdier a. Hensynsonen for kulturmiljø (H570) er en sentral tematikk innenfor planområdet. b. Ettersom det er et krav til felles planlegging for Holtekvartalet er det gjennomført en helhetlig vurdering av kulturmiljøet. Forslagsstillerne for de planene har arbeidet tett sammen og de har et sammenhengende plangreps om gjør at kulturmiljøet henger sammen. De har også utarbeidet en felles tilpasningsanalyse. c. Tilpasning har vært et sentralt tema i planforslaget. Se ellers forslagsstillers kommentar. 3.2 Byggehøyder a. Kommunen understreker viktigheten og formålet bak bestemmelsene om

3.2 Byggehøyder a. Planlagt bebyggelse i både Holtegrenda og Nordbyveien 1 overskrider maksimale byggehøyder (kotehøyder) fastsatt i områdereguleringen for Ski sentrum. Overskridelsene anses som i strid med både høydebestemmelser og hensyn til kulturmiljøet. 3.3 Støy og luftkvalitet a. Planen må inneholde støyutredning og vise at luftkvalitet er vurdert iht. T-1442 og T-1520. Avbøtende tiltak må sikres juridisk i reguleringsbestemmelsene. 3.4 Uteoppholdsarealer og bokvalitet a. Alle boliger skal ha lett tilgjengelige, støyskjermede, flate og solvendte uteoppholdsarealer. b. Arealer som også brukes til trafikk eller tekniske formål kan ikke telles med. c. Krav til klart skille mellom privat, halvprivat og offentlig rom.	bestemmelser om høyder, form, materialbruk og estetikk. 3.2 Byggehøyder a. Tas til orientering. Planforslaget legger opp til byggehøyder som trappes ned mot Holtegrenda og Almas hus for å ivareta kulturmiljøet. Høydene er samtidig vurdert opp mot planområdets sentrumsnære og kollektivnære beliggenhet, samt vedtatte byggehøyder på andre siden av Nordbyveien. De største volumene er plassert i sørøstlige del av området der virkningen mot småhusbebyggelsen og kulturmiljøet er minst. 3.3 Støy og luftkvalitet a. Tas til etterretning. Det er gjennomført støyutredning iht. T-1442 og luftkvalitet er vurdert iht. T-1520. Avbøtende tiltak er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Se svar til Statsforvalter pkt. 1.2. 3.4 Uteoppholdsarealer og bokvalitet a. Tas til etterretning. Planforslaget sikrer gjennom bestemmelsene at felles uteoppholdsarealer oppfyller krav til sol, støy og tilgjengelighet (§3.2). b. Tas delvis til etterretning. Planforslaget avklarer i bestemmelsene hvilke arealer som kan inngå i MFUA. Interne	kotehøyder fastsatt i områdereguleringen for Ski sentrum. Kommunen er opptatt av at det helhetlige bebyggelsesbilde er i samsvar med eksisterende bebyggelse, og koordinert skaper en myk overgang fra eneboligbebyggelsen inn til sentrumsområdet. 3.3 Støy og luftkvalitet a. Se forslagsstiller sin kommentar 3.4 Uteoppholdsarealer og bokvalitet a. Se forslagsstiller sin kommentar b. Se forslagsstiller sin kommentar c. Se forslagsstiller sin kommentar
---	--	--

3.5 Universell utforming a. Universell utforming må ivaretas som del av sosial bærekraft og fremme aktivt liv for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Henviser til Meld. St. 15 «Leve hele livet». 3.6 Kriminalitetsforebygging a. Planen bør redegjøre for hvordan uformell sosial kontroll ivaretas gjennom tydelig avgrensede rom (privat - halvprivat - offentlig). Lange monotone fasader bør unngås.	gangveier og kjørbare dekker for adkomst og beredskap kan medregnes, ettersom de er en integrert del av bruken av felles uterom. Arealer til privat uteopphold, renovasjon, overbygd sykkelparkering, arealer nærmere enn 2 meter fra boligfasade, smale soner under 2 meters bredde og brattere arealer enn 1:3 medregnes ikke. Denne avgrensningen sikrer at MFUA består av utearealer som faktisk kan brukes til opphold, lek og aktivitet. c. Tas til etterretning, Planforslaget sikrer at overgangssoner mellom private utearealer og felles uteoppholdsarealer skal utformes slik at det sikres tilstrekkelig skjerming. Dette kan løses gjennom beplantning, møblering, leegger eller annen fysisk avgrensning. 3.5 Universell utforming a. Tas til etterretning. Universell utforming ivaretas gjennom TEK17. 3.6 Kriminalitetsforebygging a. Tas til etterretning. Det legges opp til utadrettet virksomhet og visuelt åpne fasader mot Nordbyveien som bryter opp monotone fasader mot offentlig vei. Det legges opp til terrenget ved dagens lavbrekk kan fylles opp foran bygg A slik at arealene mellom fasaden og	3.5 Universell utforming a. Se forslagsstiller sin kommentar. 3.6 Kriminalitetsforebygging a. Innspillet tas til etterretning. Forholdet mellom private/offentlige arealer er et viktig tema i Holtegrenda-planen. Det at Snekkergangen trenger seg gjennom et tett klyngetun så dette er en generell utfordring, men vi opplever at forslagsstiller har løst det på en god måte. Se ellers forslagsstillers kommentar.
---	--	---

3.7 Samferdsel og trafikk a. Forventer at trafikale konsekvenser utredes, spesielt med tanke på myke trafikanter langs Nordbyveien. b. Gangbro over jernbanen bør vurderes som tillegg til eksisterende Nordbyveien bro (lite attraktiv for syklist og ungdom). c. Teknisk plan må utarbeides ved tiltak mot fylkesveien. d. For planlagt bebyggelse forventes det at planen forholder seg til byggegrensen som er fastsatt i områdereguleringen for Ski sentrum.	Nordbyveien fremstår mer oversiktlig enn de er i dag. Planforslaget legger opp til et visuelt skille mellom private utearealer og felles uteoppholdsareal i bestemmelsene pkt. 3.4c. Det etableres en universelt tilgjengelig hovedadkomst for gående og syklende gjennom planområdet. Almas torg skal opparbeides som et allment tilgjengelig torgareal som kobles mot skolevei/sti nord for planområdet. 3.7 Samferdsel og trafikk a. Tas til etterretning. Trafikale konsekvenser for gående og syklende er vurdert i planarbeidet. Mot Nordbyveien skal annen veggrunn både sikre hensyn til drift og snøopplag, og det legges opp til at arealet og terrenget kan tilpasses slik at dette ligger på høyde med fortauskant og gulvnivå for bebyggelsen i bygg A. På denne måten integreres annen veggrunn i gateløpet. Se vedlagt notat som konstaterer at en eventuell oppfylling kan gjøres med lette masser og at det ikke er økt risiko for negativ belastning på hverken fylkesveien eller jernbaneinfrastruktur (spunt). Planforslaget styrker interne gangforbindelser mellom nord og sør og etablerer en universelt tilgjengelig hovedadkomst gjennom området fra Nordbyveien. b. Tas til etterretning. Planen legger ikke opp til etablering av en gangbro, men	3.7 Samferdsel og trafikk a. Å ta vare på myke trafikanter er et viktig tema i planforslaget, også mtp skolevei gjennom området. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. b. Forslagsstiller har satt av plass til landing av mulig gangbro i sørøst i planområdet. c. Se forslagsstillers kommentar. d. Se forslagsstillers kommentar.
--	--	---

3.8 Overvann a. Overvann må håndteres på egen grunn slik at Nordbyveien og Jernbaneveien ikke belastes.	utredninger viser at dette er mulig i planområdet sørøstre hjørne, se planbeskrivelse kapittel 4.4.5. Byggegrensene er satt slik at disse ikke er til hinder for en eventuell fremtidig gangbro. c. Tas til etterretning. Før det kan gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor felt KBA skal Teknisk plan for fylkesvei (Nordbyveien) for tiltak som berører fylkesveien være godkjent av Akershus fylkeskommune. d. Tas ikke til følge. Planforslaget sikrer areal som hensyntar behov for drift og snøopplag innenfor o_AVG. Det er også utredet mulighetene for etablering av landingspunkt for gangbro iht. pkt. c. Det er også avsatt areal mellom formålsgrense for KBA1 og veigrense som sikrer areal til vedlikehold, adkomst og overvannshåndtering foran bygg A. 3.8 Overvann a. Tas til etterretning. Se vedlagt VAO-rammeplan. 3.9 Juridisk presisjon i plankart og bestemmelser a. Tas til orientering.	3.8 Overvann a. Se forslagsstiller sin kommentar 3.9 Juridisk presisjon i plankart og bestemmelser a. Se forslagsstiller sin kommentar
--	---	--

3.9 Juridisk presisjon i plankart og bestemmelser a. Bestemmelser må være detaljerte nok til å danne grunnlag for direkte byggesøknad. 3.10 Automatisk fredede kulturminner a. Ett tidligere kjent automatisk fredet kulturminne i området (ID 134126) er nå klassifisert som fjernet. Fylkeskommunen forfølger ikke dette videre, men det noteres som uheldig. 3.11 Formell vurdering og varsel a. Fylkeskommunen varsler at de vil vurdere innsigelse dersom kulturmiljøverdier ikke ivaretas tilstrekkelig ved offentlig ettersyn.	3.10 Automatisk fredede kulturminner a. Tas til orientering. 3.11 Formell vurdering og varsel a. Tas til orientering. Forslagsstiller oppfatter av deler av uttalelsen når det gjelder innsigelse gjelder detaljregulering for Holtegrenda. For del som gjelder tilpasning av ny bebyggelse til kulturmiljø vises det til pkt. 3.2. Det samme gjelder bevaring av Almas hus.	3.10 Automatisk fredede kulturminner a. Se forslagsstiller sin kommentar 3.11 Formell vurdering og varsel a. Se forslagsstiller sin kommentar
4 Follo Ren IKS		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
4.1 Generell tilbakemelding a. Renovasjon er nevnt i oppstartsmøtet og forventes fulgt opp tidlig i planprosessen. Follo Ren viser til «Helhetlig plan for renovasjon i Ski sentrum». De ber om å bli kontaktet når det skal arbeides videre med renovasjonsløsninger, og stiller gjerne til møter både i tidlig og senere faser.	4.1 Generell tilbakemelding a. Tas til etterretning. Plassering av renovasjon og utforming av denne iht. illustrasjonsvedlegg er avklart med Follo Ren. Endelig plassering og utforming skal avklares i samarbeid med renovasjonsmyndigheter i Nordre Follo kommune gjennom krav til renovasjonsteknisk plan til rammetillatelse.	4.1 Generell tilbakemelding a. Se forslagsstiller sin kommentar

5 Bane Nor SF		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
5.1 Arealbruk og planavgrensning a. Deler av varslet område (Nordbyveien 1) er regulert til jernbane i områdereguleringen for Ski sentrum. Bane NOR forutsetter at disse arealene enten tas ut av planområdet eller reguleres til jernbaneformål. 5.2 Infrastruktur og jernbanesikkerhet a. Planområdet ligger nært jernbanen og omfatter samfunnskritisk infrastruktur. b. Selv små setninger kan gi skader - det må tas hensyn til både synlig og underjordisk jernbaneinfrastruktur (f.eks. stag). Det må gjøres vurderinger av hvordan tiltak påvirker jernbanen. Sikringstiltak må innarbeides i juridisk bindende deler av reguleringsplanen. Tiltak innenfor 30 meter fra spormidtd krever tillatelse etter jernbaneloven § 10.	5.1 Arealbruk og planavgrensning a. Tas til etterretning. En mindre del av avregulert jernbaneformål i Områderegulering for Ski sentrum er medtatt/videreført som jernbaneformål i planforslaget 5.2 Infrastruktur og jernbanesikkerhet a. Tas til orientering b. Tas til orientering. Det er gjennomført geotekniske og byggetekniske utredninger, der det er vurdert hvorvidt tiltaket kommer i konflikt med synlig og underjordisk infrastruktur og fare for setninger. Byggegrensene er satt utenfor område der den stagforankrede spuntten befinner seg. I tillegg til krav om tillatelse til tiltak iht. jernbaneloven, er det lagt til en hensynssone H190, som omfatter areal over stagforankring og frem til støttemur/spunt knyttet til jernbanens infrastruktur, med krav til at dokumentasjon på at tiltak innenfor hensynssone H190 ikke medfører negativ belastning på spunt eller jernbanens infrastruktur. 5.3 Fremkommelighet for alternativ transport a. Tas til orientering. Planområdet ligger utenfor traséene for alternativt togtilbud, og planforslaget påvirker ikke	5.1 Arealbruk og planavgrensning a. Se forslagsstiller sin kommentar 5.2 Infrastruktur og jernbanesikkerhet a. Se forslagsstiller sin kommentar b. Se forslagsstiller sin kommentar

5.3 Fremkommelighet for alternativ transport a. Alternative togtilbud benytter i dag Nordbyveien og Vestveien. Plan- og anleggsarbeid må ikke hindre fremkommelighet for buss og annen alternativ transport til/fra Ski stasjon. 5.4 Støy a. Planområdet er støyutsatt pga. jernbanen. Det forutsettes at bebyggelsen utformes og plasseres i tråd med krav i TEK17 og retningslinje T-1442. Det er tiltakshavers og kommunens ansvar å dokumentere at kravene oppfylles. 5.5 Overvann og klimatilpasning a. Planen må ikke legge til rette for økt belastning i form av overvann på jernbanens arealer. Klimatilpasning er viktig for å ivareta jernbanens funksjon og sikkerhet. 5.6 Veiledere og krav a. Det forventes at forslagsstiller setter seg inn i Bane NORs Veileder om nasjonale jernbaneinteresser og Tekniske regelverk 5.7 Rolle som grunneier a. Bane NOR Eiendom (BNE AS) er grunneier for deler av planområdet, men er ikke forslagsstiller. De deltar i planarbeidet og ønsker at grunneierinteressene ivaretas.	fremkommeligheten for buss eller annen alternativ transport til og fra Ski stasjon. 5.4 Støy a. Tas til orientering og etterretning, se pkt. 1.2 med tilsvarende til Statsforvalteren. 5.5 Overvann og klimatilpasning a. Tas til etterretning. Det vil legges opp til at overvann ikke ledes inn på jernbanens eiendom. 5.6 Veiledere og krav a. Tas til orientering. Jernbaneinteresser vil sikres ivaretatt gjennom planarbeidet. 5.7 Rolle som grunneier a. Tas til orientering	5.3 Fremkommelighet for alternativ transport a. Se forslagsstiller sin kommentar 5.4 Støy a. Se forslagsstiller sin kommentar. 5.5 Overvann og klimatilpasning a. Se forslagsstiller sin kommentar 5.6 Veiledere og krav a. Se forslagsstiller sin kommentar 5.7 Rolle som grunneier a. Se forslagsstiller sin kommentar
---	--	---

6 Wenche Torkhildsen (Holtegrenda 68)		
Resymé av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
02.04.2025 - Innledende merknad		
6.1 Bevaring av bomiljø og motstand mot fortetting a. Planlagt bebyggelse har en høyde og plassering i terrenget som er til sjenanse for boligene i Sameiet Holen. b. Det ble avdekket dårlige grunnforhold i området da Follobanen ble bygget. c. Holtegrenda (vei) eies av sameiet, med bruksrett for Bane Nor. d. Veien er for smal til å fungere optimalt som adkomstvei m/snuplass for boligene. e. Naboene vil berøres negativt av støy og støv i byggeperioden f. Generell tilbakemelding om at hun blir negativt berørt av planene	6.1 Bevaring av bomiljø og motstand mot fortetting a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder mot Holen. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller. b. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK17) c. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. d. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med	6.1 Bevaring av bomiljø og motstand mot fortetting a. Tas til orientering. Etter revidering har forslagsstiller moderert bygningsmassen nordover med hensikt om å skape en bedre harmoni med de nord liggende boligområdene. Se ellers forslagsstillers kommentar. b. Tas til etterretning. Den geotekniske vurderingen viser at det ikke er risiko for områdeskred. c. Tas til etterretning. Planforslaget for Nordbyveien 1 benytter ikke lengre veien til Holen borrettslag som innkjørsel. d. Se forslagsstillers kommentar. e. Se forslagsstillers kommentar. f. Tas til orientering.

03.04.2025 - Spørsmål om eierskap og adkomst 6.2 Eiendomsforhold og adgang a. Spør om utbygger har kjøpt eiendom 134/10 fra Bane Nor. Påpeker at eiendommen 134/12 ikke har rett til å bruke veien i sameiet Holen. Reiser spørsmål om hvordan Bane Nor da får tilgang til sin egen eiendom. 05.04.2025 - Supplerende uttalelse og spørsmål 6.3 Adkomst, støy, grunnforhold og belastning a. Mener veien foran Holtegrenda 66-88 er sameiets eiendom (133/301), og ikke utbyggers. Reagerer på at garasjeadkomst er planlagt via denne smale og	utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Det er også sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafiksikkert ned mot sentrum. e. Innspillet tas til orientering. Eventuelle ulemper i byggeperioden håndteres i byggesaken, der det settes krav til hvordan entreprenør skal planlegge og gjennomføre arbeidet for å begrense støy og støv. f. Tas til orientering. 6.2 Eiendomsforhold og adgang a. Bane NOR SF har solgt sin tomt til Bane NOR Eiendom as. Bane NOR Eiendom as er delaktig i denne planprosessen og de opplyser om at forholdet til tilgang til jernbanen er avklart mellom partene 6.3 Adkomst, støy, grunnforhold og belastning a. Tas til orientering. Se pkt. 6.1 c. b. Tas til orientering. Anleggstrafikk og gjennomføring av byggearbeider behandles i byggesaken, hvor det settes	6.2 Eiendomsforhold og adgang a. Se forslagsstillers kommentar.
---	---	--

vedlikeholdskrevende veien. Hun lurer på hvorfor sameiet (Holen) selv bekoster vedlikehold og snømåking, dersom veien ikke er deres eiendom. b. Spørsmål om hvordan veien skal betjene tungtransport under byggeperiode. Frykter ny støy og nedstøving - tidligere erfart under Bane Nors arbeid. c. Reagerer på plassering av utkjørsel rett foran leilighet – vil gi lysforurensning og støy. d. Påpeker at 12 av 16 beboere i leilighetene er pensjonister – viser til sårbarhet e. Reiser bekymring for kvikkleire og tidligere setningsskader. f. Mener prosjektet vil forringe livskvaliteten hennes	krav til hvordan entreprenøren skal håndtere støy, støv og logistikk. c. Tas til orientering og etterretning. Se pkt. 6.1a om skjerming foran utkjøring fra p-kjeller. d. Tas til orientering. e. Tas til orientering. Se pkt. 6.1.b. f. Tas til orientering.	6.3 Adkomst, støy, grunnforhold og belastning a. I det nye planforslaget benyttes ikke veien til Holen borrettslag lengre som innkjørsel. Se ellers forslagsstiller sin kommentar. b. Se forslagsstiller sin kommentar. c. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved endret planforslag er utkjørsel endret. d. Se forslagsstiller sin kommentar. e. Se forslagsstiller sin kommentar. f. Se forslagsstiller sin kommentar.
<i>07.04.2025 – Tilleggsuttalelse og spørsmål</i> 6.4 Eierskap, medvirkning og planprosess a. Presiserer at beboerne i Holtegrenda 66–88 (øvre felt i Sameiet Holen) ikke er tilgodesett i planforslaget. Påpeker at planlagt arealbruk ikke følger opp prinsippet om skånsom fortetting vedtatt 03.05.22. b. Viser til at tomten 134/10 (Bane Nor) burde brukes dersom veien skal utvides - den er ikke bebygd og grenser mot sameiet. c. Stiller spørsmål ved hvordan Bane Nor Eiendom AS kan være en del av plan Nordbyveien 1.	6.4 Eierskap, medvirkning og planprosess a. Tas til orientering. Se pkt. 6.1.a. b. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor. c. Bane Nor Eiendom SF eier en mindre del av Holtekvartalet (øverst i det nordøstre hjørnet), men Bane Nor Eiendom AS har vært med på utarbeidelsen av planforslaget.. Dermed er planarbeidet et samarbeid mellom flere grunneiere: Nordbyveien 1 AS og Bane Nor Eiendom.	6.4 Eierskap, medvirkning og planprosess a. Se forslagsstiller sin kommentar. b. Se forslagsstiller sin kommentar. c. Se forslagsstiller sin kommentar. d. Se forslagsstiller sin kommentar. e. Se forslagsstiller sin kommentar. Forslagsstiller må også vurdere å ha

d. Kritiserer forvirrende bruk av veinavn (Holtegrenda vs. Holteveien). e. Ber om at flere berørte og myndigheter blir varslet bedre i fremtiden. Etterspør et informasjonsmøte, der invitasjonen går direkte til de berørte og ikke kun gjennom Østlandets blad.	d. Tas til orientering. Vi har i etterkant av innsendt planinitiativ blitt gjort kjent med at veien konsekvent skal kalles Holtegrenda. e. Tas til orientering. Varsel om oppstart av planarbeid er gjort etter ordinær prosess i Plan- og bygningsloven. Etter tilbakemelding fra flere av naboene i sameiet Holen og langs Holtegrenda, ble det avholdt åpent plankontor den 18.09.2025 for å orientere om de pågående planene.	et informasjonsmøte til offentlig ettersyn.
7 Veronika D. J. Kverneng (Holtegrenda 66)		

7.1 Kritikk mot planlagt adkomst via Holtegrenda a. Reagerer sterkt på at all biltrafikk til/fra garasjeanlegg er foreslått lagt via Holtegrenda sin gang-/blindvei. Dette er i dag et tilnærmet bilfritt område brukt av barn og gående. Reagerer på vektlegging av bilfri struktur innad i Holtekvartalet, ettersom Holtegrenda (veien) mister sitt bilfrie areal. Påpeker at veien tilhører sameiet, og at tiltaket vil redusere bokvalitet og trygghet. 7.2 Trafikksikkerhet og bomiljø a. Holtegrenda er svært smal, særlig vinterstid, og har partier hvor kun én bil får plass. Økt trafikk skaper farlige situasjoner, spesielt der snarvei fra Hebekk skole munner ut. Foreslår at innkjøring til Holtekvartalet skjer før Almas hus og at veien dit utvides. 7.3 Støy- og lysforurensning a. Adkomsttrafikk vil skape støy og lysforurensning rett utenfor boliger (kjøkken, soverom, hage).	7.1 Kritikk mot planlagt adkomst via Holtegrenda a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. 7.2 Trafikksikkerhet og bomiljø a. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreduserende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. 7.3 Støy- og lysforurensning a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget sikrer at innkjøringssonen til p-kjellere skal skjermes med gjerde og/eller vegetasjon, jf. bestemmelsene,	7.1 Kritikk mot planlagt adkomst via Holtegrenda a. Se forslagsstiller sin kommentar. Adkomst til planområdet er endret i redigert planforslag. 7.2 Trafikksikkerhet og bomiljø a. Se forslagsstiller sin kommentar. 7.3 Støy- og lysforurensning a. Se forslagstillers kommentar. Forslagsstiller har endret planen for innkjøring til område som ikke lenger benytter seg av Holen borettslag sin eiendom. Dette er med på å skape mindre støy direkte foran de eksisterende boligene.
---	--	---

7.4 Byggehøyde og solforhold a. Reagerer på forslag om bebyggelse på 4–5 etasjer tett på eksisterende lavhus og rekkehus (2 etasjer). Påpeker at dette vil fjerne sol, spesielt om vinteren.	for å begrense lys- og støyvirkninger mot nærliggende boliger og utearealer. 7.4 Byggehøyde og solforhold. a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støtemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. Solforholdene vil påvirkes noe på morgenen vinterstid, men solforhold på ettermiddagstid opprettholdes. Viser til soldiagrammer i vedlagt illustrasjonshefte.	Kommunedirektøren foreslår også at området kun skal ha en garasjeport for å minske veiarealet i området. 7.4 Byggehøyde og solforhold a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”.
---	---	--

8 Trygve Lyngaas Olsen (Holtegrenda 72)		
8.1 Adkomst via gangvei a. Adkomst til parkeringskjeller er foreslått via sameiet Holens gangvei, noe som er i strid med mål om bilfritt boligområde. Påpeker at gangveien er på sameiets eiendom og ikke kan benyttes som biladkomst. Foreslår at adkomst til Holtekvartalet skjer fra Holtegrenda før man ankommer Holens eiendom. 8.2 Byggehøyder og terreng a. De foreslåtte byggehøydene blir svært dominerende sett i forhold til eksisterende småhusbebyggelse, særlig siden Holtekvartalet ligger høyere i terrenget. Viser til snitt-tegninger A-A og B-B i mulighetsstudie som illustrerer det uheldige forholdet mellom nytt og eksisterende bygg. 8.3 Solforhold og bokvalitet a. Viser til solstudie (22. september) som viser at balkonger og hager foran Holtegrenda 66–76 vil være i skygge store deler av året. Påpeker at det særlig bor	8.1 Adkomst via gangvei a. Tas til orientering og delvis til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. 8.2 Byggehøyder og terreng a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. Kjeller skal plasseres under terreng og tillates ikke eksponert som fasade, med unntak av innkjøring til p-kjellere. Viser til illustrasjonshefte som er vedlagt planforslaget for oppdaterte snitt. 8.3 Solforhold og bokvalitet a. Tas til orientering. Solforholdene vil påvirkes noe på morgenen vinterstid, men solforhold på ettermiddagstid	8.1 Adkomst via gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Adkomst til planområdet er endret i redigert planforslag. 8.2 Byggehøyder og terreng a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. 8.3 Solforhold og bokvalitet a. Se forslagsstiller sin kommentar.

pensjonister her som bruker utearealene aktivt, og at bokvaliteten vil forringes betydelig.	oppretholdes. Viser til soldigrammer i vedlagt illustrasjonshefte.	
9 Silje Holmen Sæterlid og Marcus Kløvstad Halvorsen (Holtegrenda 48)		
23.04.2025		
9.1 Kritikk av foreslått biladkomst via Holtegrenda a. Veien er svært smal og kan ikke håndtere økt trafikk. Flere partier tillater ikke møtende trafikk uten at én part må stanse. Veien brukes daglig av mange myke trafikanter, inkludert barn som benytter snarveien mellom Hebekk og Ski sentrum.	9.1 Kritikk av foreslått biladkomst via Holtegrenda a. Tas til etterretning. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til friskt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus.	9.1 Kritikk av foreslått biladkomst via Holtegrenda a. Se forslagsstiller sin kommentar. Adkomst til planområdet er endret i redigert planforslag.
9.2 Trafikksikkerhet ved ny foreslått sti a. Den nye stien ved Almas hus skaper et nytt, farlig krysningpunkt mellom gående og biltrafikk. Situasjonen vil bli mer uoversiktlig og øke risikoen for ulykker.	9.2 Trafikksikkerhet ved ny foreslått sti a. Tas til orientering. Stien (Snekkergangen) kobles mer direkte på skolevei som går nordover enn det som var vist i planinitiativet. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til friskt, og som gjør at farten	9.2 Trafikksikkerhet ved ny foreslått sti a. Se forslagsstiller sin kommentar om endring av trafikkløsning etter planinitiativet.

9.3 Bruk av gangvei til parkeringskjeller og sнопlass a. Adkomst til parkeringskjeller via gangsti på sameiets eiendom vil redusere tryggheten, særlig for barn. Dette området er i dag nærmest bilfritt og brukes som lekeområde. 9.4 Bekymring for «drop-off»-bruk og økt belastning a. Behovet for sнопlass i enden av Holtegrenda kan føre til at gangveien blir brukt som av- og påstigningsplass. Dette vil medføre økt støy og lysforurensning, og redusert trivsel for nærliggende leiligheter. 9.5 Urettferdig trafikkbeklastning a. Det påpekes at forslaget søker å gjøre kvartalet bilfritt ved å skyve all trafikkbeklastning over på naboene i Sameiet Holen. Det bes om at alternative løsninger vurderes for å ivareta bomiljøet og bruken av området.	reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. 9.3 Bruk av gangvei til parkeringskjeller og sнопlass a. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor. 9.4 Bekymring for «drop-off»-bruk og økt belastning a. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor. Det legges også til rette for en vendehammer før Almas hus, som kan benyttes av søppelbil, varelevering og annen “drop off”. 9.5 Urettferdig trafikkbeklastning a. Tas til orientering og etterretning, se punkter over.	9.3 Bruk av gangvei til parkeringskjeller og sнопlass a. Tas til etterretning. Forslagsstiller har endret adkomsten sin. Se også punktene under. 9.4 Bekymring for “drop-off” bruk og økt belastning a. Tas til etterretning. Forslagsstiller har endret planen for sнопlass og innkjøring etter innspill til oppstartsvarselet. Se ellers forslagsstiller sin kommentar. 9.5 Urettferdig trafikkbeklastning a. Tas til etterretning. Etter det første planinitiativet som benyttet veien til Holen borettslag har forslagstiller etter tilbakemeldinger ved oppstartsvarselet endret innkjøringen til prosjektet slik at trafikken går på egen tomt.
---	---	--

10 Sameiet Holen

	1.2	
26.04.2025 10.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Planlagt bebyggelse på 4–5 etasjer bryter med områdets småhuskarakter (2–3 etasjer). Krav om bedre tilpasning til eksisterende bebyggelse, jf. pbl. § 12-3 og § 12-7. 10.2 Solforhold og bokvalitet a. Flere beboere, særlig eldre og personer med funksjonsnedsettelse, vil få redusert lys og bokvalitet. Solforhold må vektlegges sterkt i vurderingen av ny bebyggelse. 10.3 Trafikk, støy og barns sikkerhet	10.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder mot Holen til tre etasjer. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller. 10.2 Solforhold og bokvalitet a. Solforholdene vil påvirkes noe på morgenen vinterstid, men solforhold på ettermiddagstid opprettholdes. Viser til soldigrammer i vedlagt illustrasjonshefte. 10.3 Trafikk, støy og barns sikkerhet	10.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Se forslagsstiller sin kommentar. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. 10.2 Solforhold og bokvalitet a. Solforhold for nabobebyggelse er viktig å hensynta. Etter planinitiativet har

a. Adkomst til parkeringsanlegg via gangvei ved flermannsbolig er svært problematisk. Gangveien brukes til lek, rekreasjon og skolevei, og inngår i natursti til Hebekk skole. Økt trafikk vil medføre støy, lysforurensning og økt fare for ulykker.	a. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor.	forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag.
10.4 Skolevei og hevd på gangsti a. Gangstien mellom Holtegrenda 28 og 30-40 brukes daglig og er etablert ved hevd. Det er ikke avsatt plass til fortau eller gangvei i planskissen. Det vises til pbl. §§ 3-1 og 3-3 om tilrettelegging for barn og unges interesser i planlegging og kommunens egne mål om bærekraftig mobilitet.	10.4 Skolevei og hevd på gangsti a. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus.	10.3 Trafikk, støy og barns sikkerhet a. Etter planinitiativet har forslagsstiller endret innkjøringen til området, så den ikke lenger kjører over Holen sameie sin eiendom.
10.5 Dimensjonering og fremkommelighet a. Eksisterende vei tåler ikke økt belastning uten tiltak. Særlig utfordringer med brøyting og sikt vinterstid. Krever at snø ikke hensettes på sameiets eiendom.	10.5 Dimensjonering og fremkommelighet a. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten	10.4 Skolevei og hevd på gangsti a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden.

10.6 Støy og belastning under byggeperiode a. Erfaring med langvarige belastninger under Follobanen-utbyggingen. Krever en detaljert plan med tiltak for å redusere støy og forurensning i byggeperioden. 10.7 Medvirkning og varsling a. Kritikk mot mangelfull varsling via kun Østlandets Blad om informasjonsmøte. Krever skriftlig varsel og møteinnkalling per post til berørte husstander, jf. pbl. § 5-1.	reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. 10.6 Støy og belastning under byggeperiode a. Tas til orientering. Anleggstrafikk og gjennomføring av byggearbeider behandles i byggesaken, hvor det settes krav til hvordan entreprenøren skal håndtere støy, støv og logistikk. 10.7 Medvirkning og varsling a. Tas til orientering. Varsel om oppstart av planarbeid er etter ordinær prosess i Plan- og bygningsloven. Etter tilbakemelding fra flere av naboene i sameiet Holen og langs Holtegrenda, ble det avholdt åpent plankontor den 18.09.2025 for å orientere om de pågående planene. Informasjon om dette ble fremlagt sameiet og flere naboer.	10.5 Dimensjonering og fremkommelighet a. Se forslagstillers sin kommentar. 10.6 Støy og belastning under byggeperiode a. Se forslagsstiller sin kommentar. 10.7 Medvirkning og varsling a. Se forslagsstiller sin kommentar. Selve medvirkningsprosessen er dokumentert i saksfremlegget.
---	---	---

11 Peder Søgaard Lysenstøen (Holtegrenda 28)		
<i>14.04.2025</i> 11.1 Feilaktig bruk av privat eiendom i planskisse a. Reagerer på at skissen til Holtekvartalet inkluderer store deler av hans tomt (gnr/bnr 133/33). Ifølge Kartverket ved overtakelse av boligen i 2024, er det ingen grunn til at planen skal kunne disponere denne eiendommen. Har sendt dokumentasjon separat.	<i>14.04.2025</i> 11.1 Feilaktig bruk av privat eiendom i planskisse a. Tas til orientering og etterretning. Det er riktig at varslet planområdet omfattet eiendommen gnr/bnr 133/33. I endelig planforslag er denne eiendommen tatt ut. Det planlegges ingen tiltak på eiendommen det refereres til.	11.1 Feilaktig bruk av privat eiendom i planskisse a. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen bekrefter at gnr/bnr 133/33 ikke er en del av det aktuelle planforslaget.
11.2 Bekymring for støy under byggeperiode a. Påpeker lite eksisterende lydisolasjon i boligen. Er bekymret for hvordan byggearbeider vil påvirke barnas søvn og bokvalitet. Etterspør dialog og vurdering av støyskjerming eller etterisolering.	11.2 Bekymringen for støy under byggeperiode a. Tas til orientering. Anleggstrafikk og gjennomføring av byggearbeider behandles i byggesaken, hvor det settes krav til hvordan entreprenøren skal håndtere trafiksikkerhet, støy, støv og logistikk.	11.2 Bekymringen for støy under byggeperiode a. Se forslagsstiller sin kommentar.
11.3 Generelt positiv til utvikling a. Ser positivt på utviklingen av Ski, men understreker behovet for hensyn til eksisterende beboere.	11.3 Generelt positiv til utvikling a. Tas til orientering.	11.3 Generelt positiv til utvikling a. Se forslagsstiller sin kommentar.
<i>21.04.2025</i> 11.4 Adkomst og trafikk	11.4 Adkomst og trafikk	11.4 Adkomst og trafikk

a. Ønsker primært at trafikk til nye boenheter planlegges via nåværende kjørevei, ikke via ny løsning gjennom eksisterende boligområde. Er negativ til økt trafikk ved deres vei uten grundig vurdering og dialog.	a. Tas til orientering. Se pkt. 10.7 a. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus.	a. Se forslagsstiller sin kommentar. Etter planinitiativet har forslagsstiller kommet frem til en ny løsning for trafikk som ikke lenger bruker Holen borettslag sin vei.
11.5 Medvirkning og informasjon a. Etterspør direkte dialog og konkret informasjon om hva som planlegges nær deres tomt. Ber om å bli kontaktet for videre avklaringer.	11.5 Medvirkning og informasjon a. Tas til orientering. Forslagsstiller er kjent med ønske om dialog.	11.5 Medvirkning og informasjon a. Se forslagsstiller sin kommentar.
12 Morten Gåseide		
12. 1 Kritikk av dagens vei- og trafikksikkerhet	12.1 Kritikk av dagens vei- og trafikksikkerhet	12.1 Kritikk av dagens vei- og trafikksikkerhet
a. Veien inn fra Nordbyveien er for smal til toveis trafikk, særlig om vinteren med snø. Mange myke trafikanter, inkludert barn, bruker veien. Etterlyser separat gang- og sykkelvei for å ivareta trafikksikkerheten. Utkjøringen skjer skrått ut i Nordbyveien og rett ved et fotgjengerfelt, noe som	a. Tas til orientering. Vi er kjent med at dagens adkomstforhold oppleves som utfordrende, særlig vinterstid og med hensyn til myke trafikanter. I det videre planarbeidet vil trafikksikkerhet være et sentralt vurderingstema, og det vil sees på hvordan forholdene kan forbedres, herunder også vurdering av separate gang- og sykkelforbindelser. Det	a. Forslaget tas til etterretning. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas

skaper en uoversiktlig og farlig trafikksituasjon. All inn- og utkjøring til parkering er planlagt gjennom et svært smalt veiparti som bare tillater én bil av gangen. Dette partiet brukes samtidig av mange fotgjengere, blant annet barn som skal til stien mot St. Hansveien og Hebekk skole. 12.2 Kritikk av byggehøyde a. Fire- til fem-etasjers blokker mot Sameiet Holen vil være svært dominerende i forhold til eksisterende småskala bebyggelse (rekkehus og leiligheter). Påpeker negative konsekvenser for både bomiljø og estetisk uttrykk i området.	planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. 12.2 Kritikk av byggehøyde a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert det hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller.	utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 12.2 Kritikk av byggehøyde a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”.
13 Line Kviberg (Holtegrenda 62)		

13.1 Innkjørsel til parkeringskjeller via gangvei a. Påpeker at det i skissen er vist to innkjøringer til parkeringskjeller via gangveien foran flermannsboligene. Dette vil føre til betydelig støy- og lysforurensning mot fasader med hage, soverom og kjøkken. Området er i dag nærmest bilfritt og benyttes aktivt av barn og voksne. 13.2 Gangsti og skolevei a. Mange elever og beboere benytter gangstien mellom Holtegrenda 28 og 30–40 for å nå Ski sentrum. Gangstien er ikke vist i planskissen, og det er ikke satt av plass til fortau/gangvei til Nordbyveien. 13.3 Bygningshøyde og tilpasning a. Fire-fem etasjers bebyggelse oppleves som overveldende i møte med den eksisterende trehusbebyggelsen i Sameiet Holen. Uenig i at planen «på en god måte tilpasses Holtegrenda mot vest». Ber om at alternative løsninger vurderes for bedre tilpasning til eksisterende bomiljø.	13.1 Innkjørsel til parkeringskjeller via gangvei a. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor. 13.2 Gangsti og skolevei a. Tas til orientering sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafikkikkert ned mot sentrum. Gangforbindelsene kobles mot stien som går nordover. 13.3 Bygningshøyde og tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert det hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng.	13.1 Innkjørsel til parkeringskjeller via gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Adkomst til planområdet fra planinitiativet til planforslag. 13.2 Gangsti og skolevei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 13.3 Bygningshøyde og tilpasning a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en
---	--	--

	Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller.	høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg".
14 Lena Christin Myhre-Fenne (Holtegrenda 60)		
11.04.2025 14.1 Kritikk av plassering og høyde på bebyggelse	14.1 Kritikk av plassering og høyde på bebyggelse	14.1 Kritikk av plassering og høyde på bebyggelse
a. Reagerer på at bygget er plassert helt inntil tomtegrensen mot eksisterende bebyggelse. Fem etasjer oppleves som en hersketeknikk og vil forringe solforhold og verdien på boligene i Sameiet Holen. Mener eksisterende bygningsstruktur på tre etasjer bør videreføres.	a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder med tre etasjer mot Holen. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller. Bebyggegrenser er lagt minst 5 m fra eiendomsgrensen til Holen. Solforholdene vil påvirkes noe på morgenen vinterstid, men solforhold på ettermiddagstid opprettholdes. Viser til	a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg".

14.2 Kritikk av biladkomst og bruk av gangvei a. Planlagt adkomst til underjordisk garasje via gangvei som i dag brukes av gående og beboere. Det påpekes at forslaget søker å gjøre kvartalet bilfritt ved å skyve all trafikkbelastning over på naboene i Sameiet Holen. Påpeker at gangveien er smal og ikke dimensjonert for ordinær biltrafikk. Økt trafikk vil føre til støy, lysforurensning og redusert privatliv for beboere. 14.3 Bekymring for byggegrunn og vibrasjoner a. Viser til tidligere erfaringer med spunting fra Follobanen, som ga skader på bygg og garasjeanlegg i området. b. Frykter nye skader ved etablering av underjordisk garasje på morenegrunn. 14.4 Spørsmål om boligtyper og offentlige tjenester	soldiagrammer i vedlagt illustrasjonshefte. 14.2 Kritikk av biladkomst og bruk av gangvei a. Tas til etterretning. Planforslaget legger ikke opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. Innkjøring legges ved eiendommen til Bane Nor. 14.3 Bekymring for byggegrunn og vibrasjoner a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggteknisk forskrift (TEK17) 14.4 Spørsmål om boligtyper og offentlige tjenester	14.2 Kritikk av biladkomst og bruk av gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. I oppdatert planforslag bekrefter vi at det ikke legges opp til tiltak eller kjøring på Holen sin eiendom. 14.3 Bekymring for byggegrunn og vibrasjoner a. Se forslagsstiller sin kommentar.
--	--	---

a. Etterlyser informasjon om antall planlagte boenheter. Reiser spørsmål om hvordan kommunen skal møte behovet for barnehager, skoler og eldreomsorg. Foreslår rekkehus fremfor blokkbebyggelse for å tiltrekke seg barnefamilier fra Oslo.	a. Tas til orientering. Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen. Planforslaget legger opp til om lag 130 boenheter med ulike boligstørrelser. Planforslaget sikrer at minimum 30 % av leilighetene i 1. etasje skal være på minst 80 m² BRA og boenheter på under 35 m2 BRA tillates ikke.	14.4. Spørsmål om boligtyper og offentlige tjenester a. Se forslagsstiller sin kommentar.
14.5 Estetiske og byutviklingsmessige betraktninger a. Frykter at området mister sin karakter og får et preg av overurbanisering likt det hun opplever i Lørenskog. Etterlyser mer estetisk og kontekstsensitiv utvikling.	14.5 Estetiske og byutviklingsmessige betraktninger a. Tas til orientering. Planforslaget angir rammer for byggenes plassering, høyder og materialbruk. Det er blant annet sikret nedtrapping av høyder mot Nord og øst og skrå fasader i øverste etasje for å redusere volumvirkning. Tegl er valgt som hovedmateriale. Endelig detaljutforming skjer i prosjekteringen, innenfor disse fastsatte rammene.	14.5 Estetiske og byutviklingsmessige betraktninger a. Se forslagsstiller sin kommentar. Formålet med krav til felles planlegging på Holtegrenda og Nordbyveien 1 er for å nettopp sikre et helhetlig kvalitativt område i harmoni med historisk bebyggelse og boligområdene rundt. Forslagsstillerne har utarbeidet en felles tilpasningsanalyse som sikrer tydelige overganger og tilpasning mot den bevaringsverdige bebyggelsen og gir området en helhetsopplevelse.

15 Ketill Sveinsgjerd Fenne (Holtegrenda 60)		
15.1 Kritikk av adkomstløsning a. Planlagt underjordisk parkering er foreslått med adkomst via gangvei/blindvei på sameiets eiendom. Dette området brukes i dag kun til kortvarig parkering (f.eks. hjemmesykepleie). Økt trafikk vil gi lys, støy og redusert bokvalitet for naboene. Veien er for smal og kan ikke utvides pga. fredet bebyggelse (Almas hus). Adkomsten vil skape farlige situasjoner mellom gående og biltrafikk. 15.2 Topografi og byggehøyde a. Holtekvartalet ligger allerede én etasje høyere i terrenget enn Sameiet Holen. Fire-fem etasjers blokker helt i tomtegrensen vil gi store negative konsekvenser for solforhold, utsikt og innsyn. Ønsker redusert byggehøyde og økt avstand til nabobebyggelse.	15.1 Kritikk av adkomstløsning a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Det er også sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separat fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafiksikkert ned mot sentrum. 15.2 Topografi og byggehøyde a. Tas til orientering. Planområdet ligger innenfor et område hvor kommunen gjennom områdereguleringen for Ski sentrum har lagt til rette for høyere utnyttelse og bebyggelse nær Ski stasjon. I planarbeidet er det vurdert det hvordan ny bebyggelse kan tilpasses eksisterende småhusmiljø, og det er sikret nedtrapping av byggehøyder til tre etasjer mot Holen. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak	15.1 Kritikk av adkomstløsning a. Se forslagsstiller sin kommentar. VI bekrefter at planforslaget ikke medfører tiltak på eiendommen til Sameiet Holen. Vi er overbevist om at tiltakene som skal gjennomføres kommer til å resultere i et trafiksikkert område hvor gang- og sykkel er prioritert. 15.2 Topografi og byggehøyde a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg".

15.3 Behov for analyser og illustrasjoner a. Etterlyser konkret informasjon om hvordan tomten skal planeres og hvor bygningene faktisk plasseres. Etterlyser sol-, utsikts- og innsynsanalyse, særlig med tanke på underjordisk garasje. 15.4 Erfaringer med grunnforhold a. Tidligere arbeider (Follobanen, rivning av Follo barne- og ungdomsskole) førte til sprekkdannelser i bygg og garasjeanlegg pga. morenegrunn. b. Frykter nye skader ved graving og konstruksjon. 15.5 Kapasitet på tjenester og boligtype a. Reagerer på at prosjektet, som mange andre, ser ut til å planlegge for beboere uten bil, barn eller behov for tjenester. Påpeker at Ski allerede har sprengt kapasitet på barnehager, skoler og helse.	gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller. Bebyggelsegrenser er lagt minst 5 m fra eiendomsgrensen til Holen. 15.3 Behov for analyser og illustrasjoner a. Tas til orientering. Se vedlagt illustrasjonshefte og planbeskrivelse for etterlyste analyser og illustrasjoner. 15.4 Erfaringer med grunnforhold a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggteknisk forskrift (TEK17) 15.5 Kapasitet på tjenester og boligtype a. Tas til orientering. Parkeringsbelegget følger bestemmelsene i områdeplanen for Ski sentrum. Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen. Antall boliger i planen er ca 130.	15.3 Behov for analyser og illustrasjoner a. Se forslagsstiller sin kommentar 15.4 Erfaringer med grunnforhold a. Se forslagsstiller sin kommentar. Dette vil bli tatt hensyn til ved byggesak. 15.5 Kapasitet på tjenester og boligtype a. Se forslagsstiller sin kommentar.
---	--	--

16 Jeffrey Brooks Hall		
16.1 Kritikk av innkjørsel til parkeringskjeller a. Innkjøring via gangvei foran leilighetsrekkene vil skape betydelig støy- og lysforurensning ved private utearealer (hage, kjøkken, soverom). Det er i dag et nærmest bilfritt område brukt til lek og fritidsaktiviteter. Økt trafikk rett utenfor innganger vil skape risiko for ulykker, særlig for barn og eldre beboere.	16.1 Kritikk av innkjørsel til parkeringskjeller a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. I tillegg er det sikret at p-kjeller ikke tillates eksponert over terreng. Unntak gjelder ved innkjøring til p-kjellere, men denne skal skjermes med gjerde/og eller beplantning.	16.1 Kritikk av innkjørsel til parkeringskjeller a. Se forslagsstiller sin kommentar. VI bekrefter at planforslaget ikke medfører tiltak på eiendommen til Sameiet Holen. Vi er overbevist om at tiltakene som skal gjennomføres kommer til å resultere i et trafikksikkert område hvor gang- og sykkel er prioritert.
16.2 Gangsti og skolevei a. Eksisterende og mye brukt gangsti mellom Holtegrenda 28 og 30–40 Det er ikke tegnet inn gangsti i planmaterialet. Det er heller ikke avsatt plass til trygg ferdsel mot Nordbyveien. Strekningen er smal og uegnet for både bil- og fotgjengertrafikk uten fortau.	16.2 Gangsti og skolevei a. Tas til etterretning. Det er sikret en gangforbindelse (Snekkergangen) gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafikksikkert ned mot Nordbyveien og sentrum. Stien (Snekkergangen) kobles mer direkte på skolevei som går nordover enn det som var vist i planinitiativet. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus.	16.2 Gangsti og skolevei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Vi er overbevist om at tiltakene som skal gjennomføres kommer til å resultere i et trafikksikkert område hvor gang- og sykkel er prioritert.
16.3 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Fire–fem etasjers blokker inntil småhusbebyggelse og leilighetsrekker er voldsomt og forringer sol, utsikt og	16.3 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for	16.3 Bygningshøyde og visuell tilpasning Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere

livskvalitet. Planområdet domineres i dag av trehus og lav bebyggelse – det foreslåtte volumet harmonerer ikke. Foreslår nedjustering til 3–4 etasjer for å redusere negative konsekvenser. b. 16.4 Henvisning til miljørettet helsevern a. Viser til Forskrift om miljørettet helsevern, særlig § 8 om beliggenhet og påvirkning på omgivelsene. Ber om at miljø- og folkehelseperspektiv vurderes i den videre planprosessen.	høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. 16.4 Henvisning til miljørettet helsevern a. Tas til orientering. Prosjektets påvirkning i et folkehelseperspektiv beskrives i planbeskrivelsen kap. 4.11-4.13	bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. 16.4 Henvisning til miljørettet helsevern a. Se forslagsstiller sin kommentar.
17 Hilde Caroline Rossland (Holtegrenda 42)		
17.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Fire-fem etasjers blokker oppleves som overveldende inntil eksisterende trehusbebyggelse i Sameiet Holen. Mener bebyggelsen ikke passer inn i området og bør legges nærmere hovedveien. 17.2 Gangsti og skolevei a. Gangstien mellom Holtegrenda 28 og 30-40 brukes av mange, også skolebarn fra Hebekk.	17.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. 17.2 Gangsti og skolevei a. Tas til orientering. Tar til etterretning. Det er sikret en gangforbindelse (Snekkegangen) gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafiksikkert ned mot	17.1 Bygningshøyde og visuell tilpasning a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen boretslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. b. 17.2 Gangsti og skolevei

Det er ikke vist gangsti i plantegningene, og det er heller ikke plass til å etablere fortau ut til Nordbyveien. Påpeker at dette vil redusere tryggheten for barn, inkludert hennes egne. 17.3 Innkjørsel til parkering via gangvei a. Reagerer på at det i skissen er vist to innkjøringer til parkeringskjeller via gangveien utenfor flermannsboligene. Økt biltrafikk vil gi støy- og lysforurensning ved private utearealer (hage, soverom, kjøkken). Påpeker at området i dag er godt som bilfritt og brukes aktivt av barn og voksne. 17.4 Oppfordring til endring a. Ber om at det finnes andre løsninger som ivaretar eksisterende bomiljø og bruk av området.	Nordbyveien og sentrum. Stien (Snekkergangen) kobles mer direkte på skolevei som går nordover enn det som var vist i planinitiativet. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. 17.3 Innkjørsel til parkering via gangvei a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. Innkjøring til p-kjellere skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det er også sikret at terrenget skal trappes ved større høydeforskjeller. 17.4 Oppfordring til endring a. Tas til orientering. Planen følger opp bestemmelsene i områdeplan for Ski sentrum, kommuneplanens arealdel og regional plan for areal og transport der det skal fortettes nært stasjonsområdet.	a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 17.3 Innkjørsel til parkering via gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Adkomst til planområdet er endret i redigert planforslag. 17.4 Oppfordring til endring a. Se forslagsstiller sin kommentar. Planen har som formål å skape en gradvis overgang mellom sentrumsområdet og boligområdene i nord og vest. Eksisterende bebyggelse og bruk er tatt i betraktning ved reguleringsarbeid.
18 Hanne Breivik (Holtegrenda 84)		

18.1 Grunnforhold og tidligere skader a. Opplevde sprekker og ødelagt gulv som følge av anleggsarbeider under Follobanen. Frykter lignende skader ved ny utbygging og etterlyser dokumentasjon på vurdering av grunnforhold. 18.2 Bruk av privat vei som tilkomst a. Sterk motstand mot bruk av sameiets private og smale vei som hovedadkomst til de nye blokkene. Påpeker at veien er for smal for toveis trafikk, særlig vinterstid med snøkanter. Veien brukes mye av fotgjengere, inkludert barn på vei hjem fra skole. Den eksisterende krysningen er uoversiktlig og trafikkfarlig. 18.3 Fremkommelighet og trafikksikkerhet a. Frykter at feilkjøring og manglende snumuligheter vil føre til at biler må rygge helt inn til inngangspartier. Etterlyser plan for hvordan fremkommeligheten til dagens garasjeanlegg skal sikres. Lurer på	18.1 Grunnforhold og tidligere skader a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggteknisk forskrift (TEK17) 18.2 Bruk av privat vei som tilkomst a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Det er også sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafikksikkert ned mot sentrum. Plangrepet innebærer å koble gangstien med Snekkergangen, en bilfri gangvei, til Nordbyveien via planområdet. 18.3 Fremkommelighet og trafikksikkerhet a. Tas til orientering og etterretning. Det legges til rette for en vendehammer før Almas hus, som kan benyttes av søppelbil, varelevering og annen "drop off". Planen sikrer at 5 % av bilparkeringsplassene skal avsettes til	18.1 Grunnforhold og tidligere skader a. Se forslagsstiller sin kommentar. 18.2 Bruk av privat vei som tilkomst a. Se forslagsstiller sin kommentar. VI bekrefter at planforslaget ikke medfører tiltak på eiendommen til Sameiet Holen. Vi er overbevist om at tiltakene som skal gjennomføres kommer til å resultere i et trafikksikkert område hvor gang- og sykkel er prioritert. 18.3 Fremkommelighet og trafikksikkerhet a. Se forslagsstiller sin kommentar.
---	---	--

hvordan gjesteparkering skal løses, og frykter at nye beboeres gjester vil benytte eksisterende sameieplasser. 18.4 Bygningsvolum og terreng a. Mener de foreslåtte blokkene fremstår for høye og massive sammenliknet med eksisterende bebyggelse. Tomtens helling forsterker inntrykket og gir uheldige gjenboerforhold. 18.5 Støy og luftkvalitet a. Etterlyser vurdering av støybildet, spesielt ved samspill med eksisterende støyskjerm og ekko-effekter. Lurer på hvordan utbyggingen vil påvirke luftstrøm og luftkvalitet i området. 18.6 Ønske om dialog a. Etterspør avklaringer og reell dialog rundt de påpekte utfordringene for å ivareta trafiksikkerhet og bokvalitet.	gjesteparkering og minst to av disse er planlagt på terreng ved vendehammeren. 18.4 Bygningsvolum og terreng a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. 18.5 Støy og luftkvalitet a. Tas til etterretning. Det er krav til en mer detaljert støyutredning til byggesøknad. 18.6 Ønske om dialog a. Ta til orientering. Varsel om oppstart av planarbeid er etter ordinær prosess i Plan- og bygningsloven. Etter tilbakemelding fra flere av naboene i sameiet Holen og langs Holtegrenda, ble det avholdt åpent plankontor den 18.09.2025 for å orientere om de pågående planene. Informasjon om dette ble fremlagt sameiet og flere naboer.	18.4 Bygningsvolum og terreng a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. 18.5 Støy og luftkvalitet a. Se forslagsstiller sin kommentar 18.6 Ønske om dialog a. Se forslagsstiller sin kommentar.
---	--	---

19 Gry og Kjell Stensrud (Holtegrenda 78)

19.1 Adkomst via gangvei – sterk motstand - Planlagt adkomst til parkering via privat gangvei som i dag fungerer som bilfri adkomst og lekeområde for barn. - Trafikk vil komme tett på soverom, kjøkken og veranda, og skape støy og redusert privatliv. - Økt biltrafikk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko for barn og gående. 19.2 Trafikksikkerhet og snuplass - Veien er for smal og ikke egnet for økt trafikk, spesielt vinterstid. - Det er ikke plass til snølagring eller snuplass - frykter biler vil måtte snu ved beboernes verandaer. - Etterspør løsning for fremkommelighet og trygg ferdsel. 19.3 Grunnforhold og risiko	19.1 Adkomst via gangvei – sterk motstand - Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen - Tas til orientering. I til p-kjellere skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. - Det planlegges en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Det er også sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separert fra biltrafikk. 19.2 Trafikksikkerhet og snuplass - Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. Innkjøring til p-kjellere vil skje etter Almas hus. - Tas til etterretning. Det legges til rette for en vendehammer før Almas hus, som kan benyttes av søppelbil, varelevering og annen “drop off”. - Mobilitet er utredet og det er sikret gangforbindelser gjennom planområdet, separert fra biltrafikk 19.3 Grunnforhold og risiko	19.1 Adkomst via gangvei – sterk motstand - Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen. - Se forslagsstiller sin kommentar - Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkfølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 19.2 Trafikksikkerhet og snuplass - Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen er overbevist om at planlagte tiltak i veien sikrer en trafikksikker adkomst. - Se forslagsstiller sin kommentar. - Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg
---	---	---

a. Har tidligere opplevd skader på bygg som følge av spunting under Follobanen (sprekker, ustabil grunn). Viser til risiko for kvikkleire og spør om dette har vært tema i oppstartsmøte. 19.4 Støy, luftforurensning og belastning a. Økt trafikk vil gi støy, eksos og forurensning rett utenfor boligene. b. Etterspør vurdering av konsekvenser for bomiljø og livskvalitet. 19.5 Kritikk av byggehøyde og tilpasning a. Fire–fem etasjers blokker passer dårlig inn i småhusområdet. Eksisterende bomiljø bør ivaretas – bebyggelsen oppleves som for massiv og dominerende.	a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK17) 19.4 Støy, luftforurensning og belastning a. Tas til etterretning. Det er gjennomført støyutredning iht. T-1442 og luftkvalitet er vurdert iht. T-1520. Avbøtende tiltak er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Se svar til Statsforvalter pkt. 1. Det er krav til en mer detaljert støyutredning til byggesøknad b. Trafikale konsekvenser er utredet. Se forøvrig svar over støy og luftkvalitet. Det er ellers gjort solanalyse for området. 19.5 Kritikk av byggehøyde og tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller.	er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 19.3 Grunnforhold og risiko a. Se forslagsstiller sin kommentar. Dette vil bli tatt hensyn til ved byggesak. 19.4 Støy, luftforurensning og belastning a. Se forslagsstiller sin kommentar. 19.5 Kritikk av byggehøyde og tilpasning a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”.
---	--	---

20 Gro Moe (holtegrenda 88)		
13.04.2025 20.1 Kritikk av planlagt adkomst via gangvei a. Reagerer sterkt på at adkomst til nye boliger er planlagt via eksisterende gangvei rett foran leiligheter i sameiet. Gangveien benyttes i dag kun til av- og pålessing for å unngå støy, lys og trafikkforurensning. Området brukes av barn til lek og oppleves som bilfritt – planlagt løsning bryter med dette. 20.2 Støy- og lysforurensning a. Det vil medføre betydelig støy og lysforurensning mot fasader med hage, veranda, kjøkken og soverom. 20.3 Byggehøyde og visuell virkning	20.1 Kritikk av planlagt adkomst via gangvei a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Hole 20.2 Støy- og lysforurensning a. Tas til orientering. Det er gjennomført støyutredning iht. T-1442 og luftkvalitet er vurdert iht. T-1520. Avbøtende tiltak er fulgt opp gjennom reguleringsbestemmelsene. Se svar til Statsforvalter pkt. 1.2. 20.3 Byggehøyde og visuell virkning	20.1 Kritikk av planlagt adkomst via gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen. 20.2 Støy- og lysforurensning a. Se forslagsstiller sin kommentar. 20.3 Byggehøyde og visuell virkning

a. Leilighetene ligger lavere i terrenget enn det planlagte Holtekvartalet. Fire-fem etasjers blokker oppleves som en "mur" foran eksisterende småskala bebyggelse. Utbyggingen vil oppleves overveldende og fremmed i området. 20.4 Manglende hensyn til eksisterende bomiljø a. Etterlyser forståelse for hvordan området brukes og oppleves i dag. b. Ber om at planforslaget vurderes på nytt med hensyn til eksisterende beboere og bomiljø.	a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. 19.4 20.5 Manglende hensyn til eksisterende bomiljø a. Tas til orientering. Varsel om oppstart av planarbeid er etter ordinær prosess i Plan- og bygningsloven. Etter tilbakemelding fra flere av naboene i sameiet Holen og langs Holtegrenda, ble det avholdt åpent plankontor den 18.09.2025 for å orientere om de pågående planene. Informasjon om dette ble fremlagt sameiet og flere naboer. b. Tas til orientering.	a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg". 20.5 Manglende hensyn til eksisterende bomiljø a. Se forslagsstiller sin kommentar b. Se forslagsstiller sin kommentar. Prosjektet har som formål å skape en gradvis overgang til de eksisterende boområdene i nord og vest.
21 Daniel A. Bakka Aalandslid (Holtegrenda 66)		
21.1 Motstand mot adkomst via gangvei a. Påpeker at planlagt inn- og utkjøring til garasje er lagt via gangvei/blindvei foran rekkehusene i Holtegrenda, som i dag er tilnærmet bilfri. Veien brukes av gående og barn til lek, og ligger på sameiets areal.	21.2 Motstand mot adkomst via gangvei a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. b. Planområdet planlegges bilfritt med parkering under bakken med lav parkeringsdekning.	21.2 Motstand mot adkomst via gangvei a. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen. b. Se forslagsstiller sin kommentar.

b. Økt biltrafikk bryter med prinsippet om «bilfri struktur» som er vektlagt i Holtekvartalet. 21.2 Trafikksikkerhet og bomiljø a. Økt trafikk vil føre til utrygge situasjoner og støy-/lysforurensning ved kjøkken, soverom og hage. Holtegrenda er svært smal, spesielt vinterstid - og ved Almas hus er det kun plass til én bil. Dette er i tillegg en mye brukt gangpassasje fra Hebekk, og biltrafikk i denne delen bør unngås. 21.3. Alternativ innkjøring a. Foreslår at innkjøring til Holtekvartalet skjer før Almas hus, og at veien dit utvides noe for bedre kapasitet. 21.4. Kritikk av byggehøyde a. Reagerer på planlagte 4-5 etasjer i direkte nærhet til lav bebyggelse med 2 etasjer. b. Påpeker at dette vil føre til bortfall av solforhold, særlig i vinterhalvåret.	21.2. Trafikksikkerhet og bomiljø a. Tas til orientering og etterretning. Innkjøring til p-kjellere skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. Det planlegges for en oppgradering av veien (før den delen av Holtegrenda veien som tilhører sameiet Holen) med fartsreducerende tiltak. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. 21.3 Alternativ innkjøring a. Tas til orientering. Se punkt over. 21.4. Kritikk av byggehøyde a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. b. Tas til orientering. Solforholdene vil påvirkes noe på morgenen vinterstid, men solforhold på ettermiddagstid	21.2 Trafikksikkerhet og bomiljø a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 21.3 Alternativ innkjøring a. Se forslagsstiller sin kommentar. 21.4 Kritikk av byggehøyde a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår
--	--	---

	oppretholdes. Viser til soldigrammer i vedlagt illustrasjonshefte.	kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg". b. Se forslagsstiller sin kommentar.
22 Carina Leite Hansen (Holtegrenda 28)		
22.1 Støy under byggeperiode og dårlig isolasjon a. Huset fra 1991 har dårlig lydisolasjon i yttervegger – man hører folk som går forbi. Bekymret for belastningen byggearbeid vil medføre, særlig med små barn i hus. Etterspør om det vil tilbys tiltak som etterisolasjon, eller andre kompensierende løsninger.	22.1 Støy under byggeperiode og dårlig isolasjon a. Tas til orientering. Anleggstrafikk og gjennomføring av byggearbeid behandles i byggesaken, hvor det settes krav til hvordan entreprenøren skal håndtere trafiksikkerhet, støy, støv og logistikk.	22.1 Støy under byggeperiode og dårlig isolasjon a. Se forslagsstiller sin kommentar.
22.2 Kritikk av trafikkforhold a. Veien inn fra rundkjøringen er for smal til å håndtere ytterligere trafikk. Ber om at veien utbedres og gjøres bredere dersom trafikken til området skal økes.	22.2 Kritikk av trafikkforhold a. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til friskt, og som gjør at farten reduseres her.	22.2 Kritikk av trafikkforhold a. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen er overbevist om at planlagte tiltak i veien sikrer en trafiksikker adkomst.
22.3 Feil i planskisse - inngripen i privat hage a. Skissen viser bebyggelse over hele hennes hage, noe som må være en feil. Krever rask tilbakemelding og korrigerings, da de	22.3 Feil i planskisse - inngripen i privat hage a. Tas til etterretning. Ny bebyggelse skjer innenfor planområdets felt KBA1-2 som ligger på tiltakshavers grunn.	22.3 Feil i planskisse – inngripen i privat hage a. Se forslagsstiller sin kommentar. Dette er endret og korrigert i oppdatert planforslag.

planlegger å opparbeide hagen i løpet av påsken.		
23 Anders Jul Hoftun Olsen		
08.04.2025		
23.1 Bygningshøyde og tilpasning a. Fire-fem etasjers blokker inntil eksisterende trehusbebyggelse virker overveldende og dårlig tilpasset småhusmiljøet. b. Uenig i at planen "på en god måte tilpasses Holtegrenda mot vest". 23.2 Sosial bærekraft a. Påpeker viktigheten av å ivareta eksisterende bomiljøer og deres sosiale strukturer. b. Frykter at drastiske endringer i bebyggelsesstruktur kan svekke trivsel og samhold blant beboere i Sameiet Holen. 23.3 Kritikk av adkomst via gangvei a. Innkjørsel til parkeringskjeller er tegnet inn via gangveien foran leilighetsrekker, som i dag er nesten bilfri.	23.1 Bygningshøyde og tilpasning a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. b. Tas til orientering. 23.2 Sosial bærekraft a. Tas til orientering. b. Tas til orientering. 23.3 Kritikk av adkomst via gangvei a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Hole	23.1 Bygningshøyde og tilpasning a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/ forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en "vegg". b. Se forslagsstiller sin kommentar. 23.2 Sosial bærekraft a. Kommunedirektøren tar innspillet til informasjon. b. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. 23.3 Kritikk av adkomst via gangvei

b. Dette vil skape betydelig støy- og lysforurensning ved beboernes private utearealer (hage, kjøkken, soverom).	b. Tas til orientering og etterretning. Innkjøring til p-kjellere skal skjermes med gjerde/og eller beplantning.	a. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen. b. Se forslagsstiller sin kommentar.
23.4 Gangsti og skolevei ikke ivaretatt a. Mye brukt gangsti mellom Holtegrenda 28 og 30-40 er ikke vist i planskissen. Det er heller ikke plass avsatt til trygg gangforbindelse til Nordbyveien.	23.4 Gangsti og skolevei ikke ivaretatt a. Tas til orientering. Det er sikret en gangforbindelse (Snekkergangen) gjennom planområdet, separert fra biltrafikk, slik at fotgjengere kan komme seg trafiksikkert ned mot Nordbyveien og sentrum. Stien (Snekkergangen) kobles mer direkte på skolevei som går nordover enn det som var vist i planinitiativet. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her.	23.4 Gangsti og skolevei ikke ivaretatt a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden.
23.5 Barns sikkerhet og bilfrihet a. Området brukes aktivt av barn til lek og aktiviteter. Økt trafikk skaper betydelig sikkerhetsrisiko og bryter med prinsippet om bilfrie bomiljøer.	23.5 Barns sikkerhet og bilfrihet a. Tas til orientering. Planområdet planlegges bilfritt med parkering under bakken med lav parkeringsdekning	23.5 Barns sikkerhet og bilfrihet a. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunedirektøren vil også påpeke at planforslaget ikke vil øke trafikk på Holen sameies eiendom.

24. Irene Westlie og Geir Dalstein

24.1 Adkomst og trafikk a. Reagerer på planlagt fortau på nordsiden av Holtegrenda, da dette krever inngrep i private eiendommer og kan medføre riving av garasjer. Mener det er mer naturlig å plassere fortau på sørsiden - altså på siden der ny utbygging skal skje. 24.2 Behov for fortau a. Stiller spørsmål ved om det i det hele tatt er behov for fortau, gitt at det planlegges interne gangtraseer med forbindelse til Nordbyveien. Mener interne løsninger i det nye boligområdet ivaretar myke trafikanter. 24.3 Planprosess og likebehandling a. Dersom det gjøres store inngrep på eiendommer på nordsiden av Holtegrenda, mener de at hele området bør reguleres samlet og med samme utbyggingsmuligheter som Holtekvartalet.	24.1 Adkomst og trafikk a. Tas til orientering og etterretning. Holtegrenda er planlagt uten fortau på nordsiden eller sørsiden. Veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. 24.2 Behov for fortau a. Se punkt over 23.3 Planprosess og likebehandling a. Se punkt over	24.1 Adkomst og trafikk a. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen er overbevist om at planlagte tiltak i veien sikrer en trafiksikker adkomst. Det er ikke planlagt fortau langs Holtegrenda-veien. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. 24.2 Behov for fortau a. Se punkt over. 23.3 Planprosess og likebehandling a. Se punkt over.
25. Randi Bakken (Holtegrenda 86)		

18.04.2025

25.1 Adkomst og trafikk

- a. Reagerer på at kjøring til/fra planlagt bebyggelse er foreslått via sameiets private vei.
- b. Veien er for smal til møtende biltrafikk og benyttes av skolebarn, barnehagebarn og voksne. Påpeker at veien blir enda mer problematisk vinterstid med snø.

25.2 Grunnforhold

- a. Tidligere eier fikk skader på verandaen under arbeidet med Follobanen. Mistenker at kvikkleire kan være årsaken og ber om at dette undersøkes.

25.3 Støy og støyskjerm

- a. Det høye gjerdet langs toglinjen fører til ekko. Økt trafikk vil forverre støynivået.

25.1 Adkomst og trafikk

- a. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen.
- b. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her.

25.2 Grunnforhold

- a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggteknisk forskrift (TEK17)

25.3 Støy og støyskjerm

- a. Tas til orientering. Det er gjennomført støyutredning iht. T-1442, og det stilles krav til at det utarbeides en mer detaljert støyutredning til byggesak.

25.1 Adkomst og trafikk

- a. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen.
- b. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen er overbevist om at planlagte tiltak i veien sikrer en trafikksikker adkomst.

25.2 Grunnforhold

- a. Se forslagsstiller sin kommentar.

25.3 Støy og støyskjerm

- a. Se forslagsstiller sin kommentar.

26. Torild Marie Karlsen

26.1 Adkomst og trafikk a. Veien fra rundkjøringen og inn i Holtegrenda er svært smal og uten fortau – bekymring for økt trafikk. b. Lurer på hvordan utrykningskjøretøy skal komme fram. c. Påpeker at det er planlagt innkjøring til garasjer rett foran leilighetene – gir trafikk 4–5 meter fra soverom og terrasser. d. Stiller spørsmål ved svingradius, utforming og belysning som følge av trafikk ut/inn av garasjer. e. Påpeker at arealet foran leilighetene er sameiets fellesområde. 26.2 Byggehøyde og visuell virkning a. Kritisk til forslag om 5 blokker i 4-5 etasjer tett på eksisterende bebyggelse.	26.1 Adkomst og trafikk a. Tas til orientering. Vi er kjent med at veien er smal, og det er begrenset med utvidelsesmuligheter grunnet kulturminner og eiendomsforhold. Det planlegges for en oppgradering av veien med fartsreducerende tiltak langs Holtegrenda. Veiteknisk plan legger opp til en kryssing av skolevei som hensyntar krav til frisikt, og som gjør at farten reduseres her. b. Holtegrenda veien og kjørbart dekke internt i planområdet er dimensjonert til utrykningskjøretøy. c. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Hole. Innkjøring til p-kjellere skal skjermes med gjerde/og eller beplantning. d. Veier er utredet og dimensjonert for svingradius for personbiltrafikk inn og ut av garasjer på den interne veien til planforslaget. Det legges til rette for en vendehammer før Almas hus, som kan benyttes av søppelbil, varelevering og annen “drop off”. e. Tas til orientering og etterretning. Planforslaget medfører ikke tiltak på den delen av Holtegrenda (veien) som eies av Sameiet Holen. 26.2. Byggehøyde og visuell virkning a. Tas til orientering. Planområdet ligger i et sentrums- og stasjonsnært område der	26.1 Adkomst og trafikk a. Se forslagsstiller sin kommentar. Kommunen er overbevist om at planlagte tiltak i veien sikrer en trafikksikker adkomst. b. Se forslagsstiller sin kommentar. c. Se forslagsstiller sin kommentar. d. Se forslagsstiller sin kommentar. e. Se forslagsstiller sin kommentar. Ved det oppdaterte planforslaget vil det ikke gjennomføres tiltak på eiendommen til sameiet Holen. 26.2 Byggehøyde og visuell virkning a. Innspillet tas til etterretning. Etter planinitiativet har forslagsstiller trappet bebyggelsen noe ned mot Holen borettslag. Kommunen opplever at
--	--	---

Mener dette vil medføre «mur-vegg»-følelse og redusert bokvalitet. b. Stiller spørsmål ved hvordan det skal være plass til de grønne arealene som loves i planen.	overordnede planer legger til rette for høyere utnyttelse. Planforslaget sikrer nedtrapping av byggehøyder mot Holen og Almas hus til tre etasjer, og det er stilt krav om at terreng og støttemurer skal trappes ved større høydeforskjeller. b. Tas til orientering. Uteareal er hovedsakelig sikret igjennom plankart og bestemmelser iht. kommuneplanens arealdel og områdeplan for Ski Sentrum	fasaden mot jernbanesporet tåler en høyere bebyggelse slik som forslaget forespeiler. Dog foreslår kommunedirektøren fysiske innrykk/forskyvninger i fasadene for å bryte bygget opp og minske opplevelsen av en “vegg”. b. Se forslagsstiller sin kommentar.
26.3 Verditap og kompensasjon a. Påpeker at prosjektet vil medføre betydelig verditap for eksisterende boliger og etterlyser eventuell kompensasjon.	26.3. Verditap og kompensasjon a. Tas til orientering. Det foreligger ingen avtale om kompensasjon til naboer.	
26.4 Grunnforhold og sikkerhet a. Viser til tidligere skader under Follobane-prosjektet pga. leire. b. Opplyser at det ligger en stor gasstank under leilighetene – tidligere undersøkt av Bane Nor. c. Etterlyser vurderinger av grunnforhold og sikkerhetstiltak.	26.4 Grunnforhold og sikkerhet a. Tas til orientering. Det er ikke påvist masser som gir risiko for områdeskred. Setningsforhold og fundamentering vurderes i detalj ved byggesøknad, der det er krav om å dokumentere at nye tiltak ikke påvirker nabobebyggelse. Dette følger av byggt teknisk forskrift (TEK17) b. Tas til orientering. c. Se punkt over.	26.3 Verditap og kompensasjon a. Se forslagsstiller sin kommentar.
26.5 Støy og byggeperiode a. Byggearbeidene vil foregå tett opptil bolig og uteplasser – frykter støy og dårlig fremkommelighet. Etterlyser konkrete tiltak for å skjerme beboerne.	26.5 Støy og byggeperiode a. Tas til orientering. Anleggstrafikk og gjennomføring av byggearbeider behandles i byggesaken, hvor det settes	26.4 Grunnforhold og sikkerhet a. Se forslagsstiller sin kommentar. Dette vil bli nærmere behandlet og ivaretatt ved byggesak. b. Se forslagsstiller sin kommentar. c. Se forslagsstiller sin kommentar.
		26.5 Støy og byggeperiode

26.7 Kommunale tjenester og overordnet utvikling a. Stiller spørsmål ved hvordan kommunen skal håndtere økt befolkning - allerede mangel på barnehage-, skole- og omsorgsplasser. b. Kritisk til fortetting uten helhetlig planlegging for infrastruktur og tjenestetilbud. 26.8 Medvirkning a. Etterlyser et informasjonsmøte for beboere, slik at de får anledning til å stille spørsmål og få svar.	krav til hvordan entreprenøren skal håndtere trafiksikkerhet, støy, støv og logistikk.25.6 26.7 Kommunale tjenester og overordnet utvikling a. Tas til orientering. Før det kan gis rammetillatelse til nye tiltak innenfor planområdet skal tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet for tiltaket dokumenteres av kommunen. Planforslaget legger opp til om lag 130 boenheter. b. Tas til orientering 26.8 Medvirkning a. Tas til orientering. Varsel om oppstart av planarbeid er gjort etter ordinær prosess i Plan- og bygningsloven. Etter tilbakemelding fra flere av naboene i sameiet Holen og langs Holtegrenda, ble det avholdt åpent plankontor den 18.09.2025 for å orientere om de pågående planene. Forslagsstiller er kjent med ønske om dialog.	a. Se forslagsstiller sin kommentar. Dette vil bli nærmere behandlet og ivaretatt ved byggesak. 26.7 Kommunale tjenester og overordnet utvikling a. Se forslagsstiller sin kommentar. Det vil ikke gis rammetillatelse for utbygging før kommunen er sikker at tilstrekkelig infrastruktur er etablert. b. Det gjennomføres en helhetlig planlegging for infrastruktur og tjenestetilbud gjennom områdereguleringen for Ski sentrum. 26.8 Medvirkning a. Se forslagsstiller sin kommentar.
27. Kari Stallerud (Holtegrenda 70)		

27.1 Verditap og eiendomsinformasjon a. Nyinnflyttet og positivt overrasket over solforholdene – bekymret for hvordan prosjektet vil påvirke disse. b. Mener prosjektet vil redusere verdien av boligen betydelig. c. Fikk kun overfladisk informasjon på visning, og etterlyser nå plantegninger og utforminger. d. Spør om planforslaget er sendt inn til kommunen	27.1 Verditap og eiendomsinformasjon a. Tas til orientering. Solforhold som følge av planen er beskrevet i planbeskrivelsen b. Tas til orientering c. Planforslaget vil legges ut på offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling i kommunen. Dette kan alle få innsyn i. d. Planforslaget sendes inn til kommunen i årsskiftet 25/26.	27.1 Verditap og eiendomsinformasjon a. Se forslagsstiller sin kommentar. b. Se forslagsstiller sin kommentar. c. Se forslagsstiller sin kommentar. d. Vi bekrefter at vi har mottatt planforslag.
--	--	--

28. Øst Politidistrikt		
a. Politiet understreker at fysisk utforming av et område påvirker kriminalitetsforebygging og trygghet. b. Det anbefales god oversiktighet, god belysning og tydelig skille mellom offentlige, halvprivate og private arealer. c. Flere gangpassasjer vurderes positivt, men de må være godt belyst og utformet slik at de oppleves åpne. d. Gangveier bør ha naturlig sosial kontroll og unngå skjulte eller avskjærmede partier.	a. Tas til orientering b. Tas til orientering c. Tas til orientering. Belysning detaljers ikke i reguleringsplanforslaget. d. Tas til orientering og etterretning. Det er i illustrasjonsprosjekt lagt opp til at allment tilgjengelig gangvei konsentreres til øst for Telenorbygget (bygg A)	a. Innspillet tas til orientering. b. Innspillet tas til orientering. Det er etter dialog med forslagsstiller utdypet tydeligere hvordan de private utearealene vil fungere mtp sjenanse. c. Tas til orientering. d. Tas til orientering. Se ellers forslagsstillers kommentar. e. Se forslagsstillers kommentar. f. Tas til orientering. g. Tas til orientering.

e. Den eksisterende kulverten bak Telenorbygget beskrives som uoversiktlig; ny gangforbindelse bør legges i gateplan fremfor kulvert. f. Politiet peker på at en biladkomst inn til området kan redusere sosial kontroll enkelte steder, og at dette bør kompenseres med utforming og belysning. g. Fasader med næringslokaler og vinduer mot offentlig rom vurderes som positivt for sosial kontroll. h. Skjermede soner mot jernbanen bør ikke etableres som offentlige ferdselsarealer, da disse kan ha svak sosial kontroll. i. Blindsoner, mørklagte arealer og trange passasjer bør unngås i videre planlegging. j. Behovet for gangbro eller alternative gangforbindelser bør vurderes i sammenheng med trygghet og bruk.	e. Tas til orientering. Det er utredet muligheter for oppfylling av arealer foran bygg A (Telenorbygget), og rekkverk til bro som ligger foran bebyggelsen er ikke en del av brokonstruksjonen. Se vedlagt notat. f. Tas til orientering. g. Tas til orientering h. Tas til orientering. Det er ikke lagt opp til etablering av offentlig tilgjengelig gangareal mot jernbanen i vedlagt illustrasjonsplan. i. Tas til orientering j. Tas til orientering. Det legges ikke opp til etablering av ny gangbro i planforslaget, men det er utredet at det er tilstrekkelig plass til landingspunkt for eventuell fremtidig gangbro i planområdets sørøstre hjørne iht. fylkets ønsker	
--	--	--

29. FAU Hebekk Skole

- a. For å sikre en trygg og effektiv skolevei for elever fra Vinklgården til Hebekk skole foreslås det etablert en diagonal sti / gangvei fra vestsiden av jernbanebroen til snarveien mot Hebekk skole. Stien / gangveien må være tilrettelagt både for gående og syklende, og med god synlighet for de som kommer kjørende på Holtegrenda.
- b. Optimalt bør det lages en nedsenkning av kantsteinen mellom fortau og sykkelsti på Nordbyveien, så man enkelt kommer seg inn på nevnte snarvei.
- c. Gitt skolesituasjonen i Ski med overkapasitet på Hebekk skole og underkapasitet i de øvrige skolekretsene, håper FAU at det vil prioriteres bebyggelse rettet mot barnefamilier innenfor skolegrensen til Hebekk skole. Da spesifikt tenker vi på enhetsstørrelse, uteområder etc. I dette tilfellet oppfordres det ekstra sterkt til dette gitt for den unike

- a. Tas til orientering. Planforslaget muliggjør gangforbindelser mellom Hebekk skole og Nordbyveien. Illustrasjonsplan viser muligheter for universelt utformet gangadkomst/forbindelse mot Nordbyveien. Det legges ikke opp til en diagonal forbindelse som foreslått.
- b. Tas til etterretning. Det er sikret i planen at det kan etableres nedsenkninger i kantstein for å etablere gang- og sykkeladkomster fra fortauet.
- c. Tas til orientering og etterretning. Det er ikke avklart hvilken skolekrets barn som flytter til Holtekvartalet vil tilhører. Det er sannsynlig at barn som flytter inn vil kunne gå på Hebekk skole. Det legges opp til varierte boligstørrelser innenfor planområdet, med størrelser som egner seg for barnefamilier. Planforslaget sikrer at minimum 30 % av leilighetene i 1. etasje skal være på minst 80 m² BRA og boenheter på under 35 m² BRA tillates ikke. Planområdet skal være bilfritt med

- a. Se forslagsstiller sin kommentar. Nordbyveien 1 har satt av et bestemmelsesområde som sikrer en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Nordbyveien til Almas torg gjennom prosjektet. Dette sikrer en fremtidig trygg skolevei og gjør ikke prosjektet avhengig av Holtegrendas utbygging av Snekkergangen. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav som sikrer trygg skolevei i anleggsperioden. Plan for anleggsgjennomføring skal dokumentere hvordan trafiksikkerhet og skolevei blir ivarettatt. Det legges ikke opp til skolevei langs Nordbyveien bru i vest grunnet bekymring fra politiet om trygg ferdsel.
- b. Se forslagsstillers kommentar.
- c. Se forslagsstillers kommentar.

plasseringen med umiddelbar nærhet til skolen.	unntak av adkomst for nød- og nyttekjøretøy og tilrettelegges med varierte uteoppholdsarealer for barn og unge. Gårdsrommet, Almas torg og flere mindre uteområder vil få integrerte leke- og aktivitetsflater som kan benyttes av barn i ulike aldre, og som stimulerer både til fysisk aktivitet, sosialt samvær og uformell lek.	
--	---	--