



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 25/66550-9
Saksbehandler Malene Øien Eiksund

Detaljregulering for Nordbyveien 1 - førstegangs behandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og byggesak	18.06.2026	35/26

Utvalg for plan og byggesak har behandlet saken i møte 18.06.2026 sak 35/26

Behandling:

Håkon Heløe (AP) fremmet på vegne av AP, SV og V følgende tilleggsforslag til innstillingens pkt. 3 (tillegg markert i rødt):

3. Bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden, **og det skal vurderes større variasjon i høyder og materialbruk.**

Helge Bunæs (H) fremmet på vegne av H, SP og PP følgende endringsforslag til planbestemmelsene § 6.2:

Gjeldende tekst i § 6.2 strykes og erstattes med:

"Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse."

Votering:

Heløes tilleggsforslag til pkt. 3 ble enstemmig vedtatt.

Bunæs' endringsforslag til planbestemmelsene § 6.2 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for plan og byggesaks vedtak 18.06.2026:

Forslag til detaljregulering for Nordbyveien 1, plan-ID 202603, justeres i henhold til punktene under, og legges så ut til offentlig ettersyn i 10 uker.

1. Holtegrenda-veien reguleres til privat fellesvei til boligene i området og ikke offentlig vei.

2. Det skal kun være én felles innkjøring/garasjeport til underjordisk parkeringskjeller for Nordbyveien 1.
3. Bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden, og det skal vurderes større variasjon i høyder og materialbruk.
4. Gjeldende tekst i Planbestemmelsene § 6.2 strykes og erstattes med:
«Almas hus skal bevares. Det tillates vedlikeholds- og utbedringsmessige tiltak under forutsetning av at husets fotavtrykk, målestokk, takform, fasader, vindusinndeling, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes eller mest mulig føres tilbake til opprinnelig utførelse.»

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Detaljregulering for Nordbyveien 1 – førstegangs behandling

Kommunedirektørens innstilling

Forslag til detaljregulering for Nordbyveien 1, plan-ID 202603, justeres i henhold til punktene under, og legges så ut til offentlig ettersyn i 10 uker.

1. Holtegrenda-veien reguleres til privat fellesvei til boligene i området og ikke offentlig vei.
2. Det skal kun være én felles innkjøring/garasjeport til underjordisk parkeringskjeller for Nordbyveien 1.
3. Bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden.

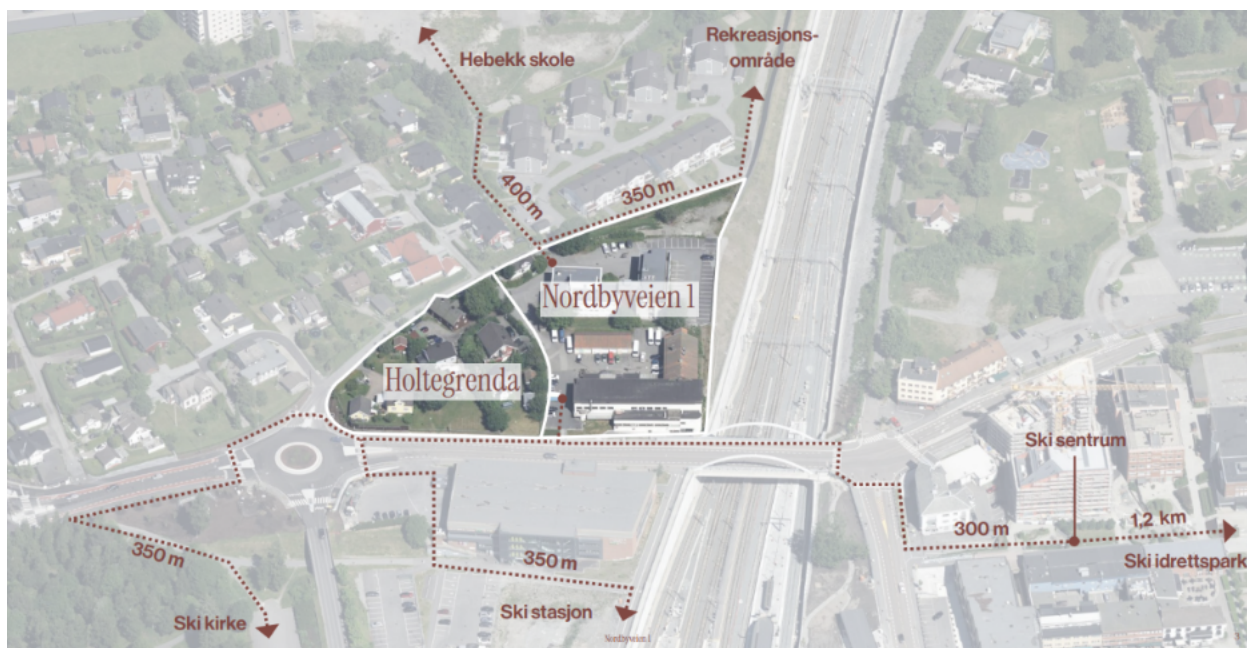
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag

Fredensborg bolig AS og Bane NOR Eiendom har sendt inn et planforslag for et nytt boligområde nord for Nordbyveien i Ski sentrum. Området ligger rett vest for jernbanen, og er omfattet av områdeplanen for Ski sentrum. Det ble varslet felles oppstart av planprosess sammen med naboprojektet *Holtegrenda*, som utvikles av Vinkl AS. De to prosjektene er delt opp i hver sin reguleringsplan, og plan for Holtegrenda kommer til behandling på et senere tidspunkt.

Sentral tematikk i planprosessen har vært nedtrapping mot nærliggende bebyggelse, trafikk, samarbeid med naboutbyggingen og tilpasning til den kulturhistoriske bebyggelsen i Holtegrenda.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen for Nordbyveien 1 justeres på noen punkter før den legges ut på høring.



Illustrasjonen viser planområdet for de to prosjektene i Ski sentrum. Plan for Nordbyveien 1 (til høyre) kommer nå til behandling.

Faktaopplysninger

Bakgrunn

Forslagsstillerne for Nordbyveien 1 og Holtegrenda utarbeidet et felles planinitiativ med navnet Holtekvartalet og avholdt felles oppstartsmøte 05.03.2025. Holtekvartalet varselet samlet oppstart av planarbeid 01.04.2025. Kommunen har mottatt 29 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert i vedlegg 7 med kommunedirektørens og forslagsstilleres kommentar. I vedlegg 8 ligger også innspillene i sin helhet.

Forslagsstillerne har samarbeidet om sentrale temaer, men planarbeidet har fortsatt som to separate reguleringsplaner. For Nordbyveien 1 er det Fredensborg Bolig og Bane NOR Eiendom som er forslagsstillerne. Det har i planprosessen blitt gjennomført flere dialogmøter og temamøter med kommunen. Komplette planforslag ble mottatt 24.03.2026.

Reguleringsstatus ved planoppstart:

Planområdet for Nordbyveien 1 er i dag regulert til kombinert bolig, fortetting og kontor gjennom områdereguleringen for Ski sentrum (ikrafttredelsesdato 11.5.2016). I områdeplanen, lengst nord i planområdet er det lagt inn en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H_570). Dette gjelder et eldre trehus (Almas Hus). Det er også krav om felles planlegging for hele Holtekvartalet. Holtegrenda(veien) er i dag gjennom områdereguleringen regulert som offentlig vei (o_V). Veistrekningen regulert som offentlig vei slutter ved innkjøringen til Sameiet Holen (133/301).

I kommuneplanens arealdel er planområdet innenfor prioritert utbyggingsområde: Østre del befinner seg i en gul støysone (S_220). I tillegg er hele planområdet omfattet av faresone for Ras- og skredfare (F_310) samt hensynssone for kulturmiljø (H_570).

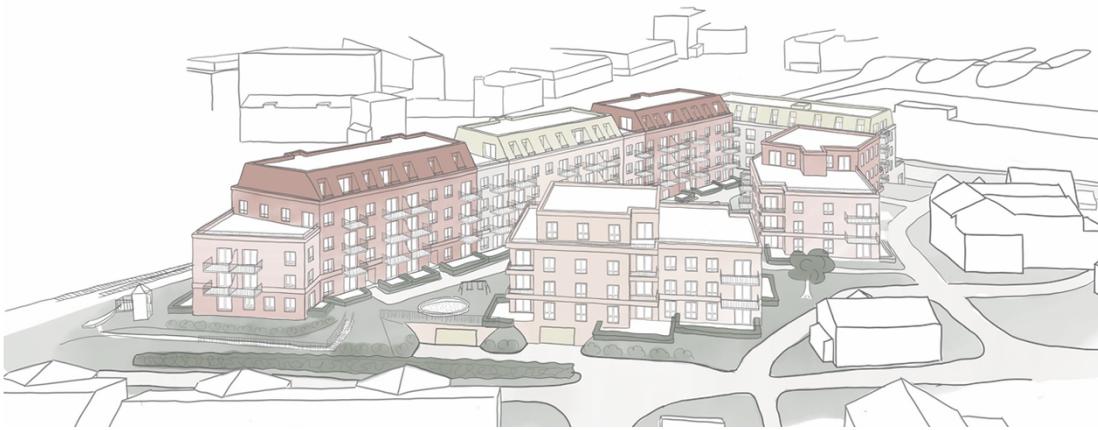
Planforslag

Planområdet til Nordbyveien 1 er på ca. 9,8 dekar. Planforslaget innebærer regulering til boligformål, herunder blokkbebyggelse samt kombinert bebyggelse og anlegg. Holtegrenda(veien) foreslås regulert til offentlig vei med tilhørende formål. Det er lagt inn hensynssoner som gjelder sikringsone for infrastruktur til jernbanen (stagforankret spunt) samt bevaring av kulturmiljø for Almas hus. Det

er lagt inn et mindre areal i sørøst til jernbaneformål. Planforslagets bruksareal (BRA) er på 10 120 m².

Planforslaget innebærer bygging av 130-150 boenheter. Konseptet har som formål å etablere en volummessig overgang mellom sentrumsområdene øst for planområdet, og boligområdene og kulturmiljøet i vest. Langs jernbanen og mot Nordbyveien foreslås det bebyggelse av høyere lamellblokker oppimot 5 etasjer. Langs Nordbyveien er det satt av til publikumsrettet areal i første etasje. I grenseområdene mot Holtegrenda og Holen borettslag trappes det ned mot den lavere bebyggelsen. Her er det foreslått to punkthus på 3-4 etasjer.

Planforslaget sikrer bevaring av Almas hus, et verneverdig bygg fra 1916, som foreslås brukt som felleslokale for de nye boligene. Foran huset etableres Almas torg som et lokalt samlingspunkt med sitteplasser og lekeplass for små barn. Almas torg knytter planområdet til eksisterende gangforbindelser og skoleveien nordover. Utformingen av torget gir også mulighet for en fremtidig kobling til Snekkergangen, en historisk gangforbindelse som planlegges reetablert gjennom naboplanen for Holtegrenda.



Illustrasjon av planforslaget utarbeidet av DARK Arkitekter.

Medvirkning

Forslagsstiller holdt et åpent plankontor 18.09.2025 sammen med forslagsstiller i Holtegrenda. Det var 14 personer som møtte opp. De fleste som kom innom representerte naboer i sameiet Holen, som ligger rett nord for Nordbyveien 1. I tillegg kom det noen beboere fra lenger nede i Holtegrenda.

Spesielt berørte

Detaljreguleringen for Nordbyveien 1 vil spesielt berøre naboer i nærområdet i tillegg til barn og unge med tilknytning til Hebekk skole. Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en plan for anleggsgjennomføring. Denne skal dokumentere hvordan trafiksikkerhet og trygg skolevei skal ivaretas i anleggsfasen. 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.

Trafikk og innkjøring

Ved oppstart foreslo planinitiativet innkjøring til de nye boligene i Nordbyveien 1 ved bruk av Holen sameie sin private vei. Sameiet reagerte da på at de nye boligprosjektene skulle ha bilfri adkomst, mens det ville bli økt trafikk mot sameiet. Forslagsstiller har ved utarbeidelsen av planforslaget tatt dette til etterretning og foreslår nå innkjøring kun via egen eiendom.

Tilpasning til kulturmiljø

Et sentralt tema i utarbeidelsen av planen har vært tilpasning til den kulturhistoriske bebyggelsen. Denne er hovedsakelig lokalisert i Holtegrenda, mens planområdet for Nordbyveien 1 inkluderer Almas hus. Det foreligger nå en kulturmiljørapport og en tilpasningsanalyse som viser hvordan ny bebyggelse skal tilpasses den historiske bebyggelsen. Forslagsstillerne har samarbeidet tett, og kommet frem til et helhetlig grep for området. Bebyggelsen i planforslaget er høyest i øst og trappes ned mot kulturmiljøet i vest.

Høyder og fjernvirkninger

Planforslaget utfordrer områdeplanens maksgrenser for høyder. Maks byggehøyde i områdeplanen er 156 meter over havet. I planforslaget er makshøyde for B1 og B2 satt til 161 moh., som er 5 meter høyere enn makshøyden i områdeplanen. Dette gir mulighet for 5 etasjer ut mot jernbanen i øst og Nordbyveien i sør.



Illustrasjon som viser den foreslåtte «veggen» ut mot jernbanen.

Uteområder og utnyttelse

For å sikre gode og store nok uteområder krever områdeplanen at det settes av uteareal tilsvarende 20 % av boligarealet. Områdeplanen fastsatte også en maksimumsgrense for utnyttelse.

Det finnes kvalitetskrav til utearealene i både områdeplanen og kommuneplanen. Kravene innebærer blant annet at utearealene skal:

- være godt nok solbelyst
- være skjermet for støy, helst uten frittstående støyskjermer
- ha en god løsning mellom private og felles utearealer

Prosjektets utearealer oppfyller ikke fullt ut områdeplanens krav til solbelysning. Planforslaget sikrer likevel at 40 % av utearealene vil være solbelyst minst 5 timer 1. mai. Områdeplanen krever at alle uteområder skal være solbelyst i minst 5 timer den 21. mars. Dette innebærer et avvik fra områdeplanens solkrav på over 60 %.

Kommuneplanen stiller også krav om en 2 meter bufferavstand mellom private og felles utearealer. Kravet skal sikre tilstrekkelig skjerming slik at man unngår sjenanse og redusert brukskvalitet. Planen sikrer ikke bufferavstand, men bestemmelsene krever skjerming gjennom bruk av leegger, beplantning, høydeforskjeller eller møblering. I tillegg viser utomhusplanen økte kvaliteter ved at det settes av ca. 10% større uteområder enn minimumskravet, og at alle prosjektets uteområder ligger på bakkeplan.

Oppfølging av tidligere vedtak

Planavklaringssak om avvik fra områdeplan for Ski sentrum 3.05.2022

I områdeplanen for Ski sentrum er det stilt krav om felles planlegging av feltene BKF2 (Nordbyveien 1) og BKF3 (Holtegrenda). Dette ble gjort for å sikre at området planlegges som en helhet og at en eventuell høyere utnyttelse av Nordbyveien 1 i øst tilpasser seg til bevaringsverdig bebyggelse og en lavere skala i Holtegrenda i vest. Planutvalget vedtok at området kunne behandles som to separate detaljreguleringer.

Lover og regler

Plan og bygningslovens kapittel 12 fastsetter rammene for behandling av reguleringsplaner. Områdeplanen for Ski Sentrum gjelder for området, og suppleres av kommuneplanens arealdel. I tillegg gjelder enkelte nyere bestemmelser fra kommuneplanen. Dette gjelder kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier, blågrønn faktor (avgrenset til §§ 4.2–4.5) og bestemmelser om støy (avgrenset til § 16.2).

Økonomiske konsekvenser

Fortetting vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Skatteinntektene og rammetilskudd vil øke, samtidig som kommunen får økte kostnader med å tilpasse kapasiteten i infrastruktur og tjenestetilbud for å møte befolkningsveksten.

Skole- og barnehagekapasitet: Det er tilstrekkelig skolekapasitet, men underdekning i barnehagekapasitet i området. Det er satt inn rekkefølgebestemmelse for å sikre at tilstrekkelig kapasitet i skole og barnehage er dokumentert før det gis rammetillatelse.

Offentlige gangpassasjer: Snekkergangen går hovedsakelig over Holtegrenda sitt planområde, men en liten del av den er hos Nordbyveien 1. Nordbyveien 1 skal sikre 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. Utbygger skal opparbeide og drifte gjennomgangen som blir en viktig skolevei, da Holtegrenda(veien) ikke kan opparbeides med fortau.

Holtegrenda(veien): Denne veien er i dag kommunal vei. Dersom veien forblir kommunal, vil kommunen måtte fortsette å drifte og ivareta veien og bekoste dette. Ved en nedklassifisering av veien, slik kommunedirektøren foreslår, vil beboerne selv gjennom et veilag måtte ta fullt ansvar for vedlikehold. En nedklassifisering er i tråd med Tiltaksplan for kommunale veier (vedtatt 24.11.2021), og er også et av de vedtatte innsparingstiltakene i ØHP 2026- 2029.

Alternative løsninger

En alternativ løsning er å legge planforslaget ut på høring slik det foreligger, uten kommunedirektørens forslag til endringer.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget bygger på føringene som er lagt i områderegulering for Ski sentrum. Detaljreguleringen følger opp planavklaringssaken. Det er i planprosessen samarbeidet om sentrale temaer og løsninger i den pågående planprosessen med naboområdet Holtegrenda.

Planen legger til rette for 130-150 nye boliger i Ski. Kommunedirektøren vil trekke frem «Almas Torg», som en av planens styrker. Forslagsstiller har etter planinitiativet kommet frem til en plassering av bebyggelsen, som gir en tydelig identitetsskapende plass foran den vernede huset.

Det tette samarbeidet med Holtegrenda om plangrepet har resultert i at passasjen Snekkergangen føres at gjennom torget, og at bebyggelsens høyder trappes ned mot kulturmiljøet. Dette er med på å gi en helhetlig opplevelse av Holtekvartalet som sted. Det legges til rette for næringsarealer mot Nordbyveien, som gir en god miks i prosjektet og muliggjør aktive fasader ut mot veien.

Uteoppholdsarealer

Planen har enkelte avvik fra krav i områdereguleringen når det gjelder kvalitet på uteoppholdsarealer. Samtidig skaper prosjektet flere tilleggskvaliteter som bidrar til å kompensere for avvikene.

Områdeplanens krav til solebelysning imøtekommes ikke fullt ut, men til gjengjeld så ligger alt uteoppholdsareal på bakkeplan. Arealer på bakkeplan har ofte dårligere solbelysning enn takterrasser, men til gjengjeld er de mer skjermet for støy, og har en høyere brukskvalitet. De har større mulighet for beplantning og er bedre egnet som lekeområder for barn. Flere nyere detaljreguleringer har moderert solkravet fordi ønsket utnyttelse ikke lar seg kombinere fullt ut med kravet. I lys av prosjektets kompenserende kvaliteter så vurderer kommunedirektøren at avviket fra solkravet kan aksepteres.

Prosjektet legger opp til at det skal kunne planlegges felles uteområder helt inn til de private. For å unngå problemer med sjenanse og redusert brukskvalitet, krever planen at det sikres tilstrekkelig skjerming i overgangssoner. Dette kan løses gjennom beplantning, møblering, leegger eller annen fysisk avgrensning. I tillegg fokuserer utomhusplanen på å etablere gode og skjermede soner, vekk fra de private utearealene, omkranset av gangstier.

Størrelsen på utearealene bidrar også til å kompensere for manglende krav om buffersone. I utomhusplanen er det satt av ca. 10 % større uteområder enn det områdeplanen krever. Kommunedirektøren vurderer at de kompenserende kvalitetene er tilstrekkelige og at avviket kan aksepteres.

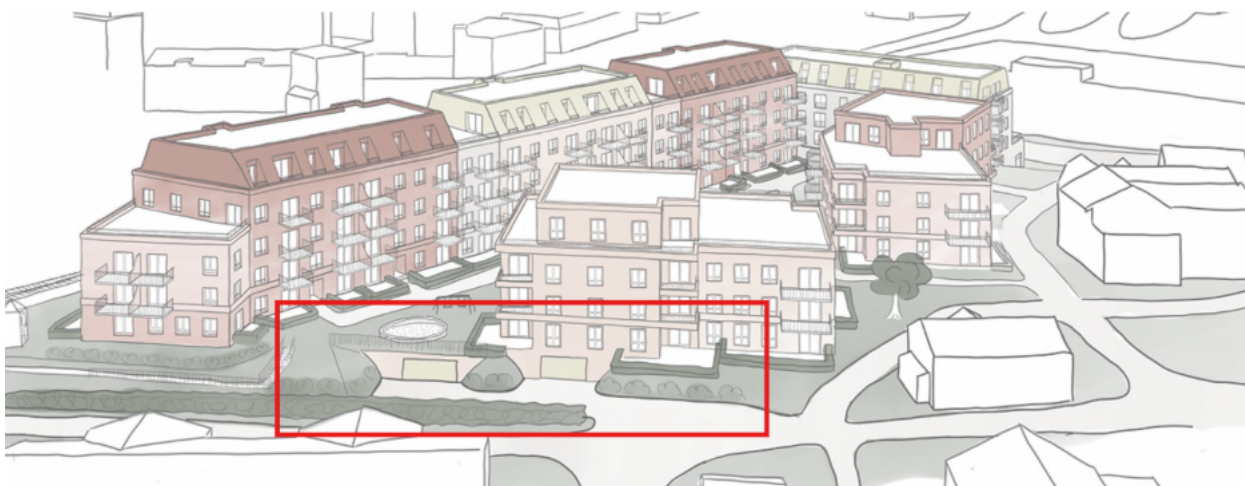
Veianlegget i Holtegrenda

I Tiltaksplan for kommunale veier (Utvalg for klima, teknikk og miljø 24.11.2021) er det vedtatt at kommunen i hovedsak ikke skal eie eller drifte mindre veier som ikke er av offentlig interesse, eller som ikke kan opparbeides i henhold til normerte bredder og utforming. Dette er også et vedtatt kostnadsreducerende tiltak i gjeldende ØHP.

Holtegrenda (veien) er i dag i kommunalt eie og regulert til offentlig vei fra Nordbyveien og fram til Holtegrenda 28. Dette er av forslagsstiller ønsket videreført i planforslaget. På grunn av mangel på areal og hensynet til eksisterende bygg og kulturmiljøet i Holtegrenda, kan ikke veien opparbeides i tråd med kommunens veinorm. Det er heller ikke mulig å opparbeide gang- og sykkelfasiliteter som områdeplanen krever. Dette er først og fremst en samlevei for private boliger og en blindvei. Veien fører ikke fram til offentlige institusjoner eller formålsbygg. Kommunedirektøren anbefaler derfor at Holtegrenda formelt nedklassifiseres og reguleres til felles privat (f_KV) atkomst for boligene, nye og eksisterende. En nedklassifisering av veien innebærer at den må overtas for drift og eierskap av et privat veilag. Ved regulering til felles atkomst, så må det sikres veirett til alle eksisterende og nye boliger langs veien. Dette skal sikres selv om veien ikke formelt har status som offentlig vei, eller er i kommunalt eie. Dette er det velprøvde prosesser på.

Atkomst til prosjektet

I planforslaget er det tegnet inn to separate innkjørsler til underjordisk parkeringsanlegg for Nordbyveien 1. Én innkjøring til Bane NORs del av prosjektet (lengst nordøst) og én til Fredensborg eiendom. Disse ligger rett ved siden av hverandre.



Illustrasjonen viser prosjektet sett fra nordvest med de to garasjeportene markert.

Kommunedirektøren mener dette gir en uforholdsmessig ulempe for området da det må avsettes større arealer til veiareal og innkjøringer enn nødvendig. Dette gir også dårligere løsninger for uteområdene gjennom å skape høydeforskjeller og barrierer. Det er opprinnelig satt krav til felles planlegging av planområdet. Hensikten med krav om felles planlegging er å sikre gode felles løsninger for viktig infrastruktur som uteområder, atkomst, parkering, renovasjon osv. Én felles innkjøring vil skape mer sammenhengende uteoppholdsarealer, minske barrierevirkning og gi en bedre situasjon mot nabobebyggelsen i nord.

Forslagsstillerne ønsker å opprettholde løsningen med to separate garasjeporter ettersom området eies av to selvstendige grunneiere. Kommunedirektøren ser ikke at dette er et reguleringsmessig hensyn som bør tillegges vekt. Eierforhold kan endres over tid. Kommunen har erfaring med at prosjekter skifter eiere mellom regulering, byggesak og gjennomføring. En reguleringsplan bør derfor legge til rette for de gode løsningene uavhengig av hva som er de gjeldende eierforholdene på reguleringstidspunktet. Kommunedirektøren foreslår at parkeringskjeller skal ha én felles innkjøring.

Høyder og fasader mot øst

Byggene mot jernbanen vil bli godt synlige og få stor betydning for hvordan området oppleves, både fra Ski sentrum og fra områdene nord for Ski. Byggenes visuelle fjernvirkning påvirkes av deres arkitektur, takform, høyder og lengde. Det er gjort grep for å bryte ned fjernvirkningen, samtidig overstiger prosjektet områdeplanens maksimale gesimshøyder med 5 meter.

Planområdet ligger på toppen av Ski-raet, og enhver bebyggelse her vil synes på lang avstand. Prosjektet søker å oppfylle områdeplanens maksimale mulighet for utnyttelse, samtidig som bebyggelsen trappes ned mot kulturmiljøet i Holtegrenda. For å få til dette øker prosjektet etasjeantallet mot jernbanen i øst.

Kommunedirektøren vil påpeke at det her må gjøres en avveining mellom ønsket utnyttelse og hensyn til landskapsbildet rundt Ski. En redusert høyde i tråd med områdeplanens grenser, ville redusere fjernvirkningen og konsekvensene for landskapsbildet.

For at de økte høydene skal kunne aksepteres, vurderer kommunedirektøren at prosjektet bør justeres slik at fjernvirkningen reduseres. Det er allerede gjort grep ved at prosjektet er trappet noe ned mot nord. Det er også jobbet med toppetasjens arkitektur slik at denne fremstår som et tak. Bestemmelsene søker å sikre en visuell oppbrytning av volumet mot jernbanen, ved hjelp av variasjon i materialbruk og farger.

Kommunedirektøren mener at bygningen langs jernbanen, til tross for grepene, fremdeles fremstår som lang og sammenhengende. Den har en for stor effekt på landskapsbildet. For at prosjektet skal kunne anbefales er det behov for ytterligere grep som bryter ned volumet i mindre størrelser. Det må sikres en fysisk forskyvning i fasaden i tillegg til de allerede foreslåtte grepene. Dette vil gi et bedre visuelt uttrykk og en bedre tilpasning til omgivelsene.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at detaljregulering for Nordbyveien 1 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Holtegrenda skal være privat fellesvei til boligene i område og ikke kommunalt eid.
2. Det skal kun være én felles innkjøring/garasjeport til underjordisk parkeringskjeller for Nordbyveien 1.
3. Bygningsrekka langs jernbanen skal brytes fysisk opp i tre volumer ved hjelp av forskyvninger i fasaden

Ski, 27.05.2026

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Inger Kronen Tveranger
konstituert direktør Samfunn og teknikk

Vedlegg

01. Reguleringskart
02. Reguleringsbestemmelser
03. Planbeskrivelse
04. Risiko- og sårbarhetsanalyse
05. Illustrasjonshefte
06. Illustrasjonsplan
07. Merknadsmatrise
08. Samlede merknader
09. Tilpasningsanalyse
10. NIKU oppdragsrapport
11. Ombruksvurdering
12. Foreløpig_VAO rammeplan
13. Foreløpig_Overordnet_VA-plan innenfor planområdet
14. Foreløpig_Skisse ny privat trase mot nord
15. Foreløpig_Plantegning overvann
16. Geotekniske vurderinger
17. Overordnet vurdering av behov for vibrasjons-og strukturlydmåling_Nordbyveien 1
18. Støyfaglig utredning_Holtekvartalet
19. Vedlegg til støyfaglig utredning
20. Helsekonsekvensvurdering
21. Ski Telehus_Konsekvens for bru og spunt
22. Miljøprogram
23. Solbelyst privat MUA 21.03 08-18
24. Trafikk- og mobilitetsnotat

25. Veiplan Holtegrenda

26. Veisnitt Holtegrenda