



Nordre Follo
kommune

Dialogmøte Skorhaugåsen

28. Oktober 2025

Rådhuset





Agenda

- VA og overvann
- Veiledende plan
- Mobilitetsplan
- Kommende innleveringer
- Framdrift

Deltagere:

Jomar Lygre Langeland, Anders Solberg Såheim, Trine Bølviken,

Tessa Kincaid Barnett, Annette Katherine Mohr, Kristine Sand, Andrea Faith Zuur





Nordre Follo
kommune

VA og overvann

Utkast til notat om VA og overvann levert
Kommentarer fra kommunens VA avdeling er oversendt





Nordre Follo
kommune

Overvann

Oversikt – Innspill

Innledning

Regelverk: § 4.5, § 22.1

Dimensjonering – Trinn 3

Arealer til

Grønt

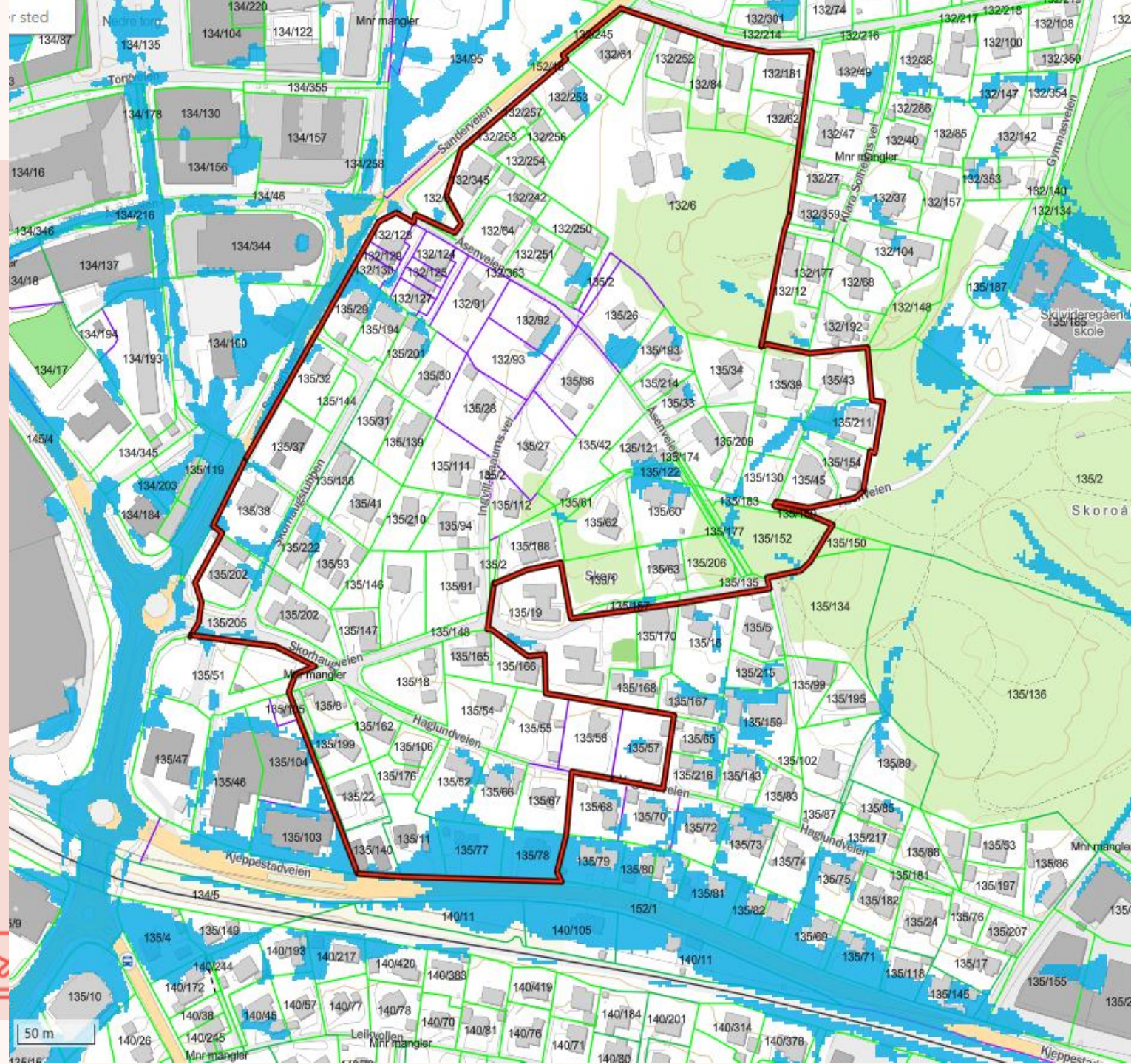
OV-håndtering

BG faktor/struktur

Avskjære flomvei – Skorhaugveien

Påslipp

Infiltrasjon og grunnvann





Nordre Follo
kommune

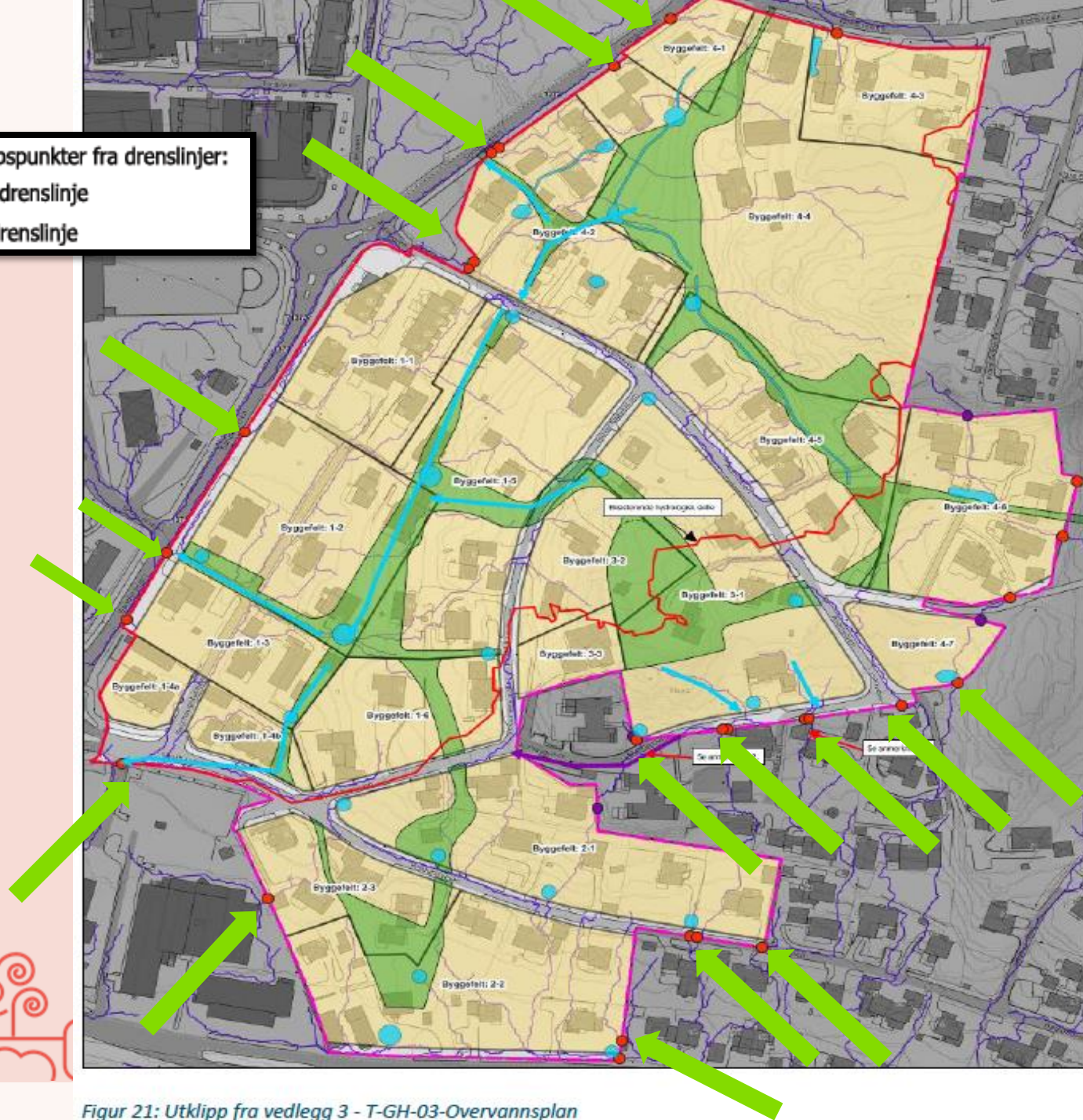
Overvann

OV-håndtering
Drenspukter



Innløp- og utløp punkter fra drenslinjer:

- Innløp fra drenslinje
- Utløp fra drenslinje



Figur 21: Utklipp fra vedlegg 3 - T-GH-03-Overvannsplan



Overvann

Areal

Grønt

OV-håndtering

Blågrønn faktor og struktur

Tegnforklaring:



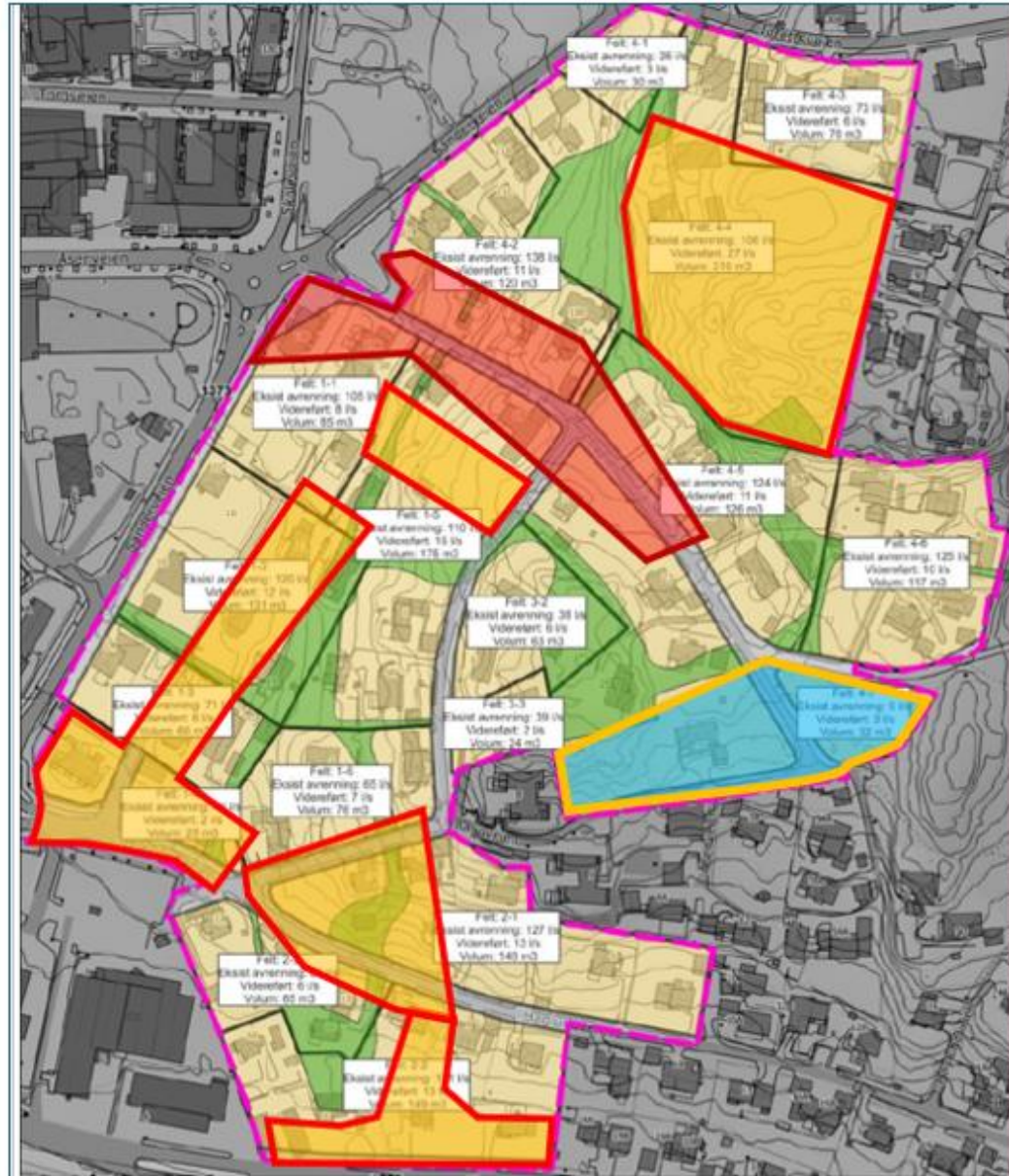
Arealer foreslått avsatt til overvannshåndtering og fordøyning dimensjonert etter den 50-års nedbørhendelse * 1,5 klimafaktor



Areal ved G1 foreslått avsatt til overvannshåndtering og fordøyning dimensjonert etter den 50-års nedbørhendelse * 1,5 klimafaktor. Areal vil også ivareta blågrønn struktur jf. § 4.5 og forlenge G1.



Areal ved Åsenveien foreslått avsatt til overvannshåndtering og fordøyning dimensjonert etter den 50-års nedbørhendelse * 1,5 klimafaktor. Andre alternativer for å dempe flomforhold nedstrøms bør vurderes som eksempelvis avskjæring av flomveien.



Figur 23: Kart som viser oversikt over nødvendig fordryningsvolum for hvert byggefelt.

Figur 1: Utklipp av figur 23 fra rapporten redigert for å vise arealer foreslått avsatt til overvannshåndtering, jf. plan- og bygningsloven § 12-5. Arealformål i reguleringsplan, nr. 3. grønnstruktur.



Tilbakemelding til veiledende plan

Det skal setts av tid til intern høring når utkast til veiledende plan sendes inn.

Overordnet tilbakemelding på det vi har sett så langt og på generelt grunnlag er at veiledende plan skal være i tråd med kommuneplanen og de føringene som ligger til grunn for utvikling av Skorhaugåsen.

«Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.»

«Skorhaugåsen, området mellom Idrettsveien, og Kjeppestadveien, ligger innenfor prioritert utbyggingsområde øst for sentrum. Det skal gjennomføres en veiledende plan for området som vurderer et helhetlig grep for teknisk og sosial infrastruktur og typologi tilpasset områdets karakter. Stedsanalyser må vise hvordan fortetting kan skje samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter blir ivarettatt og brukt til å forsterke stedets og Skis identitet. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene. Videre planlegging må sikre areal til møteplasser, bevaring av grøntarealer og biologisk mangfold, samt legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/ under terreng.»



Temakart kulturminner og natur.

Kultur: «Stedsanalyser må vise hvordan fortetting kan skje samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter blir ivaretatt og brukt til å forsterke stedets og Skis identitet» Hvilke kulturminner og kulturhistoriske kvaliteter ut over lovpålagt fredet bygg ivaretas?

Natur: Målet er å unngå nedbygging av natur og dyrkbar mark. Bestemmelser om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon gjelder for alle nye reguleringsplaner. For et kommunen skal være arealnøytral er det viktig at det i alle prosjekter blir gjort vurdering av lokalisering og plassering av tiltak i henhold til Miljødirektoratets tiltakshierarki, se figur 5. Det innebærer at naturverdiene i området kartlegges og at vi vurderer tiltak for å unngå, begrense, istandsette og kompensere tap av natur, både i bygge- og driftsfasen. Dette skal framkomme i veiledende plan.



Figur 3: Miljødirektoratets tiltakshierarki (Miljødirektoratet, 2025)
Planen krever naturbaserte løsninger for overvannshåndtering for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur og landskap. Vi kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes i forbindelse med regulering. Dette vil ha positive effekter på vannkvaliteten.



Mobilitetsplan for Ski sentrum.

Mobilitetsanalyse

Forslag til nytt kjøremønster
må
innarbeides i mobilitetsplan
for Ski sentrum, og konkrete
tiltak



Tema som skal med i veiledende plan

«Den veiledende planen vil være en strategisk plan som får fram viktige hensyn som skal ivaretas i detaljreguleringene. Planen vil ikke ha utarbeidet løsninger i detalj, men ha fokus på premisser, mål, behov, ønsker og prinsipper synliggjort i et strategisk kart. I veiledende plan starter arbeidet med å klarlegge nødvendige rekkefølgetiltak (teknisk og grønn infrastruktur) og kvaliteten på disse. De første kostnadsberegningene må gjøres, og en modell for realisering og finansering må utarbeides sammen med grunneiergruppen. Ut fra erfaringene så langt med gjennomføringsmodellen for Ski sentrum bør en ha fokus på at tiltakene kan la seg realisere i forkant av utbyggingen. Tiltak og kvalitet beskrives og prinsipper for grunneierbidrag avklares i forkant av utbyggingsavtalene. En aktuell modell kan være først å inngå en overordnet utbyggingsavtale, alternativt en samarbeidsavtale utbyggerne imellom, for all felles infrastruktur. Dette vil gi mulighet for forskuttering og sikre en mest mulig lik fordeling av utbyggingskostnadene mellom utbyggerne. Med bakgrunn i dette inngås det om nødvendig utbyggingsavtaler med de enkelte utbyggingsfeltene.»

Tabell 1: Utredninger i planarbeidet:

Tema	Kommentar
Stedsanalyse	Vil bli utarbeidet av grunneiergruppen, først i forbindelse med parallelloppdrag i Skorhaugåsen nord, senere bearbeidet etter medvirkningsaktiviteter, jf. kapittel 4.3. Fokus vil være på fysiske forhold og forbindelseslinjer inn/ut/gjennom Skorhaugåsen.
Trafikkanalyse	Trafikkmengder, adkomstforhold og infrastruktur/forbindelser for alle trafikantgrupper redegjøres for. Prinsippløsninger og viktige forbindelseslinjer kartlegges.
Støy og luftforurensing	Støy og luftforurensning skal kartlegges.
VA og overvann	Prinsippløsninger kartlegges og drøftes.
Byggetrinn/gjennomføring, eiendomsdannelse, planavgrensninger	Hovedgrep for inndeling av området i byggefelt/byggetrinn redegjøres for.
Blå- og grønnstruktur, trygge gangforbindelser, park og møteplasser	Prinsipper og omtrentlig lokalisering av blågrønne strukturer, viktige forbindelser, leke- og møteplasser redegjøres for.
Barnehagetomt	Tema kartlegges i samarbeid med Nordre Follo kommunes arbeid med KVU for barnehage- og skolekapasitet. Det redegjøres for lokalisering av barnehage(r) i området.
Natur, friluftsliv og biologisk mangfold	Faglige forhold redegjøres for og med prinsipper for å ta nødvendige hensyn.
Helsekonsekvensvurderinger, trygghet/sikkerhet	Tema kartlegges og prinsipper for løsninger avklares.
Arkitektur, stedsidentitet, tilpasning mellom eksisterende og fremtidig bebyggelse	Det redegjøres for forslag til høyder og arkitektur/boligtypologier i ulike delfelt.

Kulturhistoriske kvaliteter, kulturminner, kulturverdier, attraksjoner og opplevelser	Tema kartlegges og prinsipper for å ta hensyn til viktige verdier omtales.
Renovasjon	Prinsippløsning for renovasjonsløsning avklares.
Parkering	Prinsippløsning for parkering i de enkelte delfelt/byggetrinn avklares.
Skole- og barnehagekapasitet og annen sosial infrastruktur. Barnehagetomt – størrelse og lokalisering.	Tema kartlegges i samarbeid med Nordre Follo kommunes arbeid inn mot langsiktig drifts- og investeringsplan (LDIP). Det redegjøres for lokalisering av barnehage(r) i området.
Tiltaks- og finansieringsplan med forventninger om rekkefølgekrav	Tiltak og kvalitet beskrives og prinsipper for grunneierbidrag avklares.



Kommende innleveringer?

- Tiltak og finansieringsplan med forventinger om rekkefølgekrav. Tiltak og kvalitet beskrives og prinsipper for grunneiere avklares.
- Byggetrinn/gjennomføring
- Mobilitetsstrategi, turforbindelser, renovasjon, utrykning, varelevering, hjemmehjelpen. Avkjøring til parkeringskjellere.
- Arkitektur, stedstilpasning og –identitet, kulturminner, høyder og terrengtilpasning, siktlinjer, sol/skygge, volumstudier og opplevelser.

Utredningstemaer

Antatt framdrift (avhengig av innleveringer)



Hovedaktivitet	2025										2026										
	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DES	JAN	FEB	MAR	APR	MAI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV
Delprosjekter - overordnede fagutredninger; herunder Natur- og friluftsliv, kulturminner, trafikkanalyse, VA og overvann, folkehelse, sosial- og teknisk infrastruktur, arkitektur, stedstilpasning og -identitet.																					
Innlevert utkast til veiledende plan																					
Innlevering av komplett veiledende plan																					
Intern høring (min. 3 uker)																					
Saksfremlegg, godkjenning juss, økonomi og ledere - frist til Arild (dato?)																					
1. gangs behandling av forslag til veiledende plan (PBU vår/sommer 2026?)																					
Høring av forslag til veiledende plan (8 uker)																					
Behandling av høringsinnspill og evt. innarbeiding av høringsinnspill																					
Saksfremlegg																					
Sluttbehandling av veiledende plan																					

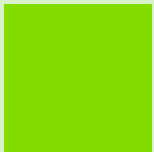
- Utkast til veiledende plan leveres ca. november? Vi anbefaler at grunnlagsmateriale for hvert tema leveres først.
- Intern høring og justeringer
- Innlevering av komplett forslag



Neste møte



Dato 9.desember 2025 kl 12- 14



Hva: Utkast til Veiledende plan?



Hvem: Program Ski