

Mot nord er planområdet avgrenset av gang-sykkelvei som går parallellt med Nordbyveien. Mot sør er planområdet avgrenset av et større grøntbelte som fortsetter mot syd. Selve tomten og planområdets avgrensning ligger «pakket inn» i eksisterende skogbevokst friområde mot vest, sør og øst. Tomten åpner seg mot nord da den ligger helt inntil Nordbyveien.

Eksisterende stier gjennom friområdet-skogen er ganglinjer som skaper fine forbindelser til boligområdene og boligveiene mot øst- syd (Lilleteigen og Finstadområdet i Ski) og vest (Margretes vei Solhaug og Solberg i Ås). Her vil beboere i nabolaget få en "snarvei" til den nye matbutikken i tillegg til rekreasjons- og friluftsmuligheter som stiene gir.

Stiene i dette frodige grøntbeltet er åpne brukes åpenbart flittig av beboere i området. I planforslaget vårt ser vi muligheten til å supplere eksisterende stinett med stier som forbedrer gangmulighetene mellom nabolagene/til fra butikkene samt øker tilgjengeligheten til større sammengende friområder; bl.a. Kjølstadskogen i sør.

Langs deler av stiene er skogen tettnet til ved gjengroing slik at den stedvis er ugjennomtrengelig. Det bør være en fin mulighet å tynne noen steder slik at man får lysninger som kan brukes til lek og opphold, for eksempel liten balløkke, bålplate, rustikke benker og bord i tømmer ville løfte bruksverdien ytterligere dersom man tenker seg små lysninger og oppholdssteder i skogen.

Eventuelle lysninger i skogen, vil gi bedre lysforhold i skogbiotopen og dermed gi et øket biologisk mangfold der flere urter, insekter og fauna vil trives. En kvalitativ forbedring av lysforholdene vil også gavne solforholdene for beboere i Margretesvei om morgenen og Nordbyveien 70-72-74 får bedre lysforhold om ettermiddagen/tidligkveld. Et ønske om bedre solforhold må balanseres mot behovet for skjerming mot innsyn mellom naboens private soner.

Det ser ut til at en del av opprinnelig vegetasjon i friområdets østlige del altså mot Ski er fjernet, uvisst av hvem. Dette er vegetasjon som tilhører et friområde og man bør restaurere områdets opprinnelige vegetasjonsbilde etter en plan som også hensyntar nabolaget på begge sider av gjerdet. Her blir det viktig å balansere mellom skjerming av privativets fred, og behovet for sollys og utsyn for beboerne.

Fjernvirkning, innsyn mot planområdet.



Bildestudiet er gjort med standpunkt fra Ski kommune, nøyaktig 100 meter øst for kommunegrensen. Planforslaget legger opp til en maksimal gesimshøyde som vil ligge i størrelsesorden +172 til +176 moh

Den nye bebyggelsens gesimshøyde er mao. foreslått noen meter under høyden på skogen som omkranser planområdet. Fra Ski-siden er en vesentlig del av vegetasjonen i friområdet fjernet.

Vi ser på bildestudiet noen «rester» av denne vegetasjonen, se ved bygg D Vi kan da konstatere at en restaurering av friområdets karakter vil gi en betydelig skjermende effekt sett fra øst. Når man ser planområdet fra vest- altså fra Ås-siden så vil den foreslåtte bebyggelsen være helt tildekket av det intakte skogsbeltet langs vestsiden. Det er først når man kommer helt innpå området at man ser den nye bebyggelsen tydelig.

Terrengforhold



Planområdet ligger i en slak dalformasjon som har fall mot sør. Dette fallet er dog svakt med en hellingsgrad på ikke mer enn 1% ca. Høydeforskjellene inne på området gir likevel utgangspunkt for noe variasjon i høydesetting av nytt terreng ved inngangsonene til den foreslåtte bebyggelsen. Bygg AB og D vil følgelig få terrenghøyde ca 158,4 ved inngang mens bygg C vil få terrenghøyde ca 158,0 ved inngang fra terreng.

Universell utforming.

Ved detaljprosjektering ifm byggesak vil man måtte legge inn fall på 2 til 3% for å få til en tilfredsstillende overvannstransport bort fra vegglinene. Ytterligere fall på faste dekker vil vi ikke få på hovedarealene der folk ferdes til fots/sykkel mellom byggene til fra innganger og/eller butikk. Vi vil derfor få et område som i sin helhet vil ha langt slakere fall enn de foreskrevne 5% som kreves for å oppfylle universell utforming på interne områder. Adkomst til-fra Nordbyveien vil også være uproblematisk mhp terrenghøyder.

På utendørs p-plass er det satt av 3 stk HC-plasser forbeholdt butikk- og besøkende til næringsaktivitet, samt HCgjester. Videre er det GS-tilgjengelighet med egen passasje langs bygg A –butikken til-fra gang-sykkelveien langs Nordbyveien. Denne vil ha fall slakere enn 1:20

Alle ledelinjer markeres med linjer av naturlige byggmaterialer som både har en taktil kvalitet i tillegg til en fargemessig kontrastvirkning Kantstein mellom grønne og faste dekker vil fungere som naturlige ledelinjer. Over plasser fases det ned linjer av betongsatt og bearbeidet gatestein som har en kontrasterende farge ift hoveddekket. Oppholds- og lekeplasser skal være tilgjengelige med småveier som det går an å trille på. Småveiene skal utføres med permeable dekker.

Blågrønn faktor

(Se tabell med utførlig tekst og arealtall)























De vesentligste elementene for å tilfredsstille et krav til blågrønn faktor i planforslaget er:

- Sammenhengende grøntområder med forbindelse til underliggende grunn
- Håndtering av alt overvann på egen grunn
- Utplanting av trær med vekstkapasitet lik eller mer enn 10 meter
- Regnbed, i alt fire stk inne på planområdet
- Tilknytning til omliggende grøntstruktur

Nye storvokste trær er konsekvent plassert på nord- og østsiden av ny bebyggelse. Dette er naturlig mht ivaretagelse av lys- og siktforhold for planlagt bebyggelse. Det er også en tanke at ny vegetasjon skal bygge opp om/være støttevegetasjon for eventuell re-etablering av den desimerte delen av eksisterende skog i friområdet. Det er forøvrig plassert inn en del trær inne på den asfalterte flaten. Dette er viktig både mht å motvirke asfaltens grå/golde preg og for å lage grønne «hull» som overvann kan sige ned i grunnen gjennomDe fire «regnbedene» er i realiteten grunne forsøkninger i terrenget der det kun vil stå vann ved kraftig nedbør etter avrenning fra asfalt- og takflater. Her vil vannet kunne stå i en periode for så å sige ned i grunnen. Det meste av tiden vil disse terrengforsøkningene fungere som tørre deler av grøntanlegget.

Tenkte arealer for lek er delt i to områder slik at en av plassene kan fungere for litt større barn og den andre plassen for de minste (ved C-bygget) Lekeplassene er plassert inntil skogen slik at friområdet kan bli en spennende del av leken, særlig for de større barna.

Blågrønn faktor

		TOMTENS AREAL (INKLUDERT BEBYGD AREAL). FYLL UT TOMTENS AREAL:		8226	
1. BLÅGRØNNE FLATER					
1		ÅPENT PERMANENT VANNspeil SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.	0	0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	P-plasser med permeabelt dekke Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarming av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.	200	60
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYINGSMAGASIN	Areal tilsvare arealer regnbed med tilhørende vegetasjon F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.	184	36,8
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG	Gjelder alle faste dekker og takflater som fordrøyes på tomten F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøynning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett. 100% av impermeable dekker	3296	329,6
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Areal v bygg A-B ved C og ved D Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.	3306	3306
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.	0	0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.	0	0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.		0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm	Sedumtak bygg A Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.	460	92
2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.					
BLÅ TILLEGGSKVALITETER					
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNspeil	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.	0	0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Gjelder 4 stk regnbed Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.	184	55,2
GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK				STK	
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m ² /tre.	0	0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tre (x 0,8).	0	0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretr, robinia og mange flere. Gjelder også formklippede trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tre (x 0,6).	0	0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Opptalte trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m ² /tre (x 0,7).	34	595
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Opptalte trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m ² /tre (x 0,5).	15	120
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM m²				Areal m²	
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.	0	0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR	Skjerming av halvprivate oppholdssoner i fellesområdene samt vegetasjon ved regnbed Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.	150	60
0,4		GRØNNE VEGGER	Differensiert mengde grønne vegger, se info på plan For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).	700	280
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder omkransing av regnbed, samt utvalgte visuelle deler av oppholdsarealer, vil fremgå av detaljert utomhusplan ved byggesak Gjelder ikke plen eller sedum.	150	45
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m ²	Se info om arealtall i plan landskapsplan Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m ² , som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.	3306	330,6
					5310,2
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05				0,05	
0,1		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.	0,05	0,05
TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)				0,7	

Natur- og miljøverdier

Miljødirektoratet har ingen registrerte, vernede eller verneverdige natur- eller kulturressurser innenfor planområdet eller i planområdets nærhet. Skog og Landskap har imidlertid registrert det omkringliggende U-formede skogbeltet iht arealressursnomenklaturen som anvendes for bonitetsklasser; her N5. Det finnes et bekkeløp gjennom området og dette er mest sannsynlig et kanaldike som en gang i tiden har vært sjaktet ut for å drenere skogen det tidligere var drift i.

