



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

19.12.2025

Vår ref:

2024/25239

Deres dato:

24.10.2025

Deres ref:

2024/975

NORDRE FOLLO KOMMUNE SAMFUNN OG
BÆREKRAFT/PLAN, BYGGESAK OG GEODATA
Postboks 3010
1402 SKI

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kristian Tveiten, 32266833

Nordre Follo – Innsigelse og faglige merknader til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2037

Vi viser til brev datert 24. oktober 2025 med høring av kommuneplanens arealdel 2026-2037 for Nordre Follo kommune.

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelse til høring av kommuneplanens arealdel 2026-2037 for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.

Vi fremmer innsigelse til følgende konkrete arealendringer:

- **Boligformål 10 Ekorndrud nord**
- **Boligformål 17 Bekkenstenveien 49, Svartskog**
- **Boligformål 21 Siggerud nord**
- **Boligformål 22 Nordløkka, Siggerudveien 1082**
- **Flyplassformål 48 Ski flyplass**
- **Offentlig eller privat tjenesteyting 52 Åråstunet**
- **Boligformål 56 Røis vest**

Vi fremmer også innsigelse til:

- **Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerhet**
- **Bestemmelsene §§ 14.3 og 14.4 til LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse**

I tillegg har vi behov for nærmere opplysninger vedrørende LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Marka, for å sikre at planen lar seg forene med markalovens formål, jf. § 7 andre ledd.

Vi har videre noen faglige merknader og anbefalinger. Vi viser til våre vurderinger nedenfor for utdyping av innsigelsene og merknadene.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Bakgrunn

Nordre Follo kommune har lagt ut forslag til ny kommuneplanens arealdel 2026-2037 til offentlig ettersyn. Planforslaget bygger på planprogrammet, gjeldende arealdel, nasjonale og regionale føringer og forslag til ny kommuneplanens samfunnsdel med reviderte arealstrategier.

Et overordnet mål med kommuneplanrulleringen har vært å forenkle bestemmelsene, samt gjøre enkelte endringer på bakgrunn av nye arealstrategiske føringer. Det foreslås i alt 24 større endringer i arealformål i plankartet. Med ny arealdel ønsker kommunen også å legge til rette for mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse i områder avsatt til LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Utover dette foreslås andre mindre justeringer fra gjeldende arealdel.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 30. august 2024.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Innledningsvis vil vi fremheve at planforslaget fremstår godt gjennomarbeidet, med generelt oversiktlige plandokumenter og digitale kartløsninger som del av medvirkningsprosessen. I vår gjennomgang av planforslaget legger vi til grunn at gjeldende arealdel i svært stor grad er innrettet for å ivareta nasjonale og vesentlige regionale mål og føringer innen våre ansvarsområder. Vi registrerer at enkelte utbyggingsområder som ble tatt ut ved forrige kommuneplanrulling, nå foreslås tatt inn igjen.

Siden forrige kommuneplanrulling har det også kommet nye statlige planretningslinjer innen henholdsvis arealbruk og mobilitet og klima og energi. Som overordnende føringer for areal- og samfunnsplanleggingen etter plan- og bygningsloven, legger disse viktige rammer for kommuneplanrulleringen og således vår vurdering av planforslaget.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR AM) skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå løsninger som er arealeffektive, begrenser transportbehovet og legger til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, og fortetting rundt knutepunkter. I byområder med byvekstavtale skal hovedtyngden av veksten komme i eller i nærheten av store kollektivknutepunkter innenfor avtaleområdet. Nordre Follo kommune er som part i Byvekstavtalen for Oslo-området særskilt forpliktet til å benytte sine virkemidler som planmyndighet til å bygge opp under nullvekstmålet og de statlige midlene til tiltak innen kollektiv, sykkel og gange.

Kommunen har i sin boligbehovanalyse dokumentert en tilstrekkelig boligreserve i gjeldende planverk, også utenfor de prioriterte vekstområdene i kommunen, som på Svartskog, Siggerud, Skotbu og Kråkstad. Følgelig synes det ikke å foreligge behov for å sette av nye boligområder i kommuneplanens arealdel for å imøtekomme forventet befolkningsvekst. Dette utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag i vurderingen av om planforslaget som *helhet* ligger innenfor rammen av



nasjonale og regionale føringer. Et overordnet nasjonalt hensyn i denne sammenheng er at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder, jf. pkt. 3.4 i *statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SPR AM).

På denne bakgrunn vil vi i det følgende gå gjennom de deler av planforslaget som særskilt berører våre ansvarsområder. Vi gjør oppmerksom på at juridisk avdeling hos Statsforvalteren også har vurdert de foreslåtte bestemmelsene, hvilket følger vedlagt uttalelsen i eget notat.

Generelle innsigelser og merknader

Samfunnssikkerhet og beredskap (innsigelse)

Hensynet til samfunnssikkerhet skal være førende for arbeidet med kommuneplanens arealdel. Planmyndigheten skal etter krav i plan- og bygningsloven § 4-3 påse at det ved utarbeidelse av planer for utbygging utarbeides en ROS-analyse, eller selv utarbeide en. Formålet med ROS-analysen er å vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

Kartleggingen av farer skal i kommuneplanens arealdel hovedsak være på aktsomhetsnivå, dette tilsvarer en grovere kartlegging. Aktsomhetsnivå viser noe av sårbarheten ved arealdelen. Videre detaljering av farenivå skal utredes i reguleringsplannivå. Dette gjelder også andre farer som identifiseres i ROS-analysen til kommuneplanens arealdel

Vi forventer at det ved risikoforhold identifiseres behov for risikoreduserende tiltak i planområdet. Dette kan gjennomføres gjennom plan- og bygningsloven sine verktøy knyttet til arealdisponering, hensynssoner og planbestemmelser.

Planforslaget beskriver godt hvilke risikoer og sårbarheter som foreligger for hvert enkelt av arealinnspillene. Videre er det også kartlagt hensynssoner og faresoner i både kart og § 17 i planbestemmelsene. Det mangler likevel en beskrivelse av hvordan de ulike risikoene skal ivaretas videre gjennom planleggingsvirkemidler i ROS-analysen.

Det foreslås også unntak fra plankrav i planforslaget. Det fremkommer av bestemmelse § 2 at det er krav om reguleringsplan, men med noen unntak til kravet. Det bør presiseres at det ikke er unntak til krav for reguleringsplan i faresonene/hensynssonene som følger av § 17 i planbestemmelsene. Dette kan gjøres under enten planbestemmelse § 2 eller under hver av hensynssonene i § 17. Dette for å sikre at ordlyden ikke åpner opp for tolkning og at det gjennomføres tiltak i områder med reell fare som ikke sikres i henhold til TEK17. Dette vil være i strid med rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesak*, hvor det på side 12 står at reell fare skal være avklart på siste plannivå, og ikke utsettes til byggesak.

Slik bestemmelsene nå er formulert kan dette tolkes og gi åpning for unntak av reguleringsplan i områder med farer. Ved at planen åpner for unntak av plankrav, også innenfor områder med identifisert fare, er kravet om ROS-analyse og oppfølging av denne mangelfull, og ivaretar ikke samfunnssikkerheten på en tilstrekkelig måte. Det er gjennom planleggingsvirkemidler en sikrer at identifiserte risikoer og tiltak i ROS-analysen får en praktisk betydning.

På bakgrunn av det ovennevnte fremmer vi **innsigelse** til planforslaget grunnet mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunes plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og



risiko- og sårbarhetsanalyse. Innsigelsen kan løses ved at kommunen beskriver hvordan de ulike risikoene skal ivaretas gjennom hvilke planleggingsvirkemidler, og at det kommer frem i bestemmelsene at tiltak innenfor hensynssonene krever reguleringsplan og kartlegging av den reelle faren.

For å hjelpe Nordre Follo kommune i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Vi anbefaler at beredskapsansvarlige i kommunen involveres i et slikt møte. Kommunen må selv ta initiativ til møtet innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter.

Vannmiljø

Planbeskrivelsen peker på kommunens utfordringer med å nå mål om god økologisk og kjemisk tilstand i flere vannforekomster, samt at tilstanden i Oslofjorden er dårlig. Om lag to tredeler av vannforekomstene i Nordre Follo kommune oppnår ikke miljømålene etter vannforskriften og [Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027](#). Arealdelen skal hindre arealbruk og tiltak som forringer miljøtilstanden eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene. Kommunens arealplanlegging er svært viktig for å nå målet om god tilstand i norsk vann. I vårt innspill til planprogrammet pekte vi derfor på at hensynet til vannmiljø må utredes i tilstrekkelig grad og ivaretas i planarbeidet, og at koblingen mellom arealforvaltning og miljøtilstand blir synliggjort.

Under tema vannmiljø i konsekvensutredningen av de ulike innspillene er det i liten grad redegjort for miljøtilstand og hvordan foreslåtte arealbruksendringer kan påvirke oppnåelsen av miljømål for vannforekomster som kan bli berørt. Her er det primært vist til om området ligger innenfor eller utenfor nedslagsfeltet for drikkevannskilden Gjersjøen, og ut fra dette vurdert om foreslått utbygging vil kunne påvirke denne. Vi kan heller ikke se at det er gjort noen samlede vurderinger av planforslagets virkninger for vannmiljø. Slike vurderinger kan blant annet være relevant i forbindelse med samlede belastninger på resipienter for avløpsanlegg. Utredningene skal være tilpasset plannivået. Fagsystemene Vannmiljø og Vann-Nett er ikke nevnt under kilde/database for tema vannmiljø i konsekvensutredningen.

I retningslinjer for arealplanlegging i [Regional plan for vannforvaltning for Innlandet og Viken vannregion 2022-2027](#) der det står at vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann. Videre går det frem av Klima- og miljødepartementets [veiledning til bruk av vannforskriften § 12](#) at for planer eller tiltak som skal konsekvensutredes, skal vurderinger etter vannforskriften samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Ut fra ovennevnte føringer må utredningene i større grad redegjøre for vannforekomstenes miljøtilstand og hvordan foreslåtte arealbruksendringer kan påvirke måloppnåelsen. Vi savner også vurderinger av planforslagets samlede virkninger for vannmiljø. Vi har med dette et **sterkt faglig råd** om at det før sluttbehandling av planen blir foretatt nærmere vurderinger av konsekvenser for vannmiljø. Videre har vi et **sterkt faglig råd** om at det tas inn i bestemmelsene at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten. Dette vil bidra til søkelys på måloppnåelse etter vannforskriften og vannressursloven i kommunens videre saksbehandling.

Vi vil fremme innsigelse til reguleringsplaner dersom ny arealbruk eller virksomhet utfordrer måloppnåelsen. Kommunen har imidlertid, som nevnt ovenfor, innarbeidet gode bestemmelser



knyttet til håndtering av overvann, byggegrenser langs vassdrag og krav om ivaretagelse av kantvegetasjon. Dette gir viktige føringer som vil bidra til å ivareta vassdragshensyn og vannmiljø. Bestemmelsene til sikringssoner for nedslagsfelt for drikkevann, vil også kunne bidra til å forhindre forringelse av miljøtilstand etter vannforskriften.

Vassdrag og naturmangfold knyttet til vann

Vassdragsnære arealer skal i størst mulig grad avsettes som del av grøntstrukturen på arealplankartet for å sikre vassdragshensyn på overordnet plannivå. Planbeskrivelsen viser til at det er lagt vekt på bevaring og styrking av sammenhengende blågrønne strukturer og forslaget til bestemmelser fastsetter at grønne korridorer og vassdrag ikke skal fragmenteres i de prioriterte utbyggingsområdene. Enkelte av de nye arealinnspillene omfatter eller grenser til bekke- og vanndrag. Her ber vi om at bekken synliggjøres som en del av grøntstrukturen allerede på overordnet plannivå.

Vi ser svært positivt på at forslaget til bestemmelser fastsetter at det langs vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes og utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som skal motvirke avrenning, ivareta vassdragets økologiske funksjon og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven §11. Dette er i tråd med *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*. Videre ivaretar planforslaget viktige vassdragshensyn ved å sikre byggegrenser mot vassdrag.

Det er positivt at flere viktige naturtyper som er knyttet til vann, er avsatt på arealkartet med hensynssoner bevaring av naturmiljø. Ut fra fargene i tegnforklaringen er vi usikre på hvor på kartet det er avsatt arealer i vann og sjø med underformål naturområde. Vi legger til grunn at områder med verdifulle arter eller naturtyper knyttet til vann i tilstrekkelig grad er synliggjort på plankartet og ivaretatt gjennom tilhørende bestemmelser og retningslinjer.

Overvann og snø

For mange av de nye områdene er det vurdert at konsekvensene for overvann er negative. Dette begrunnes blant annet med øking i harde flater og klimaendringer. For å redusere de negative konsekvensene, står det at gode løsninger for håndtering av overvann må detaljprosjekteres før områdene kan utvikles. Blågrønne strukturer med åpne og naturbaserte løsninger kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra positivt for naturmangfold og opplevelser, jf. pkt. 5.3 i *statlige planretningslinjer for klima og energi*.

Planforslaget har gode bestemmelser knyttet til overvannshåndtering med krav om naturbaserte løsninger basert på tretrinnsstrategien, forbud mot nye bekkelukkinger og at kommunen kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes eller rekonstrueres, samt at våtmarksområder reetableres i forbindelse med regulering eller ved søknad om nye tiltak. Dette er i tråd med overordnede føringer. Gode løsninger for håndtering av overvann vil også ha positive effekter på vannkvaliteten.

Forslaget til bestemmelser fastsetter at snøopplag skal ikke påvirke overvannsløsningens funksjon eller områdets avrenningsmønster. Overskuddssnø kan ha negative påvirkninger dersom det deponeres i sårbare områder, og vi er opptatt av at det etableres gode løsninger som sørger for at utslipp skjer under kontrollerte forhold. Det er derfor viktig med arealmessige avklaringer for å sikre helhetlig håndtering av overskuddssnø. Vi legger til grunn at kommunen har gjort vurderinger av eventuelle behov for utredninger eller avklaringer for arealer for snødeponering.

Avløp

Nordre Follo kommune har nylig søkt Statsforvalteren om ny utslippstillatelse etter forurensningsloven for sin avløpssektor, og har i den forbindelse gjennomført en vurdering av sin



påvirkning på vannforekomster i kommunen. Søknaden tyder på at kommunen har god oversikt over utslipp fra avløpsinfrastruktur og påvirkning på vannforekomster, og det er blant annet gjennomført et forurensningsregnskap for avløpssektoren i forbindelse med søknaden. Flere vannforekomster i Nordre Follo kommune er i dårlig tilstand. Konsekvenser for vannmiljø som følge av påvirkning fra avløp ved utbygging av områder, kommer ikke fram av konsekvensutredningen. Det er likevel synliggjort de tilfeller hvor det ikke er tilstrekkelig kapasitet eller kvalitet på avløpsinfrastrukturen for det aktuelle området, og hvor dette må oppdateres dersom det skal skje utbygging på området.

Det er svært positivt at det i flere tilfeller er lagt inn bestemmelser med rekkefølgekrav om at utbygging ikke skal skje før avløpsinfrastruktur og/eller kapasitet er etablert eller utbedret. Vi forutsetter at dette sikrer at påvirkningen fra avløpssystemet til kommunen på vannforekomster er i tråd med vannforskriften § 4 sitt mål om minst god økologisk og kjemisk tilstand, og at dette følges opp videre i reguleringsplaner.

Jordvern og matproduksjon

Generelt har vi et **faglig råd** om at kommunen tar inn en bestemmelse om byggegrense mot dyrka mark. En slik bestemmelse vil gjelde ved regulering av områder som grenser mot dyrka mark. Det kan være med på å redusere utbyggingspress og redusere interessekonflikter som støy og støv mellom landbruksområder i aktiv drift og byggeformål.

Vi har videre en kommentar til bestemmelse § 15.1, ettersom denne sikringssonen omfatter store deler av kommunen, inkludert områder der det drives aktivt landbruk. Det er uklart for oss hvilke organismer bestemmelsen er ment å omfatte, og slik vi ser det kan den også innebære beitedyr. Bestemmelsen bør derfor presiseres noe, slik at for eksempel beitedyr ekskluderes. Vi regner med at det heller siktes til fremmede arter og andre skadelige organismer.

Det er svært positivt at bestemmelsene sikrer at det må utarbeides matjordplan dersom dyrka eller dyrkbar mark omdisponeres som følge av planarbeid. Videre er det bra at det settes krav om at matjordplanen skal foreligge ved høringstidspunktet.

Innsigelser og merknader til konkrete utbyggingsområder

Som nevnt foreslås det større endringer i arealformål for totalt 24 områder. Av disse områdene er det svært positivt at kommunen foreslår å endre utbyggingsområdene «Del av Rikseåsen» og «Kollen, Kolbotn» til natur- og friområder. Vi har følgende innsigelse og merknader til de konkrete områdene vi anser å berøre interesser innen våre ansvarsområder:

8 Taraldrud – fra LNF-formål til samferdselsanlegg – døgnhvileplass for vogntog

Hensikten med endringen er å legge til rette for regulering av en døgnhvileplass for vogntog. Området ligger innenfor markalovens virkeområde. Daværende Fylkesmannen i Oslo og Akershus ga i brev av 29. april 2015 tillatelse etter markaloven til igangsetting av arbeid med reguleringsplan for et slikt samferdselsanlegg på Taraldrud. I etterkant har Miljødirektoratet og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet vedtatt pålegg om opprydding av alunskifer i området. Det fremgår av konsekvensutredningen at tiltaksplanen som er godkjent av Miljødirektoratet legger opp til at alunskiferen forblir på stedet, og at det skal gjøres andre tiltak for å sikre at ikke forurenset vann lekker ut i Snipetjernbekken. Det er ikke tatt stilling til annen arealbruk på bakken, eller om det er mulig å bygge over massene på en måte som sikrer de forurensende massene.



Gjennom Statens vegvesen er vi kjent med behovet for flere døgnhvileplasser mellom Oslo og Moss, særlig nær Oslo. Det må legges vekt på den samfunnsmessige nytten knyttet til slik infrastruktur. Samtidig er det av vesentlig betydning at det aktuelle arealet ligger innenfor Marka, med de særskilte hensyn det innebærer for arealdisponering – i tillegg til den forurensende grunnen.

Det fremgår av markaloven § 6 bokstav d at kommunale planer i Marka kan legge til rette for blant annet offentlige infrastrukturanlegg. Tillatelsen til reguleringsplanarbeidet som ble gitt i 2015 gir blant annet følgende føringer:

- *Lokalisering på Taraldrud må vurderes opp mot andre alternativer, også utenfor Ski kommune og det må være dokumentert at døgnhvileplassen må ligge innenfor markagrensen*
- *Alle tiltak må være i tråd med gjeldende tiltaksplaner for området*
- *Alle tiltak må utredes og vurderes i forhold til trafikale og miljømessige konsekvenser*
- *Alle tiltak må utredes og vurderes i forhold til virkningene for friluftsliv, naturopplevelse og idrett, samt for landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner*
- *Gjennom reguleringsplanen må det sikres at alle inngrep skal skje med minst mulig terrenginngrep og landskapsmessig eksponering*
- *Konsekvenser for naturmangfoldet, herunder for eventuelle truede og nær truede arter og naturtyper eller verdifulle naturtyper som berøres av tiltaket, må utredes og vurderes i tråd med naturmangfoldlovens §§ 8-12, jf. § 7*

I henhold til kulepunkt 2 må alle tiltak være i tråd med gjeldende tiltaksplaner for området. Gjeldende tiltaksplan for området omfatter ikke tilrettelegging for et samferdselsanlegg. I etterkant av tillatelsen har det også kommet nye nasjonale føringer og kunnskap av betydning for planarbeidet. I sum medfører dette behov for eventuell ny søknad om tillatelse til igangsetting av reguleringsplanarbeid etter markaloven § 7 første ledd.

Området er naturtypekartlagt etter Miljødirektoratets instruks. Det er registrerte forekomster av naturtyper og arter av nasjonal og vesentlig regional verdi innenfor og rett ved området som er foreslått avsatt til samferdselsanlegg. Ny kunnskap om naturmangfold må legges til grunn ved søknad om igangsetting av nytt arbeid med reguleringsplan.

En eventuell etablering av en døgnhvileplass innebærer asfalterte flater, fundamentering av bygninger, vann og avløp under bakken. Bekken fra Snipetjernnet renner gjennom området. Denne inngår i vannforekomsten 005-51-R Greverudbekken som er i moderat økologisk tilstand. Det kan ikke iverksettes tiltak i området som utfordrer måloppnåelsen etter vannforskriften, og dette er forhold som ikke er utredet i forslaget til ny arealdel. Dersom man går videre med et eventuelt reguleringsplanarbeid, er det avgjørende at dette hensyntas. Vi vil ikke kunne tilråde departementet å stadfeste en eventuell reguleringsplan etter markaloven § 7, dersom hensynet til vannmiljø ikke er tilstrekkelig utredet og ivaretatt i tråd med vannforskriftens bestemmelser og regional vannforvaltningsplan.

Videre medfører forslaget inngrep i et skogsareal. Det vil medføre nedbygging av produktive skogsarealer, i tillegg til at deler av arealet er registrert som dyrkbart areal. Det siste er ikke beskrevet i konsekvensutredningen. Vi er derfor kritiske til om kunnskapsgrunnlaget for å sette av arealet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tilstrekkelig belyser jordressursene på området. Også dette er forhold som må omtales i forbindelse med en søknad om ny tillatelse til igangsetting av reguleringsplanarbeid.

Omfanget av de berørte miljøhensynene innebærer at området fremstår lite egnet for det aktuelle samferdselsanlegget. Ut fra foreliggende opplysninger fremstår det usikkert hvorvidt det er mulig å



etablere et slikt anlegg på en måte som i tilstrekkelig grad lar seg forene med markalovens formål, deriblant innen miljø, friluftsliv og landbruk. Grunnet endrede forutsetninger for planarbeidet, må det som nevnt eventuelt søkes om en ny tillatelse til igangsetting av arbeid med reguleringsplan.

Ved eventuelt vedtak av ny kommuneplanens arealdel vil vi redegjøre for disse forholdene i vår tilrådning til stadfesting av Klima- og miljødepartementet etter markaloven § 7. Avhengig av departementet sin behandling, vil vi komme tilbake til saken ved eventuell søknad om tillatelse til igangsetting av reguleringsplanarbeid. En eventuell tillatelse til slikt planarbeid betyr ikke at vi nødvendigvis vil kunne anbefale departementet å stadfeste en endelig reguleringsplan.

10 Ekornrud nord – fra LNF-formål til boligformål (innsigelse)

Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, men ble ved forrige kommuneplanrullering tilbakeført til LNF-formål. Området ligger i nærheten av Myrsvoll stasjon. Myrsvoll er et transformasjonsområde med betydelig boligvekst og et tilhørende lokalt handel- og tjenestetilbud, samt generelt gode kollektivforbindelser.

Forslaget innebærer nedbygging av sammenhengende grønnstruktur mellom utbyggingsområdene i denne delen av kommunen. Pågående stedsutvikling og befolkningsvekst på Myrsvoll tilsier at slike nærturterreng kan være av stor verdi for lokalbefolkningen. Som kjent er det en tilstrekkelig boligreserve i øvrige prioriterte vekstområder i kommunen. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder, jf. pkt. 3.4 i SPR AM. Fortetting og transformasjon skal også skje med kvalitet, med vekt på kulturmiljø, stedskvaliteter, gode uteområder, bokvalitet og tilgang til grøntstrukturer og naturområder, jf. pkt. 3.5 i SPR AM.

Betydningen av slike skogsområder for friluftsliv og rekreasjon må særlig ses i sammenheng med oppvekstmiljøet til barn og unge. Regjeringen forventer at kommunene legger til rette for aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper, jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Det fremgår av plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1 at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. De nasjonale rammene for dette er konkretisert i *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen* (RPR BU), der det i pkt. 4 og 5 settes krav til den kommunale planleggingsprosessen og til fysisk utforming.

I henhold til pkt. 4a og b skal kommunen foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø og innarbeide mål og tiltak i kommuneplanarbeidet. Etter pkt. 5b skal det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Punkt 5d sier at det ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Dette betyr at de nye arealene som gis som kompensasjon, skal oppfylle kravene i punkt 5a og b. Kravet til erstatningsareal gjelder også dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til at de hensyn som er nevnt i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov, ikke blir oppfylt. Formuleringen om «framtidens behov» viser til problemet med at antall barn i et område varierer over tid. En kan derfor ikke bare ta hensyn til de barn som til



enhver tid bor i et område, men må også sikre fremtidige barnegenerasjoners behov. Forslag til omdisponering av lekeareal kommer lettere fram i perioder med lavt antall barn i et område.

Konsekvensutredningen og kommunedirektørens begrunnelse for arealinnspill trekker klart i retning at området har eller kan ha verdi for barn og unge, særlig i lys av befolkningsveksten i området. På tross av administrasjonens innstilling, ble området tatt inn ved 1. gangs behandling. I det tilhørende dokumentet «vedlegg til vedtak – begrunnelse for endringer i plankart», vises det til et boligområde på Langhus og en barnehagetomt på Skogsåsen, som skal tilbakeføres til henholdsvis LNF-formål og friområde. Dette som erstatning for foreslått omdisponering av skogsområdet på Ekorud.

Når det gjelder området på Langhus, ligger dette arealet ca. 5,5 km i *luftlinje* fra det aktuelle området på Ekorud. Vi har vanskelig for å se hvordan tilbakeføring til LNF-formål et annet sted i kommunen, kan anses som fullverdig erstatning for omdisponering av et område som har eller kan ha stor verdi for lokalbefolkningen på og ved Myrvoll, Ekorud og Solbråtan.

Vedrørende området på Skogsåsen, ligger dette arealet i nærheten av den foreslåtte omdisponeringen og er således noe mer relevant å vurdere som erstatningsareal. I dag fremstår dette arealet som en mindre park/åpent friareal med en tilhørende grusbane, i midten av nylig etablerte boligfelt. Såfremt det ikke er et fremtidig behov for en barnehage i området, er det positivt dersom arealet sikres som friområde (i det foreliggende planforslaget videreføres likevel området til offentlig eller privat tjenesteyting). Vi kan imidlertid ikke se hvordan dette området kan fullverdig kompensere for de kvaliteter som et naturlig skogsområde har eller kan ha i henhold til ovennevnte krav til fysisk utforming i pkt. 5b i RPR BU. Det er ikke nødvendigvis slik at en lekeplass, grusbane og gresslette vil kunne erstatte de kvalitetene som hundremeterskoger har som del av det fysiske oppvekstmiljøet for barn og unge. Ettersom kommunen har en tilstrekkelig boligreserve, finner vi at bevaring av det aktuelle skogsområdet må i dette tilfellet veie særlig tungt.

Av hensyn til nasjonale mål for barn og unges oppvekstsvilkår fremmer vi **innsigelse** til foreslått boligformål på Ekorud nord, jf. pkt. 3b i RPR BU. Ovennevnte krav til den kommunale planleggingsprosessen og fysisk utforming er etter det vi kan se ikke tilstrekkelig ivarettatt.

I konsekvensutredningen vises det også til at en utbygging her kan innebære omdisponering av en verdifull vandrekorridor for amfibier:

Området bidrar til å binde sammen naturområder på Svartskog med Østmarka. Deler av området inngår i et funksjonsområde for amfibier. Om funksjonsområdet står det følgende: «Kartlagte og potensielle amfibiedammer med omkringliggende (400 m) funksjonsområder på land. Tilgrensende dammer uten større vandringshindre er sannsynlige nettverk der dyrene kan vandre til nabodammer. Viktig for langsiktig levedyktige bestander.»

Denne kunnskapen tilsier at området bidrar til å sikre intakte sammenhenger mellom eller i tilknytning til større naturområder som har en viktig funksjon som forflytning- og spredningskorridor for arter. Vi fremmer derfor også **innsigelse** av hensyn til områdets betydning for naturmangfold og økosystemer, jf. pkt. 3.8 i rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

Videre fremgår det av pkt. 5.4 i *statlige planretningslinjer for klima og energi* at det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne



strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. I konsekvensutredningen vurderes foreslått omdisponering å ha negative konsekvenser innen klimagassutslipp, klimaendringer og økosystemtjenester. Vi fremmer derfor også **innsigelse** til foreslått boligformål grunnet vesentlig avvik fra nevnte statlige planretningslinjer, jf. pkt. 3.6 og 3.7 i rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

12 Flåtestad skog – fra offentlig/privat tjenesteyting til boligformål - konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus

Området ligger forholdsvis nærme Greverud stasjon, men vurderes i konsekvensutredningen som bilbasert av hensyn til barneskoleelever. Arealet er i dag registrert som skog med høy og middels høy bonitet. Omdisponering vil derfor medføre negative konsekvenser for fremtidig skogbruk, samt klimagassutslipp og et bredt spekter av andre økosystemtjenester i skog. Forslaget medfører en uheldig utbyggingsretning inn i et større skogsareal.

Ettersom kommunen har tilstrekkelig boligreserve i gjeldende planverk, **fraråder** vi at området avsettes til boligformål på nåværende tidspunkt.

17 Bekkenstenveien 49, Svartskog – fra LNF-formål til boligformål (innsigelse)

Området inngår i områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, som ble endelig vedtatt av departementet i innsigelsesavgjørelsen av 30. juni 2015.

Denne områdereguleringen har gjennom planprosessen og innsigelsesbehandling i departementet fått sin endelige innretning etter omfattende avveininger om hva som er et akseptabelt utbyggingsvolum ut fra berørte lokale, regionale og nasjonale interesser. Reguleringsplanen er derfor i stor grad utformet for å hensynta ulike interesser på en helhetlig og forholdsmessig måte, slik at planen kan fungere som et overordnet, forutsigbart og demokratisk forankret styringsverktøy for arealforvaltningen i dette særpregede området. Avveiningene som ble gjort i forbindelse med planbehandlingen gjaldt særlig omfanget av utbygging i det som er å anse som et svært bilbasert område, med nasjonale og regionale verdier knyttet til natur, landskap, friluftsliv og kulturmiljø. Den konkrete innretningen på områdereguleringen legger derfor føringer for vern og utbygging, herunder begrenset fortetting i samsvar med nasjonale og regionale føringer. Området ligger ca. 8 km unna Kolbotn som nærmeste lokalsenter med tilhørende samfunnsfunksjoner og tjenester.

Etter vedtak av områdereguleringen, har det som nevnt innledningsvis kommet nye nasjonale og regionale føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, deriblant i form av *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* og SPR AM. Nordre Follo kommune er part i Byvekstavtalen for Oslo-området, der det er en særskilt forutsetning at kommunen bidrar til å bygge opp under nullvekstmålet gjennom sine myndighetsområder etter plan- og bygningsloven

Forslaget innebærer å sette av areal til boligformål i kommuneplanens arealdel, som i områdereguleringen er regulert til LNF-formål og turveg. Etter vårt syn er forslaget i direkte konflikt med de nevnte nasjonale og regionale interessene på klima- og miljøområdet som områdereguleringen har til hensikt å ivareta. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til planforslaget.

Det fremgår av boligbehovsanalysen at det «innenfor vedtatt områderegulering er et fortettingspotensiale på nærmere 100 boliger.» Vi er kjent med at manglende salg av eiendom tilhørende Oslo kommune har forsinket en del av den boligutbyggingen som kan hjemles i reguleringsplanen. Det er dermed søkt om dispensasjoner fra de utbyggingsbegrensninger som



planen gir. Vi mener like fullt det er avgjørende å forankre fremtidig utbygging i tråd med det områdereguleringen tillater, for å unngå fremtidige dispensasjonssaker som undergraver arealplanen som informasjons- og beslutningsgrunnlag og svekker forutsigbarheten ovenfor både berørte myndigheter, private aktører og befolkningen i området.

Dersom kommunen likevel ønsker å gjøre endringer i rammene for arealdisponering innenfor Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, må dette vurderes på en helhetlig måte gjennom potensielle endringer i områdereguleringen, herunder opp mot nasjonale og regionale føringer for arealforvaltningen.

21 Siggerud nord – fra LNF-formål til boligbebyggelse – frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (innsigelse)

Arealet er et 33 dekar stort skogsområde, som ble tatt ut av kommuneplanen ved forrige rullering.

Det fremgår av boligbehovsanalysen at det innenfor eksisterende sentrumsformål på Siggerud er et potensiale for anslagsvis 50 boenheter. I den forbindelse redegjøres det for at «en utbygging av leiligheter i Siggerud sentrum vil bidra til en vekst som gir en større boligvariasjon i tettstedet. Det bedrer mulighetene for en boligkarriere i nærmiljøet og eneboliger/småhus frigis til barnefamilier.»

På bakgrunn av dette kan vi ikke se det foreligger et dokumentert behov for ytterligere areal til boligformål på Siggerud for å imøtekomme målet om vedlikeholdsvekst gjennom boligsirkulasjon. I pkt. 3.4 i SPR AM er det angitt at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder. Konsekvensutredningen konkluderer som følger:

Forslaget er ikke vedlikeholdsfortetting på Siggerud. Området mangler sammenhengende gang- og sykkelveiforbindelse til Siggerud sentrum, og det vil være utfordrende å etablere trygge løsninger får gående og syklende på grunn av bebyggelsesstruktur innenfor eksisterende boligområder. Arealet er i dag ubebygget, og er del av et større sammenhengende skogsområde som ligger like sør for grensen til Sørmarka. Nedbyggingen av skogen vurderes å medføre negative konsekvenser for naturressurser og skogdrift, økosystemtjenester, naturmangfold, friluftsliv, samt barn og unge. Utbygging av området vurderes også å legge opp til en bilbasert utvikling, noe som vil være negativt for klima og miljø.

Forslaget er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, også med hensyn til tilrettelegging for vedlikeholdsvekst utenfor prioriterte vekstområder. I dette ligger også Nordre Follo kommune sine egne forpliktelser som part i Byvekstavtalen for Oslo-området. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til planforslaget, jf. pkt. 3.6 i T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

Vi **fraråder** også området med hensyn til nasjonale landbruksinteresser. Skogen er registrert med høy og middels høy bonitet, samtidig som det er en del av et sammenhengende skogsområde som strekker seg inn i Sørmarka. Nedbygging av arealet vil medføre negative konsekvenser for skogbruk og øvrige økosystemtjenester skogen bidrar med.

22 Nordløkka, Siggerudveien 1082 – fra eksisterende boligbebyggelse til fremtidig boligbebyggelse (innsigelse)

Området ligger ca. 2 km fra Siggerud sentrum og de samme hensynene gjør seg følgelig gjeldende som i ovennevnte område. I bestemmelsene tillates det en fortetting på inntil 5 boliger. Forslaget er i



konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, også med hensyn til tilrettelegging for vedlikeholdsvekst utenfor prioriterte vekstområder. I dette ligger også Nordre Follo kommune sine egne forpliktelser som part i Byvekstavtalen for Oslo-området. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til planforslaget, jf. pkt. 3.6 i rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

27 Berghagan næringsområde – fra kombinert formål bebyggelse og anlegg (bolig/næring) til kun næring

Forslaget har til hensikt å legge til rette for en videreutvikling av eksisterende næringsområde gjennom fortetting og transformasjon. Det vurderes krevende å innpasse boligformål i et slikt område, og forslaget legger derfor til rette for videreutvikling som et rent næringsområde. I konsekvensutredningen vises det til «varierte arbeidsplasser som mindre varehandel, verksteder, dagligvarehandel og nabolagsfunksjoner.»

Langhus er definert som et regionalt næringsområde i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*, hvor det skal prioriteres å tilrettelegge for større logistikk-, lager- og industrivirksomheter, som del av det regionale godstransportsystemet, jf. retningslinje R12. Handel og andre besøksrettede virksomheter skal ikke tillates i disse områdene.

På denne bakgrunn forutsetter vi at det på reguleringsplannivå sikres at det kun etableres arealkrevende virksomheter, eventuelt med innslag av virksomheter med allsidig virksomhetsgrad, jf. retningslinje R10 i ovennevnte regionalplan. I konsekvensutredningen vises det også til en mulig nettverksdam for amfibier, forurensset grunn og avrenningshensyn. Dette er forhold av vesentlig betydning i en eventuell reguleringsplanprosess, og som må tilstrekkelig hensyntas.

Vi stiller oss positive til at området videreutvikles som et rent næringsområde, men understreker at nasjonale og regionale føringer innen arealbruk og mobilitet tilsier at dette området i svært begrenset grad skal utvikles med arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter. Vi vil vurdere å fremme innsigelse til et eventuelt reguleringsplanforslag som ikke følger opp disse føringene.

29 Berghagan næringsområde vest A og B – fra LNF-formål til næring

Forslaget innebærer utvidelse av ovennevnte næringsområde (27 Berghagan). De samme overordnende hensynene gjør seg dermed i stor grad gjeldende ved videre detaljregulering.

Innenfor den nordlige delen av området (betegnet som «A»), er det kartlagt en nettverksdam for amfibier. Ved arbeid med detaljregulering må det påregnes krav til miljøtiltak (for eksempel flytting av dammen), som kan avbøte eller kompensere for at området settes av til næringsformål. Kommunen må legge til grunn prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, deriblant § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning og § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

30 Vevelstadåsen 25 – fra LNF-formål til boligformål (frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse)

Området ligger i nærheten av Vevelstad stasjon, og betjenes i tillegg av buss med forholdsvis hyppig frekvens. Det er satt krav om at utbygging ikke kan skje før fortau eller g/s-vei i Vevelstadåsen er etablert.

Sammenlignet med arealavgrensningen i konsekvensutredningen, er boligformålet i plankartet trukket unna høyspentledningen og vassdraget i nord, hvor det også er kartlagt en naturtypelokalitet med gammel furuskog med gamle trær. Lokaliteten er av høy kvalitet og sentral økosystemfunksjon.



Området kan anses innenfor bybåndet i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Det er avgjørende at boligformålet er trukket tilstrekkelig unna vassdraget og kartlagte naturverdier. Forslaget vil imidlertid innebære nedbygging av en del av en større friluftsområde som er registrert som svært viktig nærturterreng, Skogen har hovedsakelig høy og middels bonitet, og bidrar med et bredt spekter av økosystemtjenester. Vi mener utbygging her vil være en uheldig omdisponering og fragmentering av et verdifullt skogsområde.

Ut fra boligbehovsanalysen har kommunen tilstrekkelig boligreserve på Langhus/Vevelstad. Fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder, jf. pkt. 3.4 i SPR AM. Vi forventer derfor at kommunen nøye vektlegger hvilken verdi dette arealet har eller kan ha, ikke minst som del av oppvekstmiljøet til barn og unge, jf. pkt. 5b i *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

Ettersom kommunen har en tilstrekkelig boligreserve på Langhus/Vevelstad, **fraråder** vi at området settes av til boligformål på nåværende tidspunkt.

36 Folkets hus, Gamleveien 37 – fra offentlig eller privat tjenesteyting til kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting og næring

Området består i dag av kafe, forsamlingslokale og barnehage. Det foreslås å legge til rette for videreutvikling av området som også omfatter boligformål.

Forslaget vil kunne medføre omdisponering av areal som i dag brukes av barn og unge. Vi legger derfor til grunn at det i påfølgende detaljregulering utredes og sikres hvordan hensynet til barn og unges oppvekstmiljø skal ivaretas, jf. føringene i *rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen*.

45 Ellingsrudgrenda, Ski Øst (felt B4 og B5) – fra grønnstruktur-naturområde til bolig og grønnstruktur
Feltene B4 og B5 ble tatt ut ved forrige kommuneplanrullering. Det foreslås nå å ta disse områdene inn igjen. I et kommunestyrevedtak av 14. mars 2024 ble det besluttet å starte arbeid med en områderegulering for Ellingsrudgrenda (Ski Øst). Deler av planområdet var tidligere avsatt til boligformål i kommunedelplan for Ski øst (felt B4 og B5), godkjent av daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet i vedtak i innsigelsessak av 7. november 2016.

Vi viser i denne forbindelse til vårt brev av 9. mai 2025 med innspill til varslet oppstart og høring av planprogram for nevnte arbeid med områderegulering for Ellingsrudgrenda. Vi viser blant annet til at det etter departementet sin godkjenning av kommunedelplanen i 2016, har kommet ny kunnskap og nye nasjonale mål og føringer betydning for dette planarbeidet, deriblant innen arealbruk og mobilitet, landbruk og jordvern, klima og energi, vannforvaltning og naturmangfold.

I denne sammenheng vil vi understreke at store deler av skogsarealet er registrert med dyrkbar jord. En utbygging her vil ta bort muligheten til å dyrke opp området i fremtiden og vil være i strid med kommunens nullvisjon for tap av dyrka- og dyrkbar jord. Dyrkbare arealer er en viktig ressurs for fremtidig matsikkerhet. Den nasjonale jordvernstrategien viser til at det på lang sikt er mindre forskjeller mellom dyrkbar mark og dyrka mark. Dette området ligger i tillegg i tilknytning til større jordbruksområder, noe som gjør arealene mer aktuelle å dyrke opp i fremtiden. Områder med dyrkbar mark i egnede klimasoner er mer begrenset enn tidligere antatt.



Etter vårt syn legger forslaget opp til en uheldig utbyggingsretning mot store jordbruksområder. Dette kan være med på å skape økt press på jordene. I tillegg kan det oppstå flere interessekonflikter som støy og støv når et boligområde ligger så tett på områder med aktiv jordbruksdrift. Området B5 har en direkte grense mot fulldyrka jord.

Vi legger til grunn at det gjennom prosessen med områdereguleringen må utredes og avklares på hvilken måte gjeldende nasjonale og regionale mål og føringer ivaretas. Vi vil vurdere å fremme innsigelse til et reguleringsplanforslag som i vesentlig grad avviker fra disse føringene.

48 Ski flyplass – fra LNF-formål til flyplass (innsigelse)

Området er i dagens kommuneplan avsatt som LNF-område og foreslås omdisponert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – lufthavn. Flyplassen er eksisterende, og den tilhørende aktiviteten båndlegger matjord. For at flyplassdriften skal få ny konsesjon, må arealet være avsatt til flyplass i kommuneplanen.

Eksisterende flyplass er lovlig etablert på fulldyrket areal med svært god jordkvalitet. Flyplassen ligger i et stort, sammenhengende jordbruksområde. Med nåværende bruk opplyses det om at landbruksdriften raskt kan tas i bruk igjen.

Forslaget vil føre til omdisponering av fulldyrka jord. Dette anser vi som i strid med nasjonale jordvernsmål og er i tillegg i strid med kommunens nullvisjon om tap av matjord, som er forankret i både kommunens arealstrategier og den nylig vedtatte kommunale jordvernstrategien. Vi legger til grunn at en omdisponering av fulldyrket mark kun bør vurderes for tiltak med stor samfunnsnytte. Å omdisponere arealet til et annet formål enn LNF, vil på sikt kunne åpne for tiltak som reduserer jordressursene på arealet. Vi vurderer det også som at en omdisponering vil kunne øke presset på nærliggende jordbruksarealer. Dette er svært uheldig i et stort og verdifullt jordbruksområde.

Det er lagt til en hensynssone som beskriver at det innenfor området ikke skal legges fast dekke og at gressdekket videreføres. Det står videre at det forventes at aktiviteten skal være på samme nivå som dagens bruk. Vi mener dette ikke er tilstrekkelig for å sikre jordressursene i området. Vi fremmer derfor **innsigelse** til forslaget om å omdisponere arealet i kommuneplanen og til manglende bestemmelser knyttet til arealet.

52 Åråstunet – fra LNF-formål til offentlig eller privat tjenesteyting (innsigelse)

Området består av et eldre gårdstun omkranset av landbruksjord, beliggende ca. 3 km nordøst for Ski sentrum. I bestemmelsene foreslås det at «Åråstunet skal utvikles som et gårdstun med velferdstjenester og tilbud innen undervisning, helse og arbeidstrening. Det skal vurderes omlegging av Eikjolveien rundt tunet.» Videre er krav om at utbygging ikke kan skje før fortau eller g/s-vei i Eikjolveien er etablert.

I konsekvensutredningen og kommunedirektørens begrunnelse av arealinnspill fremgår det at det ikke er behov for areal til offentlig eller privat tjenesteyting og omsorgs-/eldreboliger i området. Foreslått arealbruk må anses som arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet, som i henhold til nasjonale og regionale føringer innen samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i all hovedsak skal lokaliseres til prioriterte vekstområder med god tilgjengelighet til kollektivtransport, sykkel og gange, jf. pkt. 3.1 i SPR AM og retningslinje R10 i den regionale planen for areal og transport. Forslaget avviker i vesentlig grad fra disse føringene, og vi fremmer derfor **innsigelse** til foreslått arealbruk, jf. pkt. 3.6 i rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.



Videre er det uheldig å omdisponere en landbrukseiendom til andre formål. Eiendommen er omkranset av fulldyrka jord av svært god jordkvalitet på alle sider. Arealinnspillet vil på den måten være med på å fragmentere LNF-området. Vi vurderer at LNF-området og med det den dyrkede marken rundt tunet settes under mer press dersom det tillates utbygging av området. Videre kan det oppstå interessekonflikter som støy og støv dersom det bygges så tett inntil aktive landbruksområder.

Det opplyses om at det er manglende teknisk infrastruktur for utbygging av området. Til hensynssone H430_20 i bestemmelsene er det som nevnt forutsatt at utbygging av Åråstunet ikke skal skje før fortau eller gang- og sykkelvei i Eikjolveien er etablert. I tillegg til at det til hensynssone H810_25 står at det skal vurderes omlegging av Eikjolveien rundt tunet. Vi kan ikke se at noe av dette lar seg gjøre uten å omdisponere fulldyrka jord. Arealet ligger omkranset av fulldyrket jord på alle sider. Av hensyn til nasjonale mål og føringer innen jordvern og matsikkerhet, fremmer vi derfor **innsigelse** til foreslått arealbruk.

56 Røis vest – fra LNF-formål til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse (innsigelse)

Området ligger på Skotbu, som utgjør et av områdene i kommunen der det skal legges til rette for vedlikeholdsvekst. I gjeldende kommuneplanens arealdel ligger et boligområde («Røis») inne med et potensial på ca. 30 boliger. I boligbehovsanalysen vurderes dette til å bidra til «en vekst som bør medføre at barnetallet i området vil holde seg relativt stabilt i den neste 20-årsperioden.»

På bakgrunn av dette kan vi ikke se det foreligger behov for ytterligere areal til boligformål på Skotbu for å imøtekomme målet om vedlikeholdsvekst. I pkt. 3.4 i SPR AM er det angitt at fortetningspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.

I 2019 fremmet daværende Fylkesmannen i Oslo og Viken innsigelse til to boligområder på Skotbu i kommuneplanen for Nordre Follo 2019-2030 – delplan Ski (benevnt som «Røis» og «Skotbuåsen»). I meklingen den 29. mai 2019 ble det enighet om området «Skotbuåsen» tas ut, samtidig som området «Røis» kunne vedtas med boligformål og en tilhørende bestemmelse om utbyggingsrekkefølge.

Vi kan ikke se det foreligger nye forhold som i vesentlig grad endrer på forutsetningene for den omforente løsningen man kom frem til i meklingen i 2019.

Foreslått arealbruk er i konflikt med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, også med hensyn til tilrettelegging for vedlikeholdsvekst utenfor prioriterte vekstområder. I dette ligger også Nordre Follo kommune sine egne forpliktelser som part i Byvekstavtalen for Oslo-området. På denne bakgrunn fremmer vi **innsigelse** til planforslaget, jf. pkt. 3.6 i rundskriv T-2/16 *Miljøforvaltningens innsigelsespraksis*.

I tillegg er deler av området registrert som dyrkbart areal og skogen er hovedsakelig registrert med høy bonitet. Området er en del av et større, sammenhengende skogområde. Utbygging her vil fragmentere et sammenhengende LNF-område og medføre negative konsekvenser for dyrkbar mark, skogbruk og øvrige naturressurser. Ut fra nasjonale føringer for ivaretagelse av LNF-områder av betydning for landbruket, **fraråder** vi at arealet avsettes til boligformål, jf. pkt. 3.10 i SPR AM.



LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse (innsigelse)

Kommunen foreslår å sette av områder til LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse, med tilhørende bestemmelser § 14.3 til spredt boligbebyggelse og § 14.4 til spredt fritidsbebyggelse.

Bestemmelsene åpner for mindre tiltak på eksisterende bebyggelse og setter begrensninger på blant annet antall boenheter, type tiltak, utnyttingsgrad og høyder. I tillegg gjelder de generelle bestemmelsene og ulike hensynssoner.

De aktuelle områdene som foreslås satt av til LNF – spredt boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er identifisert på bakgrunn av utvalgte kriterier i en egen konsekvensutredning (datert 5. september 2025). Det er i hovedsak benyttet GIS-analyser av utvalgte temadata. Eiendommer som overlapper 95 % eller mer innenfor 100-metersbeltet langs sjø, byggegrenser mot vassdrag og/eller NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred, er vurdert til å ikke egne seg som LNF – spredt.

Av 652 eksisterende bolig- og fritidsboligeiendommer i LNF-områdene i gjeldende arealdel, foreslår kommunen å endre 285 av disse til LNF - spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Dette innebærer 195 boliger og 90 fritidsboliger.

For å ivareta klima-, miljø- og landbrukshensyn i områdene som foreslås avsatt til LNF-spredt, er det positivt at det kun tillates tiltak på eksisterende boliger og fritidsboliger. Det er også positivt at formålsgrensene ikke følger eiendomsgrensene, men settes av rundt den enkelte bolig eller fritidsbolig med en buffer på 25 meter. Videre er det avgjørende at bestemmelsene ikke åpner for opprettelse av flere eiendommer eller flere boenheter.

Vi kan imidlertid av konsekvensutredningen ikke se at det er utredet overlapp mellom LNF-spredt og dyrka og dyrkbar mark. Ivaretagelse av dyrka og dyrkbar mark er et av de viktige temaene som må ivaretas når det settes av områder til LNF-spredt. Vi mener områdene som settes av til LNF-spredt ikke bør inkludere dyrka og dyrkbar mark.

For arealer som er avsatt til LNF spredt bolig- og fritidsbebyggelse, gjelder bestemmelsene §§ 14.3 og 14.4. Her er det ikke tatt inn en tilsvarende bestemmelse som i § 14.2 til landbrukseiendommer i ordinært LNF-formål, som sikrer at tiltak ikke må forringe dyrket og dyrkbar mark. En slik bestemmelse mener vi er nødvendig for å sikre jordressursene som blir avsatt til LNF-spredt. Som nevnt over kan vi ikke se at konsekvensutredningen av LNF-spredt har vurdert overlapp mellom arealformålet og dyrka og dyrkbar mark. I plankartet er det tilfeller der områder avsatt til LNF-spredt overlapper med dyrka mark. Vi fremmer derfor **innsigelse** til bestemmelse §§ 14.3 og 14.4, som vi mener ikke i tilstrekkelig grad sikrer matjordressursene.

Det foreslås også områder avsatt til LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse innenfor markalovens virkeområde. I konsekvensutredningen vises det til endringene i markaloven som trådte i kraft den 1. juli 2025, der det blant annet i § 6 første ledd bokstav e angis at kommunale planer i Marka kan åpne for ombygging og mindre utvidelser av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger. På denne bakgrunn vurderer kommunen at foreslått bruk av LNF – spredt er i samsvar med det kommunale planer i Marka kan tillate.

I denne sammenheng viser vil departementet sin uttalelse til den aktuelle bestemmelsen i Prop. 70 L (2024-2025):

Formålet med bestemmelsen er at loven skal åpne for å ta hensyn til etablerte lokalsamfunn og tradisjonelt hytteliv i Marka. I den skjønnsmessige vurderingen må kommunen vurdere om det er snakk om vedlikehold, modernisering eller andre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for å



opprettholde etablerte lokalsamfunn eller enkelt hytteliv på et tilfredsstillende nivå. Ved at loven begrenser tiltaket til «mindre utvidelser» må kommunen vurdere forholdsmessigheten mellom eksisterende bygge- og anleggstiltak og det nye tiltaket. Begrensningen betyr også at det skal legges stor vekt på å minimere negative effekter for idrett, friluftsliv og naturopplevelse, samt effekter på landskap med natur- og kulturmiljø.

De foreslåtte bestemmelsene til LNF – spredt bolig- og fritidsbebyggelse skiller ikke mellom tiltak utenfor og innenfor Marka. Bestemmelsene i kommuneplanen vil derfor ha stor betydning for ivaretagelse av markalovens formål, ettersom søknader om tiltak i tråd med en eventuell stadfestet kommunal plan kun skal behandles etter markaloven § 14.

Vi har forståelse for fordelene med å bruke kommuneplanens arealdel som overordnet styringsverktøy for tiltak på eksisterende bolig- og fritidsboligbebyggelse innenfor LNF spredt. Samtidig er det særskilte hensyn som gjør seg gjeldende for arealforvaltningen innenfor Marka. Selv om forholdet til markaloven omtales mer generelt i konsekvensutredningen, foreligger det etter vårt syn ikke tilstrekkelige opplysninger til å vurdere om planen lar seg forene med markalovens formål, jf. § 7 andre ledd.

For å ha et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å forberede en sak om tilrådning om stadfesting til departementet, ber vi om mer informasjon om hvordan kommunen vurderer at en generell åpning for byggetiltakene som foreslås vil påvirke ivaretagelsen av markalovens formål, jf. § 7 andre ledd. I dette menes mer konkrete opplysninger om og vurderinger av lokalisering og omfang av de berørte eiendommene innenfor Marka, opp mot hensynene som omtales i ovenstående utdrag fra lovforarbeidene. Som påpekt skal det legges stor vekt på å minimere negative effekter for idrett, friluftsliv og naturopplevelse, samt effekter på landskap med natur- og kulturmiljø.

Konklusjon

Forslag til ny kommuneplanens arealdel for Nordre Follo kommune er i all hovedsak i samsvar med nasjonale og regionale føringer innen våre ansvarsområder. Det foreslås imidlertid enkelte endringer vi anser i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale interesser innen klima, miljø, landbruk, samfunnssikkerhet og barn og unge. På bakgrunn av dette fremmer vi innsigelse til enkelte deler av planforslaget. I tillegg har vi behov for nærmere vurderinger av enkelte deler av planforslaget som vedrører Marka, for å sikre at planen kan stadfestes av Klima- og miljødepartementet etter markaloven § 7 andre ledd.

Vi imøteser videre dialog om arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Karsten Butenschøn
avdelingsdirektør
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden
seksjonssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Innsigelsene som fremmes innen landbruk og samfunnssikkerhet er godkjent av direktør for landbruksavdelingen og direktør for samfunnssikkerhet- og beredskapsstaben



Medsaksbehandlere:

Inger Sevre (landbruk), 32266630

Lise Økland (vannmiljø), 32266804

Øystein Hansgård Gjelsvik (avløp), 32266608

Cecilie Kiernan (samfunnssikkerhet), 69247029

Trygve Elgheim (juridisk), 69247551

Vedlegg:

- 1 Notat med juridisk gjennomgang av planbestemmelsene