

Nordre Follo kommune  
[Postmottak@nordrefollokommune.no](mailto:Postmottak@nordrefollokommune.no)  
Sak 22/01254

Oslo, 12. desember 2022

## Høring av arealdelen i kommuneplanen i Nordre Follo 2023 – 2034

OBOS viser til brev fra Nordre Follo kommune 12.10.2022 der kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn. Vedlagt følger høringssvaret fra OBOS.

### Innledende bemerkninger

OBOS ønsker å være en konstruktiv medspiller for å realisere en god samfunnsutvikling og gode, bærekraftige boliger for kommunens innbyggere. Kommunen ligger i et vekstområde i regionen, og det må antas at Nordre Follo vil ha behov for både boliger og infrastruktur tilpasset et voksende antall innbyggere. Byggingen av Follobanen innebærer en stor statlig investering og implisitt stilles det forventninger til at kommunen tilrettelegger for boliger i samsvar med dette; særlig i området rundt Ski. Etter vårt syn bør kommuneplanen vise et større ambisjonsnivå for boligbygging, gitt de store infrastrukturinvesteringene og behovet for flere boliger i en region i vekst.

Vi merker oss at 550 dekar til boligformål er tatt ut av planen. Vi mener vi dette bør vurderes på nytt før endelig plan vedtas. Dette er også et spørsmål om forutsigbarhet for grunneierne.

Fra OBOS' side tillater vi oss også å påpeke at realisering av boligplaner er avhengig av grunnleggende sosial infrastruktur. Dette er nå en faktor som påvirker boligprosjektene negativt. En operativ kommuneplan er avhengig av nødvendige investeringer i skole, servicetilbud mm for å være et godt planleggingsverktøy. OBOS har tidligere spilt inn at man for et nærmere geografisk område i nærhet til Ski stasjon bør vurdere å søke staten om unntak for forbudet mot grunneierbidrag til sosial infrastruktur. Området har klare likhetstrekk med utbyggingen av Fornebu der rask utbygging av området vil være avgjørende for å hente ut større samfunnsøkonomiske effekter av en stor statlig investering i ny infrastruktur som det Follobanen er. Staten forventer ambisiøse boligplaner tilknyttet slik infrastruktur, men dette gjenspeiles i liten grad i fremlagte kommuneplan. Dette forutsetter imidlertid at kommunen går i forhandling med de ulike private grunneiere og blir enige om en frivillig løsning.

### Klima- og miljøvennlig by- og tettstedsutvikling

OBOS støtter planforslagets formålsbetraktning om å sikre en optimal utnyttelse av sosial- og teknisk infrastruktur. Dette innebærer blant annet en kompakt by- og tettstedsutvikling, og bygger oppunder nasjonale og lokale klimamål. Dermed blir nærhet til jernbane og annen kollektivtrafikk en viktig forutsetning. Denne strategien må etter vår mening være førende.

### **Arealstrategier som premiss for arealutviklingen - berører OBOS som grunneier**

OBOS vil gi sin tilslutning til de 10 ulike arealstrategiene. Vi mener imidlertid at kommunedelplan i bydel Ski øst fra 2016 (sør for Kjeppestadveien) bør videreføres ved rullering av kommuneplanens arealdel. Etter vår oppfatning er dette viktig for å tilby et mangfold av boliger sentralt i Ski. OBOS/AF-gruppen eier Industriveien 13, 15 og 17.

### **Områder som grenser til Oslo og som berører utviklingen i begge kommuner - berører OBOS som grunneier**

Områdene ved Rosenholm stasjon, herunder Li gård, er også stasjonsnære områder i Nordre Follo. De ligger inntil et område som på Oslo-siden skal transformeres fra næring til et attraktivt bo-område i løpet av det neste tiåret. Obos vil være en viktig utvikler av området som stor grunneier på Rosenholm. Det er naturlig at utviklingen av områdene, med nærhet til et høyfrekvent togtilbud, følges opp også i Nordre Follo. Planprosessen i Nordre Follo bør derfor gå i parallell med den prosess som det legges opp til på Oslo-siden for å se det nye utviklingsområdet i helhet og bidra til god samlet arealutnyttelse.

### **Overordnet kommentar til planbestemmelsene**

Forslagene til bestemmelser i kommuneplanens arealdel er omfattende og til dels svært detaljerte. Vi stiller spørsmål ved om ikke en rekke av bestemmelsene heller bør vurderes i forbindelse med oppstart av det enkelte planarbeid. Etter vårt syn må man også vurdere hvordan de ulike bestemmelsene virker i samspill med hverandre og hvor utfordrende det kan bli å imøtekomme bestemmelsene når de legges oppå hverandre. Dette er også kostnadsspørsmål som til syvende og sist boligkjøperne vil kjenne konsekvensene av.

### **Kommentarer til de enkelte planbestemmelser**

#### **§ 2.2. Sone for felles planlegging**

OBOS vil oppfordre kommunen til å vurdere nødvendigheten av denne type soner og/eller antallet soner sett i lys av kapasiteten man har til å utarbeide dem. Utfordringen er at ved manglende kapasitet kan områdene bli liggende brakk selv om det er aktører som ønsker å utvikle dem.

#### **§ 2.3. Områderegulering**

Etter vårt syn bør man vurdere nøye om det er behov for å stille krav om områderegulering i arealdelen av kommuneplanen. Vi mener det er vel så hensiktsmessig at dette vurderes når grunneiere ønsker oppstart av planarbeidet i det aktuelle området.

#### **§ 4.4. Blågrønn faktor**

Kravet til blågrønn faktor på 0,8 er strengt og at kravet skal gjelde innenfor hvert enkelt byggetrinn er utfordrende. Selv der kravet er 0,7 blir det mulige konflikter mellom relevante behov for tiltak kontra behovet for åpne grønne områder. At kravet skal gjelde innenfor hvert byggetrinn kan tvinge frem fragmenterte og uheldige løsninger fremfor å se et planområde under ett med mer helhetlige grep. Alternativt kan selve byggetrinnet fremstå med spesielle løsninger for å imøtekomme kravet om blågrønn faktor på hvert trinn. Etter vårt syn bør blågrønn faktor og innholdet i kravet avgjøres ved oppstart av det enkelte planarbeid.

#### **§ 7.2. Boenheter på bakkeplan**

Bestemmelsen fremstår svært rigid når man krever at minst 30% av boenhetene på bakkeplan minst skal ha et BRA på 80 m<sup>2</sup>. Kravet påvirker størrelsen oppover i enheten og hvor rasjonelt man kan bygge. Konsekvensene av et slikt krav kan bli store og bør etter vår oppfatning ikke bestemmes på kommuneplan-nivå, men heller avklares i forbindelse med oppstart av det enkelte planarbeid.

#### **§ 8 – Atkomst til bruksenhet**

Bestemmelsens konsekvens er et forbud mot svalganger. Vi anser at dette ikke bør fremmes som et generelt forbud, men vurderes i forbindelse med de enkelte plansaker. Svalganger kan være positivt i et bomiljø, for eksempel dersom man planlegger en karre med felles gårdsrom der noen av leilighetenes stueside med balkong vender mot syd eller vest. I slike tilfeller kan en romslig nok svalgang vendt inn mot gårdsrommet anses som å styrke bokvaliteten.

#### **§ 9.1 – Bygninger**

Vi legger til grunn at definisjonen av «inngangsplan» også inkluderer etasjer over første etasje i bygg med heis.

#### **§ 10 – Krav til utearealer**

Til forslaget i § 10.1 a) om privat uteareal på 25 m<sup>2</sup> for leiligheter på bakkeplan så er realiteten at utearealet kan strekke seg et stykke fra fasaden dersom det er en liten og litt smal leilighet. Dermed kan kravet komme i konflikt med felles utearealer og områder hvor man trenger tiltak for å oppfylle krav til blågrønn faktor.

Til det generelle punkt a) mener vi utforminger er for streng og for lite nyansert. Det er for eksempel stor forskjell på om det er to langfasader som ligger mot hverandre eller om det er langfasade mot gavlvegg. Bestemmelsen undervurderer også behovet for differensierte uteplasser. Små og kanskje skjermede uteplasser har også

bruksverdi. Avstandskravet på 4 meter fra privat uteareal trekker fra ytterligere kvadratmeter. Med så mange restriksjoner kan 50 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA bli vanskelig å oppfylle. Kravene må også sees i sammenheng med kravene som foreslås i §10.2 og § 10.3. Summen av disse kravene kan bli svært krevende å få til å gå opp; ikke minst hvis kostnaden for boligkjøper er et hensyn som skal ivaretas.

## § 11 – Lekeplasser

Ved store prosjekter er det ikke logisk at lekeplasser skal opparbeides som en % av felles MUA. Bestemmelsene **§11.4 og §11.5** er for spesifiserte til å nedfelles på kommuneplannivå. Det er ingenting i veien for at en lekeplass for små barn kan betjene mer enn 30 boenheter. Færre lekeplasser med større variasjon i utstyr er bedre enn flere små, for både barn og voksne. Å stille krav til at lekeplasser, som er krevet å være 50 % av felles MUA, ikke skal kunne ha brattere stigning enn 1:50 vil bli umulig å oppfylle på mange tomter. Er den kupert vil man ikke klare kravet selv om det hele planeres, noe som igjen kan gå utover muligheten av å klare kravet til blågrønn faktor.

## §16.5 Grønnstruktur og landskap

Etter vårt syn fremstår forslaget til §16.5 noe unødvendig fordi den gir føringer inn i prosjektene man neppe kan forstå konsekvensene av, blant annet kan det å ta vare på eksisterende terreng og verdifull vegetasjon komme i konflikt med krav til fall på lekearealer. Når det gjelder bestemmelsen om forstøtningsmurer som er noe man prøver å unngå, så det er ikke sikkert to murer på 1 m etter hverandre er bedre enn en mur på 2 meter.

## § 18.4 Økologisk kompensasjon

Når en forslagsstiller starter detaljreguleringsarbeid, er det på områder avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel. At man derfor skal kunne ilegges en ukjent økonomisk "straff", fremstår urimelig.

## Avsluttende bemerkning

Utviklingen av Nordre Follo kommune er av stor betydning for hele Oslo-regionen. En region i vekst er avhengig av at kommunene utarbeider kommuneplaner som er offensive for å imøtekomme dette behovet. Vår oppfordring er derfor at Nordre Follo kommune vurderer ambisjonsnivået på ny før endelig plan vedtas.

Daniel Kjørberg Siraj (sign)  
Konsernsjef