



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse:
PLAN-22/01388-9

Deres referanse:

Saksbehandler:
Anna Lina Toverud

Dato:
10.09.2026

Endring av områderegulering for Sofiemyr idrettspark

Nordre Follo kommune sender forslag til endring av områderegulering for Sofiemyr idrettspark ut til begrenset offentlig ettersyn til naboer. Høringsfristen er 30.september 2026. Hvordan du sender inn innspillet ser du nederst i dette brevet.

Sammendrag

Områdereguleringsplan for Sofiemyr idrettspark ble vedtatt 11. juni 2019. Planen legger til grunn en utbyggingsrekkefølge og en prosjektsammensetning som nå ikke lenger er aktuell. Kommunen skal bygge nytt garderobeanlegg og tribuneanlegg for blant andre elitenivået i fotball ved kunstgressbanen. På reguleringstidspunktet var ikke kommunen kjent med alle detaljerte krav fra Norges fotballforbund, som for eksempel avstandskrav mellom parkering og garderobe. Prosjektet som lå til grunn for reguleringen var også et annet enn det som nå skal bygges. Det er derfor behov for å endre bestemmelser i områdereguleringen knyttet til arealbruk, parkering, energi og avfallshåndtering for å kunne bygge garderobeanlegget slik kommunen og idretten nå ønsker.

Det er kommunens virksomhet Plan og miljø som har tatt initiativet til å endre områdereguleringen.

Faktaopplysninger

Til grunn for områdereguleringen i 2019 lå beslutningen om å bygge ny ungdomsskole og stor idrettshall (gitt prosjektnavnet Fram) nord i planområdet, ny barneskole på dagens ungdomsskoletomt i sørvest og boliger på nå tidligere Sofiemyr barneskoles tomt. Den østlige delen av planområdet er planlagt for videre idrettsaktivitet. Sør i dette draget er det bygget tennishall og ny kunstgressbane. For å komplettere dette området og få fasilitetene opp på et nivå som tilfredsstiller Norges fotballforbunds krav til anlegg for elitefotball, skal kommunen bygge garderobeanlegg med tilhørende parkering, tribuneanlegg og et medietårn. Det krever justeringer av områdereguleringens rammer.

Status for gjennomføring av områdereguleringsplanen i dag, er at det er bygget ny Sofiemyr barneskole der det tidligere skoleprosjektet Fram skulle bygges. Det er vedtatt å bygge ny Fløysbonn ungdomsskole. Rammebetingelsene er fastsatt i en egen detaljregulering. Sofiemyrhallen skal inntil videre beholdes som i dag. Det er med andre ord vedtatt andre løsninger enn det som opprinnelig var planlagt i

Nær og nyskapende

områdereguleringen. Dette har også konsekvenser for tribune- og garderobeanlegget. Det foreslås derfor å gjøre endringer i bestemmelser som omhandler arealbruk, parkering, renovasjon og energi:

Arealbruk

Felt BSS2 er avsatt til idrettsbygg. For å imøtekomme avstandskrav fra Norges fotballforbund er det nødvendig å kunne anlegge parkeringsplasser innenfor feltet. Gjeldende områderegulering tillater ikke parkering her. Bestemmelsen § 5.1.3 foreslås endret til (endringer i rødt):

Innenfor byggegrensen tillates oppført tennishall med tribuneanlegg ut mot kunstgressbanen, garderobeanlegg, offentlig toalettanlegg og parkering ihht. § 5.1.1. Det tillates støttedfunksjoner som kontor, salg og offentlig privat tjenesteyting relatert til friluftsliv, sport og idrett som ikke kommer i konflikt med det primære formålet.

Parkering

Det må følgelig også gjøres en endring i § 5.1.1 om parkering (endringer i rødt) for å åpne opp for parkering i BSS2:

Felt	enhet	Min.bilparkering	Maks bilparkering	Motorsykel (maks)
BSS2	stk	-	8 personbiler, 2 HC-plasser og 2 busser	5

I 2023 ble rekkefølgekravet til opparbeiding av parkeringsplasser strøket. Det hefter likevel et krav om bygging av parkeringsplasser i BIA2 for tiltak i felt BSS2. Det foreslås derfor å fjerne minimumskravet innenfor BIA2 (fra minimum 85).

Tabell 6

Felt	enhet	Min.bilparkering	Maks bilparkering	Motorsykel (maks)
BIA2	stk	-	90	10

Områdereguleringen slik den var tenkt gjennomført, forutsatte sambruk av parkeringsplasser. Parkering i felt BIA 2 skulle erstatte parkeringsplassene ved Sofiemyrhallen, som også av Sofiemyr kirke. I nylig vedtatt detaljreguleringsplan for Fløysbonn ungdomsskole åpnes det for å bygge inntil 70 plasser ved Sofiemyrhallen. Det er derfor ikke lenger behov for erstatningsplasser i BIA2 på samme måte.

Siden grunnforholdene innenfor BIA2 er slik at det er anleggsteknisk krevende å opparbeide parkeringsplass med asfalt, foreslås det også å gjøre endringer i de generelle kravene til bilparkering i § 5.1.1:

Generelle krav for bilparkering

- Parkeringsplasser/parkeringssystem skal merkes opp der underlaget tillater det eller på annen måte markeres slik at parkeringen og annen trafikkavvikling kan foregå på en trafiksikker og lettfattelig måte.*

Renovasjon

Områdereguleringsplanen setter krav til at det skal være nedgravde løsninger for renovasjon. Igjen, med vanskelige grunnforhold (myr) er dette et for omfattende krav for aktivitet som skaper lite avfall, som garderober og tribuneanlegg. Det er tidligere gitt dispensasjon for tennishallen. Det foreslås nå å nyansere bestemmelsen § 3.1 slik at det ikke blir krav til nedgravde løsninger for idrettsbygg:

*Det skal være nedgravde løsninger for **husholdningsavfall**. Disse skal være tilgjengelig fra kommunalt veinett. Avfallssystemet skal inkludere kildesortering. Det skal etableres minst ett returpunkt for glass- og metallemballasje i tilknytning til felt B. **For idrettsbygg tillates frittstående beholdere i skur eller avfallsrom.***

Energi

Garderobeanlegget skal bygges som modulbygg. Forslagsstiller opplyser at det ikke, innenfor prosjektets rammer, lar seg løse å bygge et modulbygg som oppfyller krav til lavenergistandard eller passivhusstandard. Det foreslås derfor å endre bestemmelsen § 3.9 slik at modulbygg tiltenkt idrett unntas fra kravet.

*Ny bebyggelse skal oppføres i henhold til lavenergistandard eller passivhusstandard. Alle nye bygg skal være energimerket, og oppfylle krav til minimum karakter B. **Kravet gjelder ikke for modulbygg tiltenkt idrett, forutsatt at det etableres andre driftsløsninger, som f.eks. varmepumpe for å minimere energibruk.***

Lover og regler

For endringen gjelder:

Plan og bygningsloven § 12-14

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme regler som for utarbeidelse av ny plan. For reguleringsendringer. For reguleringsendringer kan det gjennomføres en enklere prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunestyrets vedtak 14.09.2022

- 1. Kommunestyret delegerer myndighet til å fatte vedtak om endringer av reguleringsplaner som kan behandles etter forenklet prosess etter plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd til kommunedirektøren.*
- 2. Endringer som kan gjennomføres med forenklet saksbehandling legges fortsatt frem for utvalget, når foreslåtte endringer er spesielt konfliktfylte, når det kommer fram klare innvendinger i høringsrunden eller når mindre endringer er av mer prinsipiell art. Også mindre endringer som berører grønnstruktur, landbruks- natur- eller friluftsmål eller strandsonen behandles fortsatt politisk.*
- 3. Administrasjonen legger årlig frem en orienteringssak for Utvalg for areal, klima og byggesak med et sammendrag av administrative vedtak om endringer.*

Myndigheten er delegert fra kommunedirektør til virksomhetsleder for plan og miljø. Etter kommunedirektørens skjønn er vilkårene i plan- og bygningsloven § 12-14 oppfylt.

Planfaglig vurdering

Når det ikke lenger er aktuelt å gjennomføre områdereguleringens større utbyggingsprosjekter i den sammenheng og rekkefølge som forutsatt, er det ønskelig å justere bestemmelsene for de mindre prosjektene. Det var de store prosjektene, som ny barneskole, ny ungdomsskole og en betydelig utvidelse av idrettshallkapasiteten som egentlig utløste behov for opparbeidelse til høy standard av parkeringsareal, samarbeid om energiløsninger, avfallsløsninger m.m. Bestemmelsene som nå er foreslått endret forutsatte med andre ord et annet regime for gjennomføring. Det er fornuftig å tilpasse bestemmelsene til de prosjektene som nå faktisk vil bli gjennomført innenfor hoveddrammene av områdereguleringen, fremfor at det søkes om dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19.

Virksomhet for plan og miljø er derfor foreløpig positive til endringsforslaget.

Videre prosess

Endringene som er foreslått følger opp den opprinnelige planens intensjoner og rammer. Plan og miljø vurderer at reguleringsendringene er innenfor reglene for forenklet prosess i plan- og bygningsloven § 12-14. Dette innebærer at endringsforslaget sendes ut på en begrenset høring til naboer. Dersom det ikke kommer inn klare innvendinger i høringsperioden, vil kommunedirektøren fatte vedtak i saken.

Du kan si din mening

Ved reguleringsendringer skal naboer, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis anledning til å uttale seg. Hensikten er å få frem eventuelle synspunkter på endringen. Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert.

Du kan sende innspill på e-post til postmottak@nordrefollo.kommune.no eller som brev til Nordre Follo kommune, postboks 3010, 1400 SKI. **Merk innspillet PLAN-22/01388.** Fristen for innspill er **30.september 2026.**

Innspillet tas med i det videre arbeidet. Du får ikke direkte svar, men kommunedirektøren vurderer innspillene før det gjøres vedtak. Du vil bli orientert om vedtaket, og da kan du lese hvordan innspillet ditt er vurdert.

Her finner du dokumentene

Områdereguleringen for Sofiemyr idrettspark kan du se i sin helhet på <https://arealplaner.no/nordrefollo3207/arealplaner/307?term=sofiemyr+>

Forslaget til endring av bestemmelser ligger vedlagt dette brevet.

Har du spørsmål?

Husk å oppgi saksnummer og saksbehandler når du tar kontakt med oss. Send melding her: <https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/889718552>. Du kan også ringe oss på telefon 02178.

Med hilsen

Anna Lina Toverud
Landskapsarkitekt

Arild Øien
Virksomhetsleder for plan og miljø

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

2018001_bestemmelser - endring 2026

Mottakere:

KOLBOTN TENNISKLUBB

KOLBOTN IDRETTSLAG ALLIANSE

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE