



Innsendt: 01.09.2024 18:28

Ref.nr: BHTBQW

Nordre Follo kommune

Telefon: 02178

E-post: postmottak@nordrefollo.kommune.no

Høring – forslag til kommunal planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan

Innsender	
Innsender er: Forening uten organisasjonsnummer	
Foretakets eller foreningens navn Nordre follo senterparti, nordre follo høyre, nordre follo frp, nordre follo pensjonistparti	
Adresse Gruppeleder paal sjøvall	
Postnummer 1410	Poststed Kolbotn
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Anders	Etternavn Graven
Telefon 48227722	E-postadresse acg@sp.no

Høring
Hva ønsker du å gi innspill til? Du kan velge flere. <input type="checkbox"/> kommunal planstrategi 2024 – 2027 <input type="checkbox"/> forslag til planprogram for samfunnsdel <input checked="" type="checkbox"/> forslag til planprogram for areadel. (Arealinnspill). Ta kontakt med kommunen ved Ane Tingstad Grav for skjema for KU og ROS. Kart og øvrige dokumenter kan lastes opp som vedlegg.

Høringssvar - forslag til planprogram for areadel
Her kan du skrive inn dine innspill: Området Røis 1 på Skotbu (deler av gnr. 53 bnr. 1), som lå inne i kommuneplanen fra 2019 til boligformål, men tatt ut igjen i revideringen 2023, tas inn igjen til boligformål, i tråd med mekling hos daværende fylkesmann. Området ligger sør for Skotbuveien i forlengelsen av eksisterende boligområde og er på cirka 11 mål. Området er viktig og nødvendig for å sikre tilstrekkelig befolkningsvekst, slik at skole og barnehage har elevgrunnlag i årene fremover. Det er en nasjonal trend med synkende barnetall de siste 10 årene, og det er derfor nødvendig med flere boliger for å sikre et levedyktig lokalsamfunn. 11 mål er avsatt, men det er nødvendig med begge områdene for å sikre nok tomter når barnetallene går nedover. Det er allerede vedtatt å utbedre VA til/i bygda. Kommunestyret har også satt gang-/sykkelvei mellom Røys og Skotbu stasjon øverst på prioriteringslisten til Akershus fylkeskommune. Bygda har egen togstasjon med tog to timer i rushtiden mot Oslo med kun 21 minutters reisetid. Se side 10 og 11 i vedlagte saksfremlegg fra kommunedirektøren i 2022 i forbindelse med 1. gangs behandling av kommuneplanrevideringen i 2022/23, for kart og utredning.
Her kan du laste opp innspill Vedlegg%20a%20Endring%20av%20arealform%20c3%a51%20-

%20vurdering%20av%20ubebygde%20omr%c3%a5der.PDF

KOMMUNEPLAN NORDRE FOLLO 2023 – 2034

Endring av arealformål
- vurdering av ubebygde områder

Høringsutkast 1. september 2022

Innhold

Utbyggingsområder som anbefales tatt ut av kommuneplankartet.....	3
1. Nordre Finstad – Ski (felt A1a og B4).....	4
2. Ski Øst (felt B4 og B5).....	6
3. Drømtorp gård (Ski Øst felt B2).....	8
4. Røis 1 og Røis 2, Skotbu.....	10
5. Siggerud nord (felt S11).....	12
6. Østreng - Langhus.....	14
7. Berghagan – Langhus (Banantomta).....	16
8. Bålerud - Svartskog.....	18
9. Ødegården skog (felt BT2) – Myrvoll.....	20

Utbyggingsområder som anbefales tatt ut av kommuneplankartet

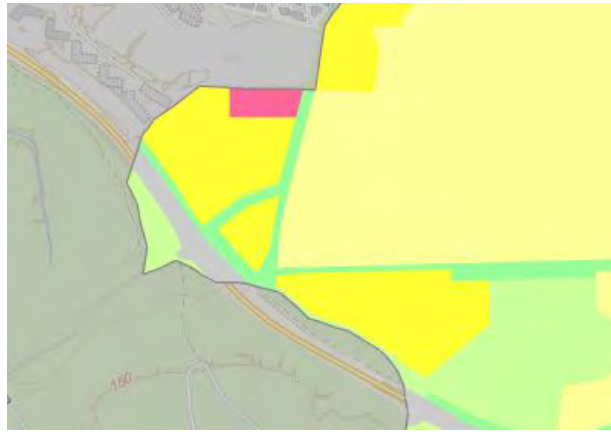
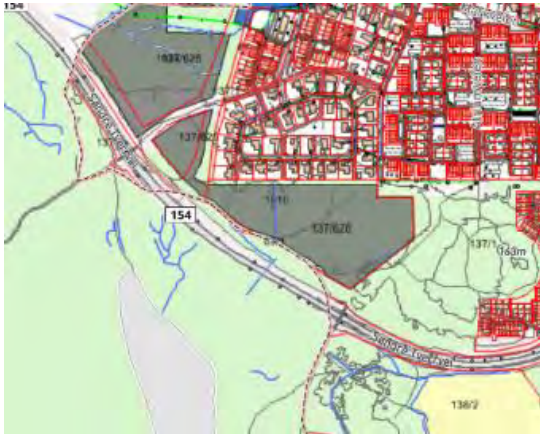
I forbindelse med kommunens arbeid med Langsiktig drifts- og investeringsplan (LDIP) vedtatt i 2020 ble det listet opp 12 boligarealer (fordelt på 9 geografiske områder) regulert til boligformål som skal vurderes tatt ut av kommuneplanen. Felles for disse områdene er at de er utfordrende sett opp mot arealstrategiene i kommunen, at de er ubebygde, og at det ikke er startet opp en utbygging av disse områdene. Kommunen har gjort en vurdering av disse områdene ut fra om de er kartlagte for naturtyper og arter, kartleggingspotensial, økosystemtype, funksjonsområde, om det er vassdrag i nærheten og hvilke økosystemtjenester områdene har. Deretter har vi vurdert områdene opp mot de langsiktige arealstrategiene og gitt en samlet vurdering og anbefaling.

I tabellen under er kommunens anbefaling for områdene oppsummert. Ut fra prinsippet om arealnøytralitet og nullvisjon for tap av matjord skal i utgangspunktet alle områdene tas ut og endres til LNF og grønnstruktur – naturområde. Det er imidlertid tre områder som likevel har blitt anbefalt opprettholdt helt eller delvis som boligformål, og det er Bålerud på Svartskog, Østreng på Langhus og Røis på Skotbu.

Tabell 1: Oversikt over de 12 områdene

Nr.	Område	Størrelse	Eier	Anbefaling
1.	Nordre Finstad (felt A1 og B4), Ski	85 000 m ²	Privat	Tas ut, endres til grønnstruktur - naturområde.
2.	Ski Øst	113 000 m ²	Privat	Tas ut, endres til grønnstruktur - naturområde.
3.	Drømtorp gård, Ski	119 000 m ²	Privat	Tas ut, endres til LNF-formål.
4.	Røis I og II, Skotbu	22 000 m ² (Røis I 11 000 m ² og Røis II 11 000 m ²)	Privat	Røis 1 tas ut, endres til LNF. Røis 2 opprettholdes som boligformål.
5.	Siggerud nord	110 000 m ²	Kommunal	Tas ut, endres til LNF-formål.
6.	Østreng, Langhus	25 000 m ²	Kommunal/ privat	Området rundt tunet på Østreng gård opprettholdes som boligformål. Det øvrige arealet endres til grønnstruktur - naturområde.
7.	Berghagan (Banantomta), Langhus	56 000 m ²	Kommunal	Tas ut, endres til LNF.
8.	Bålerud, Svartskog	37 000 m ²	Privat	Felt B2, B3 og B5 blir liggende som boligformål.
9.	Ødegården skog, Myrvoll	45 000 m ²	Kommunal	Tas ut, endres til grønnstruktur - naturområde.

1. Nordre Finstad – Ski (felt A1a og B4)

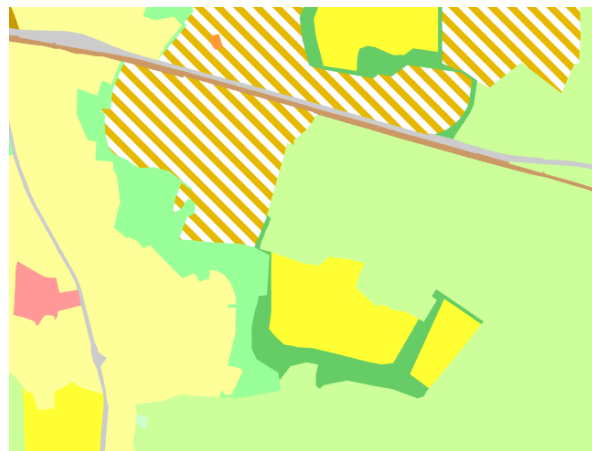
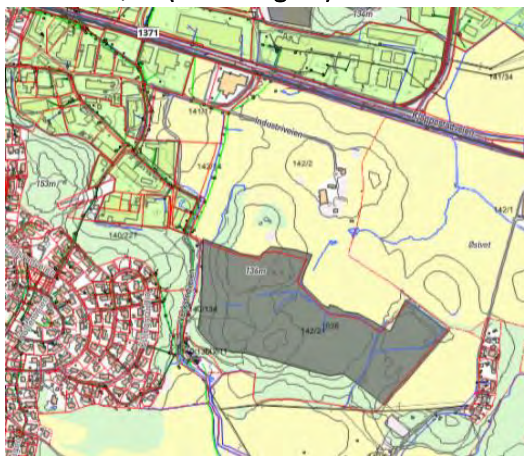


Gnr/bnr	137/625 og 137/626
Grunneier	Nordre Finstad Utbygging III AS og Hokulani AS og
Beliggenhet og avgrensning	Ski, øst for Tverrveien.
Arealets størrelse	85 000 m ²
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone	Boligbebyggelse – framtidig Turdrag Offentlig/privat tjenesteyting – framtidig Gul og rød støysone på området nærmest Tverrveien.
Formål i reguleringsplan	Konsentrert småhusbebyggelse, offentlig/privat tjenesteyting – barnehage, turvei, friområde, kjørevei og friluftsområde. Reguleringsplan for Nordre Finstad felt A1 og B4 ble vedtatt i 2009

Kategori	Resultat	Kommentar	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Beiteskog, regional verdi (B)		Origo
Kartlagt, arter	Småsalamander	Småsalamander i skogsområdet. Rapporten konkluderer med at det er en mulig bestand i området, men at området ikke er et optimalt småsalamanderhabitat. Det kan tilrettelegges bedre med en dam.	Dervo 2021, Vurdering av salamanderfunn i Skogsnarveien.
Kartleggingspotensial	Middels (arter)	Økosystemtype og områdets funksjon tilsier noe potensial for ikke-kartlagte arter av interesse.	
Økosystem, type	Området består av skogsholt på begge sider av turveien. Blandingsskog med middels alder. Tresatt dyp og grunn myr på den nordlige halvdelen av området (grøftet). Den nordlige teigen er produksjonsskog med hogstdrift. Det er drenslinjer med vann fra boligområdet, og det står mye vann i dagen ned mot Tverrveien.	Myr har en svært høy verdi, grøftene trekker ned, men potensiale for restaurering. Søndre teig er ikke produksjonsskogpreget, med høy andel løvtrær, noe som trekker verdien opp.	Origo, NIBIO/Kilden og befarung.
Funksjonsområde	Sannsynlig landhabitat salamander	Området ligger isolert av boligområdene og Søndre Tverrvei. Det er et dårlig habitat for småsalamander i dag, men har restaureringspotensiale.	Dervo 2021, Vurdering av salamanderfunn i Skogsnarveien.
Vassdrag	På deler av området er det høy grunnvannstand. De står vann i grøftene.	Det å bevare skogsområder er et viktig tiltak for å håndtere overvann og flom i dette området.	
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Støyreduksjon	Nærturterreng med svært høy verdi. Viktig forbindelse mellom boligområdene mot brua over Tverrveien og videre til Finstad- og Holstadmarka.	Kartlegging av friluftsområder.

	Estetikk Friluftsliv/rekreasjo n		
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Klima og energiplanen, pkt. L5 i omdisponering av karbonlagrende arealer (bl.a. myr og skog). • Kommuneplanens arealdel bl.a. sikre at våtmarksområder og myr bevares som karbonlagre. • Nærturterreng og hundremetersskog • Arealnøytralitet • Økologisk funksjonsområde 			
Vurdering (samlet vurdering)			
<p>I dette området er det først og fremst hensynet til myr (klima og vannhåndtering), arealnøytralitet og friluftsliv (nærturterreng, hundremetersskog og forbindelse til turområde i Ås kommune) som må veies opp mot eventuell utbygging. Det bygges ut mye i tilgrensende områder i Ås kommune, som tilsier at det er ekstra viktig å ivareta denne grønne friluftskorridoren. Kommunen har vedtatt at myr ikke skal bygges ned, noe som legger beslag på store deler av utbyggingsområdet. Det er generelt høy vannstand i området, som vil gjøre utbygging problematisk med tanke på overvannshåndtering. Utbygging vil også bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man likevel skal bebygge dette området.</p>			
Anbefaling			
Kommunedirektøren anbefaler at arealene endres fra boligformål til grønnstruktur – naturområde.			

2. Ski Øst (felt B4 og B5)





Gnr/bnr		142/21	
Grunneier		Helge Olaf Mellegård	
Beliggenhet og avgrensning		Sør for Kjeppestadveien, øst for Verkstedveien	
Arealets størrelse		113 000 m ²	
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone		Boligformål – framtidig Grønnstruktur – framtidig Ras- og skredfare (H310_1) Kommuneplanen erstatter kommunedelplan for Ski Øst.	
Formål i reguleringsplan		Området er regulert til jord og skogbruk vedtatt i 1978 (Landbruksområdene i Søndre del av Ski kommune).	
Kategori	Resultat	Vurdering	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Naturbeitemark	Naturbeitemark er kartlagt på den østligste delen av området.	Kommunekart/Naturbase
Kartlagt, arter	Småsalamander	Småsalamander registrert over flere år i tilknytning til liten skogsdam/kum og skogsområdet rundt.	
Kartleggingspotensial	Lavt (arter)	Kartlagt for naturtyper. Økosystemtype og områdets funksjon tilsier lavt potensial for ikke-kartlagte arter av interesse.	
Økosystem, type	Produksjonsskog	Ensaldret granskog i ulike hogstklasser. Hogstflater med løvsuksesjon. Noen skrinne rabber med furu og noen eiketrær.	NIBIO Kilden (Skogportalen)
Funksjonsområde	Vestlige halvdel av området er del av	Området er inngangsporten til	Kommunedelplan for naturmangfold (Ski 2022)

	grønn infrastruktur satt av i kommunedelplan for naturmangfold.	den grønne korridoren som strekker seg gjennom Ski sentrum.	
Vassdrag	Grøfter. Ingen naturlige bekker eller vann.	En liten bekk grenser til området i vest. Denne vil bli belastet ved eventuell utbygging med tanke på overvann.	
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Friluftsliv/rekreasjon	Automatisk fredet kulturminne, ca. 40 m lang hulvei. Grenser i vest mot Ellingsrud friområde som er et statlig sikret friluftslivsområde. Området er satt av som et registrert leke- og rekreasjonsområde.	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Nærturterreng, forlengelse av statlig sikra friområde i Ellingsrudåsen • Dyrkbar jord • Det er registrert en stripe blandingskog med myrpreg • Korridorforbindelse 			
Verdi (samlet vurdering)			
I forbindelse med en framtidig utvikling av Ski Øst vil dette området være et svært viktig nærturterreng. Deler av området er dyrkbar jord, som vil være uheldig å bygge ned i et matproduksjonsperspektiv. Utbygging vil også bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man likevel skal bebygge dette området.			
Anbefaling			
Kommunedirektøren anbefaler at området endres fra boligformål til naturområde - grønnstruktur.			

3. Drømtorp gård (Ski Øst felt B2)





Gnr/bnr	141/1		
Grunneier	Arne Martin Drømtorp		
Beliggenhet og avgrensning	Drømtorpjordet ligger nord for Kjeppestadveien.		
Arealets størrelse	119 000 m ²		
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone	Boligformål – framtidig Grønnstruktur – framtidig Ras- og skredfare (H310_1) Kommuneplanen erstatter kommunedelplan for Ski Øst.		
Formål i reguleringsplan	Drømtorpjordet ble regulert til landbruksområde i reguleringsplan vedtatt i 1985 (Ski idrettspark og tilliggende områder mellom Idrettsveien og Drømtorp industriområde).		
Kategori	Resultat	Vurdering	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Området grenser mot naturtypen beiteskog sør for gårdstunet, C-verdi, lokal naturtype		
Kartlagt, arter	Ingen		
Kartleggingspotensial	Ingen		
Økosystem, type	Jordbruksareal		NIBIO Kilden
Funksjonsområde	I øst grenser området mot en urban forbindelse/korridor som går i nord-sørlig retning gjennom Ski.		
Vassdrag	Det går en bekk mellom jordet og turveien i vest og som drenerer sørover mot Kjeppestadveien og videre sørover.		
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Matproduksjon		

Oppsummering

- Dyrkamark
- Arealnøytralitet

Verdi (samlet vurdering)

I gjeldende kommuneplan er det vedtatt at det skal være nullvisjon for tap av matjord.

Anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at arealet endres fra boligformål til LNF-formål.

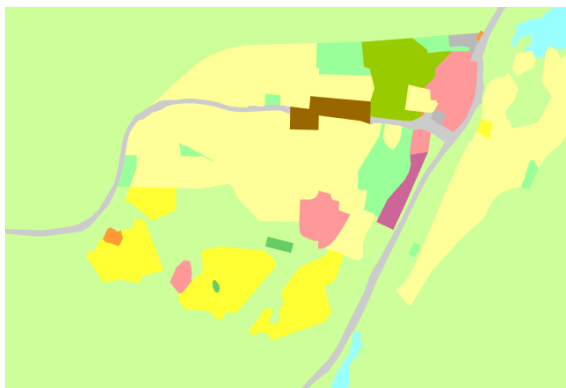
4. Røis 1 og Røis 2, Skotbu**Røis 2**

Gnr/bnr	53/1		
Grunneier	Hjemmen		
Beliggenhet og avgrensning	Røis 1 ligger sør for Skotbuveien i forlengelsen av boligområde, Røis 2 ligger på den andre siden av krysset Skotbuveien/Mørkveien.		
Arealets størrelse	Røis 1: 11 000 m2 Røis 2: 11 000 m2		
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone	Boligbebyggelse – framtidig Støysone langs Skotbuveien (gul) Del av Røis 1 ligger innenfor ras- og skredfare (H310_1)		
Formål i reguleringsplan	Uregulert område		
Kategori	Resultat	Kommentar	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Ingen registrert innenfor eller tilgrensende til området.		Origo/Naturbase

Kartlagt, arter	Ingen registrert innenfor eller tilgrensende til området.		Artskart/Artsobservasjoner
Kartleggingspotensial	Røis 1: middels Røis 2: lavt	Røis 1: Sammensetning (treslag, alder, type og mengde død ved) og beliggenhet (del av større skogsområde) tilsier noe potensial for ikke-kartlagte naturverdier. Røis 2: Størrelse og beliggenhet (liten teig som grenser til hhv. åker og ensartet produksjonsskog) samt alder på trærne og lite død ved, tilsier lavt potensial for ikke-kartlagte naturverdier.	
Økosystem, type	Røis 1: Åpen barskog (furu og gran) med innslag av løv. Grunnlendt fururabb i store deler av området, med mer moldrike innslag nærmest Skotbuveien. Stående og liggende død ved i alle nedbrytningsfaser. Røis 2: Blandingsskog av middels kvalitet. Et 20-talls mindre eiketrær.		NIBIO Kilden (Skogportalen)
Funksjonsområde	Mulig område for salamander, faktisk bruk er uvisst (dam ved Østre Myrer og		

	kolle er avgrenset av dyrkamark).		
Vassdrag	Nei		
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Estetikk Friluftsliv/rekreasjon	Området sør for Skotbuveien er kartlagt som nærturterreng, mens området nord for veien er jordbruksareal.	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Røis 1 er del av et større sammenhengende skogsområde på Hanakropåsen, nærturterreng og hundemeterskog. • Røis 1 ligger like sør for boligområdet og består av en bratt skråning som går fra plataet og østover mot boligene. En utbygging av dette området vil innebære et vesentlig terrenginngrep. Det er mindre terreng å bearbeide på Røis 2 nord for Skotbuveien. • Røis 1 har potensiale for funn av naturverdier. 			
Verdi (samlet vurdering)			
<p>I dette området er det motstrid i arealstrategiene. På den ene siden har vi prinsippet om arealnøytralitet og det å ta vare på 100-metersskogene og viktige naturverdier. På den andre siden skal de små tettstedene i kommune ha en vedlikeholdsfortetting, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn. Det vurderes at Røis 1 har større potensiale for funn av naturverdier enn Røis 2. Røis 1 er del av et større sammenhengende nærturterreng på Hanakropåsen som ligger tilgrensende til boligområdet. En utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, men det vurderes at behovet for vedlikeholdsvekst likevel skal veie tyngre i dette tilfellet.</p>			
Anbefaling			
<p>Kommunedirektøren anbefaler at Røis 1 tas ut pga. arealnøytralitet og endres til grønnstruktur. Røis 2 opprettholdes med formålet framtidig boligbebyggelse pga. vedlikeholdsvekst. Det må stilles vilkår om at eksisterende eiketrær skal erstattes i forbindelse med en framtidig utbygging.</p>			

5. Siggerud nord (felt SI1)





Gnr/bnr	104/1		
Grunneier	Nordre Follo kommune		
Beliggenhet og avgrensning	Nordvest for Siggerud sentrum, ved vanntårnet		
Arealets størrelse	110 000 m2		
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone	Framtidig boligbebyggelse		
Kategori	Resultat	Kommentar	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Kartlagt (2015).	Ingen naturtyper innenfor eller direkte tilgrensende til områdene.	Kommunekart/Naturbase. Biofokus 2015.
Kartlagt, arter	Ingen rødlistearter registrert per august 2022.		
Kartleggingspotensial	Lav (arter)	Området ble naturtypekartlagt i 2015, men ikke fullkartlagt på arter. Områdets karakter tilsier at potensialet for ikke-kartlagte arter av særlig verdi, er lavt.	
Økosystem, type	Barskog		NIBIO Kilden (Skogportalen)

Funksjonsområde	Vilttrekk krysser over Vevelstadveien og gjennom området.		Origo Kommunedelplan naturmangfold, 2022
Vassdrag	Ingen. Det går en drenslinje i den nordøstlige delen av området som drenerer østover mot Nordgårdsmyra som er en naturtype rik sumpskog og lokalt viktig (C-verdi).	Det å bevare skogsområder er et viktig tiltak for å håndtere overvann og flom.	
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Estetikk Friluftsliv/ rekreasjon	Nærturterreng	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Arealnøytralitet • Del av større sammenhengende skogsområde og nærturterreng 			
Verdi (samlet vurdering)			
Området er en del av et større sammenhengende nærturterreng. Veien opp til vanntårnet, og en tursti går gjennom området. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man skal bebygge dette området.			
Anbefaling			
Kommunedirektøren anbefaler at området endres fra boligformål til LNF-formål.			

6. Østreng - Langhus





Gnr/bnr		120/3	
Grunneier		Halfdan Wiig	
Beliggenhet og avgrensning		På Langhus, avgrenset av fv. 32 Vevelstadveien i nord, grøntareal og eksisterende boligområder og LNF.	
Arealets størrelse		25 000 m ²	
Formål i gjeldende kommuneplan		Framtidig boligbebyggelse.	
Hensynssone		Hensynssone – ras- og skredfare Støysone	
Kategori	Resultat	Vurdering	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Ingen kartlagte.		Kommunekart/Naturbase
Kartlagt, arter	Ingen kartlagt.		
Kartleggingspotensial	Lavt (arter)		
Økosystem, type	Skogsområde med tett barskog og blandingsskog i øst.		NIBIO Kilden (Skogportalen) Skog
Funksjonsområde			
Vassdrag	Ingen. Fosstjernet ligger på den andre siden av Vevelstadveien.		
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Støyreduksjon Estetikk Friluftsliv/rekreasjon	Stier i hele området Leke- og rekreasjonsområde - verdi: viktig friluftsområde (tilknytning til Langhus skole og speiderhus, nærfriluftsområde).	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Nærturterreng og hundremeterskog • Liten økologisk funksjon og naturverdi (blindvei) - kort vei over til Fosstjern, men Vevelstadveien som er relativt trafikkert ligger mellom områdene. • Kort vei til Langhus stasjon. 			

Vurdering (samlet vurdering)

I dette området er det motstrid i arealstrategiene. På den ene siden er ligger området like ved Langhus stasjon og innenfor prioritert utbyggingsområde for Langhus. Det er kortere enn 10-minutters gange til stasjonen. På den andre siden så har vi prinsippet om arealnøytralitet og det å ta vare på 100-metersskogene og nærturterreng i tilknytning til både eksisterende og nye boligområder.

Kommunen vurderer at området rundt tunet på Østreng gård er hestebeite i dag, og benyttes ikke som nærturterreng. Vi anbefaler derfor at i området kan opprettholdes som boligformål, mens det øvrige endres til grønnstruktur - naturområde. Det anbefales en bred grønn buffer mot Vevelstadveien på nordsiden av dagens gang- og sykkel vei. Ved en framtidig detaljregulering må de ses på muligheten etablering av for fortau langs Østrengveien.

Anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at området rundt tunet på Østreng gård opprettholdes som boligformål. Det øvrige arealet endres til grønnstruktur – naturområde.

7. Berghagan – Langhus (Banantomta)

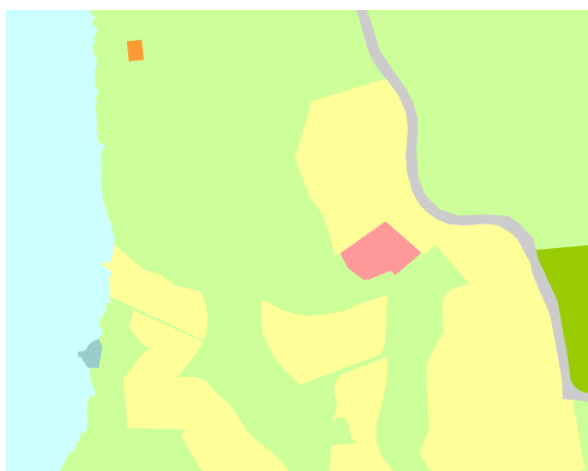
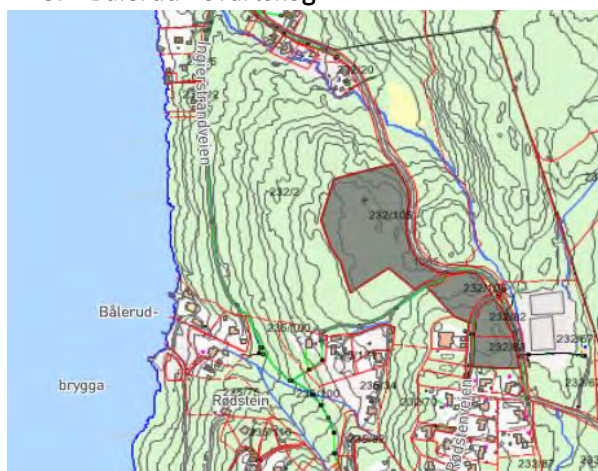




Gnr/bnr		107/1	
Grunneier		Nordre Follo kommune	
Beliggenhet og avgrensning		Området ligger mellom Tussetjern og næringsområdet på Berghagan.	
Arealets størrelse		56 000 m2	
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone		Framtidig boligbebyggelse Innenfor prioritert utbyggingsområde på Langhus.	
Kategori	Resultat	Vurdering	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Ingen registrert innenfor eller tilgrensende til området.		Kommunekart/Naturbase
Kartlagt, arter	Småsalamander	Småsalamander registrert over flere år i tilknytning til liten skogsdam/kum og skogsområdet rundt.	Strand, L.Å. (2016, 2018, 2019, 2020, 2021)
Kartleggingspotensial	Det ligger en dam som ikke er kartlagt innenfor arealet. Mulighet for arter av interesse tilknyttet skogsarealene.		
Økosystem, type	Grunnlendt blandingskog		NIBIO Kilden (Skogportalen)
Funksjonsområde	Landhabitat salamander (del av sammenhengende nettverk med dammer) Fuglelokalitet (262)		Kommunedelplan for naturmangfold (2022) Strand, L.Å. (2016, 2018, 2019, 2020, 2021)
Vassdrag	Kantsone til Tussetjern	Utgjør vesentlig del av gjenværende naturlig vegetasjon rundt Tussetjern, som ellers er mye	

		preget av bebyggelse og infrastruktur. 100 meter byggegrense (Kommuneplanen § 6.2)	
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Støyreduksjon Estetikk Friluftsliv/rekreasjon	Del av en vegetasjonsskjerm foran næringsområdet Møllenga, badeplassen ved Tussetjern. Den ubebygde delen av området ligger innenfor nærturterreng, men det går ingen turstier gjennom dette området.	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering <ul style="list-style-type: none"> Området er en viktig del av kantsonen rundt Tussetjern. Ynglested (dammene) og landhabitat for salamander, og er del av et nettverk av amfibiedammer 			
Verdi (samlet vurdering) Området har funksjon som ynglested (dammer) og landhabitat for salamander, og er del av et nettverk av amfibiedammer i Berghagan-området. Området er en del av et større sammenhengende nærturterreng. Området er en viktig del av en utvidet kantsone rundt Tussetjern. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man skal be bygge dette området.			
Anbefaling Kommunedirektøren anbefaler at del av området som er satt av som boligformål endres til LNF.			

8. Bålerud - Svartskog





Gnr/bnr		232/105, 106, 82 og 83	
Grunneier		Oslo kommune og Hartners Hans A Fond	
Beliggenhet og avgrensning		Rødsteinåsen, vest for Bekkenstenveien, Vestenga Idrettsplass, Rødsteinveien.	
Arealets størrelse		37 000 m ²	
Formål i gjeldende kommuneplan Hensynssone		Boligbebyggelse – nåværende Båndlegging kulturminneloven (H730) Kulturlandskap med nasjonal verdi (H570_3) Hensynssone friluftsliv (H530) Gul støysone (H220) langs Bekkenstenveien	
Formål i reguleringsplan		Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse og barnehage, vedtatt i områdereguleringsplan for Bålerud-, Rødsten-, og Bekkenstenområdet, vedtatt 2015	
Kategori	Resultat	Kommentarer	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Ingen		Kommunekart/Naturbase
Kartlagt, arter	Ingen		
Kartleggingspotensial	Funn av rødlistearter i nærområdet tilsier at det er et visst potensiale for interessante arter.		
Økosystem, type	Skog		NIBIO Kilden/(Skogportalen)
Funksjonsområde	Blandingsskog		
Vassdrag	Ingen		
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Støyreduksjon Estetikk Friluftsliv/rekreasjon	Automatisk fredet kulturminne, steinalderboplass	Kommunekart Askeladden Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering			
<ul style="list-style-type: none"> • Automatisk fredet kulturminne • Del av et større sammenhengende skogsområde på Svartskog og landskapsdrag langs Bunnefjorden. 			

Verdi (samlet vurdering)

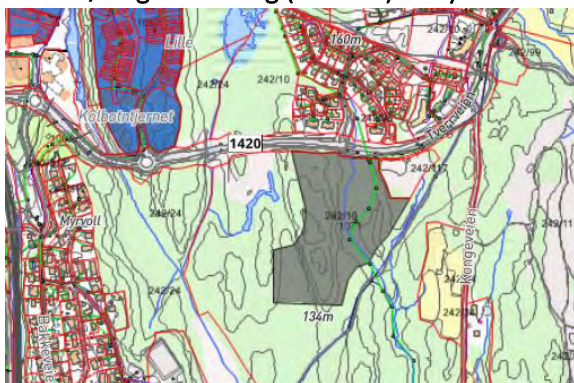
Funn av rødlistearter i nærområdet tilsier at det er et visst potensiale for interessante arter. Området er en del av et større sammenhengende naturområde. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og Bålerud er ikke et prioritert utbyggingsområde. Kommunedirektøren vurderer likevel at det ikke er ønskelig å starte opp en ny prosess rundt Bålerudplanen, og anbefaler derfor at feltene opprettholdes som boligbebyggelse. Ved detaljregulering av områdene må hensynet til naturverdier og kulturminner veie tungt, slik at viktige verdier ikke bygges ned.

Områdereguleringen for Bålerud ble til i en prosess der forsiktig fortetting og vern ble veid opp mot hverandre. Planen ble vedtatt i departementet i 2015. Områdereguleringer vedtatt etter 2015 er vurdert som såpass nylig avklart, at det i planforslaget er lagt til grunn at de skal gjelde videre ved motstrid med kommuneplanen.

Anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at felt B2, B3 og B5 opprettholdes som boligbebyggelse.

9. Ødegården skog (felt BT2) – Myrvoll



Gnr/bnr	242/10		
Grunneier	Nordre Follo kommune		
Beliggenhet og avgrensning	Området ligger sør for Tverrveien mellom Myrvoll stasjon og Kongeveien som går gjennom golfbanen på Østre Greverud.		
Arealets størrelse	45 000 m ²		
Formål i gjeldende kommuneplan	Kombinert formål bebyggelse og anlegg		
Hensynssone	Flomfare Støysone Nedslagsfelt drikkevann		
Formål i reguleringsplan	Uregulert		
Kategori	Resultat	Vurdering	Kilder
Kartlagt, naturtyper	Ingen kartlagte		Kommunekart/Naturbase

Kartlagt, arter	Myrrikse (sterkt truet)		Artsdatabanken
Kartleggingspotensial	Høyt potensial for interessante arter.		
Økosystem, type	Myr – dyp Grunnlent eldre furuskog med naturpreg på nord-sørgående høydedrag. Blandingsskog høy bonitet øst for høydedraget.		NIBIO Kilden (Skogportalen)
Funksjonsområde	Landhabitat for salamander. Del av et stort damnettverk.		Kommunedelplan for naturmangfold (Ski 2017) Strand, L.Å. (2016, 2018, 2019, 2020, 2021)
Vassdrag	Vannsig gjennom området, nedslagsfelt til drikkevann/Gjersjøen.		
Økosystemtjeneste(r)	Vannhåndtering Motvirke erosjon Rensing av vann CO ₂ -opptak og lagring Biologisk mangfold Støyreduksjon Estetikk Friluftsliv/ rekreasjon	Mellom snødeponiet og høydedraget er det et område med myr som er viktig som flomdemper, vannrensere, CO ₂ -lagring og biologisk mangfold. Nærturterreng med stier, gapahuk og bål plass.	Kartlegging av friluftsområder.
Oppsummering <ul style="list-style-type: none"> • Myr – barskog med myrpreg • Nærturterreng • Del av et større sammenhengende skogsområde • Funksjonsområde for salamander • Potensiale for naturtyper, bør kartlegges videre 			
Verdi (samlet vurdering) Området har svært store naturverdier både når det gjelder naturtyper/økosystem, økologiske funksjonsområder og enkeltarter. Det er også stort potensial for naturverdier som ikke er kartlagt og registrert ennå. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man skal bebygge dette området.			
Anbefaling Kommunedirektøren anbefaler at området endres fra kombinert formål bolig og anlegg til grønnstruktur - naturområde.			