

NORDRE FOLLO KOMMUNE
Postboks 3010
1402 SKI

Dato: 30.08.2024
Saksref: 202409481-2
Deres ref.: 24/07137-14
Side: 1 / 3

Vår saksbehandler: Mathea Nybakke
Telefon:
Mobil: +4741568551
E-post: mathea.nybakke@banenor.no

Nordre Follo kommune - Høring av forslag til kommunal planstrategi og planprogram for rullering av kommuneplan 2024-2027 - Bane NORs uttalelse

Vi viser til brev datert 19.06.2024.

Nordre Follo kommune har sendt forslag til kommunal planstrategi på høring. Kommunen har samtidig lagt forslag til planprogram for kommuneplanen med samfunns- og arealdel til offentlig ettersyn.

Nordre Follo er en svært viktig jernbanekommune, med Follobanen, Østfoldbanens østre og vestre linje, og flere viktige stasjonsknutepunkt. Jernbanen her har stor betydning for person- og godstransport, og knytter sammen store bo- og arbeidsmarkedsregioner i Oslo, Akershus og Østfold. I tillegg utgjør Østfoldbanen en viktig forbindelse til Europa.

Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader

Når det gjelder forslag til kommunal planstrategi har ikke Bane NOR konkrete merknader til denne. I tillegg til samfunns- og arealdel vil det være særlig relevant for oss å uttale oss til trafikksikkerhetsplan. I tillegg ber vi om at jernbanens sikkerhetsmessige og strategiske betydning legges til grunn for arbeidet med overordnet beredskapsplan.

Når det gjelder samfunns- og arealdel, er Bane NOR fornøyd med at arealstrategiene med vekt på bl.a. vekst og fortetting i gangavstand til jernbane, samt gode gang- og sykkelforbindelser, beholdes. Det er viktig at kommunens arealpolitikk bidrar til å bygge opp om jernbanen som miljøvennlig, kollektiv transportform. Bane NOR ber samtidig kommunen være oppmerksom på at det er strenge sikkerhets- og driftskrav knyttet til jernbane, som innebærer at ikke alle typer tiltak og aktivitet kan tillates eller egner seg i umiddelbar nærhet til spor. Vi viser her til jernbaneloven § 10, som innebærer at tiltak innenfor 30 meter fra nærmeste spormidte krever tillatelse fra Bane NOR. Vi ber også kommunen vurdere om det er behov for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget om støy fra jernbane.

Langs Østfoldbanens Østre linje er det en rekke planoverganger med jernbanen. Planoverganger utgjør den største risikofaktoren på jernbanen. Det pågår arbeid med regulering av ny avgrensning til Østre linje, og denne vil fjerne behovet for de fleste av overgangene. I påvente av ferdig regulering og utbygging, minner vi likevel om at kommunen har et ansvar for trafikksikkerheten som veieier der kommunal vei krysser jernbanen.

Bane NOR forstår det slik at Nordre Follo i arbeidet ønsker å forenkle, rydde i og «stramme opp» gjeldende arealdel. Det er positivt at det legges til rette for at denne er så tydelig, hensiktsmessig og lettfattelig som mulig. Vi mener det er viktig at kommunen gjør en grundig vurdering av konsekvensene av eventuelle endringer, og at dette kommer tydelig frem ved høring og offentlig ettersyn av planforslag.

Bane NOR ber om at jernbaneeiendom settes av til jernbaneformål i by, tettsted, øvrige utbyggingsområder og i henhold til regulerte jernbanestrekninger. I LNF-områder uten regulering aksepterer vi at det benyttes linjesymbol for bane. Jernbanetunnel bør komme frem på plankartet, og beskyttes mot inngrep fra overflaten. Dette gjelder i utgangspunktet også tiltak som ikke er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven (for eksempel etablering av energibrønn). Vi ber om at hensynssone for restriksjoner rundt jernbanetunnel benyttes i en bredde på 30 meter fra spormid og opp til overflaten og i kombinasjon med tilhørende bestemmelse.

Fremtidige arealdisponeringer bør ikke legge opp til konflikter som gjelder støy fra jernbanen. Vi ber også om at kommunens arealpolitikk ikke utsetter jernbanen for økt risiko for flom, ras, skred eller på annen måte utfordrer jernbanens sikkerhet.

Arealdelen må ta hensyn til pågående regulering av ny avgrensning for Østfoldbanens Østre linje.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/veileder-om-nasjonale-jernbaneinteresser/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside> .

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier og kommersiell eiendomsutvikler. I denne rollen har Bane NOR behov for å ivareta sine grunneierinteresser i plansaker på linje med andre grunneiere.

Bane NOR som grunneier og eiendomsutvikler har følgende merknader

Bane NOR som eiendomsutvikler støtter opp om behovet for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Det er flere forhold i gjeldende kommuneplan som bør videreføres. Men det er også en rekke forhold som bør endres hvis kommunen skal oppnå ønsket utvikling.

Arealnøytralitet og jordvern

Kommunen har i gjeldende kommuneplan innført krav om arealnøytralitet. Vi støtter opp om denne kravet. Miljødirektoratet har påpekt at nedbygging av ubebygget areal er en viktig kilde til klimagassutslipp. Følgelig er gjenbruk av allerede bebygget areal og høy arealutnyttelse ved kollektivknutepunktene viktige og gode klimatiltak.

I praksis viser det seg allikevel at det bygges mange nye prosjekter utenfor sentrum. Dette viser at det må legges bedre til rette for raskere utvikling av prosjektene som planlegges innenfor eksisterende sentrum/ved knutepunktene.

Boligbehov

Kommunen har utarbeidet befolknings-framskrivninger for perioden 2022 til 2042.

Prognosesenteret har også tidligere gjort en analyse av befolkningsvekst og etterspørselssituasjonen for boligmarkedet i Nordre Follo, med fokus på Ski. Analyse av tilbuds- og etterspørselsfaktorer, flytdata, samt økonomiske forhold i Nordre Follo og Osloområdet, har dannet basis for deres beregninger av befolkningsutvikling og boligbehov. De antar at den største veksten vil tilfalle området i tilknytning til Ski sentrum. Ut fra dette har de beregnet et boligbehov for Nordre Follo kommune på 5000 nye boliger de neste 10 årene. For Ski sentrumsområde innebærer dette 2 500 boliger over 10 årsperioden. Dette betyr at det må legges ned betydelig innsats fra flere parter for å få til en stor boligutvikling i Ski sentrum.

Planbehov 2024-2027

Planstrategien inneholder oversikt over hvilke planer som bør rulleres frem til 2027. Vi anbefaler at Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020 oppføres på listen. Veinormen stiller i dag krav som går ut over Staten vegvesen sine håndbøker. Økte veibredder medfører økte kostnader for kommunen til erverv av arealer, samt redusert utnyttelse da veiareal spiser av areal som kunne vært utnyttet til eks nye boliger eller kontorarbeidsplasser. Det bør også etableres en «gatenorm» som er bedre tilpasset sentrumsutvikling enn dagens «veinorm».

De ti arealstrategiene

Vi støtter kommunen forslag om å videreføre arealstrategiene fra forrige samfunnsdel.

Kommuneplanens samfunnsdel

I 3 av 6 punkter som beskriver hva det skal jobbes med i samfunnsdelen, er ordet «utfordring» nevnt. Vi savner at det i samfunnsdelen er mer fokus på hvilke fordeler og muligheter kommunen har.

Detaljeringsgrad i bestemmelsene i dagens arealdel

Kommunen foreslår at en del av arbeidet med arealplanen er å «gjennomgå og forenkle dagens bestemmelser». Vi er av den klare oppfatningen at bestemmelsene i gjeldende kommuneplan er for detaljert og innehar krav og bestemmelser som går ut over forskriftskravene til plan- og bygningsloven på en måte som bidrar til å bremse utviklingen av kommunen. Under har vi listet opp noen krav i bestemmelsene som vi mener bør revurderes i den nye kommuneplans arealdel:

- Krav til størrelse på leilighet i 1. etasje bør fjernes. Gir føringer for prosjektet som er vanskelig å ivareta.
- Utearealkrav som krever for mye uteareal i urbane strøk reduserer mulig utnyttelse. I tillegg er det krav om at det ved beregning av minste utomhusareal så skal det trekkes 4 meter fra vegg som grunnlag for arealberegningen. Dette er i strid med veiledningen til plan- og bygningsloven og reduserer mulig utnyttelse ytterligere.
- Jordybde på 1 meter innenfor 80% av arealet medfører behov for fordyrende konstruksjoner i nye byggeprosjekter.
- Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Dette bidrar til økte kostnader, samt behov for mer bruk av betong enn nødvendig.
- Maksimum tillatt dybde for ensidige leiligheter skal ikke overstige leilighetens fasadelengde. Kravet gir sterke og uheldige føringer for utforming av nye prosjekter
- Krav til å bruke Veinorm for Nordre Follo kommune, vedtatt 08.06.2020. Kravene er strengere en Statens vegvesen sine krav og bør revideres.
- Nye utbyggingsområder skal oppnå blågrønn faktor (BGF) på 0,8. Dette gjelder både bolig og næring. Det er svært utfordrende å ivareta dette kravet til næringsprosjekter i en urban situasjon fordi det vil medføre lavere utnyttelse enn ønsket hvis kravet skal følges. Til orientering har Oslo kommune krav om blågrønn faktor på 0,5 for næringsprosjekter i tett by.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
assisterende sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Mathea Nybakke
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur