

Nordre Follo kommune  
Avd. samfunnsutvikling  
PB. 3010  
1402 SKI  
[postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)

Deres ref: Planstrategi og kommuneplanens arealdel

Oppegård, 29.08.24

**Sak:** Høringsinnspill til kommuneplanstrategi Nordre Follo, arealdelen.  
På vegne av Drømtorp Gård, Ski Bydel Øst.

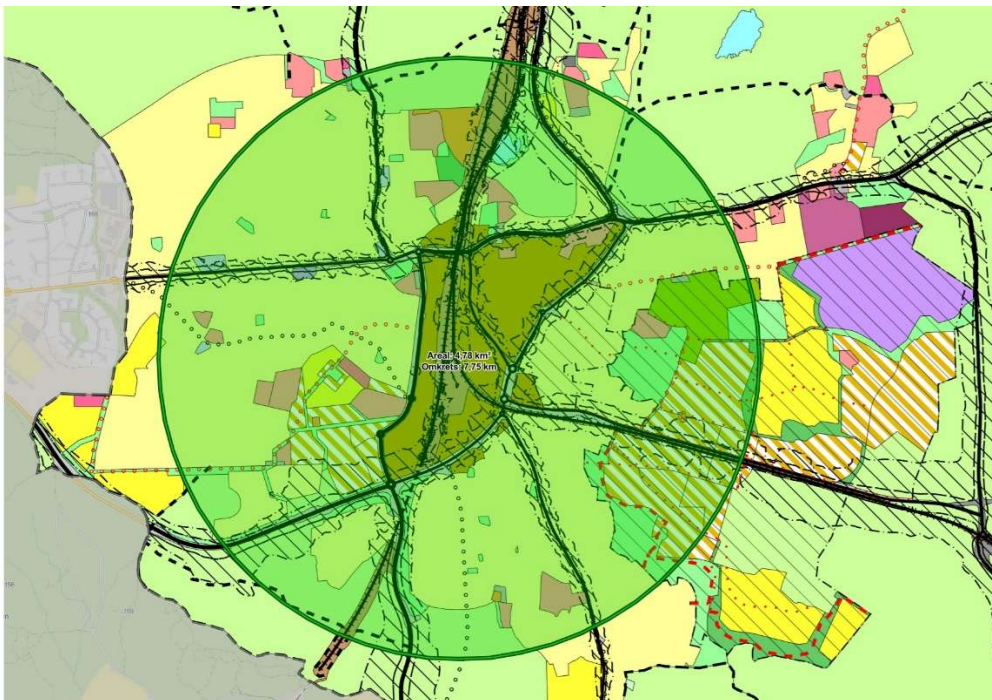
**Gnr./Bnr.:** 141/1  
**Adresse:** Drømtorpjordet 40, 1400 Ski  
**Eier:** Arne Drømtorp

Shark AS har gjennom lengre tid hatt oppdrag fra Arne Drømtorp for å gi hensiktsmessige høringsinnspill til flere versjoner av kommuneplanens arealdel i Nordre Follo kommune.

## SENTRALT I SKI BYDEL ØST

Drømtorp Gård ligger ca. 1,2 km fra Ski nye stasjon, og ca. 0,9 km fra Ski sentrum. I forrige kommuneplan av 12.06.19, for perioden 2019-2030, ligger Drømtorp Gård sentralt i Ski Bydel Øst og er avsatt til fremtidig boligformål, mens området i gjeldende kommuneplan 2023-2034 ble tilbake-definert til LNFR.

Under vises planutsnittet fra forrige kommuneplan, hvor Drømtorp var definert som en vesentlig del av kommunedelplanen for Ski Bydel Øst.

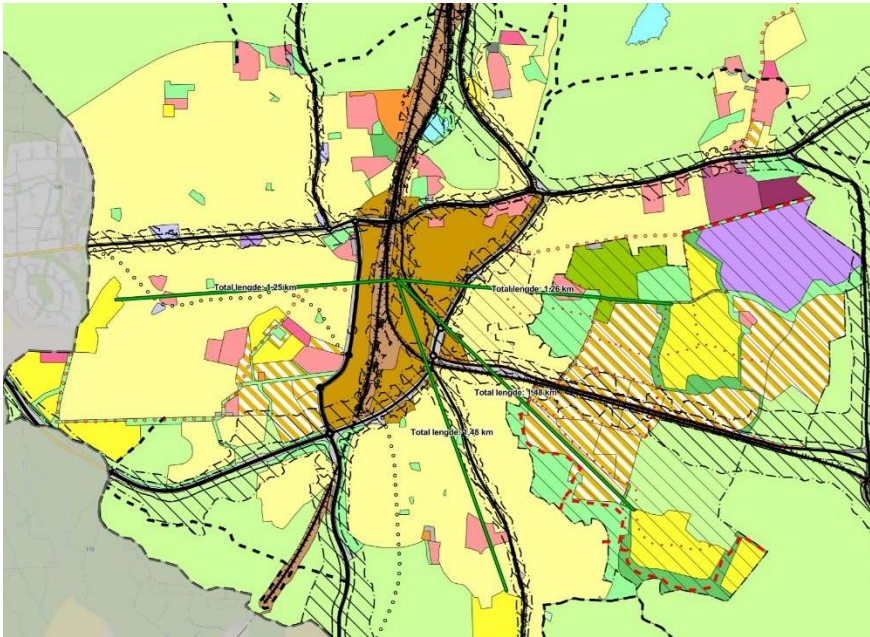


Sirkelen viser en avstand fra Drømtorp gård til Ski stasjon på ca. 1200 m. Gården utgjør en sentral del av forrige kommuneplans avsatte arealer til bygge- og boligformål i Ski Bydel Øst. Disse arealene oppleves, pga. nærliggende sosiale ressurser, og pga. sporområder som deler Ski sentrum, som mer sentrumsnære enn Ellingsrud, Eikelijordet, Magasinparken, Finstad.

## SOSIAL INFRASTRUKTUR SKI BYDEL ØST

Nye bolig- og byggearealer på Drømtorp Gård vil ligge sentralt plassert midt i eksisterende sosial infrastruktur, mellom barnehage, videregående skole, idrettsanlegg med arena og gressbaner, samt ishall.

Avstanden til dagens barneskole er ca. 800 m. Se også utsnitt av kommunedelplan side 4.



## KOMMUNEPLANENS INTENSJON OG VIRKNING

Som arkitekter og planleggere ønsker vi å vise til Kommunaldepartementets veileder i [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no) som beskriver hovedformålet med kommuneplanarbeidet:

### Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av planbeskrivelse med konsekvensutredning og plankart med bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser for hele kommunens land- og sjøareal. Arealdelen skal vise hvor i kommunen utbygging kan skje, og hvilke arealer som skal brukes til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Arealdelen er viktig for å sikre en langsiktig, bærekraftig utvikling og forvaltning av arealene, naturen og kulturmiljøene i kommunen.

I kartet vises nåværende og planlagt arealbruk med arealformål og hensynssoner. Arealformålet angir hva et område kan brukes til, med rettslig bindende virkning. Det betyr at det ikke kan settes i gang nye tiltak i strid med kommuneplan. Areal til boligformål er for eksempel markert med gul farge i plankartet. Hensynssonene angir hvilke hensyn som må tas når arealet skal brukes til det formålet det er lagt ut til i planen. Disse sonene vises med sort eller rød skravur over arealformålet. Eksempler på slike hensyn kan være risiko for flom og ras, kulturminner, naturmangfold, landbruk eller reindrift.

Kommunaldepartementets veileder uttrykker at «Arealdelen er viktig for en langsiktig, bærekraftig utvikling og forvaltning av arealene»

## 1.2.4 Langsiktig arealstrategi

Ved å løfte de strategiske avklaringene om framtidig arealutvikling og utbyggingsmønster til samfunnsdelen, kan kommunen slå fast en del overordnede rammer før arbeidet med arealdelen settes i gang. Dette vil gi kommunen bedre politisk styring over arealbruken, og gjøre planprosessen for arealdelen mer forutsigbar. Arealstrategien bør være en langsiktig ramme for kommuneplanen og ha et lengre perspektiv enn ordinær kommuneplanperiode på 12 år. Tidsperspektivet kan for eksempel være på 20-30 år.

## **NORDRE FOLLO KOMMUNES VEDTAK ETTER SAMMENSLÅING AV KOMMUNENE**

### 2. Mål for rullering av kommuneplanens arealdel

Nordre Follo kommune ble etablert 1.1.2020, etter sammenslåing av de to tidligere kommunene Ski og Oppegård. Som opptakt til sammenslåingen samarbeidet de to kommunene om utarbeidelse av ny kommuneplan. Kommunestyrene i Ski og Oppegård vedtok kommuneplan 2019-2030, samfunnsdel og arealdel i kommunestyrene i mai og juni 2019. Vedtatt samfunnsdel var identisk for de to kommunene, og det nye kommunestyret i Nordre Follo kommune vedtok i desember 2019 at samfunnsdelen skal gjelde videre for den nye kommunen.

Nordre Follo kommunes eget vedtak sier at «samfunnsdelen skal gjelde videre for den nye kommunen»

## **KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL STÅR FAST**

Nordre Follo kommune uttrykker dermed et ønske om å forholde seg til egne vedtak når det gjelder samfunnsdelen, som et fast grunnlag for rullering av arealdelen av kommuneplanen.

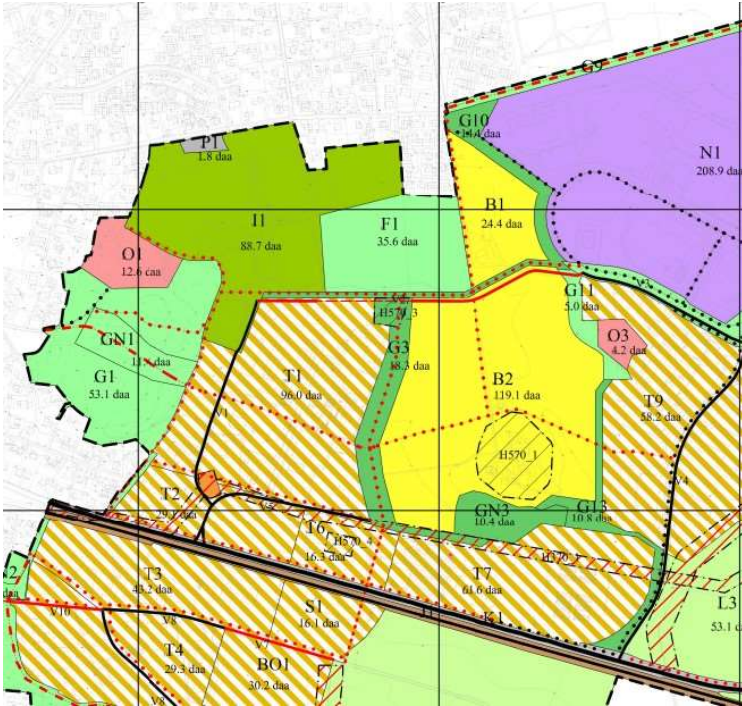
## **LANGSIKTIGHET I KOMMUNEPLANARBEIDET ER VESENTLIG**

Det er vesentlig for tilliten til Nordre Follo kommune både fra overordnet myndighet, men åpenbart særlig fra lokalsamfunnene, at Kommunaldepartementets veileder blir fulgt også når det gjelder en langsiktig og bærekraftig arealbruk i kommunen.

## **KOMMUNEDELPLAN SKI BYDEL ØST BLE VEDTATT MED ENDELIG VIRKNING 2016**

Kommunedelplanen for Ski Bydel Øst ble vedtatt med endelig virkning i 2016. Den legger føringer og muligheter for transformasjon og utvikling av denne sentrale delen av Skibyen, og oppfyller i stor grad forpliktelsene som regional transportplan pålegger Nordre Follo.

Kartutsnittet fra kommunedelplanen viser Drømtorp Gård som felt B2, omgitt av transformasjons-soner som utgjøres av dagens industri og næringsarealer i øst, sør og vest, og med umiddelbar nærhet til sosial infrastruktur som barnehager, idrettsanlegg, grøntanlegg og skoleanlegg i nord, med planforutsetninger om en sentral Gang- og Sykkelvei forbindelse øst/vest og nord/syd gjennom planområdet.



Kartutsnittet viser Drømtorp Gård sentralt i kommunedelplan for Ski Bydel Øst. Planen viser at utvikling av gården også vil være sentral for Gang- og Sykkelvei kommunikasjon øst- vest fra allerede utbygde arealer (Drømtorp videregående og industriområder) inn mot Ski sentrum, samtidig som arealet vil virke som en kjerne for transformasjon i områdene rundt. Felt B1 i planen er allerede under utvikling i henhold til kommunedelplanens intensjon.

## OVERORDNET STRATEGISK INVESTERING I TRANSPORTSTRUKTUR ER I HOVEDSAK GJENNOMFØRT, OG VIDEREFØRES VED EVT. OMLEGGING AV ØSTRE LINJE

Bærekraft og langsiktighet vil særlig gjelde overordnet myndighets syn og innsigelsesrett, når det dreier seg om konsekvenser av investeringer på over 37 milliarder (mars 2021) til utbygging av Follobanen, samt en mulig omlegging av Østre Linje.

Investeringene gir i disse dager hele regionen sørøst for Oslo en ny transportstruktur.

Dette gjelder særlig Ski som ny miljøby i henhold til overordnede langsiktige planer for regionen.

Forventningene til utviklingen av miljøbyen Ski fra sentral myndighet vil derfor være betydelige over lang tid.

## BOLIGUTVIKLING, STEDSDANNELSE OG TRANSFORMASJON KREVER TID OG OMTANKE

Som planleggere arbeider våre sivilarkitekter i Shark AS hver dag i et dynamisk nærings- og boligmarked i Osloregionen. Den påviste trenden med utflytting av barnefamilier fra Oslo ut mot omkringliggende kommuner er reell, noe vi har sett i våre prosjekter i hele Follo, fra Nesodden og Frogn via Ås og Vestby til Enebakk. Denne trenden vil sannsynligvis øke i neste kommuneplanperiode og tiåret vi nå står overfor.

Shark AS har i flere tiår arbeidet med transformasjon av sentrumsnære næringsområder til boligområder i Nordre Follo, Vestby, Frogn Ås. Vår erfaring er at disse prosessene krever et langsiktig plan- og byggesaksfokus, de fleste med et 10- års perspektiv eller mer.

Dette betyr at korte rulleringsintervaller av kommuneplanens arealdel ikke er kompatible med reguleringsplanprosesser som går over 8-10 år, med påfølgende byggesaksprosesser over 3-4 år.

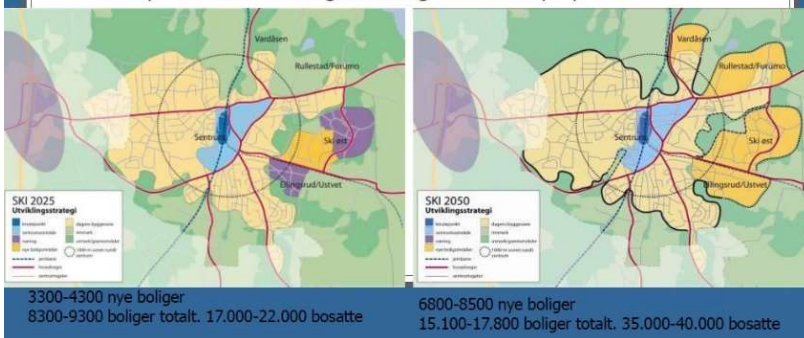
## VI MINNER OM ORDFØRERENS PRESENTASJON AV KOMMUNEDELPLANEN FRA 2016



### Ski 2050 – utbyggingsmønster

**Prinsipper** basert på samordnet areal- og transportplanlegging:

- Fortetting i sentrum
- Transformasjon av nærområdet til sentrum
- Boligutbygging på lavt utnyttede næringsområder i øst
- Transportrelatert næringsutvikling ved Nordbykrysset



Ordførerens presentasjon av steder og tider for utvikling av Ski og Ski Bydel Øst i faser 2025-2050 viser Drømtorp Gård som en «kjerne» i øst, **klar for utbygging i 2025**. Planer skal skape forventning og vilje til utvikling. Kommunens langsiktighet, stayerevne og forutsigbarhet i planverket vil være vesentlig.

## JUNI 2021: UTSETTELSE AV KOMMUNEDELPLAN UNDER HENVISNING TIL LDIP

- Kommunestyret i Ski vedtok kommunedelplan for bydel Ski øst 07.11.2016.
- Kommunestyret vedtok 16. juni 2021, sak 84/21, å utsette oppfølging av kommunedelplan for Ski øst. I henhold til kommunens arbeid med prioritering av utbyggingsområder sett i sammenheng med langsiktig driftsanalyse og investeringsplan, vil kommunedelplanen for Ski øst realiseres først etter 2030.

Utsettelsen av Ski Bydel Øst under henvisning til LDIP for langsiktig investering utgjør et brudd i en kommuneplans langsiktig planfokus, og motvirker kommune- og kommunedelplanens intensjoner om å oppfylle sentral og regional forventning.

Intensjonen i overordnet planlegging etter Kommunaldepartementets veileder; «Arealdelen er viktig for en langsiktig, bærekraftig utvikling og forvaltning av arealene», er dermed brutt;

*(Kommunal- og distriktsdepartementet mars 2022)*

*En god langsiktig arealstrategi vil gjøre arealpolitikken til kommunen tydeligere for alle. Den vil også være et viktig grunnlag for kommunens holdning til statlig og regional infrastruktur, som for eksempel nye vegtraséer.*

*En vedtatt arealstrategi vil også være et viktig politisk verktøy. Den vil forplikte kommunen til å følge føringene i arealstrategien ved behandling av enkeltinnspill til kommuneplanen, eller framtidige forslag om regulering og utbygging.*

### USIKKERHET BLANT AKTØRER

Mangelen på kontinuitet og forpliktelse fra kommunens side danner en usikkerhet blant øvrige aktører som gjennom lang tid i aktsom, god tro har lagt til grunn både vedtak av kommunedelplan av 2016, samt kommuneplanens arealdel av 2019, og senere videreføring av samfunnsdelen, som alle forutsetter en videre utvikling av Ski Bydel Øst.

Derfor må Nordre Follo kommunes planstrategi 2024-2027 videreutvikles i tråd med eget vedtak om videreføring av samfunnsdelen, slik at arealdelen kan betraktes som noe betydelig mer enn en teoretisk skrivebordsanalyse, ispedd populære slagord som «innenfra og ut».

*(Kommunal- og distriktsdepartementet mars 2022)*

*En konsekvensutredning skal*

- *gi en tilfredsstillende redegjørelse for planforslagets virkninger for miljø og samfunn*

- gjøre det mulig for høringsinstanser og befolkningen generelt å vurdere kvaliteten på beslutningsgrunnlaget
- være faktabasert, pålitelig og objektiv, slik at den har legitimitet som grunnlag for videre avveininger og beslutning

Det er viktig å merke seg at (skiftende) politiske avveininger som er gjort i beslutningsprosessen, ikke skal være en del av konsekvensutredningen. (vår tilføyelse)

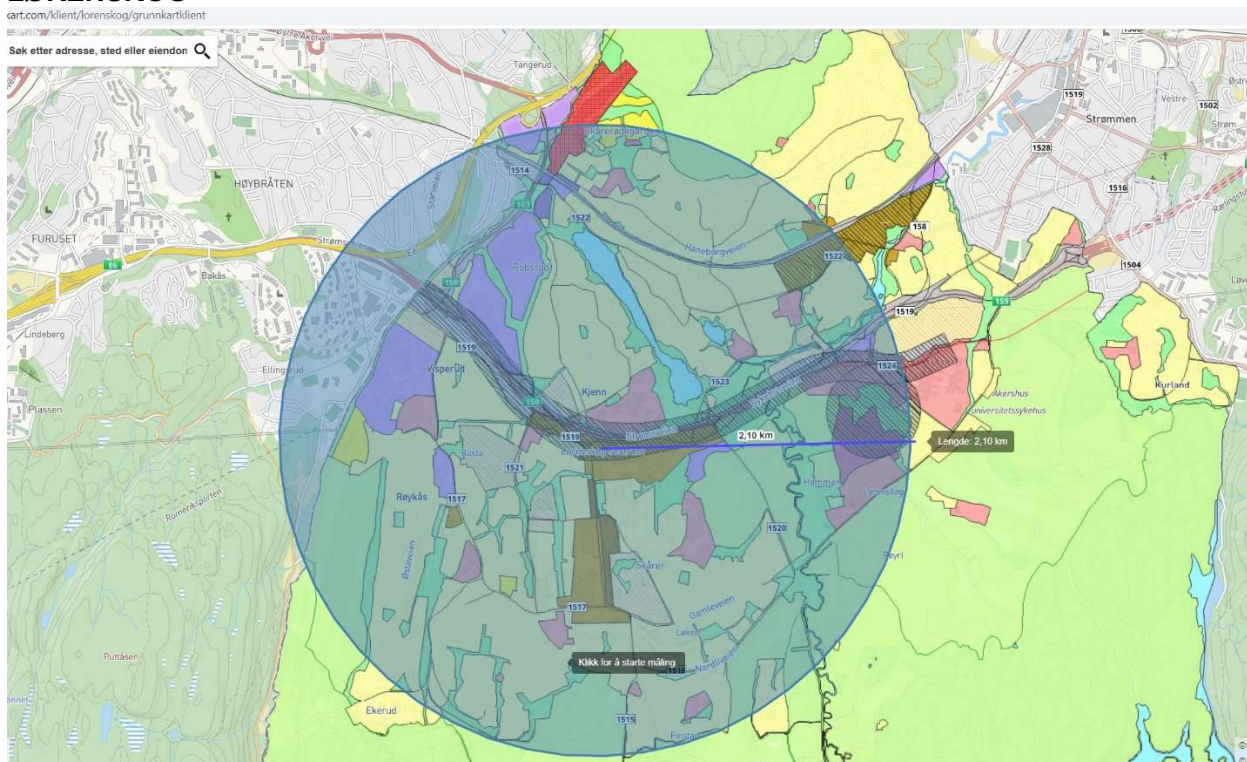
Under henvisning til ovenstående retningslinjer fra KMD, og med henvisning til planlovens intensjon om forutsigbarhet i politiske og administrative prosesser, savnes det et tydeligere faglig, faktabasert, objektivt og helhetlig grunnlag for en revidert kommuneplanstrategi for 2024-2027.

## TIDLIGERE SPØRSMÅL

I lys av åpningen av Follotunellen 11.12.22, ble det allerede den gangen debattert om ikke Nordre Follo kommune hadde tatt et for snevert grep omkring utviklingen av nye Ski.

Vi refererer bl.a. til artikkel av Erling Dokk Holm i Aftenposten, hvor han sammenligner en forventet utvikling i Nordre Follo / Ski med aksene Lørenskog / Lillestrøm;

## LØRENSKOG



I Lørenskog kommune har utviklingsområdene i sentrumsdannelser en radius på langt over 2 km, som vist.

Likeledes hadde redaktøren i Østlandets Blad ved åpningen av Follobanen følgende oppfordring;

Det er nok sikkert de som griner litt på nesa over at byen utvikles for mye og for fort. At vi ikke tar vare på nok fra det «gamle, gode Ski». Å ta vare på, trenger ikke å være diametralt forskjellig fra det å utvikle. Det er to sider av samme sak, egentlig, og vi må kunne tenke to tanker samtidig. Men å ikke kaste seg på ekspresstoget med gullbillett nå, bokstavelig talt, vil gjøre at vi kan gå glipp av selve avgangen.

Banen er her. Den åpner allerede på søndag. Det er ikke helt julekvelden på kjerringa, men nå må vi for alvor sette alle kluter til og alle krefter inn.

## **Anders Nordheim Dahl, konstituert ansvarlig redaktør i ØB**

Her vil kommunens evne til langsiktighet, stayerevne og forutsigbarhet i planverket være vesentlig, jfr. kommunaldepartementets veileder.

## **KJERNER FOR UMIDDELBAR FORTETTING ER SIGNALBÆRERE**

Nettopp av hensyn til transformasjon av byområder «innenfra og ut» vil det være vesentlig at det også finnes «kjerner» for umiddelbar fortetting, som signalbærere for den øvrige utviklingen. Shark AS har i tidligere prosjekter sett tilsvarende effekter og mekanismer omkring utviklingen av Odlo-bygget på Greverud, Myrvoll Central ved Myrvoll stasjon, Durendalveien 1 ved Oppegård stasjon, og tidlige planer for utviklingen av Skolebakken / Ormerudveien ved Kolbotn stasjon.

Drømtorp Gård utgjør en slik «kerne», med liten teknisk og økonomisk motstand, som vil kunne gi tydelige signaler til andre transformasjonsområder, både i Ski Bydel Øst og i Ski sentrum forøvrig.

Av totalt ca. 150 daa på gnr./bnr. 141/1 Drømtorp, utgjør i dag ca. 100 daa dyrkbar mark. Av disse har dagens kommuneplan allerede omdisponert ca. 15 daa til grønn og sosial infrastruktur. Dermed gjenstår ca. 85 daa, noe som nærmer seg kategorier for teiger med driftsulemper.

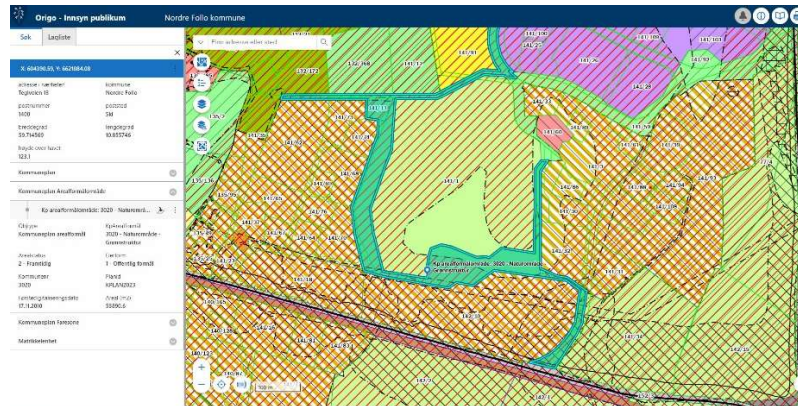
Det er ingen tvil om at Norge som samfunn trenger å opprettholde dyrket og dyrkbar mark. Vi mener at dette ikke kan gjelde for fremtidige driftsbetingelser for marginale arealer i sentrum av en fremtidig transformert bydel i Ski.

Dagens summariske LNFR-definisjon vitner om en noe forhastet og lite helhetlig vurdering av dette arealet i en langsiktig kommuneplansammenheng.

Vi vil derfor sterkt anbefale å gjenopprette Drømtorp Gård som en ressurs i revidert kommuneplanstrategi 2024-2027 når det gjelder fremtidig videre utvikling av byggeformål og boligformål, samt naturlig tilhørende grøntarealer og sentrale ferdsselsårer fra syd til nord og fra øst til vest i en fremtidig bydel.



## DRIFTSBETINGELSER PÅ DRØMTORP



*De lyse arealene viser dagens drift av landbruksareal på Drømtorp, på 2 teiger à ca. 40 daa. Dagens kommuneplan av 2023 har allerede «spist» arealer til formål «grøntarealer» på ca.11 daa. Med behov for arealer til fremtidig sosial infrastruktur kan det forventes ytterligere mindre hensiktsmessige driftsarealer, i tillegg til stadig tettere innbygging av arealene.*

### YTTERLIGERE MERKNADER

Shark AS ønsker å holdes informert om det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel, og vil løpende vurdere behov og hensiktsmessighet for ytterligere merknader og eventuelle innspill til dette arbeidet.

shark.as  
Sted helhet arkitektur

Egil M. Haugstad  
Sivilarkitekt, daglig leder

Kopi: - Arne Drømtorp, Drømtorp Gård

**From:** "Egil Magnar Haugstad" <egil@shark.no>  
**Sent:** Sat, 31 Aug 2024 15:18:03 +0200  
**To:** "Postmottak Nordre Follo kommune" <postmottak@nordrefollo.kommune.no>  
**Subject:** Høringsinnspill for Drømtorp Gård til kommuneplanstrategi for Nordre Follo 2024-2027  
**Attachments:** 240830 Shark AS Drømtorp gård høringsinnspill til kommuneplanstrategi 2024 Nordre Follo.pdf

SIKKERHETSADVARSEL! Dette er en ekstern e-post. Vær ekstra varsom med tanke på mulig svindel! Ikke åpne vedlegg eller klikk på lenker hvis du er usikker på avsenderen.

På vegne av Arne Drømtorp, Drømtorp Gård vedlegges ovenstående høringsinnspill til kommuneplanstrategi for Nordre follo 2024-2027,

Med vennlig hilsen

for **shark** sted>helhet>arkitektur

Egil M. Haugstad  
Sivilarkitekt

telefon : 66 81 21 21  
mobil : 480 03 302  
e-post : [egil@shark.no](mailto:egil@shark.no)  
web : [www.shark.no](http://www.shark.no)