



Innsendt: 30.08.2024 08:36

Ref.nr: ACPQYG

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: Organisasjon registrert i Enhetsregisteret	
Org.nr. 992953292	
Forening/organisasjon Ski øst as	
Adresse Parkveien 55	
Postnummer 0256	Poststed Oslo
Kontaktperson:	
Fornavn og mellomnavn Karl Erik	Etternavn Navestad
Telefon 92065403	E-postadresse ken@hoegheiendom.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: Hei På vegne av Ski Øst AS oversendes herved høringsinnspill til planprogram ved rullering av arealdel i kommuneplan i Nordre Follo. Innspillet gjelder feltene B4 og B5 i bydel Ski Øst - syd for Kjeppestadveien. Tidligere høringsInnspill ved rulleringen av kommuneplan i 2022 er vedlegg til nytt høringsinnspill. Begge følger vedlagt. mvh Karl Erik
Her kan du laste opp innspill Innspill_til_planprogram_arealdelen_kommuneplan_i_Nordre_Follo_30_aug_2024.pdf
Her kan du laste opp innspill Høringsinnspill_til_rullering_av_kommuneplan_for_Nordre_Follo_2022.pdf

Nordre Follo Kommune
v/Plansjef Arild Øyen
Pb. 3010

1402 Ski

Oslo, 30.08.2024

Sak 24/07137 – Innspill til planprogram for kommuneplanens arealdel i Nordre Follo

På vegne av Ski Øst AS oversendes herved innspill til planprogram ved rullering av kommuneplan i Nordre Follo.

1. OPPSUMMERING – HVA VI ØNSKER

På bakgrunn av informasjonen nedenfor ber vi om at områdene B4 og B5 i bydel Ski øst syd for Kjepestadveien (heretter omtalt som «områdene»), i sin helhet formelt gjeninntas i plankartet ved rullering av kommuneplan for Nordre Follo kommune.

2. BEGRUNNELSE – HVORFOR VI ØNSKER OMRÅDENE FORMELT TATT INN

Områdene ble ved forrige rullering av kommuneplanen tatt ut av kommuneplanens arealdel. Vi påklaget vedtaket og anmodet vedtaket omgjort da beslutningen er basert på feil faktum, feil jus og saksbehandlingsfeil. Politisk ledelse i Nordre Follo kommune har i sitt vedtak datert 13. mars 2024 tatt vår anmodning om omgjøring til følge og gitt tydelig uttrykk for at uttakelsen av områdene var feil.

I kommunestyrets vedtak i sak 13/24 datert 13. mars 2024, står det:

«1. Fornyhet anmodning om omgjøring fra Ski Øst As datert 18. desember 2023 om omgjøring av kommunestyrets vedtak datert 3. mai 2023 av kommuneplanens arealdel for Nordre Follo kommune, tas til følge.

2. Områdene B4 og B5 i bydel Ski Øst skal gjeninntas i kommuneplanens arealdel- avsatt til boligformål. Det skal stilles strenge krav til småhusbebyggelse på naturens premisser. Områdene B4 og B5 skal bebygges med sirkulære nabolag etter Futurebuilt-kriteriene, eller tilsvarende. Manglende arealnøytralitet skal kompenseres med økologisk kompensasjon. Omfang og plassering av kompenserende tiltak skal reguleres i reguleringsplan.

3. Det skal lages en overordnet områdeplan for opparbeidelse av teknisk og sosial infrastruktur for området Ski Øst Syd – inkludert B4 og B5.

4. For å avlaste kommunens ressurser kan Ski Øst AS forestå planen, i tett samarbeid med kommunens administrasjon og eventuelt andre utbyggere i området.

5. Planarbeidet skal startes i løpet av 2024.

Begrunnelse for vedtak

Vedtaket om å ta ut områdene B4 og B5 er basert på faktafeil + at områdene med store bærekraftsambisjoner av den grunn aldri skulle ha vært tatt ut. Nordre Follo kommune ønsker derfor å omgjøre vedtaket slik utbygger anmoder oss om å gjøre. Utbygger har gitt tydelig uttrykk for at områdene B4 og B5 skal bebygges med miljøvennlige og sirkulære boliger som spiller på lag med den nærliggende skogen. Vi mener derfor at områdene bidrar til utviklingen av Ski sentrum på en positiv måte.»

Vedtaket sier altså at områdene B4 og B5 skal tas inn i kommuneplanens arealdel og at planarbeidet for realisering av områdene skal starte i 2024. Kommunens omgjøringsvedtak er imidlertid påklaget, og klagesaksbehandlingen er enda ikke ferdigstilt hos Statsforvalteren. Vi sender derfor inn dette høringsinnspillet for å sikre oss oppfølging av politisk vedtak.

Kommunestyrets vedtak stemmer godt med kommunestyrets politiske plattform som ble lagt frem allerede i oktober 2023. I plattformen var det tverrpolitisk enighet om følgende:

«Partiene er enige om å bygge ut Ellingsrudgrenda (også B4 og B5), men det åpnes ikke for videre utbygging østover i kommuneplanrulleringen.»

Utviklingen av området er altså tverrpolitisk sterkt ønsket.

Videre mener vi at det er flere andre tungvektige argumenter som taler for at områdene formelt skal gjeninnføres i kommuneplanens arealdel. Vi henviser til tidligere innsendt høringsinnspill som følger vedlagt, og gjentar hovedpunktene punktvis nedenfor:

1. Områdene ble vedtatt i 2015 med bred politisk støtte og gjort rettskraftig i 2016 etter endringer i samråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD). KMD er den høyeste planmyndigheten i landet, og regelverket de vurderte områdene ut fra har ikke endret seg. Vi mener derfor KMDs endelige godkjenning bør være et tungt argument for at områdene formelt skal gjeninntas.
2. I sin behandling bekreftet KMD at områdenes plassering er i samsvar med både statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging, samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vi kan ikke se noen overordnede retningslinjer eller prioriteringer som taler mot at områdene formelt gjeninntas.
3. Nordre Follo kommune skal gjøre omfattende kommunale investeringer ved områdene; både ungdomsskole og flerbrukshall skal ihht. LDIP stå ferdig før 2035 og barneskole innen 2038. Områdene syd for Kjeppestadveien, og boligområdene B4 og B5 spesielt, representerer konfliktfrie og sentrumsnære områder hvor alt ligger til rette for et variert og mangfoldig botilbud, nært ny sosial infrastruktur. En utvikling av området til boligbebyggelse er dermed en naturlig og samsvarende konsekvens av de kommunale investeringene.
4. Områdene skal bebygges på naturens premisser, med store bærekraftambisjoner og i samsvar med kommunens fokus på å bevare natur. Ski Øst AS' mål er at Ellingsrudgrenda skal bli et forbildeprosjekt som kan vise hvordan vi sammen kan

utvikle en bærekraftig bydel på naturens premisser. Utviklingen av B4 og B5 er en viktig del av denne ambisjonen, og vi mener at vi gjennom videre planarbeid kan ivareta de verdiene kommunen har fokus på i sitt kommuneplanarbeid. Bruken av arealnøytralitetsbegrepet i kommuneplanarbeidet kan ikke bli så rigid at kommunen ikke vurderer områders kvalitet konkret. Områdene er som beskrevet planlagt utviklet med høye miljø- og kvalitetsambisjoner, og bør derfor gjeninnføres i kommuneplanens arealdel.

5. Nordre Follo kommune har ved statlige bevilgninger til Follobanen fått et helt tydelig signal om at kommunen skal vokse. I vekstkommuner, og særlig i områder av kommunen der det skal gjøres omfattende kommunale investeringer, bør det tilrettelegges for boligutvikling. Dette taler for at områdene formelt gjeninntas i kommuneplanens arealdel.
6. Planleggingen av utviklingen av områdene har pågått i lang tid, med omfattende samarbeid og dialog med kommunen. Fram til forrige rullering, forelå det en kommunedelplan der de store grepene var avklart. Områdene var i årevis avsatt til boligbebyggelse. En formell gjeninntakelse i kommuneplanens arealdel vil derfor kun opprettholde tidligere status quo før feiluttakelsen av områdene.
7. Hvis Østre Linje flyttes, vil dagens trase kunne benyttes til en gang- og sykkelvei som knytter bydel Ski Øst veldig nært til Ski sentrum.

3. FORSLAG TIL Plassering av skole(r)

Vi har blitt bedt om å gi et eksempel på hvor de fremtidige skolene, flerbrukshall og svømmehall kan plasseres i plankartet. Da områdeplanen er i oppstartsfasen har vi ikke en endelig plassering, men har nedenfor inntatt kart som viser et forslag til plassering, merket med rød ring, sentralt både for nye Ellingsrudgrenda og eksisterende bebyggelse i Ellingsrudåsen – og kleiva.

A: Parkveien 55,0256 Oslo

T: 22 22 10 00

E: post@hoegheiendom.no

W: hoegheiendom.no



Med vennlig hilsen
for Ski Øst AS

Karl Erik Navestad

Karl Erik Navestad
Daglig leder

M: +47 920 65 403

E: ken@hoegheiendom.no

Vedlegg – Innspill til rullering av arealplan til kommuneplan i Nordre Follo i 2022

Kommunedelplan for Ski øst sør for Kjeppestadveien må videreføres i ny arealdel for Nordre Follo; uten B4 og B5 mister Ski en unik mulighet

- Kommunedelplan for Ski øst ble vedtatt i 2015 med bred politisk støtte og gjort rettskraftig i 2016 etter endringer i samråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementets (KMD). Planen støtter opp under samfunnets behov og forventning knyttet til vekst i regionen og utvikling av Ski sentrum.
- Områdene syd for Kjeppestadveien, og boligområdene B4 og B5 spesielt, representerer konfliktfrie og sentrumsnære områder hvor alt ligger til rette for et variert og mangfoldig botilbud, for ny sosial infrastruktur og en bærekraftig utvikling i tråd med FutureBuilt sine kriterier.
- Beliggenheten nær Ski sentrum og Ski stasjon med Follobanen gjør disse arealene unike og vil i så måte kunne utgjøre en viktig del av utviklingen av regionbyen Ski.
- Med de vekstambisjonene og forventningene som er knyttet til utvikling av Ski i årene som kommer mener vi det vil være uheldig om Nordre Follo mister konfliktfrie arealreserver, basert på en til nå uprøvd definisjon av arealnøytralitet.

Ski by vil nå, etter åpningen av Follobanen, styrke sin rolle som en av de viktigste byene i regionen. Ski skal ifølge retningslinjene i regional plan for areal- og transport ta en viktig del av boligveksten i regionen. Samtidig er Ski omkranset av høyverdige landbruksarealer som setter begrensninger på vekstmulighetene og mulighetene til å utvide byens arealer.

Kommunedelplan for Ski øst har som hovedformål å avgrense byens vekstretning mot øst og komplettere Ski sentrum med et bredere boligtilbud, andre boligtypologier og næring, koblet sammen med skole og idrettsfasiliteter. Planområdet ligger innenfor sykkel- og gangavstand til Ski stasjon, og skal tilrettelegges for miljøvennlig mobilitet med enkel atkomst til Ski stasjon og Ski sentrum.

Nordre Follo kommune har i forslaget til arealdel lagt til grunn en egen, og til nå uprøvd, definisjon av arealnøytralitet som grunnlag for å ta ut byggeområder som ikke er regulert. I forslaget er dette praktisert uavhengig av arealenes verdi, uavhengig av i hvilken grad verdiene kan ivaretas gjennom videre planlegging, og uavhengig av hvilket potensial arealene har for kommunens framtidige utvikling.

Det må legges til grunn andre kriterier enn ensidig arealnøytralitet for godkjente byutviklingsområder i kort avstand fra kollektivknutepunkt i en regional by som har fått store statlige infrastrukturinvesteringer og kort reisetid til Oslo sentrum. Dersom kollektivnære arealer som B4 og B5 i Ski øst tas ut av kommuneplanen slik det nå foreslås, vil presset på andre og kanskje mer verdifulle arealer i kommunen og regionen øke på sikt.

B4 og B5 er sentrumsnære arealer tilrettelagt for grønn mobilitet og representerer en unik og avgjørende del av helheten i planen for Ski øst sør for Kjeppestadveien. I dette området er det utviklet en visjon om en bærekraftig bydel basert på kriteriene til FutureBuilt. Det å kunne utvikle områdene B4 og B5 sammen med resten av områdene sør for Kjeppestadveien er en forutsetning for å kunne realisere denne visjonen. Ved å se arealnøytralitet i et større perspektiv kan Ski by oppnå et mangfoldig boligtilbud, samtidig som verdifullt naturmangfold og økologiske funksjoner ivaretas.

Gjennom å sette konkrete føringer til en områderegulering kan Nordre Follo kommune sikre naturverdiene, friluftslivet og de økologiske funksjonene som ligger til grunn for målet om arealnøytralitet, samtidig som arealreserven bevares.

Departementets godkjenning av vekstretning for Ski by for arealer, som ikke er landbruksmark, herunder B4 og B5, må derfor videreføres i Nordre Follo arealdel.

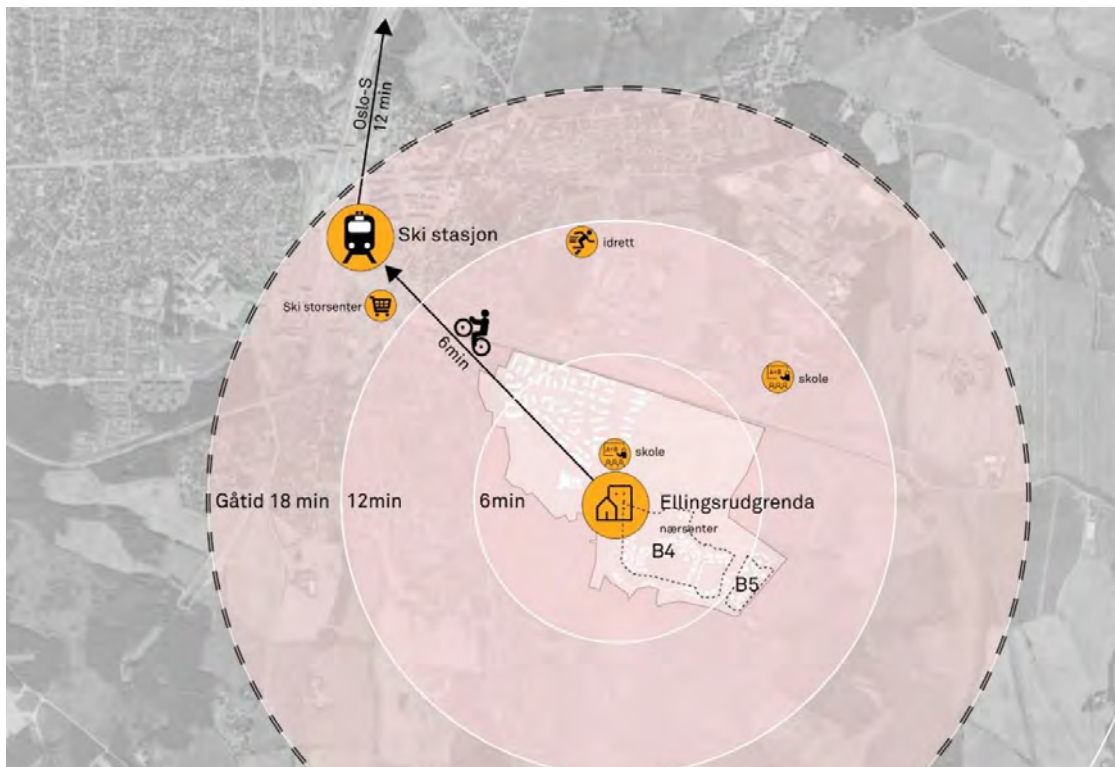
Vil Ski utnytte vekstmulighetene som Follobanen gir?

Ski er avsatt som regional by i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Målet for planen er bl.a. å sikre utvikling av noen sterke regionale byer for å bidra til kortere arbeidsreiser og økt konkurransekraft for regionen.

I den regionale planen står det:

Ski og Ås bør legge til rette for økt vekst med ny Follobane. Ski har potensial innen handel, service og tjenesteyting, og Ås som universitetsby med utvikling innen life science. Når Follobanen åpner bør Nordre Follo derfor legge til rette for en høyere vekst i Ski by enn det som har vært tilfelle de siste årene.

Da kommunedelplan Ski øst ble vedtatt var målet at området skulle utgjøre en langsiktig arealreserve for Ski by, frem mot 2050 og lengre. Området er planlagt utbygd med et gjennomgående gang- og sykkelsystem og sykkelekspressvei inn mot Ski sentrum. Området står i en særstilling i regionen som en kollektiv- og bynær arealreserve, der innbyggerne kan nå Oslo sentrum på mellom 20 og 25 minutter med sykkel og tog (figur 2.) I tillegg har innbyggerne kort vei til Ski sentrum og alle servicefunksjoner.



Figur 2 Avstanden fra Ellingsrudgrenda til Ski og Oslo

Beliggenheten nær Ski sentrum og Ski stasjon med Follobanen gjør disse arealene unike og vil i så måte kunne utgjøre en viktig del av utviklingen av regionbyen Ski.

Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjepestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftkriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.

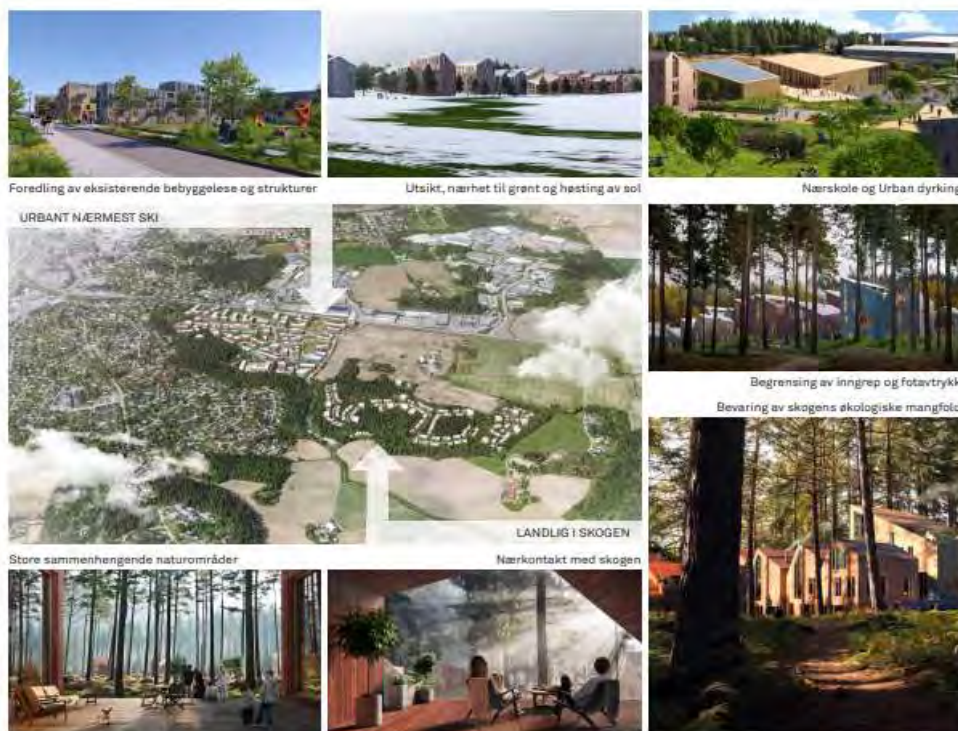
Ellingsrudgrenda – ambisjoner for utvikling av den sydlige delen av Ski øst

Etter vedtaket av kommunedelplanen har det vært gjort et omfattende arbeid med å utvikle et robust og miljøvennlig plangrep for områdene sør for Kjeppestadveien. Grepet omfatter transformasjon av Ellingsrud industriområde, koblinger til Ski sentrum, og til områdene nord for Kjeppestadveien, samt til eksisterende boligområder og grøntstrukturer. Det siste leddet i dette arbeidet er Mulighetsstudie for Ellingsrudgrenda, med ambisjon om å skape Norges første sirkulære nabolag, etter FutureBuilt sitt kriteriesett.

Mulighetsstudiet omfatter alle byggeområdene sør for Kjeppestadveien, både transformasjonsområdene og boligområdene. Ellingsrudgrenda skal bli et trygt og attraktivt bomiljø med et nabolag som rommer skole, idrettshall, svømmehall, variert bebyggelse og områder for urban dyrking. Målet er at utbyggingen skal få et så lite miljømessig fotavtrykk som mulig, gjennom gjenbruk av eksisterende infrastrukturer, byggegrunn og bygningskropper, minst mulig masseforflytning, bevaring av terreng og natur, samt ulike energiltak som solceller og utnyttning av overskuddsvarme fra avløpssystemet. Disse visjonene skal følge området videre i planprosessen.

Visjonen for Ellingsrudgrenda er et helhetlig grep der det skal bygges boligtypologier som tilrettelegger for et mangfold av behov og tilpasset ulike alders- og livssituasjoner. B4 og B5 er arealer med andre kvaliteter enn det eksisterende industriområdet. Områdene vil komplementere hverandre og slik lage et helhetlig boligmiljø, der en kan flytte inn og bo i alle livsfaser.

Ellingsrudgrenda er planlagt som en helhet, og visjonen om en FutureBuilt-bydel med høye miljø- og kvalitetsambisjoner avhenger av at alle deler av området er med i gjennomføringen. Boligtilbudet i Ellingsrudgrenda vil være et viktig grunnlag for utbyggingen av sosial og teknisk infrastruktur.



Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjeppestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftkriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.

Arealnøytralitet

Nordre Follo gjør en stor og viktig jobb for å ta vare på arealer for naturmangfold og økosystemtjenester gjennom sitt mål om arealnøytralitet. Arealnøytralitet er et relativt nytt begrep i arealforvaltningen, som Sabima var først ute med å ta i bruk. Arealnøytralitet slik Sabima definerer det innebærer:

- økt gjenbruk og fortetting av arealer som allerede er utsatt for menneskelige inngrep
- arealregnskap i alle kommuner
- arealavgift for å redusere presset på natur
- rekkefølgebestemmelse i planlegging som følger hierarkiet unngå, avbøte, restaurere, kompensere

Arealregnskapet bør ifølge Sabima inneholde en miljøstatus for alle naturtyper i kommunen, og en vurdering av hvilke naturtyper det ikke skal være rom for mer utbygging eller andre arealendringer i, samt oversikter over behov for restaurering og ytterligere kartlegging.

Nordre Follo tar utgangspunkt i en tilsvarende metodikk, men kommunen har ikke fått på plass et naturregnskap til denne kommuneplanrulleringen og mangler derfor et reelt nullpunkt. Man har i stedet valgt å ta som utgangspunkt at kommunen skal:

«...gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur. Med natur menes hovedøkosystemene skog, våtmark, vassdrag, naturlig åpne områder i lavlandet og semi-naturlig mark, med underliggende naturtyper. Forringet natur, eksempelvis drenert myr, regnes også som natur. Det samme gjelder naturpregede friluftslivs- og grøntområder, eksempelvis parker, hundremeterskoger og urbane grøntkorridorer.»

En slik tilnærming til arealnøytralitet kan gi utfordringer i en region med press på arealene, fordi alle naturarealer vektet likt uavhengig av beliggenhet og andre samfunnsinteresser.

I forslaget til kommuneplan er arealnøytralitet praktisert uavhengig av arealenes verdi, uavhengig av i hvilken grad verdiene kan ivaretas gjennom videre planlegging, og uavhengig av hvilken betydning arealene har for kommunens framtidige utvikling. Verdien av et areal innenfor 1,5 - 2km fra stasjonen i Ski by er dermed vektet likt som et areal på f.eks. Siggerud eller Skotbu, uavhengig av hvilke natur- og friluftsverdier som finnes i området, og uavhengig av areal- og transportplanlegging.

Kommunens tilnærming, der de ikke hensyntar Ski by sin spesielle rolle som regional by med svært godt kollektivtilbud, gir en fare for at presset på arealene vil flytte seg til andre steder i regionen, med langt dårligere kollektiv- og servicetilbud enn Ski. En slik utvikling vil være i strid med føringene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Ellingsrudgrendas B4 og B5 – på naturens premisser

Kommunen har gjennomført registrering av naturmangfold, først i forbindelse med arbeidene med kommunedelplan Ski øst, og senere i 2020 i forbindelse med planleggingen av E 18- Nordre Follo – Vinterbro. I B4/B5 er det registrert to lokaliteter med naturbeitemark. I tillegg er det registrert en eldre hulvei. Disse lokalitetene vil bli bevart for å sikre viktig naturmangfold og kulturminner. I tillegg er bebyggelse og veinett planlagt lagt mest mulig nennsomt i terrenget for å bevare mest mulig «hverdagsnatur» rundt byggene.

Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjeppestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftskriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.

Vi planlegger å opprettholde og forbedre tilstanden på eksisterende naturbeitemarker, forbedre og forlenge Ellingsrudbekken, samt å etablere grønne tak og reetablere natur i dagens industriområde. Det planlegges også for åpen overvannshåndtering, som vil bidra positivt både til naturmangfold og opplevelsesverdier i området.

Ski Øst AS har sett på mulighetene for hvordan funksjonen nærturterreng i B4 og B5 kan bevares. Arealene er planlagt tilrettelagt og tilgjengeliggjort, samtidig som landskapsformer og verdifullt naturmangfold bevares. Områdene kan etter tilrettelegging oppleves som mer tilgjengelige enn de er i dag, og bli viktige nærturområder, også for dagens befolkningen i Ellingsrud- og Eikeli-områdene. Vi ønsker også å tilrettelegge de områdene som i dag er dyrka mark som en profesjonalisert nabolagshage, med potensial til å gi større matproduksjon en dagens korndyrking.

Målet er at Ellingsrudgrenda skal bli et forbildeprosjekt som kan vise hvordan vi sammen kan utvikle en bærekraftig bydel på naturens premisser. Utviklingen av B4 og B5 er en viktig del av denne ambisjonen, og vi mener at vi gjennom videre planarbeid kan ivareta de verdiene kommunen har angitt som grunn til å ta områdene ut av kommuneplanen.

Fra ambisjon til forpliktelse

Verdiene knyttet til B4 og B5 kan ikke enkelt sikres på kommuneplannivå, men i § 26.2 er det i tilknytning til hensynssone H810_10 krav om en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen. Områderegulering er kommunens verktøy, og det er kommunen som legger føringene for reguleringen.

Kravet om områderegulering gir kommunen mulighet til å stille krav som sikrer de verdiene de mener er nødvendig for å ivareta prinsippene rundt arealnøytralitet i et helhetlig grep for hele området. Dette kan enten gjøres som prinsipielle føringer i kommuneplanens § 26.2, eller ved oppstart av områderegulering.

Vi oppfordrer Nordre Follo til å benytte mulighetene som ligger i kommuneplanens krav om områderegulering til å legge inn konkrete krav om bevaring av naturtyper og kulturminner, ivaretagelse av matjordlaget og økosystemfunksjoner, samt tilrettelegging for økt boligdiversitet.

Departementets godkjenning av vekstretning for Ski by for arealer som ikke er landbruksmark, herunder B4 og B5, må videreføres i Nordre Follo arealdel. Naturtyper, friluftsliv og kulturminner kan ivaretas gjennom videre planprosesser, og muligheten for å utvikle alle byggeområdene sør for Kjeppestadveien i tråd med visjonen om en bærekraftig bydel beholdes.

Vedlegg:

1. [Oversikt over vedtak i forbindelse med kommunedelplan Ski øst](#)
2. [Oversikt over utredninger utført for bydel Ski øst](#)
3. [Høringsinnspill til planprogrammet for kommuneplan av 1.november 2021](#)

Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjeppestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftkriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.

Vedlegg

Oversikt over vedtak i forbindelse med kommunedelplan Ski øst:

Kommuneplan for Ski kommune 2011-2022 22.6.2011 Positivt vedtak: Enstemmig	Området krever særlig oppmerksomhet pga. områdets størrelse og betydning for tettstedsutviklingen i Ski sett under ett. Selv om området ikke innarbeides ved denne rullering, ser rådmannen positivt på muligheten for en utvikling av tettstedet i denne retning. Områdets strategiske betydning for Ski gjør det imidlertid naturlig å se avgrensningen i sammenheng med fastsetting av langsiktig utbyggingsgrense.
2.gangsbehandling av kommunedelplan Ski øst 17.06.2015 Positivt vedtak: 38 for, 3 imot	Ski kommune vedtar forslag til kommunedelplan for bydel Ski øst slik den foreligger. Administrasjonen bes om å kontakte Fylkesmannen i Oslo og Akershus for mekling vedrørende innsigelser fremmet av Fylkesmannen.
Behandling av meklingsresultat 3.2.2016 Positivt vedtak: 37 for, 4 imot.	Kommunedelplan Ski øst oversendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet slik planen ble vedtatt av Ski kommunestyre 17.06.15, for endelig avgjørelse.
Vedtak i innsigelsessak, kommunal - og moderniseringsdepartementet 07.11.2016	Departementet vurderer at boligområdene B4 og B5 ligger innenfor en avstand til Ski stasjon og sentrum som er i tråd med anbefalingene om ny bebyggelse i Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Lokaliseringen vurderes også å være i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.
Planinitiativ - bydel Ski øst Plan- og byggesaksutvalget 5.6.2019 Positivt vedtak: Enstemmig	Ski kommune er positive til oppstart av områdereguleringsplan for et avgrenset område innenfor bydel Ski øst syd for Kjeppestadveien (på en rekke premisser).

Oversikt over utredninger utført for bydel Ski øst :

- Snøhetta, Ellingsrudgrenda, Mulighetsstudie. 2022
- Vill energi. Ellingsrudgrenda skal løse fremtidens utfordringer. 2022
- Norconsult og Sweco har estimert kostnader på teknisk infrastruktur som følge av skisserte løsninger i 2021
- Blågrønne strukturer Ski øst - mangfold og muligheter utført av Sweco i 2021. Oppdraget omfatter prinsippnotater, referansebilder og skisser som viser sammenheng og helhet av framtidige grønne strukturer innenfor hele kommunedelplanområdet Ski øst, bruk av overvann til dam, turløyper, bruk av østre linje som framtidig gang- og sykkelvei og ny bebyggelse i et 6 daa stort areal mellom Kjeppestadveien og nedlagt østre linje.
- Urbant landbruk og sirkulære løsninger Ski øst, av Greenhouse i 2021. Presentasjon og anbefalinger om urban og bynær matproduksjon innenfor Ski øst, bl.a. markedshage, andelslag, frukthagekompostering, skolehage og samarbeid med fagmiljøer og bonden. I

Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjeppestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftskriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.

tillegg skisserer de en løsning på bruk av biokull på nærliggende dyrkamark for å binde karbon.

- Norconsult - bruk av termisk varme fra avløpsvannet som går via pumpestasjonen på Ellingsrud, utført i 2021. Ved optimal løsning, sammen med Follo Fjernvarme og lagring av energi, kan dette dekke opptil 75% av all oppvarming i område. Deler av overskuddsvarmen kan også benyttes til snøsmelteanlegg på gang-/sykkelveier.
- ENOVA - Konseptutredning - Ski øst. Innovative energi- og klimaløsninger for området syd for Kjeppestadveien. Utført av Norconsult, Erichsen og Horgen, Multiconsult, Follo Fjernvarme, Nordre Follo kommune, Ruter m.fl., ferdig i 2020. Utredningen har kartlagt konsepter for å redusere energibehov, effektbehov og klimagassutslipp for området som helhet - med særlig fokus på sydsiden av Kjeppestadveien. Tema har vært grønn mobilitet, energiforsyning, bærekraftig bygningsdesign, overvannshåndtering og smartteknologi.
- Helhetsplan for Drømtorp - Ski næringspark, av Asplan Viak 2018. Studien tar for seg en rekke tiltak knyttet opp mot en helhetlig plan for Ski Næringspark slik at den skal fremstå som "fremtidens næringspark", for menneskene som jobber og oppholder seg på Drømtorp.
- Bydelsvisjon for Ski øst Drømtorp - en barndom bygget på drømmestier, av LINK Arkitektur 2018. Presentasjon av de mest strategiske og beste ideene til å skape et helhetlig bygrep og bydelsprinsipper for det nye nabolaget. Formålet har vært å utvikle en bydelsvisjon og bygrep for Drømtorp syd som vil vekke begeistring og bidra til å åpne den formelle planprosessen for første utviklingstrinn.
- Mulighetsstudie ny barneskole i bydel Ski øst - syd for Kjeppestadveien, utført av Asplan Viak i 2017.
- Bydel Ski øst - mulighetsstudie av Asplan Viak 2014. Studien hadde som formål å etablere et overordnet plangrep for å sikre en attraktiv og bærekraftig byutvikling i Ski som regionsenter i Follo.

Dette er Ellingsrudgrenda:

Ellingsrudgrenda er en del av Ski øst, området som i dag er et næringsområde syd for Kjeppestadveien. Ellingsrudgrenda kan bli et sentrumsnært boligområde som gir Ski by et reelt mangfold, ny skole, barnehage, svømmehall, lokalt næringsliv og mer enn 2000 boliger i gang- og sykkel-avstand fra Ski sentrum. Ellingsrudgrenda kan bli en unik og helt avgjørende del av å skape et Ski som kan si velkommen til mennesker i alle livets faser og et prosjekt utviklet for å møte bærekraftkriteriene til innovasjonsprogrammet FutureBuilt.