



Nordre Follo
kommune



Kommuneplan

2026–2037

Arealdel

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Kommuneplanen er en langsiktig plan for utviklingen av Nordre Follo.....	4
Samfunnsdelen gir føringer for arealdelen	5
Befolkningsvekst og boligbygging	10
Barn og unge	14
Blågrønne strukturer og naturmangfold	17
Klima og energi	21
Mobilitet.....	24
Landbruksområder og spredt bolig- og fritidsbebyggelse.....	27
Attraktiv by- og tettstedsutvikling.....	30
Regionbyen Ski er byen som gir deg mer tid.....	36
Kolbotn som kommunedelsenter.....	37
Lokalsentrene	38
Kulturminner og kulturmiljø er viktige brikker for å gjøre lokalsamfunnet attraktivt og levende	40
Samfunnssikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer.....	42
Næringsutvikling	45
Idrettsformål	47
Grav og urnelunder	48
Referanser	49
Andre referanser og temaplaner	49



Foto: Nordre Follo kommune

Kommuneplanen er en langsiktig plan for utviklingen av Nordre Follo

Kommuneplanen er kommunens øverste styringsdokument. Den gir langsiktige rammer for utvikling i et 10-12 års perspektiv.

Planen består av tre deler, en samfunnsdel, en arealdel og en handlingsdel (økonomi- og handlingsplanen). De tre delene skal ivareta både kommunale, regionale og statlige mål og interesser.

Dette dokumentet handler om hvordan vi skal forvalte arealene våre slik at vi når målene i samfunnsdelen. Det er i samfunnsdelen vi har mål for det samfunnet vi ønsker oss i fremtiden, og for den organisasjonen kommunen skal være.

Arealdelen viser hovedtrekkene i dagens arealbruk og gir føringer for arealutviklingen i planperioden. Arealdelen omfatter kart, bestemmelser og en beskrivelse av planen.

Proessen med å lage arealdelen startet i 2024

Kommunestyret vedtok 13. mars 2024 (sak 14/24) å rullere kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Nordre Follo kommune varslet oppstart av kommuneplanarbeidet 21.juni 2024 og sendte planprogram for kommuneplanen på høring med høringsfrist 1. september 2024.

Samtidig ble det åpnet for å sende inn forslag til endret arealbruk i tråd med de føringene som var gitt i planprogrammet.

Det kom inn 59 forslag til endring av arealformål. Disse ble gjenstand for en første grovsiling i kommunestyret (sak 18/25), samtidig som kommunestyret vedtok planprogrammet.

Etter kommunestyrets behandling er det gjort konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) av 30 forslag til endring av arealbruk.

Det er også gjort KU og ROS av tre områder som ligger inne i gjeldende kommuneplan og som i dag er ubebygde.

For å imøtekomme Statsforvalterens innsigelse knyttet til mangelfull ivaretagelse av samfunnsikkerhet og beredskap, er risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS), samt kapitlene om teknisk infrastruktur og vannmiljø, oppdatert i konsekvensutredningen (KU). I tråd med Statsforvalterens anbefalinger etter arealreduksjonen på Ekornrud nord, er KU revidert under kapitlene barn og unge og naturmangfold.

Samfunnsdelen gir føringer for arealdelen

Arealdelen bygger på overordnede føringer som er gitt i utkast til samfunnsdel. I planene skal vi også bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål og statlige og regionale planer og retningslinjer.

Den nye arealdelen bygger videre på kommuneplanens arealdel vedtatt i mai 2023.

Nordre Follo skal bidra til en bærekraftig utvikling sosialt, økonomisk og miljømessig. Arealdelen er et viktig verktøy for å nå målene.

Sosial bærekraft handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer. Økonomisk bærekraft innebærer at vi må forvalte ressursene i et langsiktig perspektiv. Miljømessig bærekraft sikrer økosystemene og deres evne til å opprettholde naturmangfold og levere goder som rekreasjonsområder, matproduksjon og overvannshåndtering. Ved å sikte mot en sirkulær økonomi utnytter vi naturressurser og produkter så lenge som mulig, i et kretsløp der færrest mulig ressurser går tapt.

God arealplanlegging og arealbruk er avgjørende for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Hvor og hvordan vi bygger vil påvirke kommunen i tiår fremover både økonomisk, sosialt og miljømessig. Med ti arealstrategier gir samfunnsdelen overordnede prinsipper for arealbruk i kommunen.

Vi har et godt utgangspunkt

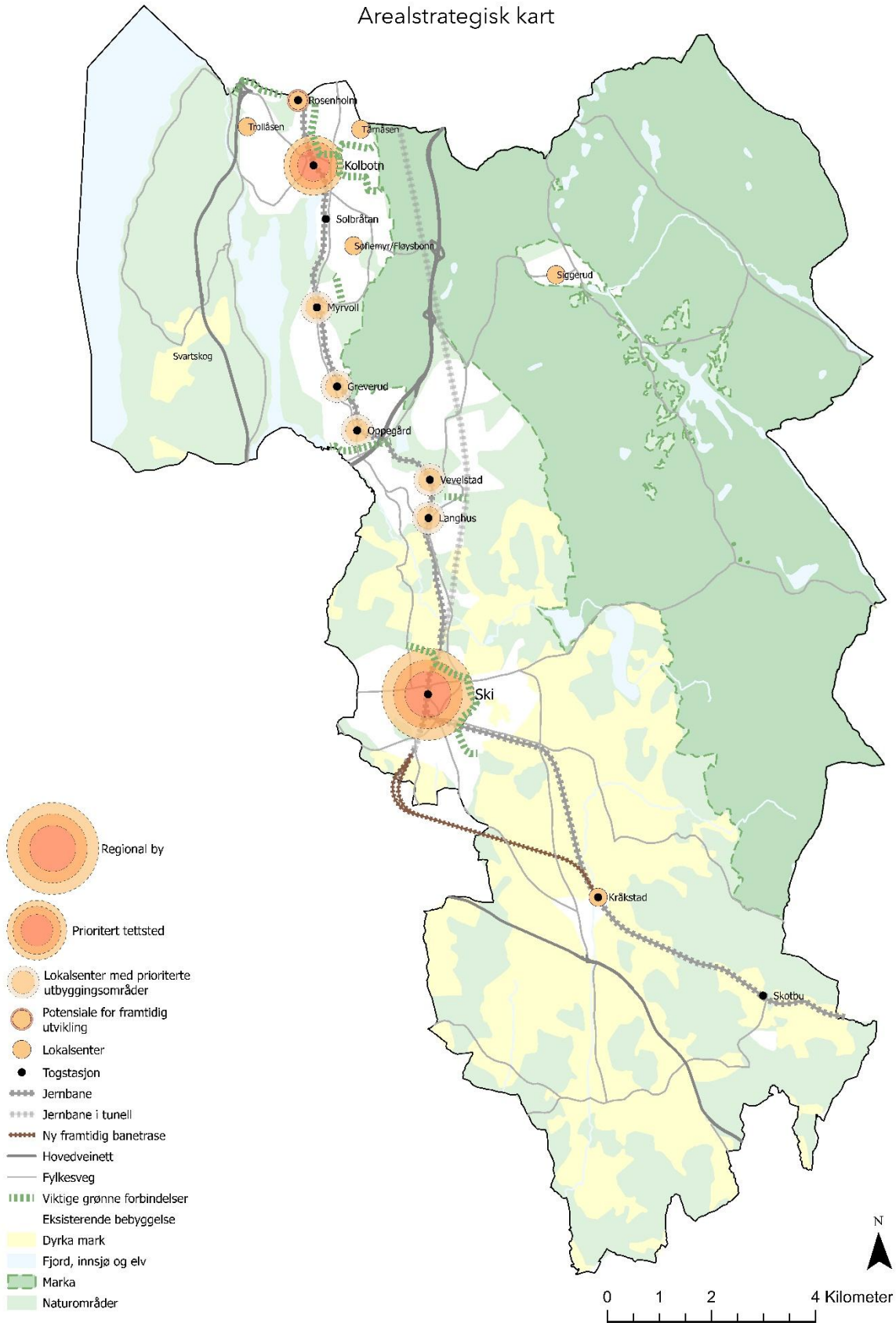
Generelt er Nordre Follo en god og trygg kommune å bo og leve i:

- Vi har et rikt kulturlandskap, skogen er nær og vi har kystlinje.
- Vi har nærhet til skoler og arbeidsmarked.
- Medianinntekten til innbyggerne er høy.
- Utdanningsnivået er høyt.
- Vi har en relativt frisk befolkning.
- Vi er blant de kommunene i landet som er best rustet til å møte utfordringene samfunnet står overfor.

Dette er statistiske fakta om kommunen vår, men ikke alle innbyggere vil kjenne seg igjen. Nordre Follo har også utfordringer.

Utdrag fra kommuneplanens samfunnsdel

Arealstrategisk kart



Figur 1. Kartet gir en oversikt over arealer i kommunen, viser hvor tyngdepunktet for vekst kommer og hvordan blågrønn struktur ivaretas når arealstrategiene følges.

Kommunens ti arealstrategier

1. Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.
2. Veksten foregår på en slik måte at det er attraktivt å bygge, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjonene i Ski og på Kolbotn. De små tettstedene i kommunen skal ha nødvendig vekst, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn.
3. Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.
4. Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming. Ved fortetting skal man bygge videre på lokal identitet. Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter
5. Markagrensen endres ikke. Nærturområder, områder for bynært friluftsliv og grønstrukturene i sentrum ivaretas, prioriteres og styrkes.
6. Vi har som mål å bli en arealnøytral kommune. Vi vil sørge for klare definisjoner og verktøy for å kunne ta riktige beslutninger knyttet til dette. Tiltak som avbøter, restaurerer eller kompenserer natur skal tas med i vurderingen når et planforslag behandles. Arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen realiseres.
7. Det legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier opprettholdes.
8. Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering.
9. Vi skal bevare dyrket og dyrkbar mark og ha nullvisjon for tap av matjord.
10. Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging

Kommunens utfordringsbilde

Samfunnet står overfor mange komplekse utfordringer som må løses i samarbeid mellom myndigheter, innbyggere, næringsliv, frivilligheten og andre interesser.

Samfunnsdelen beskriver utfordringene våre innenfor tre hovedområder: økonomi og arbeidskraft, samfunnshelse og levekår og klima og miljø. Forvaltning av arealene våre har betydning for hvordan vi lykkes i å møte disse utfordringene.

God forvaltning av arealene våre bidrar til en god kommuneøkonomi.

Hvordan vi bygger i dag former fremtidens velferdstjenester

Måten vi planlegger og bygger ut kommunen på, har konsekvenser for kommunens økonomi og evne til å levere gode tjenester.

Utbygging som krever ny infrastruktur – som skoler, barnehager, veier, vann og avløp – er kostbart og legger press på både investeringsbudsjetter og drift. Det er god økonomi i å utnytte eksisterende infrastruktur når vi bygger nye boliger.

Kommunen styrer i hovedsak boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder, men åpner også opp for nødvendig vekst i de små tettstedene. Dette gir bedre forutsigbarhet for private investeringer og gjør det mulig å konsentrere kommunens innsats.

Gode nærmiljø bidrar til god helse og livskvalitet

Når mennesker mestrer hverdagen og tar ansvar for egen helse og livskvalitet, bedres folkehelsen. Vi får redusert utenforskap og psykisk uhelse og vi blir mer fysisk aktive.

Gode bomiljøer gir god folkehelse og reduserer behovet for kommunale tjenester i et lengre perspektiv. Å skape fysiske omgivelser som støtter dette er avgjørende for å sikre en bærekraftig velferdskommune i fremtiden.

Det blir stadig vanskeligere å rekruttere nok ansatte til å levere helse- og omsorgstjenester i tillegg til at kommunens økonomi blir strammere. Derfor må vi bygge slik at folk i alle aldre kan mestre hverdagen, og at eldre kan klare seg selv hjemme så lenge som mulig. Gode, tilgjengelige og riktige lokaliserte boliger – nær kollektivtransport, daglige tjenester, møteplasser og natur – gjør det lettere å leve et aktivt, sosialt og selvstendig liv.

Utbygging har konsekvenser for natur og klima

Klimakrisen og naturkrisen er to av vår tids største utfordringer, og de forsterker hverandre. Global oppvarming truer naturmangfoldet, helse, matsikkerhet, politisk og økonomisk framgang og sosial stabilitet. Tap av biologisk mangfold svekker økosystemene og reduserer deres evne til å motvirke klimaendringene. Arealendringer i form av utbygging er den største trusselen mot naturmangfoldet. Utbygging gjør det også vanskeligere å håndtere klimaendringer som flom og overvann.

Nordre Follo kommune har siden 2020 hatt en målsetning om å være arealnøytral. Arealnøytralitet betyr å gjenbruke og fortette i områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned mer natur- og landbruksområder.

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet fra 2025 krever at muligheten for å bygge innenfor eller nær eksisterende byggeområde kartlegges og utnyttes før LNF (landbruks-, natur- og friluftsområder) og grøntområder vurderes for utbygging.

Framtidige utbyggingsområder skal følge samordnet areal- og transportplanlegging og fortetting i prioriterte områder. Det er i tråd med regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus fra 2015. Regional plan for areal og mobilitet er under revidering. Planprogrammet ble vedtatt i juni 2025 og mål om fortetting i prioriterte områder er videreført.

Kommunen følger nasjonal jordvernstrategi i arealplanleggingen

Den årlige omdisponeringen av dyrka jord i Norge skal ikke overstige 2 000 dekar. Dette gir lite handlingsrom for å omdisponere jordbruksareal til andre formål. Statlige infrastrukturprosjekter forventes å føre til tap av dyrket og dyrkbar jord. Kommunen har en nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Nedbygging er bare aktuelt når det er nødvendig for tiltak som har stor samfunnsnytte. Jordvernstrategien for Follo-kommunene følger opp den nasjonale strategien.

Befolkningsvekst og boligbygging

Forventninger om økt vekst

Det er ventet høyere boligvekst i kommunen i årene fremover enn vi har hatt de siste ti årene, blant annet som følge av at Follobanen åpnet i slutten av 2022.

Plan- og bygningsloven krever at kommunen legger til rette for "tilstrekkelig boligbygging". Det er en forventning om at vår kommune bidrar til boligforsyningen i hovedstadsområdet ut fra vår plassering og som følge av de tunge infrastrukturinvesteringene som er gjort.

Nordre Follo kommune har forpliktet seg gjennom byvekstavtalen mellom staten, Akershus fylkeskommune, Oslo kommune og kommunene Bærum, Lillestrøm og oss til det såkalte nullvekstmålet: at veksten i personbiltransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Byvekstavtalen skal også bidra til effektiv arealbruk og mer attraktive byer og tettsteder.

For å bygge opp om disse målene bidrar staten med planleggings- og gjennomføringsmidler til partene. Vi har til nå fått over 60 millioner til sykkelveier, ny bro ved Oppegård stasjon og til planlegging av nye tiltak.

Boligvekst og arealer avsatt til boligformål

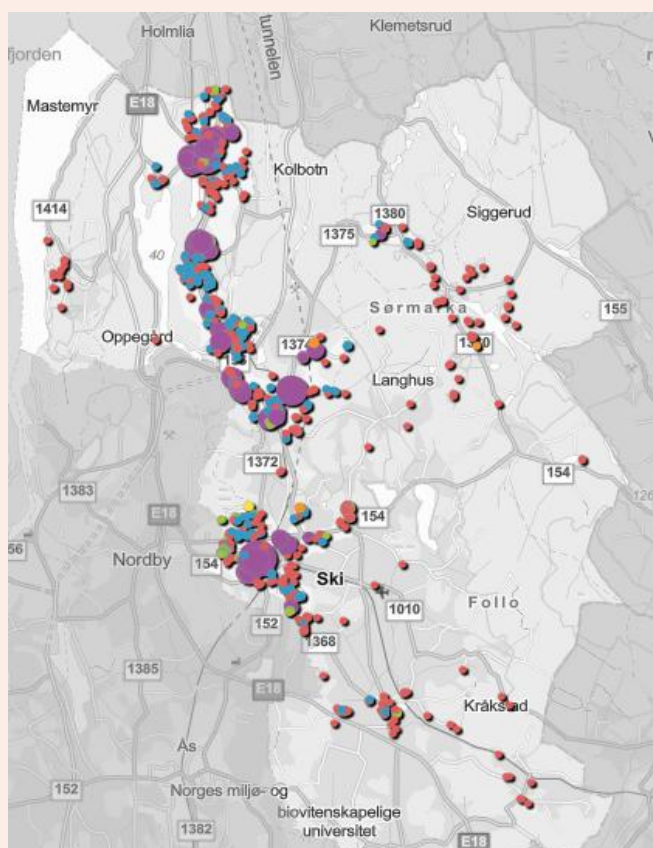
Hvor høy boligveksten blir er avhengig av tilgjengelige arealer til boligformål, men også i stor grad av markedet. Nordre Follo har i dag ferdig regulerte områder tilsvarende ca 3000 boliger. Usikkerhet i markedet og høye byggekostnader gjør at flere utbygginger er satt på vent.

Det tar tid å utarbeide reguleringsplaner, så det vil være gunstig å operere med en viss reserve av ferdig regulerte områder. Samtidig kan det være utfordrende for kommunens kapasitet og økonomi dersom raske endringer i markedet fører til en plutselig byggeboom.

Utbygging som utløser behov for ny infrastruktur som skoler, barnehager, vei, vann og avløp, er økonomisk utfordrende, mens utbygging som utnytter eksisterende infrastruktur er gunstig for kommuneøkonomien. Samtidig skal vi følge opp målene om at hovedtyngden av veksten skal skje i Ski og på Kolbotn og nært kollektivknutepunkt.

Boligarealreserven i kommunen tilsvarer ca 14000 boliger fordelt på ca. 11000 leiligheter og 3000 småhus. I underkant av 3000 boliger er ferdig regulert, rundt 5 500 boliger er under regulering mens de resterende 5500 boligene ligger som areal for fremtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel. Med en gjennomsnittlig boligbygging på 500 boliger i året har vi boligreserver i gjeldende kommuneplan frem til etter 2045.

Boligbygging og boligsammensetning



Figur 2: Nye boliger som ble bygget i årene 2014-2024. Lilla: leiligheter, rød: enebolig, blå: tomannsbolig, grønn: rekkehus

I Nordre Follo kommune er det ferdigstilt 4150 boliger de siste 10 årene, noe som gir en gjennomsnittlig boligvekst på litt over 400 boliger i året (figur 2 viser hvor boligene er bygget i samme tidsrom).

Våre 65 000 innbyggere bor i rundt 25 400 boliger. I Gjennomsnitt består en husholdning i kommunen av 2,4 personer.

33% av husholdningene er aleneboende.

25% består av to personer.

40% er barnefamilier.

2% bor i andre boformer som for eksempel institusjon.

Selv om vi de siste årene hovedsakelig har bygd leiligheter, har vi fremdeles en estimert underdekning på ca. 3000 leiligheter. Vi har med andre ord flere store familieboliger enn store husholdninger og færre leiligheter enn små husholdninger (Prognosesenteret AS, 2025).

Lavere boligpriser, en større tilgang på familieboliger sammenliknet med Oslo og åpning av Follobanen er grunner til at kommunen ser en økt tilflytting spesielt fra Oslo til både nye og brukte boliger. Flestparten av tilflytterne fra Oslo er mellom 24-44 år og har flyttet til enebolig eller småhus.

Vurderinger av boligmarkedet viser at det er behov for å bygge ca. 400 boliger i året de neste 20 årene (Prognosesenteret AS, 2025). Det vil møte den demografiske utviklingen i kommunen¹. Vurderinger av markedet viser også at det kan være et potensial for å øke tilflyttingen til kommunen, spesielt av barnefamilier fra Oslo, med inntil 250 boliger årlig. Det forutsetter at disse boligene møter boligønskene til denne kjøpegruppa. Dette kan være en strategi i områder med ledig kapasitet i sosial og teknisk

¹ behovet for boliger basert på kommunens befolkningssammensetning

infrastruktur. Vevelstad, peker seg ut som et mulig område der dette potensialet kan utløses.

Kommunen har utarbeidet befolkningsframskrivinger for perioden 2026 til 2046. Framskrivningene legger til grunn en boligvekst på 500 boliger per år i gjennomsnitt.

Geopolitisk uro og usikkerhet om renter og byggekostnader gjør at det er usikkert hvor mange boliger som vil bli bygget de neste årene.

På tross av lav boligbygging erfarer vi i 2025 og 2026 at flere flytter til Nordre Follo, og at antall fødsler øker. Prognosene er derfor justert basert på disse erfaringene.

Mot slutten av planperioden (2037) forventes vi å være ca. 77 000 innbyggere og i 2045 ca. 85 000 innbyggere.

Prognosene viser at Nordre Follo samlet sett vil ha en befolkningsutvikling som følger de nasjonale trendene. Det innebærer at kommunen får en langt større andel eldre. Antall innbyggere over 80 år forventes å øke med 71%, fra ca. 3600 i 2026 til ca. 6200 i 2046. Samtidig vil de andre befolkningsgruppene også ha en økning. Andelen eldre som mottar hjelp er lavere i dag enn for 20 år siden.

Folkehelsearbeid som forebygger behov for tjenester og behandling, og tilrettelegging for aldersvennlige boliger og lokalsamfunn, bidrar til at eldre kan bo lenger hjemme. Beregninger viser at kommunen trenger rundt 480 flere årsverk i helse- og omsorgstjenesten i 2040 ved en framskrivning av dagens boligprofil. Ved å øke den prosentvise andelen leiligheter til i overkant av 43 %, kan kommunen spare ca. 200 årsverk, forutsatt at den eldre befolkningen flytter inn i leilighetene.

Vi har tatt grep i kartet og bestemmelsene for å møte målene i samfunnsdelen

De mest sentrale målene i samfunnsdelen og de mest sentrale arealstrategiene for temaene er fremhevet under hvert tema.

Tekst i kursiv er også hentet fra samfunnsplanen, og er en beskrivelse av målet.

Kartet og bestemmelsene i kommuneplanen er juridisk bindende.

For å sikre felles forståelse og lik behandling, har kommunen laget en veileder.

Barn og unge

Mål

Vi har god livskvalitet og lever aktive liv

«Barn og unge har en trygg oppvekst. De er inkludert, deltar aktivt og har mulighet til å utfolde seg.»

Arealstrategier

Nr. 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

Nr. 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper



Barn og unge

De fysiske rammene er viktige for å gi barn og unge en trygg oppvekst der de kan realisere sitt potensial. Det gir både en langsiktig effekt og en effekt her og nå.

Trygge skoleveier og trafikksikre nærmiljø er viktig for barns selvstendighet

Oppnår vi dette legger vi også til rette for en aktiv fritid. I tillegg legges grunnlaget for å velge gange- sykkel og kollektivtransport fremfor bil som transportmiddel senere i livet.

Å kunne gå eller sykle til og fra hverdagsaktiviteter bidrar til å motvirke inaktivitet og stillesitting. Det gjør også tilgang til idrettsfasiliteter, attraktive lekeplasser, men også nærhet til byrom, møteplasser og nærskoger.

Lekeplasser skal gi barn et trygt sted å leke, utforske og utvikle seg

Varierte apparater og naturinnslag fremmer barns fysiske aktivitet, motoriske ferdigheter og kreativitet. Gode lekeplasser fremmer barnas evne til samspill, bidrar til å styrke sosiale bånd og deres evne til å løse problemer.

Lekeplassene er viktige arenaer for uorganisert aktivitet og skal være tilrettelagt og attraktive for ulike aldersgrupper og for mennesker med ulikt behov. Slik blir de også en møteplass i nærmiljøet for voksne og eldre barn/ ungdom gjennom årstidene.

Gode sittemuligheter, variasjon i lekeapparater og installasjoner som øker kreativiteten og universell utforming legger til rette for gode møteplasser for barn og mellom mennesker i ulike faser i livet.

Uteområder til kommunale skoler og barnehager skal kunne brukes også utenfor åpningstidene og blir viktige møteplasser i nærmiljøet.

Dette har vi gjort

Kommuneplanen følger opp Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. I all planlegging etter plan- og bygningsloven skal barn og unges interesser synliggjøres og styrkes. Barn og unge skal involveres i plansaker som berører dem.

I bestemmelsene er det satt krav til gode gang- og sykkelforbindelser, uteoppholdsarealer og størrelser og funksjon av lekeplasser.

Viktige stier, barnetråkk og trygge skoleveier (stier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser) skal sikres ved utbygging.

I kartet er det satt av arealer til idrettsanlegg, skoler og barnehager.

Områder av høy verdi for friluftsliv er sikret med hensynssoner. I tillegg er hundremeterskoger, parker, urbane grøntkorridorer, som ofte brukes av barn og unge, omfattet av bestemmelser om arealnøytralitet. Det er også krav til å erstatte areal som brukes av barn hvis vi omdisponerer disse til en annen bruk. Det er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Mål

Vi tar ansvarlige valg for klima, natur og miljø - Vi tar vare på biologisk mangfold og er en arealnøytral kommune.

Vi har god livskvalitet og lever aktive liv – Innbyggerne er i aktivitet og bruker natur-, kultur- og fritidstilbud.

Arealstrategier

Nr. 5: Markagrensen endres ikke. Nærturområder, områder for bynært friluftsliv og grønne strukturer i sentrum ivaretas, prioriteres og styrkes.

Nr. 6: Vi har som mål å bli en arealnøytral kommune. Vi vil sørge for klare definisjoner og verktøy for å kunne ta riktige beslutninger knyttet til dette. Tiltak som avbøter, restaurerer eller kompenserer natur skal tas med i vurderingen når et planforslag behandles. Arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen realiseres.

Nr. 8: Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Nordre Follo har en rik og variert natur med mange verdier knyttet til landskap, naturmangfold, friluftsliv, folkehelse, overvannshåndtering og kultur. Naturmangfoldet er livsgrunnlaget for oss og fremtidige generasjoner.

Arealer er en begrenset ressurs

Vi kan ikke fortsette å forbruke naturarealer slik vi har gjort tidligere. Vi bygger ned og endrer naturen bit for bit, noe som fører til tap og fragmentering av arters leveområder.

Arealendringer er den viktigste årsaken til tap av naturmangfold i Norge. Klimaendringer, forurensning, fremmede arter og overutnyttelse av naturressurser påvirker også økosystemene negativt.

Kommunen har et mål om å være arealnøytral, som betyr at ubebygde naturområder ikke bygges ned, og at eventuelle tap minimeres og kompenseres.

For å oppnå dette trenger vi god kunnskap om arealene vi forvalter. Vi må utvikle de riktige stedene og vite hva vi ikke kan bygge ned.

Dersom natur bygges ned, må det fastsettes kompensierende tiltak som erstatter naturkvalitetene som ødelegges. Restaurering av myr bidrar for eksempel til å gjenskape verdifull våtmark og binde karbon, og er viktig for biologisk mangfold.

Vassdragene våre er viktige for biologisk mangfold og friluftsliv

Gjersjøen er drikkevannskilde, men også et vann mange bruker til å bade. Det er utfordringer med å nå mål om god økologisk og kjemisk tilstand i flere vannforekomster i kommunen.

Det er utfordringer med å nå mål om god økologisk og kjemisk tilstand i flere vannforekomster i kommunen. Tilstanden til Oslofjorden er dårlig, og det haster med tiltak for å bedre situasjonen.

Klimaendringer, arealendringer og befolkningsvekst øker belastningen på avløpsinfrastrukturen. Dette, sammen med en økning i tette overflater og klimautfordringer som styrtregn, gir fare for skader og ulemper fra overløp i avløpssystemet og overflateavrenning.

Naturlige kantsoner har en viktig renseeffekt på vann og er viktige for lokalklima.

Kommunen ønsker å holde vassdragene åpne, bevare de naturlige kantsonene og minimere fare for forurensning ved å holde en sone rundt dem fri for byggetiltak.

Dette har vi gjort

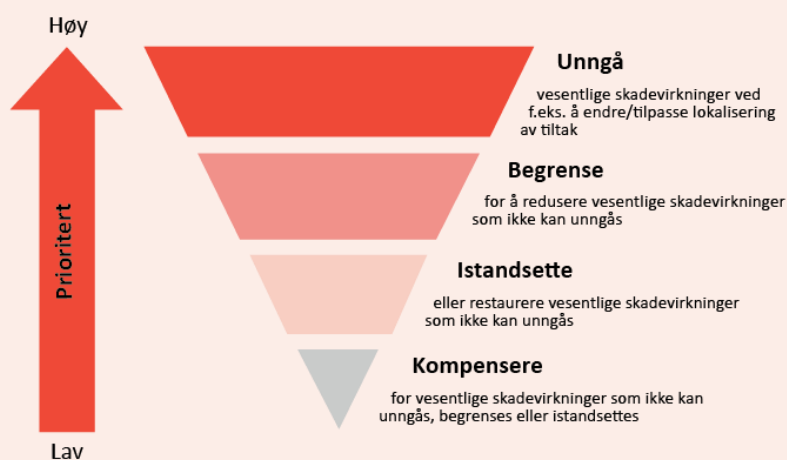
Viktige naturtyper er kartlagt og ivaretatt i planen gjennom hensynssoner og båndleggingssoner. I båndleggingssoner inngår også Marka. Flere av bestemmelsene angir at naturverdiene skal ivaretas ved plan- og byggesaksbehandlingen (§ 12 med flere).

Målet er å unngå nedbygging av natur og dyrket og dyrkbar mark. Bestemmelser om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon gjelder for alle nye reguleringsplaner.

For at kommunen skal være arealnøytral er det viktig at det i alle prosjekter blir gjort en vurdering av lokalisering og plassering av tiltak i henhold til Miljødirektoratets tiltakshierarki, se figur 5. Det innebærer at naturverdiene i området kartlegges og at vi må vurdere tiltak for å unngå, begrense, istandsette og kompensere tap av natur, både i bygge- og driftsfasen.

Dersom nye reguleringsplaner innebærer nedbygging av natur eller matjord, vil det utløse krav om økologisk kompensasjon. Unntatt er planer som følger opp områdereguleringer som fortsatt skal gjelde, listet opp i planbestemmelsene, § 1.

Det er satt bestemmelser om byggegrense langs med vassdragene for å bevare kantsonene. For Gjersjøen er bestemmelsene til hensynssonen for drikkevann, som skal hindre aktiviteter som kan påvirke drikkevannskvaliteten negativt, skjerpet (§15.1).



Figur 3: Miljødirektoratets tiltakshierarki (Miljødirektoratet, 2025)

Planen krever naturbaserte løsninger for overvannshåndtering for å ivareta og styrke naturmangfold, bynatur og landskap. Vi kan kreve at lukkede bekker gjenåpnes i forbindelse med regulering. Dette vil ha positive effekter på vannkvaliteten.

Noen områder² som tidligere lå inne i planen som utbyggingsformål er endret til grøntstruktur/friområde/LNF-område.

² De største er endringer fra bolig og tjenesteyting til naturområde (Nedre Ekornrud),-boligformål på Rikeåsen og sentrumsformål på Kollen (Kolbotn)



Klima og energi

Mål

Vi tar ansvarlige valg for klima, natur og miljø - Vi bidrar til lavutslippssamfunnet

Arealstrategier

Nr. 1: Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.

Nr. 7: Det legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier opprettholdes.

Nr. 8: Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering

Klima og energi

Siden 2009 er de direkte klimagassutslippene i kommunen redusert med 19 % (Miljødirektoratet, 2025). Reduksjonen kommer hovedsakelig fra personbiltransport og oppvarming av private boliger. Vi har økt andelen elbiler, bruker mer biodrivstoff, har mer energieffektive biler og vi fyrer mindre med olje ved oppvarming av boligene våre. Veitrafikk er fortsatt den største kilden til direkte klimagassutslipp.

Kompakt byutvikling, god infrastruktur og korte avstander øker gange, sykkel- og kollektivandelen og reduserer utslippene fra persontransport.

Arealeffektivitet og arealnøytralitet er viktige virkemidler for å sikre blågrønne arealer for lagring og binding av karbon, som f.eks. skog og myr. For å bremse og være rustet for klimaendringene, må vi unngå tap av landbruksarealer og natur.

Bygging bidrar til store klimagassutslipp

For å imøtekomme planlagt befolkningsvekst skal det bygges boliger, næringsbygg, teknisk infrastruktur og formålsbygg. De største klimagassutslippene kommer fra produksjon av byggelementer og byggets strømforbruk i bruksfasen.

Nordre Follo er en FutureBuilt kommune. Det bidrar til økt fokus på innovativ og klimavennlig utbygging. De som skal bygge ut, renovere eller drifte et område eller et bygg kan velge å realisere prosjektet som et FutureBuilt prosjekt. Et slikt prosjekt bidrar til en mer klima- og miljøvennlig utbygging og drift av bygg og uteområder.

I alle plan- og utbyggingsprosjekter og i kommunal drift skal vi arbeide for å redusere energiforbruket, gjenbruke bygninger og byggematerialer, velge klimavennlige materialer, og ha utslippsfrie bygg- og anleggsplasser.

Vår region har størst kraftunderskudd i Norge.

Det er derfor ikke kapasitet til nye større strømuttak i kommunen, noe som begrenser etablering av energikrevende næring og muligheter for utvidelser og elektrifisering.

Vi må derfor se etter muligheter for økt strømproduksjon, energieffektivisering, energifleksibilitet og bruk av varmeenergi til oppvarming.

For å unngå nedbygging av natur og dyrka jord skal fornybar energiproduksjon sees i sammenheng med større utbyggingsområder og på allerede nedbygde arealer.

Dette har vi gjort

Hovedtyngden av ny utbygging konsentreres rundt kollektivknutepunktene og innenfor de prioriterte utbyggingsområdene.

Bestemmelser om arealnøytralitet, økologisk kompensasjon og matjord bidrar til å sikre at utbyggingen skåner natur.

Det stilles krav til klimagassvurderinger og klimagassberegninger, massehåndtering og vurdering av mulighet for lokal energiproduksjon i reguleringsplanprosesser. Kravene bidrar til at klimagassutslippene fra det som bygges reduseres og blir lavest mulig.



Mobilitet

Mål

Vi tar ansvarlige valg for klima, natur og miljø - Vi bidrar til lavutslippssamfunnet

Vi har attraktive og levende lokalsamfunn - Vi har trygge og varierte møteplasser og arealer for lek og rekreasjon i nærmiljøene

Vi har god livskvalitet og lever aktive liv – Innbyggerne er i aktivitet og bruker natur-, kultur- og fritidstilbud

Arealstrategier

Nr. 1: Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.

Nr. 2: Veksten foregår på en slik måte at det er attraktivt å bygge, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjonene i Ski og på Kolbotn. De små tettstedene i kommunen skal ha nødvendig vekst, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn.

Nr. 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.

Nr. 7: Det legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier opprettholdes.

Nr. 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging

Mobilitet

Alle skal kunne bevege seg trygt og enkelt, uansett alder, funksjonsevne eller økonomi. For også å nå klimamålene og for å nå målene kommunen har forpliktet seg gjennom byvekstavtalen må veksten i transport skje med kollektiv, sykkel og gange. Dette forutsetter løsninger som gjør det lett å velge miljøvennlige alternativer i hverdagen.

Nordre Follo har gode muligheter for økt bruk av kollektivtransport

Vi har mange innbyggere bosatt nært tog eller høyfrekvente bussruter. Follobanen har styrket tilbudet mellom Ski og Oslo. Gode gangsystemer og sykkelveinett er førende for utforming av våre byer og tettsteder.

Alle har ikke anledning til, eller ønsker ikke, å eie egen bil. Med en økende andel eldre i befolkningen, er det flere som blir avhengig av gode, trygge og universelt utformede gangforbindelser inn mot kollektivknutepunktene.

Kommunen har et stort potensial for økt sykkelbruk

Flere snarveier samt gode krysninger av barrierer som jernbane og hovedveier, kan bidra til å gjøre sykkelen til et mer effektivt fremkomstmiddel enn bilen. Sykkel og gange er ikke bare bra for miljøet, men bidrar også til økt fysisk aktivitet og bedre folkehelse.

Mindre biltrafikk og færre parkeringsplasser frigjør plass til byliv, fremmer helse gjennom mer aktivitet og skaper trygge omgivelser for barn og unge.

God bylogistikk gir trafiksikre nærmiljø og reduserer utslipp

Varelevering, renovasjon og mobile tjenesteytere er nødvendig bylogistikk i alle byer og tettsteder. Samtidig bidrar det til økt biltrafikk i områder der mange mennesker bor og oppholder seg.

Særlig tunge kjøretøy og varebiler beslaglegger mye areal, skaper trafikkfarlige situasjoner og bidrar til dårligere nærmiljø. Ny teknologi, som elektriske kjøretøy og delingstjenester, gir muligheter for en mer bærekraftig transportframtid.

God fremkommelighet for buss inn mot knutepunkter og sentrumsområder er viktig for å unngå forsinkelser og kø for bussen. Forutsigbar og rask reisetid er av stor betydning for hvor attraktivt kollektivtilbudet oppleves. Overganger mellom buss og tog må oppleves effektivt og sømløst.

Bylogistikk er definert som «Forflytningen av varer, utstyr og avfall inn til, ut fra og gjennom et byområde» i plansamarbeidet (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2025)

Dette har vi gjort

Transportbehovet reduseres ved å styre boligbyggingen mot de prioriterte utbyggingsområdene, ved å sikre at by- og tettstedsentrum har urbane kvaliteter og at det er et samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper. Dette grepet er i det store videreført i denne kommuneplanen.

Et senterhierarki og en liste over senterfunksjoner viser hvilke service og tettsteds-kvaliteter som skal sikres i utviklingen av tettstedene våre.

For å sikre kompakt by- og tettstedsutvikling, har Nordre Follo kommune satt stramme rammer for avgrensning av prioriterte utbyggingsområder.

Arealdelen viderefører parkeringsbestemmelser (§ 11). Det stilles krav til et gitt antall parkeringsplasser tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, gjesteparkering og tjenestebiler. Det er også krav til sykkelparkeringsplasser.

Gode muligheter for å bevege seg trygt til fots og på sykkel i nærmiljøet er viktig for livskvalitet og selvstendighet.

Temaer som tilgjengelighet for kollektivtransport og bylogistikk vurderes i reguleringsplanprosesser.



Landbruksområder og spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Mål i kommuneplanens samfunnsdel

Vi tar vare på dyrket og dyrkbar mark

Arealstrategi

Nr. 9: Vi skal bevare dyrket og dyrkbar mark og ha nullvisjon for tap av matjord.

Nr. 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

Landbruksområder og spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Kommunen må følge nasjonal jordvernstrategi i arealplanleggingen. Jordsmonnet er en ikke-fornybar ressurs, og ren jord er en premiss for trygg mat og godt miljø. Landbruksbasert matproduksjon er viktig for matforsyningen, nasjonal sikkerhet og beredskap, og en forutsetning for å oppfylle FNs bærekraftsmål. Økt konfliktnivå og klimaendringer i verden har forsterket faren for svikt i matforsyningene, og problemene vil forsterke seg med endret klima.

Norge har lav selvforsyning av jordbruksprodukter. Mindre enn tre prosent av Norges areal er dyrket jord, og kornarealet per innbygger er betydelig lavere enn gjennomsnittet i Europa.

Nordre Follo har noen av landets beste jordbruksarealer.

Dyrka jord utgjør nesten 20 prosent av kommunens areal. Arealene er svært godt egnet til produksjon av korn og grønnsaker, og er av vesentlig betydning for matproduksjonen lokalt og nasjonalt. Derfor må jordbruksarealene holdes i aktiv drift og arealene vedlikeholdes for å sikre god jordhelse og optimal kvalitet på jordsmonnet til matproduksjon.

I tillegg til matproduksjon kan urbane dyrkingsprosjekter gi økt kunnskap om mat, økologi og landbruk og bidra til bedre folkehelse og integrering.

Landbruk påvirker miljø og klima.

Åpen åker kan føre til avrenning, erosjon og klimagassutslipp. Tilskudd, miljøkrav og frivillig innsats har endret jordbrukspraksisen. Jordarbeiding om høsten har gått kraftig ned, areal med plantedekke om vinteren har økt, og det settes igjen bredere buffersoner mot vassdrag. Dette reduserer avrenning, erosjon og utslipp.

Det er en betydelig tømmerproduksjon i kommunen

Skog dekker omtrent 60 prosent av Nordre Follo. Det er viktig å legge til rette for et bærekraftig skogbruk som tar i bruk tømmerressursene, samtidig som naturmangfoldet knyttet til skogen blir ivaretatt.

I områder med tett befolkning brukes skogområdene aktivt til rekreasjon og friluftsliv. Særlig i de mest tettstedsnære skogsområdene er det ulike interesser knyttet til hvordan skogarealene skal brukes og forvaltes.

LNF spredt bolig- og fritidsbebyggelse

Nordre Follo kommune har i dag et stort antall eksisterende boliger, fritidsboliger og annen bebyggelse liggende i LNF-områder. Arealformålet LNF skal brukes for arealer med tradisjonell landbruksvirksomhet, natur- og friluftsområder.

Arealformålet LNF-spredd brukes for eiendommer med boliger og fritidsbebyggelse i områder med spredt bebyggelse utenfor tettbebygde strøk. Alle eiendommer som egner seg som LNF-spredd bolig- og fritidsbebyggelse er endret til formålet i plankartet og planbestemmelsene. Denne endringen innebærer at eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse er i samsvar med arealformålet.

Dette har vi gjort

Områdene for landbruk er regulert til LNF områder i kommuneplanens arealdel. Tilhørende bestemmelser regulerer en mulig utvikling av eiendommene.

Bestemmelser om arealnøytralitet omhandler også landbruksarealer.

Ved beslutninger om en endret bruk av dyrket eller dyrkbar jord skal det som en del av reguleringsplanarbeidet og byggesaken utarbeides en matjordplan.

Jordvern og arealnøytralitet utfordres av nye samferdselsprosjekter som ny E18 og ny Østre linje. Samlet vil disse tiltakene innebære en omdisponering av i rundt 540 (SSB, 2024) dekar dyrket mark (netto).

Strategier for jordvern i Follo-kommunene er ivaretatt gjennom nullvisjon for nedbygging av dyrka og dyrkbar jord. Det er ikke lagt inn nye utbyggingsområder på dyrka jord, derimot er det lagt inn boligformål på et areal med dyrkbar jord. Bestemmelsene stiller krav til matjordplan og arealnøytralitet.

Nyanlegg og oppgradering av landbruksveier kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det skal ved etablering/oppgradering av landbruksvei vurderes krav om reguleringsplan.

I plankartet er det kartfestet områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNF. Det tydeliggjør hvilke arealer og eiendommer som omfattes av hvilke bestemmelser innenfor LNF formål i §14.

For å sikre jordverninteressene på Ski flyplass er det lagt en hensynssone H_510 landbruk på formålet. **(UNNTATT RETTSVIRKNING I PÅVENTE AV MEKLING)**

Attraktiv by- og tettstedsutvikling

Mål

Vi har attraktive og levende lokalsamfunn - Vi har mangfoldige bomiljøer, Vi har trygge og varierte møteplasser og arealer for lek og rekreasjon i nærmiljøene

Vi har god livskvalitet og lever aktive liv - Innbyggerne er i aktivitet og bruker natur-, kultur- og fritidstilbud.

Arealstrategi

Nr. 1: Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.

Nr. 2: Veksten foregår på en slik måte at det er attraktivt å bygge, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjonene i Ski og på Kolbotn. De små tettstedene i kommunen skal ha nødvendig vekst, slik at de kan videreutvikles som bærekraftige lokalsamfunn.

Nr. 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.

Nr. 4: Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming. Ved fortetting skal man bygge videre på lokal identitet. Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter.

Nr. 7: Det legges vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser, spesielt fra sentrum og ut til tettstedene, til turområder og til viktige mål for barn og unge. Snarveier opprettholdes.

Nr. 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging

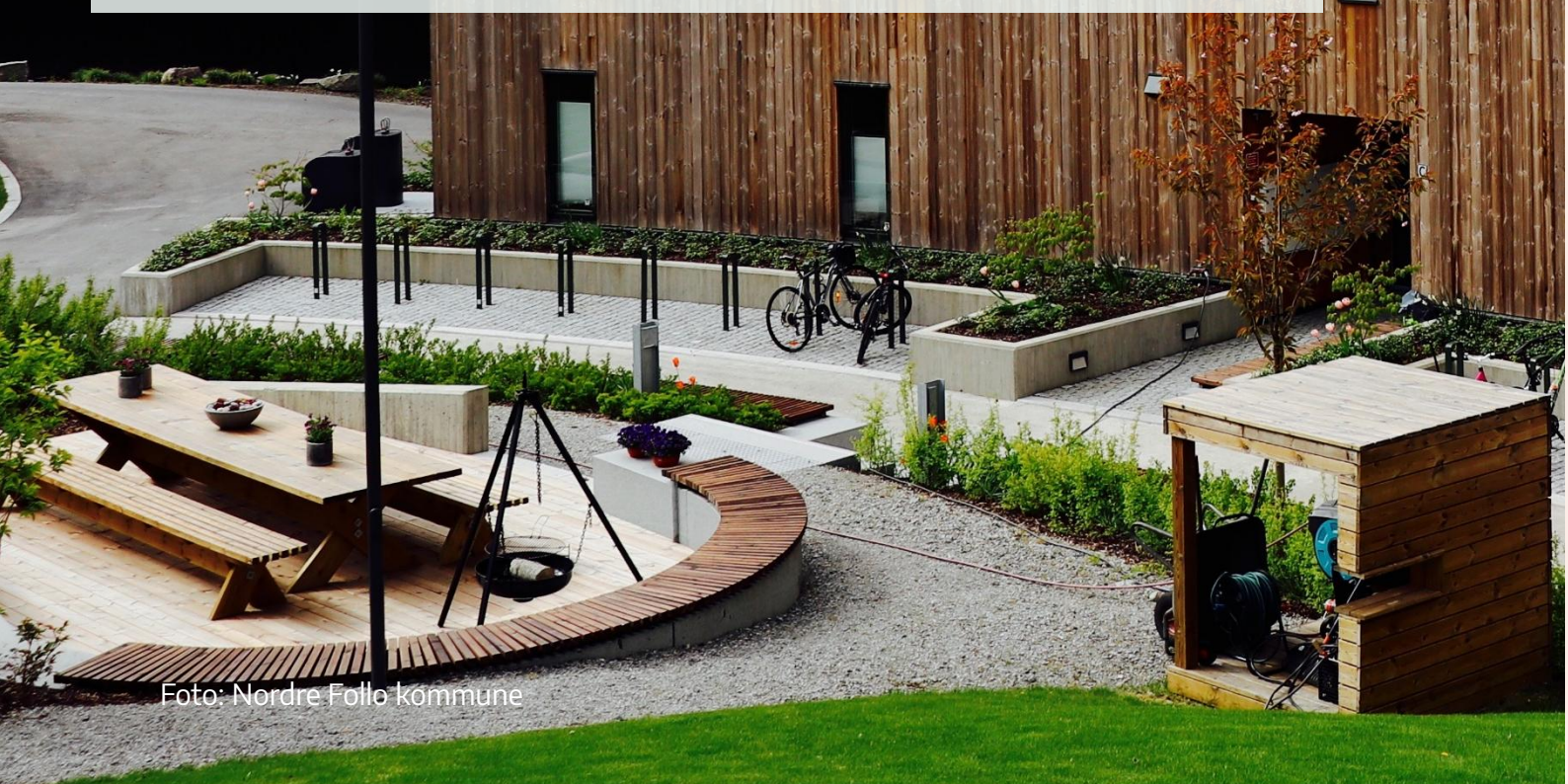


Foto: Nordre Follo kommune

Attraktiv by- og tettstedsutvikling

Attraktive og levende lokalsamfunn gir innbyggere mulighet til å realisere sitt potensial og ta ansvar for egne liv. Fortetting rundt kollektivknutepunkt har vært grunnlaget for arealplanleggingen i tidligere kommuneplaner og videreføres.

For å sikre at alle har god livskvalitet og lever aktive liv må vi ha et trygt og godt hjem.

Det omfatter både fysiske og sosiale/mellommenneskelige aspekter, som trygghet, felleskap og et inkluderende og mangfoldig nærmiljø.

Krav til boligkvalitet³ og bokkvalitet⁴ legger rammer for et trygt og godt hjem. Dette skapes i et samspill mellom tekniske løsninger, estetiske kvaliteter og muligheter for bruk.

Tekniske krav til selve boligen er i hovedsak regulert gjennom teknisk forskrift. Forskriften sikrer et minimumskrav.

Vi skal bygge nærmiljøer som beskytter innbyggerne mot farer (som trafikkfare og kriminalitet), har gode lyd-, lys og temperaturforhold og gode møteplasser.

Utforming av «overgangssonen» mellom offentlige rom og privat bebyggelse er spesielt viktig. Her spiller både utforming av byrommet, bygningens fasade og funksjonene i 1. etasje en viktig rolle.

Uteområder påvirker bokkvaliteten.

Utearealer på bakkeplan må tilrettelegges for mangfoldig bruk gjennom hele året. Det krever at området har en viss størrelse. De skal både romme skjermete områder, og arealer for mer plasskrevende aktiviteter.

Å sikre gode lokalklimatiske forhold, bevare historiske elementer, eldre trær og naturlig terrengformasjoner øker attraktiviteten i en bolig og i et bomiljø.

Takterrasser kan gi et tilskudd til uteoppholdsarealet på bakkeplan, men har ofte utfordringer knyttet til manglende sosial kontroll, innsyn, bruk vinterstid og de egner seg mindre til lek og ballspill.

Hva er et attraktivt sted?

Definisjon fra samfunnsdelen

Attraktivitet handler om å utvikle gode og velfungerende samfunn der innbyggere, næringsliv og besøkende ønsker å være. Det handler om trygghet, tilgang på arbeid, tjenester, bomiljø, infrastruktur, kulturopplevelser, friluftsliv og et godt fysisk og sosialt inkluderende nærmiljø.

³ Selve boligen

⁴ Nærmiljøet rundt boligen

«Et samfunn for alle» stiller krav til universell utforming, ulike boligformer og nærhet til viktige funksjoner i hverdagen.

Variasjon i leilighetsstørrelser og boligtyper sikrer at det bygges for mennesker i ulik alder, med ulik kulturell bakgrunn og ulike økonomiske muligheter.

Ligger boligene i gangavstand til en matbutikk, kollektivtransport og møteplasser gir det mulighet for at flere klarer seg selv i hverdagen.

Økte utfordringer knyttet til utenforskap og psykisk uhelse forsterkes av at flere bor alene og at vi blir flere eldre. Det skaper behov for nye boformer med gode fellesløsninger.

Sosiale boformer kan ha en rekke fordeler for individ og samfunn, blant annet økt trygghet for beboerne, mindre ensomhet, stabile bomiljøer og at flere eldre skal kunne bo trygt og godt hjemme lenger.

Universell utforming fremmer tilgjengelighet og bidrar til inkludering og mulighet for økt samfunnsdeltakelse ikke bare for eldre, men også for andre befolkningsgrupper.

Fortetting nær jernbanestasjonene trekker til seg godt voksne innbyggere, selv om kommunen vektlegger variasjon i boligtyper også i sentrumsområdene.

Utbygging nær kollektivknutepunkt gir høye boligpriser, noe som er en utfordring for barnefamilier og førstegangsetablerere. Målet er at barnefamilier skal ha gangavstand til hverdagsfunksjoner. Trygge skoleveier, gode uteoppholdsarealer ved boligen og nærhet til lekeplasser og grønne områder er viktig for å være attraktiv for barnefamilier.



Et attraktivt tettsted er lett å komme til og å bevege seg i

Da vil innbyggerne kunne ta større ansvar for eget liv. Det innebærer gode forbindelser for kollektivtransport, trygge og sammenhengende gang- og sykkelveier, snarveier og redusert behov for bruk av privatbil.

Møteplasser med natur og vann bidrar til økt trivsel og bedre helse og miljø

Offentlige rom som grønne korridorer, torg, parker og lekeplasser skaper sosiale arenaer. Det styrker fellesskap og lokal identitet i nærmiljøene.

Rommene må ha aktiviteter for mennesker i ulik alder og med ulikt funksjonsnivå. Natur og vann bedrer luftkvaliteten, kan bidra med mindre overoppheting i byrommene og skaper variasjon gjennom året. Et godt offentlig rom har gode lokalklimatiske forhold gjennom året.

Aktive fasader med variasjon, gode detaljer og med menneskelig skala bidrar til sosial trygghet.

Vannspeil og bekker styrker økosystemer og bidrar til en bærekraftig overvannshåndtering. Slike kvaliteter må være lett tilgjengelige og integrert i tettstedets struktur.

Et attraktivt tettsted gir mulighet for å bo og jobbe i samme område

Dette reduserer transportbehov, styrker lokalt næringsliv og gir mer liv i gatene. En god balanse mellom bolig, arbeidsplasser og tjenester er nøkkelen til et levende lokalsamfunn. Gode steds kvaliteter, kultur og sosiale møteplasser er viktig for at mennesker og virksomheter vil etablere seg her.

Nordre Follo har i dag flest arbeidsplasser innen varehandel, helse og kommunale tjenester, men det finnes et potensial for flere kunnskapsbaserte og høyteknologiske arbeidsplasser.

Våre innbyggere er blant landets best utdannede og lønnede, men veksten i verdiskapingen er lav blant annet grunnet høy og økende utpendling, særlig til Oslo. Mange ønsker å jobbe nærmere hjemmet, men mangler relevante jobbtillbud lokalt.

Det er press på å omgjøre næringsarealer til bolig, men for å skape levende sentrum må næringsarealer bevares. Bedrifter etablerer seg der de har størst mulighet for å lykkes og der de finner rett arbeidskraft.

Digitalisering og netthandel utfordrer tradisjonelle handelsmønstre. Samtidig gir ny teknologi og omstilling i samfunnet muligheter for innovasjon og nye jobber. Økt ustabilitet i økonomien gjør særlig små og mellomstore bedrifter sårbare.

Fleksible arealformål og kombinasjon av bolig og næring er viktig for å møte endringer.

Skoler, barnehager og omsorgsbygg skal være naturlige møteplasser i nærmiljøet

Skoler, barnehager, helsetjenester, bibliotek, fritidsklubber og andre offentlige tilbud er viktige samlingspunkt som beriker nærmiljøet og gir økt livskvalitet.

Barnehager bør lokaliseres slik at de blir en naturlig del av nærmiljøet. Samlokalisering og sambruk med andre bygg og tjenester kan gi gevinster som bør belyses når kommunen etablerer nye barnehager. Barnehager kan ligge sammen med skoler, eldresenter, omsorgsbygg/ helsesenter, kontorbygg mv.

Skoleanleggene skal være en del av kommunens infrastruktur for kultur og idrett, bidra til å styrke lokalmiljøet og utformes på en slik måte at det enkelt kan benyttes av frivilligheten eller annen ikke kommersiell virksomhet utover skolens åpningstid.

Omsorgsbyggene og utearealene bør bidra til aktiviteter i nærmiljøet. De bør lokaliseres ved eller i sambruk med andre funksjoner.

Skal kommunen lykkes med å legge til rette for samlokalisering som bidrar til gode nærmiljø må det settes av tilstrekkelig arealer tidlig utviklingsfasen.



Foto: Nordre Follo kommune

Dette har vi gjort

Kommuneplanen peker ut prioriterte utbyggingsområder der hovedtyngden av utbyggingen skal skje. I Ski, Kolbotn og de andre tettstedene våre skal utbygging skje i sentrum eller nær togstasjonen.

Disse områdene er satt av til sentrumsformål (områder for boliger, næring og tjenester). Det legger til rette for å utvikle områdene slik vi ønsker. Fordelingen av boliger, næring og andre formål gjøres i reguleringsplanprosesser i tråd med figur 2 Senterstruktur – mulige funksjoner på ulike nivåer.

Dette gir nærmiljø tilrettelagt for alle aldre og skaper grunnlag for møteplasser, god mobilitet, kollektivdekning og redusert transportbehov.

Kvalitetskrav til bebyggelse og anlegg i (§§ 7 og 8) bidrar til attraktive tettsteder for både næringsliv og boliger. Bestemmelsene sikrer viktige kvalitets- og funksjonskrav for både bolig- og bokvalitet.

Ved regulering skal det redegjøres for valg av boligtyper og boligstørrelser, sosiale boformer, fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer.

Reguleringsplaner skal følge opp lovpålagte krav til universell utforming av boliger, utearealer og friluftsanlegg. Kvalitets- og funksjonskrav til utearealer og lekeplasser skal bidra til varierte møteplasser med gode lokalklimatiske forhold.

Planbestemmelsene krever at overvann skal brukes som en ressurs for rekreasjon og biologisk mangfold. Dette sikres gjennom krav til blågrønn faktor og etablering av sammenhengende blågrønne strukturer. (§4).

I alle områdeplaner og større reguleringsplaner skal det vurderes om det er behov for å sette av arealer til barnehageformål i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

Senterstruktur og plassering	1 Regional by	2 Kommunedelsenter	3 Lokalsentrene
Sted	Ski	Kolbotn	Tårnåsen Trollåsen Sofiemyr/Fløysbonn Myrvoll Greverud Oppegård Vevelstad/Langhus Siggerud Kråkstad
Boligtypologi og tetthet	Høy- og lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger	Høy- og lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger	Lavblokk med leiligheter Rekkehus Fire- og tomannsboliger Eneboliger
Type næring	Spesial-/nisjebutikker Kjøpesenter Dagligvare/grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Hotell Kontorbedrifter/ småskala produksjon/ verksted Kafé/Restaurant/ mindre spisesteder Design og interiørbedrifter Galleri/museum Treningscenter	Spesial-/nisjebutikker Kjøpesenter Dagligvare/grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Hotell Kontorbedrifter/ småskala produksjon/ verksted Kafé/Restaurant/ mindre spisesteder Design og interiørbedrifter Galleri/museum Treningscenter	Dagligvarebutikk/ grønnsakshandel Blomsterforretning Frisør/skjønnhetssalong Apotek Kafé/mindre spisesteder
Offentlig funksjoner	Rådhus NAV-kontor Politi Tinghus Bibliotek Kulturhus Tros- og livsynssamfunn	Kommunale kontorer Bibliotek Kulturhus Tros- og livsynssamfunn	Lokaler til fritidsklubber/ frivilligheten/ tros- og livsynssamfunn
Helse	Helsetjenester/velvære Lokalsykehus Legevakt Sykehjem	Helsetjenester/velvære Sykehjem	Helsetjenester/velvære Sykehjem
Utdanning	Barneskole Ungdomsskole Videregående skole Barnehager	Barneskole Ungdomsskole Videregående skole Barnehager	Barneskole Ungdomsskole Barnehager
Offentlige uterom	Stort torg Flere bydelstorg Bypark Skatepark/Parkour Strøkslekeplasser	Stort torg Flere bydelstorg Bypark Skatepark/Parkour Strøkslekeplasser	Lokal møteplass Strøkslekeplasser

Figur 1: Senterstruktur – mulige funksjoner på ulike nivåer

Regionbyen Ski er byen som gir deg mer tid⁵

Korte avstander mellom viktige hverdagsmål som hjem, skole, butikk, jobb og kollektivtransport gir mulighet for å bruke mer tid til det du ønsker. Utviklingen av Ski skal videreføre og forsterke slike kvaliteter.

Byen er omkranset av et vakkert kulturlandskap. Store deler av kulturlandskapet er omfattet av en hensynssone for bevaring av kulturmiljø og kulturminner.

Sammen med Skiraet og jernbanen har kulturlandskapet vært viktige rammer for utviklingen av det stedet vi kjenner i dag. Disse kvalitetene er noe av byens særpreg og identitet og bør videreføres i byutviklingen. Hvert byggeprosjekt i Ski må bidra til at Ski blir en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.

Grønnstrukturen i og tett på Ski sentrum skal ivareta innbyggernes ulike behov for rekreasjon og naturopplevelser nært opp til hjem og arbeid. Deler av grønnstrukturen i Ski er fragmentert, og utviklingen av utbyggingsområdene rundt sentrum må sikre og forbedre grønne forbindelseslinjer gjennom områdene.

Verdien av de grønne arealene vil øke i takt med økt befolkningstetthet. Kvalitetene må ivaretas og foredles for å sikre at byen utvikles i tråd med målene i kommuneplanens samfunnsdel der vi skal ta vare på grønne områder.

Ski er trolig den av de seks regionale byene i Akershus som vil oppleve de største forandringene de neste 10-20 årene. Potensiale for byutvikling er stort, og strategiske grep er gjort gjennom vedtatte planer.

Kommunens investering i nytt og oppgradert torg og gågate gir sterke signaler om at byutvikling prioriteres.

Byen skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem. (Ski kommune, 2016)

Nye Ski stasjon åpnet i august 2022 og Follobanen åpnet i desember 2022.

Det er avgjørende for utvikling av Ski som et attraktivt og levende bysentrum at vi følger opp føringer fra regional plan om en høy andel arbeidsplassintensive næringer rundt Ski stasjon. Det vil gi både enkle arbeidsreiser og stimulere til innpendling.

Kommunens lokalisering av barnehager, skoler og øvrige kommunale tjenester i sentrum bidrar til at mennesker i alle aldre bruker og får et forhold til byen. Det er lagt til rette for etablering av barnehager nært sentrum i kommende planperiode.

⁵ Slagord for Ski utarbeidet i samarbeid med Utbyggerforum i Ski og kommunen

Avgrensning av det prioriterte utbyggingsområdet i Ski ligger innenfor 10 minutters gangavstand til Ski stasjon. Utvikling innenfor området er kompleks og krever godt samarbeid mellom kommunen, utbyggere og regionale myndigheter.

Topografien i Ski legger godt til rette for å videreutvikle Ski til en sykkelby. For å bygge opp under 0-vekstmålet må det etableres gode og sømløse gang- og sykkelveier fra alle utbyggingsområder i og rundt Ski. Sykkel skal bli det foretrukne transportmiddelet til og fra sentrale målpunkter i hverdagen innenfor Ski tettsted.

I Ski sentrum legges det til rette for å utvikle tilbudet innen kunst og kultur, servering, handel og opplevelser.

Næringsområdene i Ski er i hovedsak samlet langs Vestveien på Drømtorp- og på Ellingsrud næringsområder. I tillegg er det et stort antall kontorarbeidsplasser og arbeidsplasser knyttet til handel og tjenesteyting i Ski sentrum.

Langs Vestveien er det i reguleringsplanene lagt opp til en betydelig utvikling av kontorarbeidsplasser. Ski sentrum har potensial for etablering av arbeidsplassintensive virksomheter som genererer innpendling (A-virksomheter).

Ved regulering av arealene vest for Ski stasjon må det vurderes å avsette arealer til blant annet en større virksomhet.

Kolbotn som kommunedelsenter

Utviklingen på Kolbotn er tett koblet til jernbanen både historisk og i dag. Kolbotns særpreget er knyttet til beliggenheten ved Kolbotntjernet, omgitt av tydelige grønne åsrygger.

Målet for de vedtatte planene for Kolbotn er å utvikle Kolbotn som et kompakt sentrum og tilrettelegge for god tilgjengelighet for gange og sykkel.

Det er viktig å sikre en gjennomføring som styrker Kolbotn som et attraktivt sted og å bevare særpreget. Det er ikke anbefalt å utvide avgrensingen av det prioriterte utbyggingsområdet nå.

Kolbotn skal ha et mangfold av funksjoner og tilbud, men i mindre omfang og bredde enn Ski, som er regional by.

Det bør legges til rette for variasjon i arbeidsplasser og tjenestetilbud som kan skape aktivitet over større deler av døgnet. Det må legges vekt på grønne kvaliteter ved utforming av torg og møteplasser.

Tilbud rettet mot barn og unge er viktig for å trekke barnefamilier til sentrum både som beboere og brukere av sentrumstilbudene. Ungdomscaféen i sentrum er et viktig grep.

I videre planlegging vektlegges variasjon i boligtyper for å legge til rette for nye boformer og ulike boligbehov, herunder familievennlige boliger. Det legges til rette for å etablere en sammenhengende turvei/sti rundt Veslebukta.

Lokalsentrene

Det legges til rette for at kommunens lokalsentre kan styrkes med nabolagstjenester (nærbutikk, frisør, osv.) og møteplasser/torg, men ikke konkurrere med handelssentrene Ski og Kolbotn.

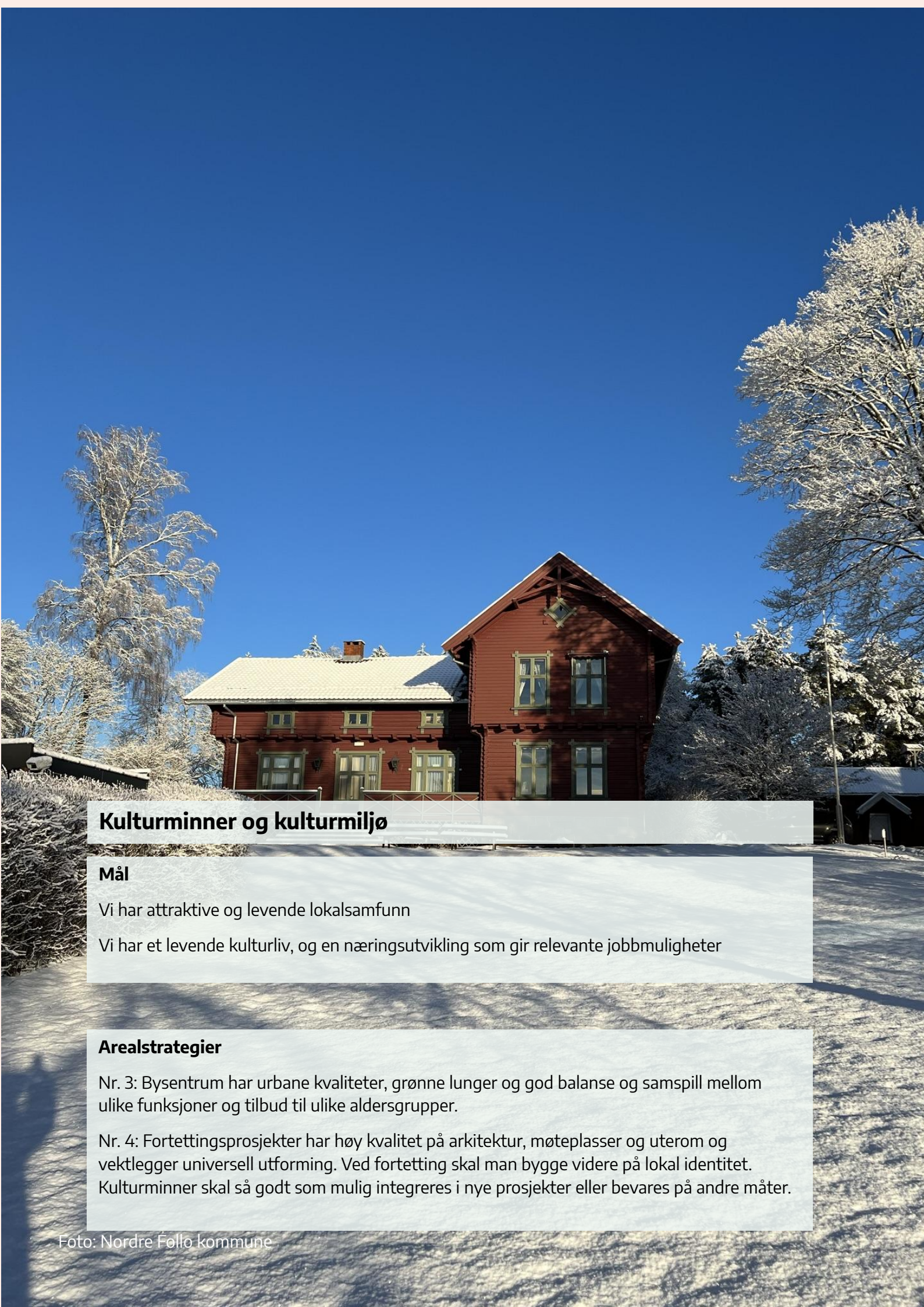
Boligtypologi skal velges med tanke på å motvirke skjevheter i befolknings-sammensetning. Dette vil bidra til stedstilhørighet og trivsel.

Dette har vi gjort for Ski, Kolbotn og lokalsentrene

Planbestemmelser for de prioriterte utbyggingsområdene vektlegger en arealutnyttelse som tilpasser seg områdenes karakter og identitet. Fortetting og transformasjon skal gi et godt bomiljø og et mangfold av funksjoner.

Det stilles krav til utarbeidelse av gode stedsanalyser med utgangspunkt i tettstedets karakter og lokale behov. Stedene skal utvikles slik at de beholder og styrker sitt særpreg og har en tetthet som harmoniserer med tilgrensende boligområder.

Kommuneplanen har hensynssoner for gjennomføring eller omforming der det beskrives spesifikke forhold for de ulike områdene som må ivaretas ved utvikling av et utbyggingsområde.



Kulturminner og kulturmiljø

Mål

Vi har attraktive og levende lokalsamfunn

Vi har et levende kulturliv, og en næringsutvikling som gir relevante jobbmuligheter

Arealstrategier

Nr. 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.

Nr. 4: Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming. Ved fortetting skal man bygge videre på lokal identitet. Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter.

Kulturminner og kulturmiljø er viktige brikker for å gjøre lokalsamfunnet attraktivt og levende.

I Nordre Follo har vi mye felles historie, men steder og lokalsamfunn har også særegne identiteter og kjennetegn som kan skape lokal identitet og kulturarv.

I kommunen finnes det fysiske spor etter menneskelig virksomhet fra mange ulike tidsepoker, fra steinalderboplasser til jordbrukslandskap, gammel gårdsbebyggelse og nyere boligområder med en spesiell historie.

Kulturminner kan være byggesteiner for fremtidig verdiskaping og utvikling

Godt bevarte kulturminner er kilder til kunnskap om fortiden og skaper grunnlag for stedsidentitet og tilhørighet og særpreg. Det er derfor viktig at de bevares for ettertiden og er tilgjengelige for alle.

Det er viktig at vi ivaretar et utvalg kulturminner og kulturmiljøer som har høy verdi og som gjenspeiler mangfoldet og særpreget ved kommunen.

De fleste reguleringsplaner fra 60, 70 og 80- tallet er relativt strenge sammenlignet med dagens mer generelle småhusplaner. Ofte var disse planene basert på konkrete utbyggingsforslag. Reguleringsplanene for feltutbygging fra denne tida er altså ikke laget for å tillate stor handlefrihet for den enkelte, men for å sikre en god arealutnyttelse med gode bokvaliteter i feltet som helhet.

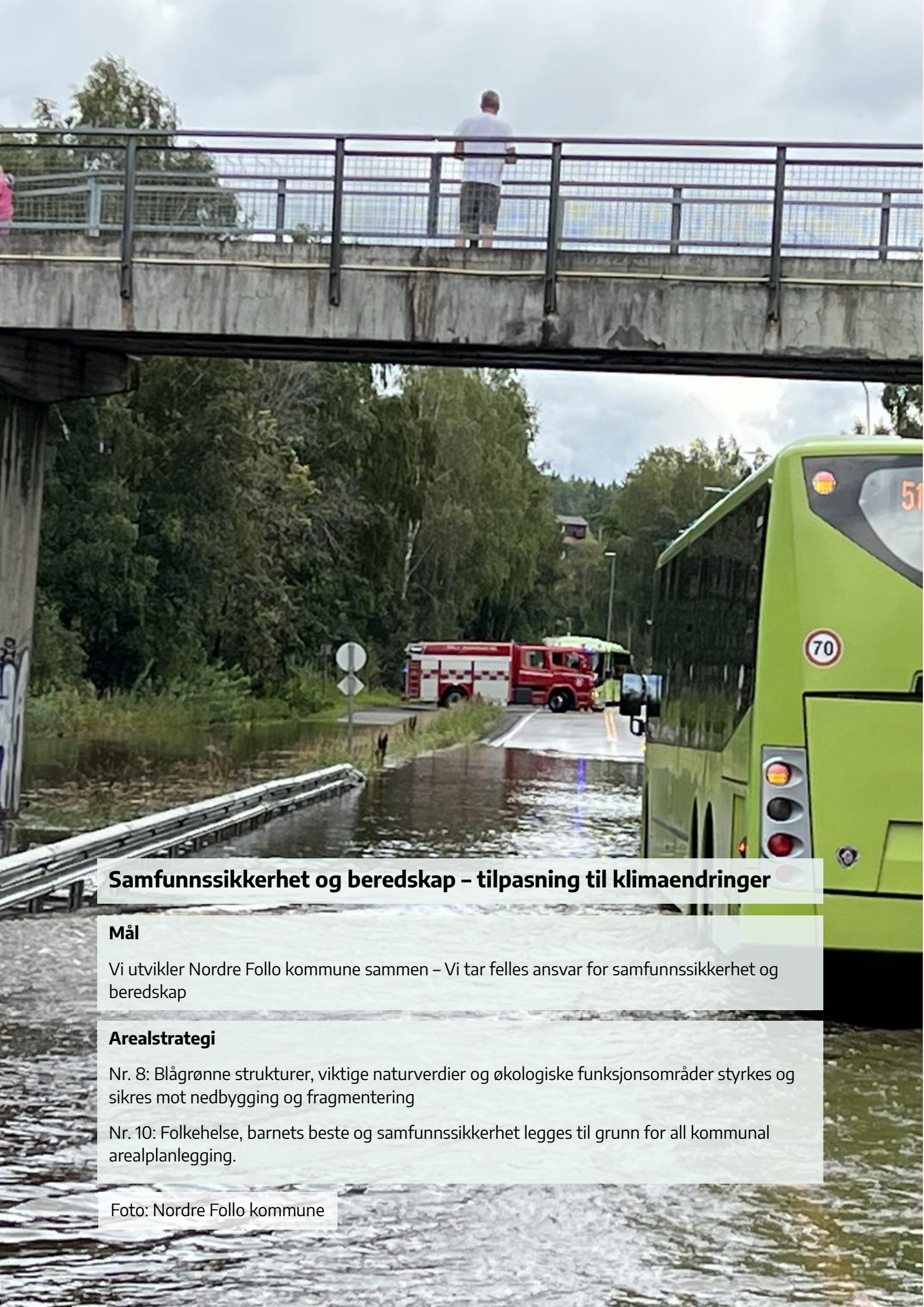
Der fortetting kommer i konflikt med kulturminner skal kulturminneverdiene kartlegges, og det må avklares hvordan disse verdiene kan bidra til kvalitet og identitet for stedet. Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter.

Bevaring og gjenbruk av gamle bygg, samt bruk av lokale materialer og uttrykk, gir karakter og tilhørighet. Dette skaper unike steder som folk føler eierskap til.

Dette har vi gjort

Kulturminner, kulturmiljø og viktige kulturlandskap vernes og ivaretas gjennom bestemmelser, hensynssoner og båndleggingssoner. Gjeldende soner videreføres.

Ved ny regulering av områder stilles det krav til kartlegging og utredninger av kultminner/ kulturmiljø.



Samfunnssikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer

Mål

Vi utvikler Nordre Follo kommune sammen – Vi tar felles ansvar for samfunnssikkerhet og beredskap

Arealstrategi

Nr. 8: Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering

Nr. 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

Foto: Nordre Follo kommune

Samfunnssikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer

Helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Nordre Follo ble vedtatt av kommunestyret i 2023. Sentrale tema er:

- Skred/ ras
- Flom og overvann
- Vannforsyning
- Storulykkehendelser på infrastruktur som Follobanen, E6 og E18
- Storulykkehendelse på industribedrifter
- Skogbrann
- Miljøsmitte (pandemi/ alvorlig sykdomsutbrudd)

Tilpasning til klimaendringer er aktualisert som tema i arealplanleggingen. Vi vil få mer intens nedbør, hyppigere flommer, hetebølger og mildere vintre, uavhengig av reduksjon av klimagassutslipp. Gjennom arealplanleggingen må vi sikre flomveier, åpne bekkeløp og sikre at utbygging ikke skjer i områder som er utsatt for flom. Flom kan også forsterke faren for ras.

Det er en økt bevissthet om avrenning av vann fra veier og andre tette flater. Vann fra veiarealer inneholder blant annet tung-metaller, oljeforbindelser og giftstoffer fra sprøytemidler som kan ledes ut i vassdragene. Mikroplast forurenses havene og tas opp av dyreplankton og fisk. Dagens renseteknologi er ikke tilpasset disse partiklene.

I tillegg fører klimaendringene til økte tilførsler av organisk materiale og næringsstoffer til vassdragene og setter vannkvaliteten i vassdragene under økt press. Det er viktig å stille krav til utbyggingsprosjekter som sikrer at miljøpåvirkningen blir så liten som mulig.

Gjersjøen er drikkevannskilde for nordre del av kommunen og for Ås kommune, mens søndre del forsynes fra Oslo. Befolkningsvekst og et aldrende avløpsnett har redusert vannkvaliteten i Gjersjøen fra god til moderat økologisk tilstand, og det er behov for tiltak for å bedre vannkvaliteten. Innsjøen ligger lavt i terrenget, og avrenning fra bebyggelse, infrastruktur og jordbruk i nedbørsfeltet tilfører blant annet næringsstoffer og miljøgifter. Tiltak knyttet til avløp, overvann og forurenset grunn er derfor nødvendige. Som viktig drikkevannskilde i Follo har Gjersjøen også stor betydning for beredskap og sikkerhet.

Dette har vi gjort

Alle arealinnspill til kommuneplanen har blitt vurdert opp mot risiko og sårbarhet (ROS). ROS-analyser på kommuneplannivå har en overordnet karakter. Mer detaljerte ROS-analyser utarbeides i forbindelse med regulering.

Håndtering av nedbør og overvann er en stadig større utfordring i bebygde områder. Kommuneplanen legger til grunn at overvann skal håndteres etter treleddsstrategien, infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

I tråd med anbefalinger fra NVE gjennomførte kommunen en overordnet analyse som identifiserer områder som er sårbare for skred, flom- og overvanns-utfordringer. Områder der man har bygd seg inn i flomutfordringer, eller områder der man er i ferd med å gjøre dette, er også identifisert.

Beregningsgrunnlag for overvann og flomveier er satt til 100 års regn med klimafaktor 1,5. Dette er i tråd med anbefalinger fra NVE og departementets vurderinger i forarbeiderne til endringer av overvannsbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Planbestemmelsene, (§ 4.2 til 4.4) gir føringer for håndtering av overvann på egen eiendom, hensyn til eksisterende flomveier og hva som skal legges til grunn ved reguleringsplan.

Bestemmelsene stiller også krav til blågrønn faktor og at hensynet til sammenhengende blågrønne strukturer gjennom bebygde områder sikres.

Hensynssonene «Aksomhetsområde marin leire, H310_1», «Kvikkleiresone, H310_2» og «Aksomhetsområde – Skred i bratt terreng, H310_3» videreføres og er oppdatert i tråd med eventuell ny kunnskap fra NVE.

Det kan stilles rekkefølgekrav om tosidig vannforsyning ved regulering av nye boligområder som er sårbare for bortfall av vannforsyning og slukkevann.

Bestemmelse til hensynssone (H110) for drikkevannskilden Gjersjøen er skjerpet for å sikre vannkvaliteten ytterligere. 100 meters byggegrense rundt videreføres.

Klimafaktor

Når vi skal planlegge for økte nedbørsmengder, brukes beregningsmodeller som legger på en klimafaktor som skal ta høyde for fremtidige klimaendringer. I fremtiden forventes økt nedbørintensitet. En klimafaktor på 1,5 betyr at dagens tall for nedbør er økt med 50% i beregningene

Næringsutvikling

Mål

Vi har et levende kulturliv, og en næringsutvikling som gir relevante jobbmuligheter.

«Næringsvekst gir nye arbeidsplasser og legger grunnlag for vekst i verdiskapingen. Dette bidrar til bedre offentlige tjenester, økt deltakelse i arbeidslivet, høyere livskvalitet og mer levende bomiljøer.

Et arbeidsmarked som drar nytte av kommunens fortrinn – slik som beliggenhet, infrastruktur, innovasjonskraft og kompetansen som finnes her – vil styrke vår attraktivitet overfor både innbyggere og næringsliv.»

Arealstrategier

Nr. 1: Nordre Follo styrer boligbyggingen mot fortetting i prioriterte utbyggingsområder. Hovedtyngden av veksten skjer i Ski, på Kolbotn og i gangavstand fra jernbane og områder med høyfrekvente bussruter.

Nr. 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper

Næringsutvikling

I Nordre Follo er det noe ledig kapasitet i næringsområdene for lager og logistikk i Fugleåsen/Regnbuen-området. Mastemyrområdet har også noe potensial for høyere utnyttelse, men er mindre egnet for lager og logistikk (Nordre Follo kommune, 2024).

Arealkrevende logistikk og produksjon har de senere årene søkt seg ut av befolkningstette områder og mot rimeligere arealer nær effektive transportårer. Samtidig erfarer kommunen at det er en økende interesse for etablering av slik virksomhet nær Oslo, blant annet som følge av elektrifisering av bytransporten.

Vi ønsker å tiltrekke oss arbeidsplassintensive virksomheter

Gjerne en større offentlig virksomhet som kan øke arbeidsplassdekningen, bidra til motstrøms pendling og optimalisere utnyttelsen av Follobanen og Østfoldbanen.

Ved Rosenholm stasjon eier kommunen et område på rundt 25 dekar som per i dag er leid ut til bussparkering. Rosenholm har potensiale for fremtidig utvikling og bør sees i sammenheng med Oslo kommunes planer.

Med en høyt utdannet arbeidsstyrke, er kompetansen til stede for at bedrifter innenfor ulike produktive næringer og teknisk tjenesteyting kan etablere seg i Nordre Follo. Kommunen har også flere områder med god kollektivtilgjengelighet der det ligger til rette for mer småskala kompetansearbeidsplasser: Rosenholm, Kolbotn, Berghagan, Ski vest og Ski øst.

Lokalisere riktig næringsvirksomhet på riktig sted

Det skal tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter i Ski og Kolbotn sentrum. Detaljhandel skal lokaliseres i sentrumsområder.

Virksomheter med mange ansatte og besøkende skal lokaliseres i områder med høy kollektivtilgjengelighet. Kontorbedrifter, offentlig forvaltning og handel og service er arbeidsplassintensive virksomheter.

Virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/ kunder bør ligge integrert i bystrukturen.

Håndverksbedrifter og kombinasjonen av kontor og lager er eksempler på det som også gjerne kalles virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

Dette er områder som kan være egnet for reindustrialisering.

Bilbasert næring som storvarehandel, lager, engros, transport og industri skal lokaliseres på strategisk viktige arealer nær riksveinettet.

Dette har vi gjort

Det stilles krav om at reguleringsplaner skal angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Næringsområdet på Berghagan er endret fra kombinert formål bolig- og næring til kun næringsvirksomhet. Det gir forutsigbarhet for næringen som er etablert i området og bidrar til å opprettholde næringsparker nær effektive transportårer.

Sentrumsformål i Ski, på Kolbotn og i øvrige tettsteder åpner for etablering av næring.



Idrettsformål

Mål

Vi har god livskvalitet og lever aktive liv

«Barn og unge har en trygg oppvekst. De er inkludert, deltar aktivt og har mulighet til å utfolde seg.»

Arealstrategier

Nr 10: Folkehelse, barnets beste og samfunnsikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

Nr 3: Bysentrum har urbane kvaliteter, grønne lunger og god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper.


Foto: Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune har idrettsparken på Sofiemyr, Østre Greverud, Siggerud, Kråkstad, Langhus og Ski. Ved bygging av nye skoler skal kommunen utvikle nærmiljøanlegg og vurdere å etablere flerbrukshaller.

I kommunens langsiktige investeringsplan er det lagt inn nye svømmeanlegg i Ski og i Kolbotnområdet samt etablering av ny idrettshall i forbindelse med nye skoler i østre del av Ski. Fram mot neste rullering av kommuneplanens arealdel må lokalisering og tomtebehov for flerbrukshall og svømmehaller avklares.

Dette har vi gjort

Arealene som er avsatt til formålet i kommuneplanen videreføres.



Grav- og urnelunder

Foto: Field Geospatial AS

Vi har i dag gravplasser i Ski, på Kolbotn, Siggerud, Svartskog og Kråkstad. Kirkevergen har utarbeidet en ny gravplasmelding for kommunen, som viser status og fremtidige behov for arealer til gravplasser.

Nåværende arealer til kiste- og urnegraver er vurdert å være tilstrekkelig i en 20 årsperiode.

Gravplasmeldingen tar likevel til orde for en utredning av eventuelle nye arealer til gravplasser, samt utvidelse og arealendringer av eksisterende gravplasser. Det vil sikre at vi har tilstrekkelige gravplassarealer for fremtiden, og at vi kan tilby ulike gravferdsformer til befolkningen.

På bakgrunn av gravplasmeldingen, bør det i løpet av kommende kommuneplanperiode gjøres en utredning av behov for gravplassarealer i samarbeid mellom oss og Nordre Follo kirkelige fellesråd.

Dette har vi gjort

Arealene som er avsatt til formålet i kommuneplanen videreføres

Referanser

- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. (2025). *Planprogram Regional plan for areal og mobilitet i Oslo og Akershus*. Hentet fra https://afk.no/_f/p104/i0520378a-e1d7-4cd0-a879-c2afa3ca3d70/vedtatt-planprogram-regional-plan-for-areal-og-mobilitet-i-oslo-og-akershus.pdf
- Miljødirektoratet. (2025). *Utslipp av klimagasser i kommuner og fylker*. Hentet fra Nordre Follo kommune: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner?area=533§or=-2>
- Miljødirektoratet. (2025). *Veileder: Klima- og miljøhensyn i arealplanlegging*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnganegative-virkninger-for-miljoet/>
- Nordre Follo kommune. (2024). *Temaplan for næringsutvikling 2024-2036*.
- Prognosesenteret AS. (2025). *Boligpreferanseundersøkelse for Nordre Follo kommune*.
- Ski kommune. (2016). *Områderegulering for Ski senrum*.
- SSB. (2024). *KOSTRA*. Hentet fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/nordre-follo>

Andre referanser og temaplaner

- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*. Hentet fra https://afk.no/_f/p104/i62ebffe3-ed1f-4ca3-a80c-3f3b2b752222/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf
- Bybåndssamarbeidet i Oslo og Akershus (2025). *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet*. Hentet fra https://plansamarbeidet.no/_f/p105/ica5cb666-d12c-489a-8e20-89c9a7502d54/veileder_for_fortetting_og_transformasjon_med_bykvalitet_i_bybandet.pdf
- Gehl, Jan (2010). *Byer for mennesker*. Bokværket
- Miljødirektoratet. (2022) *Sjette hovedrapport fra FNs klimapanel (2021-2023)*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/fns-klimapanel-ipcc/dette-sier-fns-klimapanel/om-sjette-hovedrapport/>
- Miljødirektoratet. (2022) *Konvensjon om biologisk mangfold (CBD) og naturavtalen*. Hentet fra <https://www.miljodirektoratet.no/regelverk/konvensjoner/biologisk-mangfold/>
- Nordre Follo kommune (2024), *Folkehelse i Nordre Follo 2023*. Hentet fra <https://pub.framsikt.net/plan/nf/plan-6197c98d-0619-48ec-b92a-8b49ac563576-24503/#/>
- Utdanningsdirektoratet (2025). *Læring og trivsel*. Hentet fra <https://www.udir.no/laring-og-trivsel/>

Kommunale planer:

Kommuneplan Nordre Follo kommune 2019-2030 – Samfunnsdel (2020). Hentet fra <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/kommuneplan/kommuneplan-nordre-follo-kommune-2019-2030-samfunnsdel.pdf>

Forslag til ny kommuneplan Nordre Follo kommune – Samfunnsdel (2025). Hentet fra <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/kommuneplan/kommuneplanens-samfunnsdel--horingsutkast.pdf>

Kommunedelplan for naturmangfold (7.12.2022). Hentet fra <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/kommuneplan/kommunedelplan-for-naturmangfold-2022.pdf>

Temaplan for mobilitet 2023-2024 (2023). Hentet fra [https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/om-nordre-follo/styringsdokumenter/temaplaner-og-strategier/temaplan-for-mobilitet-
endelig-versjon.pdf](https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/om-nordre-follo/styringsdokumenter/temaplaner-og-strategier/temaplan-for-mobilitet-endelig-versjon.pdf)

Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2022-2029. Hentet fra [Microsoft Word - Kortversjon Hovedplan VA - felles arbeidsutkast_2](#)

Temaplan for Klima og energi 2021-2030 (2021)
https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/planer-og-horinger/vedtatte-planer/klimaplan_2021.pdf