



Oppsummering av høringsuttalelser og kommunedirektørens kommentar

dato: 24.3.2023

Offentlige myndigheter		
Innspill fra	Resymé av innspill	Kommunedirektørens kommentar
1. Statsforvalteren i Oslo og Viken Datert: 20.12.2022 Dok 138	1.1 Statsforvalteren har et ordinært samordningsansvar for innsigelser fremmet innenfor eget myndighetsområde, og skal påse at planer ikke er i strid med nasjonale og vesentlige regionale interesser. Som samordningsmyndighet skal Statsforvalteren påse at innsigelser fra øvrige statlige fagetater er tydelig forankret i lov, forskrifter eller retningslinjer. Statsforvalteren har vurdert at innsigelsene ikke er i strid med hverandre, og at de er begrunnet ut fra nasjonale og vesentlige regionale interesser innenfor den enkelte etat sitt ansvarsområde. Statsforvalteren forutsetter at kommunen samarbeider med Bane NOR, Mattilsynet og Statsforvalteren for å finne løsninger på innsigelsene. 1.2 Innsigelse fra Statsforvalter til planbestemmelser §§ 2.1 andre avsnitt og 19.2 bokstav a siste kulepunkt med begrunnelse i nasjonale og regionale føringer for landbruk og matproduksjon. 1.3 Planbestemmelse § 17.3 bokstav a) må oppdateres og referere til rundskriv Q-06/2020 (kirkerundskrivet). 1.4 Bestemmelse § 2.1 Plankrav 2. avsnitt: Plan- og bygningsloven § 11-9 nr.1 gir kommunen adgang til å vedta plankrav for enkelte tiltak, men er usikre på om det kan vedtas plankrav for landbruksveier i Marka. 1.5 Bestemmelse § 2.1 Plankrav 3. avsnitt er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Hva ligger i «mindre byggetiltak»? Dette bør presiseres nærmere, for eksempel i retningslinjer. 1.6 Bestemmelse § 2.1 Plankrav 5. avsnitt: «Andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet» er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Dette bør presiseres nærmere, for eksempel i retningslinjer.	1.1 Tas til orientering. 1.2 Planbestemmelse § 2.1 andre avsnitt unntas rettsvirkning i påvente av en juridisk avklaring i Kommunal- og distriktsdepartementet. Innsigelsen til § 19.2 bokstav a siste kulepunkt imøtekommes med et tillegg i bestemmelsen som innebærer at krav om regulering ikke gjelder for tilleggsnæringer i tråd med veileder H-2401 Garden som ressurs. 1.3 Imøtekommes og bestemmelsen er oppdatert med henvisning til rundskriv Q-06/2020 (kirkerundskrivet). 1.4 Bestemmelsen er unntatt rettsvirkning i påvente av en juridisk avklaring i Kommunal- og distriktsdepartementet. 1.5 Imøtekommes. Det er presisert i 3. avsnittet hvilke tiltak bestemmelsen omhandler. 1.6 Tas til orientering, ingen endringer i bestemmelsen. Kommunedirektøren er oppmerksom på at ordlyden er noe skjønnsmessig, men oppfatter at bestemmelsen er viktig. Dette er omtalt i planbeskrivelsen. 1.7 Henvisning til veglova er fjernet. 1.8 § 7.3 er omformulert. I § 13.3 er to første avsnitt om søknadsplikt fjernet. 1.9 Imøtekommes. § 14 om husnummerskilt er tatt ut av bestemmelsene. Det er ikke lengre hjemmel til å

	1.7 Bestemmelsen § 6.1 Offentlige veier må hjemles i pbl. § 11-9 nr. 5, ikke veglova. 1.8 For §§ 7.3 og 13.3 er det ikke hjemmel for å vedta planbestemmelser om søknadsplikt. Planbestemmelser skal ikke inneholde saksbehandlingsregler. Dette kan opplyses om i retningslinjer. 1.9 Stiller spørsmål ved kommunens hjemmel for bestemmelse § 14 om husnummerskilt. Dette må komme frem av planbestemmelsen. 1.10 Til formuleringen for § 15.2 a) «<i>når trafikkforholdene på stedet tilsier det</i>» er skjønnsmessig og kan bli vanskelig å praktisere. Det bør muligens vedtas retningslinjer som sier noe om det nærmere vurderingstemaet. 1.11 I tabellen som blant annet skal vise minimum og maksimum bilparkering, er det for enkelte formål (for eksempel leiligheter) kun angitt maksimum parkering. Bemerk at kun maksimumkrav til parkering i realiteten ikke er et krav om parkering. Man kan etter bestemmelsen velge ikke å ha parkeringsplasser, i og med at det ikke står minimum. 1.12 De generelle bestemmelsene under § 19.2, samt bokstav b) og c) åpner for visse tiltak på bolig- og fritidsbebyggelse beliggende i LNF-områder, dvs. boliger og fritidsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Slike tiltak er ikke i samsvar med planformålet LNF, og må anses som LNF- spredt og vedtas med hjemmel i pbl. § 11-11 nr. 2. I følge pbl. § 11-11 nr. 2 kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser om «at spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og annen bebyggelse kan tillates gjennom behandling av enkelt <i>søknader eller reguleringsplan når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen</i>». Veilederen «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse» Kommunal- og moderniseringsdepartementet mai 2020.) angir hvordan man kan angi LNF spredt bebyggelse i samsvar med de krav som følger av plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2. Når det gjelder kommuneplanbestemmelse § 19-2 bokstav b	ha denne type bestemmelser i kommuneplanen. Bestemmelser fulgte med fra gammel plan. I pbl av 1985 § 105 var det en bestemmelse om at kommunen kunne gi bestemmelser om utforming av husnummer, men denne finnes ikke lenger. 1.10 Tas til orientering, ingen endringer i bestemmelsene. Kommunedirektøren er oppmerksom på at ordlyden er noe skjønnsmessig, men oppfatter at kommunen har god praksis med å håndtere denne bestemmelsen. 1.11 Det er ønskelig med en restriktiv parkeringspolitikk i sentrumsområder. Derfor legges det kun opp til maksimumsgrense i prioriterte vekstområder. 1.12 Arealformålet videreføres. Kommunedirektøren vil starte opp et arbeid slik at det kan utarbeides en oversikt som viser hvor spredtbygd bebyggelse i LNF-områder ligger. Dette vil legges inn i kommuneplanen ved neste rullering. Bestemmelsene vil være de samme. Dette vil ikke få noen reel betydning i praksis, men det vil komme tydeligere fram hvilke områder som er omfattet av bestemmelser for boligområder i LNF. 1.13 Det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for området og utnyttelsesgrad vil bli fastlagt i planprosessen. 1.14 I forbindelse med en detaljreguleringsplan vil det vurderes tiltak og ev. rekkefølgekrav med tanke på vannmiljøtilstanden i Vansjø/Høbbøl- og Hobølvassdragene som Kråkstadelva drenerer til. 1.15 Vannmiljø er et eget utredningstema i kommunens mal for planbeskrivelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Her skal det bl.a. redegjøres for om planforslaget kan påvirke vannforekomsten.
--	---	---

	og c, må dette anses som angivelse av LNF-spredd ved kun bestemmelser. Statsforvalteren etterlyser en illustrasjon og ber kommunen ta dette med seg i det videre arbeidet med kommuneplanens arealdel for å tilfredsstille kravet om å angi omfang og lokalisering. Vi. 1.13 For Vardåsveien 8 (arealinnspill 8) forutsettes det at på reguleringsplannivå fastsettes en hensiktsmessig utnyttelse med utgangspunkt i områdets beliggenhet i tråd med prinsippene om utvikling utenfor prioriterte vekstområder, jf. Retningslinje R4 i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. 1.14 For <i>Kråkstad sentrumsområde</i> anbefales det at planforslaget konkretiserer aktuelle tiltak og rekkefølgekrav for å sikre at de foreslåtte endringene ikke reduserer vannmiljøtilstanden ytterligere eller gjør det vanskeligere å nå miljømålene. 1.15 Anbefaler at kommunen også vurderer å ta inn at det i videre plan- og byggesaksarbeid skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden til en vannforekomst, og at dette må veies opp mot miljømålet til vannforekomsten. 1.16 Utvidelse av byggeområdet for <i>Kråkstad sentrumsområde</i> vil berøre deler av et viktig grøntdrag langs Kråkstadelva med kantsone. Bes om at planforslaget tar hensyn til dette ved å sikre en tilstrekkelig grøntsone langs elven allerede på kommuneplannivå. 1.17 Kan imidlertid ikke se at temakartet eller arealplankartet synliggjør viktige marine naturtyper. I Naturbase er det registrert flere bløtbunnsområder i strandsonen. Vi ber om at disse blir omfattet av hensynssoner eller arealformål og bestemmelser som synliggjør og ivaretar naturverdiene. I tiltak T24 i <i>Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden</i> står det at kommunen skal sikre bløtbunnsområder i planleggingen, samt unngå inngrep i slike områder. 1.18 Advarer om at utbygging må ikke gå på bekostning av kvaliteten på avløpsinfrastrukturen og nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet.	Kommunen har også nylig utarbeidet en hovedplan for VA og vannmiljø samt tiltaksplan som synliggjør utfordringene. Videre er det planbestemmelsenes §1 fastsatt at bestemmelser om VA, flom og overvann gjelder foran gamle reguleringsplaner. 1.16 Det er satt av en bred sone med arealformålet naturområde – grønstruktur langs Kråkstadelva i plankartet. Innenfor dette området er det også flomfare (H320_1) og byggeforbudssone. Dette formålet må ses nærmere på i forbindelse med detaljreguleringsplan. 1.17 Kommunedirektøren har fått bekreftet at Statsforvalteren har tatt feil av når det gjelder forekomst av bløtbunnsområder. Det ikke kartlagte bløtbunnsområder i strandsonen i Nordre Follo, men det er slike områder i Bunnefjorden i kommunene Ås og Nesodden. 1.18 Ved utbygging av nye områder med dårlig avløpskapasitet stiller kommunen rekkefølgekrav om utbedring. 1.19 ROS-analysen er oppdatert med tabeller som viser kategorisering av sannsynlighet og konsekvenser. For de tre områdene som anbefales som nye utbyggingsområder skal det gjennomføres en detaljregulering. 1.20 I planbestemmelsene § 3 om utbyggingsavtaler er forkjøpsrett og tilvisningsavtaler listet opp som tiltak. Kommunen har dette som tiltak i sin boligstrategi, vedtatt 14.09.22 og det er inngått tilvisningsavtale med utbygger. 1.21 Tas til orientering. 1.22 Kommunedirektøren anbefaler at arealformålene videreføres som i dag, men vil starte opp et arbeid
--	---	--

	1.19 Mangler beskrivelse av hva som legges til grunn når kommunen vurderer om en hendelse i ROS-analysen har små, middels eller store konsekvenser. I vurderinger av farer må også alle skredtyper vurderes og utredes. Det må oppdateres tydelig hvilke tiltak som anbefales ved de ulike farene og sårbarhetene ved alle innspillsområdene, og på hvilken måte tiltakene følges opp videre. Dette er varierende beskrevet i ROS-analysen og tilrådes oppdatert. 1.20 For å tilrettelegge for sosioøkonomisk variasjon i sentrumsnære områder oppfordres kommunen til å benytte handlingsrommet i utbyggingsavtaler som åpner for bruk av kommunal forkjøpsrett til boliger og bruk av tilvisningsavtaler. 1.21 Viktig at kommunen sikrer et variert bo- og tjenestetilbud, samt bidrar til normalisering og integrering for denne gruppen innbyggere. Viktig å være varsom for plassering av boliger og institusjoner så tett inn på hverandre at de har visuelle, fysiske eller organisatoriske relasjoner til hverandre. Dette for å hindre samlokalisering. Det er også viktig at boligprosjekter som settes i gang ikke har institusjonslignende preg. 1.22 Man kan bruke offentlig eller privat tjenesteyting som formål for gravplasser, men statsforvalteren anbefaler at arealformålet grav- og urnelund brukes. For Oppegård kirkegård anbefales at den nordre delen av eksisterende gravplass endrer arealformål fra framtidig til nåværende grav- og urnelund. Kommunen bør vurdere hvorvidt det er aktuelt med en framtidig utvidelse og om det er hensiktsmessig å beholde arealformålet framtidig grav- og urnelund mtp. at området berører flere viktige hensynssoner. 1.23 Minner om at de deler av kommuneplanens arealdel som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljødepartementet (KMD) før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.	for å avklare arealbruken for grav- og urnelunder fram mot neste kommuneplanrullering. 1.23 Kommunedirektøren vil sikre at vedtatt plan blir sendt KMD for stadfesting.
2. Viken fylkeskommune Datert: 12.12.2022 Dok 140	2.1 Viken fylkeskommune anbefaler at felt B2, B3 og B5 i Bålerud-planen tas ut av kommuneplanen. Med henvisning til Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, med retningslinje 5, og	2.1 Kommunedirektøren vurderer at det allerede er gjort en grundig avveining mellom vekst og vern i dette området, og anbefaler derfor at områdene videreføres som framtidig boligformål.

	føringene i FNs bærekraftsmål, pekes det på at planområdet er bilbasert og derfor bør tas ut av kommuneplanen. 2.2 Fylkeskommunen ber om at det i planbestemmelse § 6.1 presiseres at byggeforbudet langs fylkesveier også gjelder parkeringsplasser. 2.3 Kommunen oppfordres til å bruke eksisterende virkemidler for oppfølging av bygging av landbruksveier, for å bidra til bærekraftig skogbruk og helhetlige landbruksløsninger. 2.4 Fylkeskommunen anbefaler at planbestemmelse § 17.2 bokstav a viser til en liste over kulturminner i stedet for hensynssoner. Det påpekes at bestemmelsens gyldighet avhenger av at det må være tydelig hvilke bygninger bestemmelsen gjelder for, verneverdien må være begrunnet, og eierne må ha fått uttale seg. Det foreslås at listen utvides til å vise gnr./bnr., stedsnavn, gårdsnavn og ev. noe informasjon om kulturmiljøene og kulturminnene. 2.5 Til § 17.3: Det påpekes at middelalderkirkene og -kirkestedene må skilles ut med egne bestemmelser siden de er fredet. 2.6 Det påpekes at det må vises til rundskriv Q-06/2020 (kirkerundskrivet) i stedet for tidligere kirkerundskriv T-3/2000. 2.7 Det vises til at kommunen kan bruke hensynssonene for KULA (kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse) som grunnlag for forvaltning av områdene. 2.8 Det oppfordres til at kommunen stiller krav om minste uteoppholdsareal ved bygging eller oppgradering av skoler og barnehager.	2.2 Dette er allerede ivarettatt i planbestemmelsene. 2.3 Etablering og oppgradering av moderne landbruksveier innebærer terrenginngrep som kan ha store konsekvenser for miljø og samfunn. Kommunedirektøren har derfor foreslått en planbestemmelse om regulering av landbruksveier, begrunnet med at det kan gi en grundigere og mer demokratisk prosess for avveining mellom ulike interesser, enn behandling etter landbruksveiforskriften. Statsforvalterens landbruksavdeling har fremmet innsigelse til denne bestemmelsen, se pkt. 1.4. 2.4 Tas delvis til følge: Kulturminner i hensynssonen er opplistet med gårds og bruksnr. bakerst i bestemmelsesdokumentet, men bygninger er ikke spesifisert i lista. Det må gjøres en jobb videre for å tydeliggjøre grunnlaget vi har for innlemmelse i hensynssonen, dokumentasjonen varierer mellom kulturminner. Enkelte kulturminner er videreført fra eldre kommuneplaner der registreringene ofte ikke fulgte som eget vedlegg. For nyere innlemmelser (kommuneplan 2018/2023) fulgte registreringsrapport vedlagt ved innlemmelse. Arbeidet med å utvikle og formidle grunnlaget for kommunens kulturminneforvaltning vil fortsette fram mot neste kommuneplanperiode, og vi vil jobbe videre med å spesifisere bebyggelsen nærmere i listeform og referere til dokumentasjon der denne foreligger. Hensynssonen opprettholdes da den er en tydelig markering av kulturminneinteresser i plankartet, noe det fremdeles er behov for. Bestemmelsenes hjemmelsgrunnlag er pbl § 11.9, punkt 7.
--	--	---

		2.5 Imøtekommes. Bestemmelsen er justert. 2.6 Imøtekommes. 2.7 Tas til orientering. 2.8 Det er pågår et arbeid med fastsetting av minstekrav for uteoppholdsareal ved skoler og barnehager. Arbeidet er ikke ferdig. Dette kan tas tidligst ved neste rullering av kommuneplanen.
3. NVE Datert: 09.12.2022 Dok 91	3.1 NVE berømmer kommunens fokus på klima og klimatilpasning. Arealbruken anbefales styrt slikt at ny utbygging i områder som kan være utsatt for flom-, erosjons- eller skredfare unngås. 3.2 NVE viser til temakart 16 der det er innarbeidet aktsomhetsområde for marin leire og faresone for kvikkleire. NVE viser til at områdene i temakartet er vist som farget polygon og ikke som hensynssone H310, mens hensynssonen i den digitale innsynsløsningen vises med skravur. Det påpekes at hensynssonen ikke fremgår i det samlede arealplankartet. NVE anbefaler at hensynssonene innarbeides i plankartet og at det benyttes korrekt hensynssone med skravur i temakartet. 3.3 NVE mener at planbestemmelsene i § 22.3 (mulighet for kvikkleire) må gjøres tydeligere. Det kan være uklart om siste avsnitt gjelder for både hensynssone H310_1 og H310_2, eller om det kun gjelder for H310_2. I forbindelse med regulering må reell fare utredes som en del av planarbeidet, uavhengig av om det ligger i en registrert faresone, eller i et aktsomhetsområde. Det vises til at § 18.12 i bestemmelsene omhandler krav til utredninger av grunnforhold i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner. Kommunen bør vurdere om bestemmelsene knyttet til krav om utredning av grunnforhold kan samles og gjøres tydeligere. 3.4 NVE kan ikke se at det er vurdert eller innarbeidet bestemmelser eller hensynssoner knyttet til andre skredtyper (jord-/flomskred og steinsprang). NVE anbefaler at det gjøres vurderinger knyttet til alle skredtyper og at det innarbeides hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser.	3.1 Tas til orientering. 3.2 I PDF-versjonen av temakartene, som ble laget i forbindelse med høringen, ble hensynssonene vist med polygoner med farger for å gi en bedre visuell fremstilling av hvor områdene ligger. I den digitale innsynsløsningen er det brukt riktige tegneregler for hensynssoner, med skravur. Hensynssonene er ikke visualisert i arealplankartet fordi det er vanskelig å lese kartet når mange hensynssoner overlapper hverandre. Hensynssonene er derfor vist i temakartene, og er - sammen med det samlede arealplankartet - del av kommuneplanen, og derfor juridisk bindende. Det er presisert i bestemmelsene at temakartene er juridisk bindende og en del av plankartet. 3.3 Bestemmelsene er presisert og oppdatert etter innspill fra NVE. 3.4 Imøtekommes: det er lagt inn ny hensynssone H310_3 Aktsomhetsområde Skred i bratt i terreng i temakartet, og knyttet nye bestemmelser til sonen i tråd med anbefalinger fra NVE. 3.5 §§ 4.2 og 4.3 er noe revidert og presisert etter innspill fra NVE og nærmere gjennomgang med kommunens Klima- og miljøavdeling. 3.6 Se kommunedirektørens svar på punkt 3.2.

	3.5 NVE viser til høringsforslagetets fokus på temaet overvann og at det er utarbeidet temakart og bestemmelser som sikrer god oversikt over potensiell fare, samt krav til ytterligere utredning på reguleringsplannivå. Det er positivt at det er fokus på flomveier og blågrønne strukturer, herunder gjenåpning av bekker. Det vises til bestemmelsene §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.5. 3.6 NVE viser til temakart 8 som viser områder som er sårbare for flom. NVE påpeker at områdene vises i temakartet som farget polygon og ikke som hensynssone H320, mens hensynssonen i den digitale innsynsløsningen vises med skravur. NVE anbefaler at hensynssonene innarbeides i det samlede plankartet, og at det må benyttes korrekt hensynssone med skravur i temakartet. 3.7 NVE viser til planbestemmelse § 6.2 bokstav d, og anbefaler at byggegrensen langs mindre bekker settes til minimum 20 meter. 3.8 NVE oppfordrer til å melde inn alle flom- og skredfareutredninger, både rapporter og eventuelle kartlagte faresoner, slik at farekartene i NVE Atlas kan oppdateres.	3.7 Kommunedirektøren vurderer at bestemmelsen i høringsutkastet med 10 m byggegrense på kommuneplannivå er tilstrekkelig. I forbindelse med detaljregulering kan de settes en bredere byggegrense dersom det er behov. 3.8 Kommunen har i dag rutiner med å oversende rapporter fra geotekniske undersøkelser for registrering i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG). Kommunen er imidlertid forhindret fra å registrere alle geotekniske rapporter uten samtykke fra innehaveren til rapporten. Dette skyldes bestemmelser i åndsverksloven. Lovendring i pbl § 2-4 og ny bestemmelse i åndsverkloven er på høring nå. Endringen vil sikre at slike rapporter enklere kan gjøres tilgjengelig i en offentlig registerordning. Kommunen vil etter dette utarbeide en rutine for oversendelse av flom- og skredfareutredninger til NVE.
4. Bane NOR Datert: 02.12.2022 Dok 41, 94	4.1 Bane NOR fremmer innsigelse til planbestemmelse § 1 angående forhold til andre planer. Innsigelsen dreier seg om detaljreguleringsplan for Kolbotn stasjon, spesielt knyttet til støy. Bane NOR ber om at bestemmelsen endres slik at detaljreguleringens bestemmelser for støy gjelder foran bestemmelser for støy i kommuneplanen. 4.2 Bane NOR fremmer innsigelse til planbestemmelse § 16.2 bokstav c, avsnitt om <i>Tiltak for å begrense støy i bygge- og anleggsfasen</i>. Innsigelsen begrunnes med at bestemmelsen vil forlenge og fordyre planlagte arbeider på eksisterende stasjoner på Østfoldbanen. Bane NOR mener det er nasjonal jernbaneinteresse ved dette og ber om at jernbane unntas fra bestemmelsene.	4.1 Innsigelsen er løst ved at det i § 1 er lagt inn en presisering av at støybestemmelsene for Kolbotn stasjon ved motstrid gjelder foran støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel. 4.2 Innsigelsen er løst i dialog med Bane NOR. Siste setning i § 16.2 bokstav c tas ut. Bestemmelsen ellers beholdes slik den er. Det er lagt inn en formulering som er veiledende i forhold til hvordan enkeltsaker skal behandles, og klargjør hvordan bestemmelsen kan forventes praktisert. En slik tidsbegrensning er innenfor rammene av T-1442, og opprettholdelse av bestemmelsen vurderes derfor å være godt forankret. I all hovedsak foregår utbygging og fortetting i Nordre Follo i prioriterte

	4.3 Bane NOR vurderer at bestemmelse om at bygge- og anleggsvirksomhet som berører samme nabolag samtidig eller i tilstøtende tid skal sees i sammenheng er uheldig. 4.4 Bane NOR ønsker en presisering av hva som menes med tunnelanlegg, og ber kommunen tydeliggjøre hvilken hjemmel som foreligger for dette. Bane NOR er usikker på om dette er realistisk å gjennomføre med dagens metoder og tilgjengelig maskinpark. 4.5 Bane NOR ber om at bestemmelsen knyttet til hensynsone H190_2 (hensynssone over jernbanetunnel) under § 20.3 endres slik at tiltak innenfor sonen skal forelegges jernbanemyndigheten til uttalelse. Bestemmelsen kan tolkes slik at jernbanemyndigheten skal gi tillatelse til tiltak etter pbl, noe som er utenfor deres myndighetsområde. 4.6 For Kjølstad tunnel A mangler sikringssone for en kort strekning nær kommunegrensen og Bane NOR ber om at dette rettes opp. 4.7 Bane NOR ber kommunen vurdere hvordan hensynet til nasjonal infrastruktur kan ivaretas med tanke på arealnøytralitet. De påpeker at samferdselsinfrastruktur ikke utelukkende kan plasseres i eksisterende byggeområder. Det vises som eksempel til omlegging av Østre linje. Det er viktig at det gjøres en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det må også vurderes hva områder som ikke lenger brukes til bane kan brukes til. 4.8 Vedrørende H570 Bevaring kulturmiljø: Bane NOR ber om at jernbanens linjesymbol vises i temakart for å øke lesbarheten. Det bes om at kommunen bekrefter at deler av hensynssonen som omfatter jernbanen ikke kan gjøres gjeldende for drift og vedlikehold av jernbanen og tilhørende anlegg. 4.9 Det bes om at hensynssonen for Kråkstad stasjon innskrenkes til å omfatte avgrensning i gjeldende reguleringsplan fra 1987. 4.10 Bane NOR viser til Ski Øst og mener at det er viktig at gjeldende kommunedelplan videreføres for de deler av planen som berører Bane NOR sine interesser. Bane NOR kan ikke akseptere at områdene sør for Østre linje bygges ut, før det er anlagt planskilt kryssing.	utbyggingsområder ved stasjonene, noe som medfører utstrakt bygge- og anleggsaktivitet tett på innbyggere. En tidsbegrensning av omfattende arbeider anses derfor å være nødvendig for å ivareta støyhensyn og innbyggernes behov. 4.3 Kommunedirektøren anbefaler at bestemmelsen opprettholdes for å ivareta innbyggernes behov. 4.4 Avsnittet om tunnelanlegg tas ut av bestemmelsene for å gjøre dem enklere å forvalte. Hensynet til støy vurderes å være godt ivaretatt i den generelle bestemmelsen om bygge- og anleggsstøy. 4.5 Imøtekommes: bestemmelsen presiseres. 4.6 Imøtekommes: sikringssone oppdateres slik at den går frem til kommunegrensen for Kjølstad tunnel. 4.7 Kommuneplanen tar utgangspunkt i mål om arealnøytralitet, der det overordnede prinsippet er at ubebygde arealer ikke skal bygges ned. Kommunedirektøren har forståelse for at det ved etablering av viktig samferdselsinfrastruktur likevel kan være nødvendig å bygge ned naturområder. Det må da fastsettes kompenserende tiltak. 4.8 Jernbanes linjesymbol er tegnet i kommuneplankartet. Kommunen har ikke hatt som praksis å vise jernbanens linjesymbol i temakart. Vedlikehold av jernbanen og tilhørende anlegg vil sannsynligvis ikke komme i konflikt med hensyn knyttet til bevaring av kulturmiljø. Søknadsppliktige tiltak må vurderes i hver enkel sak opp mot hensynet til kulturmiljøet ved Kråkstad stasjon. 4.9 I reguleringsplanen for Kråkstad tettsted, nord fra 1987 er det satt bevaring for kun stasjonsbebyggelse på Kråkstad stasjon. I forslag til ny arealdel tilsvarer dette bestemmelse § 17.2
--	---	---

	Kravet må opprettholdes i arealdelen og videreføres i senere detaljplaner. Bane NOR varsler innsigelse til senere planfaser dersom kravet ikke tas inn. 4.11 Til § 17.2 (innspillet omtaler § 17.3, men dette vurderes å være en skrivefeil): Kulepunkt a, første setning, mener Bane NOR bør endres til bevaring av «kulturhistorisk verdifull bebyggelse», da «opprinnelig bebyggelse» oppleves uklart og lite dekkende. Bane NOR foreslår også at andre setning, «Slike bygninger og deres bærende konstruksjoner skal ikke rives eller flyttes», strykes. De mener setningen er formulert på en måte som gir liten eller ingen mulighet til dispensasjon fra bestemmelsen. For Bane NOR vil det gjøre det vanskelig å flytte bygninger ved behov i forbindelse med drift og modernisering av jernbanen. Bane NOR har merknader som grunneier, Bane NOR Eiendom (BNE) 4.12 BNE ber om at det gjøres en ny vurdering av det fremtidige boligbehovet da kommunen har satt en lavere boligvekst/boligbehov enn i analysen fra Prognosesentret. 4.13 BNE støtter at krav til minimum antall parkeringsplasser for blokkbebyggelse i prioriterte utbyggingsområder er tatt ut. 4.14 BNE viser til utredninger etablering av arbeidsplassintensive bedrifter med kontorarbeidsplasser rundt Ski stasjon. BNE har fått utarbeidet to vurderinger av fremtidens marked for kontorer ved Ski stasjon. Der er konklusjonene at kontormarkedet i Ski sentrum er begrenset selv etter Follobanens åpning. Det er viktig med en miks av bolig og næring ved knutepunktet og at å bygge en ren «kontorby» rundt Ski stasjon vil bidra til å skape en utrygg bydel uten aktivitet på kveldstid. 4.15 BNE støtter kommunens strategi om høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjonene i kommunen. BNE mener at det er viktig å ha større arealer avsatt til boligformål nær kollektivknutepunktene. 4.16 BNE viser til kommunens beskrivelse av ny bru for myke trafikanter over jernbanen i Ski, og til en nyttevurdering utarbeidet av Sweco	<i>Bevaringsverdig bebyggelse og miljø</i> H570_1, og avgrensningen tilsvarer tidligere avgrensning for H570-2 i kommuneplan fra 2011 gjennomføringssone H810_8 for krav om felles planlegging for området rundt Kråkstad stasjon. Hensynssone for bevaring av bebyggelse og miljø sikrer en intensjon om å vektlegge bevaring av både bygninger og kulturmiljøet de tilhører ved en fremtidig utvikling av området. 4.10 Hensynssone H430_3 Ski Øst (Rekkefølgekrav til infrastruktur) skal ivareta kravet til teknisk infrastruktur ved en fremtidig utbygging av Ski Øst. Bestemmelsen er oppdatert etter innspill fra Bane NOR ved at Østre linje også omtales i tilknytning til krav om planskilt kryssing. Kommuneplanens § 5 sikrer i tillegg at utbygging ikke skal finne sted innenfor denne hensynssonen før den nærmere angitte infrastrukturen er etablert. 4.11 Tas delvis til følge: «opprinnelig bebyggelse» strykes, vi har lagt til ytterligere beskrivelser av hensynet bak bestemmelsen i planbeskrivelsen slik at det kan dispenseres dersom tunge samfunnsmessige hensyn taler for dette. Det må likevel søkes om dispensasjon eller reguleres for flytting av verna kulturminner. 4.12 Prognosesenterets analyser av det forventet boligbygging bygger på andre forutsetninger. Kommunens befolkningsframskrivninger og boligprogram tar hensyn til behov for investeringer i teknisk- og sosial infrastruktur, og vil derfor ligge noe lavere enn rene markedsorienterte analyser. 4.13 Tas til orientering.
--	---	--

	som viser at bruen kommer til å bli lite brukt og dermed har lav nytteverdi. BNE mener videre at kommuneplanen ikke bør forutsette at bruen ved stasjonen skal bygges. 4.17 BNE viser til kommunens beskrivelse av at «Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/under terreng», og mener at parkeringsløsninger må avklares i det enkelte prosjekt og ikke defineres i kommuneplanen.	4.14 Kommunedirektøren støtter en miks av næring og bolig i Ski sentrum, og ser det som viktig å opprettholde areal til næring i sentrum. En by med overvekt av bolig vil ikke bidra til motstrøms pendling og en flerkjernet utvikling i Osloregionen. Arbeidsplassintensive virksomheter nær knutepunktet kan skape liv på dagtid i byen, og legger til rette for tog-pendling inn til regionbyen. 4.15 Tas til orientering. 4.16 Tas delvis til følge: planbeskrivelsen justeres slik at det åpnes for ulike løsninger for å bedre forbindelsen mellom øst og vest for gående og syklende. Det pågår en ny reguleringsprosess der blant annet bru over jernbanen i Ski skal vurderes. 4.17 Parkeringsløsning avklares i det enkelte prosjekts planprosess. Bestemmelse § 15.2 bokstav f gir rom for at noe parkering kan vurderes anlagt på terreng. Kommunen har likevel mål om at parkering som hovedprinsipp skal etableres under terreng. Parkering på bakken vil ikke være i tråd med kommunens fortettingsstrategi der det legges opp til høy bymessig utnyttelse i knutepunktene.
5. Mattilsynet Datert: 24.11.2022 Dok 49	5.1 Mattilsynet fremmer innsigelse på bakgrunn av at kommuneplanen ikke sikrer drikkevannskilden Gjersjøen tilstrekkelig. Hensynssone H110 omfatter ikke alle relevante deler av nedbørsfeltet til drikkevannskilden Gjersjøen, og det forventer at sikringssonen utvides til og med Taraldrud og næringsområdet ved Regnbuen. 5.2 Oppegård vannverk har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for Stangåsen vannbehandling, og i denne er det foreslått en rekke risikoreduserende tiltak for å beskytte Gjersjøen som drikkevannskilde, slik drikkevannsforskriften krever. I ROS-analysen er det avdekket behov for restriksjoner i nedbørsfeltet, og dette gjelder spesielt forbud mot aktiviteter som fiske, bading m.m.	5.1 Imøtekommes: innsigelsen er trukket ved at temakart 2 som viser hensynssonen for nedslagsfelt drikkevann H110 til Gjersjøen er utvidet til å ta med seg hele nedbørsfeltet, inkl. Taraldrud og næringsområdene på Berghagan. 5.2 Det har vært dialog med Oppegård vannverk i forbindelse med de foreslått endringene i planbestemmelsene til sikringssone H110 i § 20.1. 5.3 Etter formannskapetets vedtak i saken om innsigelser 23. mars 2023 sak 22/23 opprettholder Mattilsynet innsigelsen til § 20.1. Dersom Mattilsynet

	Mattilsynet forventer at bestemmelsene for sikringssonen gjennomgås i samarbeid med vannverket, slik at vannverkets innspill basert på funn i ROS-analysen og farekartlegging ivaretas. 5.3 Mattilsynet ber om at det for sikringssone H110 legges inn nye bestemmelser for å sikre drikkevannskilden. Det vises til klausuleringsbestemmelser på grunneiendommene fra 1965 med restriksjoner på bruk av området, bl.a. camping, organisert bading og sportsstevner. Det bes om at det tas inn relevante bestemmelser for at restriksjonene skal være bindende for allmennheten. 5.4 Mattilsynet påpeker at det bør sikres arealer for fremtidig utvidelse av vannverket, og at dette gjelder bl.a. nytt slambehandlingsanlegg.	oppretholder innsigelsen til § 20.1, unntas bestemmelsen rettsvirkning inntil innsigelsen er løst. 5.4 Det skal legges fram en KVV for lokalisering av slambehandlingsanlegg høsten 2023. Det er ikke avsatt arealer i kommuneplanen for framtidig utvidelse av Oppegård vannverk.
6. Statens vegvesen (SVV) Datert: 12.12.2022 Dok 77 og 93	6.1 Statens vegvesen viser til rollen som sektoransvarlig for trafiksikkerhet, klima- og miljøområdet og helhetlig bypolitikk, samt nasjonalt koordineringsansvar og faglig ansvar for kollektivtransport, byvekstavtaler, bypakker og bompengefinansiering, samt samfunnssikkerhet og beredskap. 6.2 SVV påpeker at statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport forutsetter at utbygging skal skje i prioriterte vekstområder og at det skal bygges opp under satsing på kollektiv, sykkel og gange. Som part i byvekstavtalen har Nordre Follo et ekstra ansvar for å nå målene om nullvekst i biltrafikken og reduserte klimagassutslipp. 6.3 SVV viser til at det i kommuneplanen er lagt opp til at veksten skal skje i Ski by og i bybåndet langs jernbanen, og at dette er i henhold til regional plan. I knutepunktene er det viktig med kort avstand til lokale tjenestetilbud, slik at daglige gjøremål i størst mulig grad kan gjøres med sykkel eller til fots. Fortettingen må skje innenfra og ut. 6.4 SVV presiserer at parkering er et svært viktig virkemiddel. Høy utnyttelse i knutepunktene, kombinert med lav parkeringsdekning, er viktig for å for å nå nullvekstmålet i byvekstavtalen og de regionale og nasjonale klimamålene.	6.1 Tas til orientering. 6.2 Nordre Follo kommuneplan vurderes å følge godt opp de regionale føringene og forventningene som vegvesenet belyser. Det tas grep i denne rulleringen som ytterligere forsterker kommuneplanen som styringsverktøy for å møte dagens- og morgendagens utfordringer, blant annet gjennom å ta ut flere ubebygde områder, tydeliggjøre et utbyggingsmønster med satsing på utvikling av områder nær kollektivknutepunkter, restriktive parkeringsbestemmelser med mer. 6.3 Tas til orientering. 6.4 Tas til orientering.

7. Ruter Datert: 12.12.2022 Dok 122	7.1 Planforslaget er godt gjennomarbeidet og følger opp viktige føringer i regional plan, særlig vedrørende fortetting og parkering. 7.2 Ruter savner omtale og bestemmelser som kan bidra til å styrke kollektivtrafikkens konkurransekraft. Ruter viser til at god fremkommelighet for kollektivtransport, som bidrar til punktlighet og rask reisetid, er svært viktig for å få flere til å reise kollektivt. 7.3 Ruter etterlyser omtale av kollektivtransport i § 27, såfremt det ikke gjelder områder tett opp mot stasjoner. 7.4 Det bør stilles rekkefølgekrav om at utbygging i Ski og Kolbotn ikke kan finne sted før det er dokumentert og sikret god bussfremkommelighet. Bestemmelsen bør inkludere en mulighet for regionale myndigheter til å samtykke i om framkommelighet og nødvendige arealer til kollektivtrafikk er ivarettatt i planene. 7.5 Ruter foreslår at man ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner bør vurdere om nærmeste holdeplass bør inngå i reguleringsplanen, og ber om at kommuneplanen viser dette. Det kommenteres at de færreste holdeplasser i Nordre Follo er universelt utformet og at gode løsninger ofte krever mer areal enn dagens løsninger. 7.6 Ruter bemerker at det flere steder ikke er opparbeidet snuplasser med tilstrekkelig arealer for regulering av ruter og fasiliteter for sjåførene. I tillegg mener Ruter at trafikksikkerhet er en utfordring enkelte steder. Det anmodes om at det avsettes egnet areal til snuplasser og reguleringsplasser ved Bøleråsen, Ski næringspark i Dynamittveien, Bjastad og Kolbotn torg. 7.7 Ruter savner omtale av behovet for et permanent bussanlegg og viser til at det i dag er to midlertidige bussanlegg i kommunen (Rosenholm bussanlegg og Ski bussanlegg v/Drømtorp). Ruter har ikke lyktes med å finne alternativt areal, og ønsker en videre dialog med Nordre Follo kommune om sikring og omregulering av areal for bussanlegg. Det er en mulighet for å etablere et permanent bussanlegg ved dagens lokasjon i Teglveien. Ruter viser til dialog med grunneierne ved eksisterende bussanlegg. Ifølge Ruter kan to aktuelle tomter erstatte det arealet som i dag er benyttet på	7.1 Tas til orientering. 7.2 Imøtekommes: det er lagt inn tekst om betydningen av god fremkommelighet for buss i planbeskrivelsen under kapittel om mobilitet. Kommunedirektøren vil også minne om at kommunens utbyggingsstrategi om å bygge om rundt kollektivknutepunkter og stasjoner kanskje er det aller viktigste virkemidlet for å styrke kollektivtransportens konkurransekraft. 7.3 Imøtekommes: det er lagt inn <i>kollektivtransport</i> i § 27 for å understreke viktigheten av et godt kollektivtilbud i prioriterte utbyggingsområder. 7.4 Kommunedirektøren viser til vedtatte områdereguleringer i Ski og Kolbotn som skal sikre bussfremkommelighet. Kommunedirektøren viser til at det i arbeidet med detaljreguleringsplaner i sentrumsområder blir gjort vurderinger av fremkommelighet for buss i samarbeid med regionale myndigheter og Ruter. 7.5 Kommunedirektøren vil etterstrebe dette i detaljreguleringsplaner, slik at flere holdeplasser kan bli universelt utformet. 7.6 Kommunedirektøren vurderer at dette ikke bør løses på kommuneplannivå, men at det må sees nærmere på i hver enkelt sak eller ved detaljregulering. 7.7 Kommunedirektøren vurderer at Ruters anmodning om et permanent bussanlegg i nærheten av Ski er relevant, men at forslaget om arealformålsendring er fremmet for sent til å bli vurdert i denne rulleringen av kommuneplanen. Fristen for å komme med slike forslag var 1. november 2021, og Ruter fremmet ingen forslag innen denne fristen.
--	---	---

	tilgrensende jorde. Ruter ber om at arealformålet eksisterende bussanlegg, samt gnr./bnr. 141/64 og gnr./bnr. 141/76 endres til arealformål Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, underformål kollektivanlegg, eller noe annet passende. 7.8 Dagens bussanlegg i Teglveien er for lite, noe som har vært løst ved å benytte et tilgrensende jorde (gnr/bnr 141/1). Dette arealet er foreslått endret fra boligformål til LNF-formål i planforslaget. Ruter ber om at det åpnes for at arealet kan benyttes inntil en erstatningsløsning er på plass.	Det er imidlertid opprettet dialog med Ruter om denne saken, der Ruter er bedt om å forberede en planavklaringssak til behandling i kommunen. 7.8 Kommunedirektøren viser til den foreliggende søknaden fra Ruter om forlengelse av midlertidig dispensasjon for disse eiendommene som vil ta stilling til om arealet kan benyttes til bussanlegg inntil en erstatningsløsning er på plass.
8. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) Datert: 9.12.2022 Dok 89	8.1 DMF kan ikke se å ha mottatt varsel om oppstart, og at de derfor ikke har hatt anledning til å komme med en uttalelse tidligere i planfasen. 8.2 Norges geologiske undersøkelse (NGU) har registrert totalt 18 grus- og pukkkforekomster og 2 malmforekomster i kommunen. DMF har ikke noen registrerte uttak i drift i uttaksregisteret. Det orienteres om at datasett med forekomstene kan legges direkte inn i kommunens egen kartløsning. 8.3 DMF viser til regional plan for masseforvaltning og påpeker at kommunen vil være tjent med å kartlegge behov for byggeråstoff og tilrettelegging for foredling av overskuddsmasser for å imøtekomme ønsket utvikling. Tilrettelegging for masseforvaltning lokalt kan skape arbeidsplasser. DMF kan ikke se at dette er en utfordring kommunen har tatt stilling til i forslaget som nå er på høring. 8.4 Det kommenteres at mye av utslippene av klimagasser ved uttak av byggeråstoff skjer gjennom transport, så å sikre sirkulære løsninger for byggeråstoffer kan utgjøre en vesentlig del av kommunens forpliktelser til FNs bærekraftsmål. 8.5 Til § 2.1, siste avsnitt, om plankrav som omhandler «Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller biologisk mangfold»: DMF vurderer at etablering eller utvidelse av masseuttak faller inn under denne bestemmelsen og at plankravet er i tråd med DMFs generelle anbefaling.	8.1 Kommunedirektøren vil oppdatere varslingslisten slik at Direktoratet for mineralforvaltning er fremtidig høringspart. 8.2 Tas til orientering. Datasett ligger allerede inne i kommunens kartinnsynsløsning. 8.3 Masseforvaltning har ikke vært et prioritert tema ved denne rulleringen av kommuneplanen. I planbeskrivelsen er det pekt på at massehåndtering bør vurderes i et regionalt perspektiv for å finne egnede arealer og redusere transport av masser i regionen. Etter høringsfristen har Nordre Follo kommune sammen med Enebakk, Frogn, Nesodden, Vestby og Ås søkt Miljødirektoratet om midler til et prosjekt som skal se på løsninger for felles massehåndtering. Viken fylkeskommune vil også bidra inn i prosjektet. Prosjektet skal gi et felles beslutningsgrunnlag for massehåndtering og grunnlag for videre samarbeid om masselagring og gjenbruk av masser i regionen. 8.4 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 8.3. 8.5 Tas til orientering. 8.6 Ettersom det ikke er lagt inn områder for masseuttak i kommuneplanen, vurderer kommunedirektøren at det ikke er behov for å

	8.6 DMF foreslår at det tas inn en retningslinje tilknyttet § 2.1 som informerer om at uttak over 500 m³ er meldepliktig og at uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon etter mineralloven. DMF er myndighet etter loven. DMF har gått gjennom arealinnspillene og har ikke funnet at noen av forslagene til ny arealbruk berører kjente mineralforekomster. Kartdata fra NGU for grus og pukk, industrimineraler, naturstein og metaller, bør ligge til grunn. DMF bemerker at kommunen har benyttet NGU sitt løsmassekart som grunnlag for konsekvensutredninger, og at dette kan føre til at mineralske ressurser som er eller kan bli viktig i fremtiden bygges ned.	legge inn retningslinjer om meldeplikt og driftskonsesjon. Ved fremtidige konsekvensutredninger vil kommunen legge til grunn også NGUs kartdata for grus og pukk, industrimineraler, naturstein og metaller.
9. Fiskeridirektoratet Datert: 20.09.2022 Dok 50	9.1 Fiskeridirektoratet bemerker at de ikke har mottatt oppstartsvarsel. 9.2 Kommunen oppfordres til å ha fokus på å kartlegge marine naturtyper i arbeidet med kommunedelplan for naturmangfold, ev. i prosjektene som omhandler arealregnskap og naturregnskap. 9.3 Fiskeridirektoratet kan ikke se at de registrerte fiskeinteressene i kommunes sjøområde er nevnt i planbeskrivelsen eller i temakart. Disse bør inkluderes i tillegg til å tas hensyn til i bestemmelsene. 9.4 Det påpekes at fiskerinæringen ikke er inkludert i arealplanen. Det å legge forholdene til rette for næringsutvikling og vekst i fiskeri- og sjømatnæringen avhenger i stor grad av oppdaterte arealplaner som legger føringer for arealbruken.	9.1 Kommunedirektøren vil oppdatere varslingslisten slik at Fiskeridirektoratet er fremtidig høringspart. 9.2 Kommunedelplan for naturmangfold er vedtatt. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner stiller kommunen krav om kartlegging av naturmangfold for å oppdatere kunnskapsgrunnlaget. I plansaker som legger beslag på natur må det gjennomføres en kartlegging og verdisetting for å kunne stille krav om økologisk kompensasjon. 9.3 Kommunens kystlinje langs Bunnefjorden er i hovedsak preget av fritidsfiske, samt noe rekefiske. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er behov for å omtale fiskerinæringen i arealplanen. Det er ikke lagt inn endringer i arealbruk eller bestemmelser som er vurdert å påvirke fiskeriinteressene i negativ retning. 9.4 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 9.3.
10. Kystverket Datert: 20.09.2022 Dok 92	10.1 Kystverket bemerker at de ikke har mottatt oppstartsvarsel. 10.2 Det påpekes at plankartet viser mesteparten av Bunnefjorden med arealformålet <i>bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende</i>, og ved Roald Amundsen er det satt av et	10.1 Kommunedirektøren vil oppdatere varslingslisten slik at Kystverket er fremtidig høringspart. 10.2 Det er ikke egne bestemmelser for arealformålet <i>bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>. Det er flere ulike bestemmelser relatert

	område med arealformålet <i>havn</i>. Det er ikke knyttet bestemmelser til disse arealformålene. 10.3 Kystverket kommenterer at mesteparten av sjøarealene langs Bunnefjorden er vist med hensynssone friluftsliv. Det påpekes at det skal være trygg ferdsel for alle brukere av farvannet, og det bes om at kommunen er spesielt oppmerksom på at det ikke bør tilrettelegges for aktiviteter som bading og vannsport tett på båtplasser og båttrafikk. 10.4 Dersom det ønskes etablert farvannsskilt eller annen merking for å veilede de sjøfarende, er dette søknadspliktig etter havne- og farvannsloven § 10, og søknad skal behandles av Kystverket.	til strandsone langs sjø og vassdrag. I tillegg har kommuneplanen bestemmelser om byggegrenser langs sjø og vassdrag. Kommunedirektøren vil vurdere om disse skal styrkes ytterligere ved neste kommuneplanrullering. 10.3 Tas til orientering. 10.4 Tas til orientering.
11. Ahus Datert: 09.12.2022 Dok 90	11.1 Til planbestemmelse § 15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel og § 15.3 Parkeringsplass for sykkel, bokstav a, bes det om at tabellen i begge paragrafene oppdateres med egen linje for formålet <i>Helseinstitusjon</i>. 11.2 Det anbefales at antall plasser til bil eller sykkel bør vurderes i den enkelte sak, og Ahus ber om at tabellen oppdateres slik at parkering for bil/sykkel fastsettes i reguleringsplan (ev. byggesak), avhengig av beliggenhet, tilgjengelighet for gående/syklende, kollektivtilbud og tilgang til offentlig tilgjengelige p-plasser sett opp mot den konkrete bruken av bygget.	11.1 Kommunedirektøren vurderer at helseinstitusjoner er ivaretatt under formålet <i>Offentlig/privat tjenesteyting</i>. 11.2 Kommuneplanen gir anledning jf. § 15.2 til å vurdere antall parkeringsplasser i hver enkel reguleringssak. I tillegg foreligger det en fleksibilitet mellom minimums- og maksimumskrav i tabellen og en oppdatering er ikke nødvendig for å ivareta dette.
12. Oslo kommune v/byrådsavdeling for byutvikling og Søndre Nordstrand bydelsutvalg Datert: 12.12.2022 Dok 113	12.1 Kommuneplanen danner et godt grunnlag for å håndtere fremtidige utfordringer. Videreføringen av prioriterte utbyggingsområder ved kollektivknutepunkter berømmes, og det påpekes at kommunen ligger godt an til å nå målet om 90 % boligbygging i vekstområder, i tråd med Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. 12.2 For området Rosenholm Campus/Li gård er krav om felles planlegging. Arbeidet er i oppstartsfasen. Avgrensningen for planen er ennå ikke satt, men det opplyses at hensynssone H810_2 i Oslos kommuneplan omfatter parkeringsplassen nord for kommunegrensen, mens hensynssonen som foreslås i Nordre Follo kommuneplan ikke omfatter bussanlegget på sydsiden av kommunegrensen. Oslo kommune mener dette bør endres.	12.1 Tas til orientering. 12.2 Rosenholm Campus og Li gård har allerede et definert planområde som er adskilt fra utviklingen ved Rosenholm stasjon. Det er ikke tenkt at gjennomføringssonen for dette området skal kobles direkte til Rosenholm stasjonsområde. Arealet som omfatter bussparkeringsanlegget vurderes som umodent for utvikling. Nordre Follo kommune ønsker å bli involvert i planarbeidet som skjer på Oslo-siden av Rosenholm stasjon. 12.3 Ved en fremtidig planprosess vil det bli utført en stedsanalyse som kartlegger viktige hensyn for en

	12.3 Tomten Rosenholm Campus/Li gård omfatter et skogsområde som har stor verdi som rekreasjonsområde og nærskog for befolkningen i bydel Søndre Nordstrand. Søndre Aas gård ligger i tilknytning til skogen, og er en arena for barn og unge. Gårdstunet er regulert til bevaring, med høy kulturminneverdi. En automatisk fredet bygdeborg ligger også i området. Det påpekes at deler av området sør for Søndre Aas gård er videreført som gjennomføringssone omforming, bebyggelse og anlegg, og at ev. ny bebyggelse innenfor dette området vil kunne påvirke opplevelsen av kulturlandskapet. Oslo kommune understreker viktigheten av å ivareta sammenhengen i kulturlandskapet understrekes, og det anmodes om å ikke åpne for høyder og plassering av nybygg som svekker opplevelsen. 12.4 Oslo kommune foreslår å bevare nærskosten som LNF-område eller gjennom annen type sikring av grøntområdet. 12.5 Oslo kommune eier flere eiendommer i Nordre Follo. Mange av disse ligger i strandsonen, i skogsområder og innenfor Marka, og det bemerkes arealformålet for de fleste av disse videreføres (rekreasjon og friluftsliv). Følgende påpekes: • Eiendom 232/105 og 232/106 har arealformål boligbebyggelse nåværende, som videreføres i kommuneplanen. Oslo mener formål LNFR ville være et mer passende formål. • Eiendom 323/28 (Ingierstrand bad) har flere formål. Oslo kommune mener formål LNFR ville være et mer passende formål for skogsområdet, mens delen av parkeringsplassen som har formål næringsvirksomhet bør få et annet formål, f.eks. friområde. 12.6 Oslo kommune støtter forslaget om lokalisering av handels- og næringsarealer, men anbefaler at området ved Kvakestad, som er lagt inn som fremtidig næringsformål forretning, kan vurderes tilbakeført til grøntstruktur, og at fremtidig næring kan lokaliseres gjennom bedre utnyttelse av eksisterende næringsområder.	fremtidig utvikling av området. En del av planområdet for Rosenholm Campus/Li gård, sør for Søndre Aas gård, er omfattet av hensynssone bevaring naturmiljø, og tiltak som berører økologiske funksjonsområder skal søkes unngått. Bygdeborgen omfattes av båndleggingssone etter kulturminneloven. Det er i tillegg lagt arealformål grøntstruktur rundt gjennomføringssonen Rosenholm Campus/Li gård. 12.4 Det vil ikke legges inn ny hensynssone for bevaring av nærskosten i kommuneplan, men hensyn til naturverdier skal vurderes i reguleringssaken for planområdet for Rosenholm Campus/Li gård. 12.5 Tas til orientering. • Oslo kommunes eiendommer 232/105 og 232/106 ligger innenfor områderegulering for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet (felt B2 og B3). Kommunedirektøren har vurdert at avveininger mellom vekst og vern relativt nylig har vært gjenstand for vurdering i en reguleringsprosess, og anbefaler derfor ingen endring av arealformål innenfor planområdet i denne rulleringen av kommuneplanen. • En ev. endring av formålene ved Ingierstrand bad må tas i neste kommuneplanrullering. 12.6 Området ved Kvakestad er regulert til næringsformål og arealet er benyttet som riggområde av Bane NOR. Grunneier har avtale med Bane NOR om å flytte eksisterende hagesenter til dette arealet. 12.7 Kommunestyret uttalt seg positivt til opprettelsen av en nasjonalpark i Østmarka.
--	--	---

	12.7 Kommuneplanens bestemmelse om arealnøytralitet, og innsatsen for utarbeidelse av arealregnskap og naturregnskap, berømmes. Det oppfordres til å inkludere natur både i og utenfor byggesoner, samt at terskelen for nedbygging av karbonrike arealer som skog og myr må være høy. Det er sendt på høring tre forslag til nye verneområder i Østmarka, som også berører arealer i Nordre Follo. 12.8 Oslo kommune anmoder om at parkeringsnormene for Oslo og Nordre Follo sees i sammenheng, og kommenterer at planforslaget oppleves lite offensivt på dette området. 12.9 Oslo kommune oppfatter at det, foruten Ljansbrukveien/Gamle Mossevei, ikke ser ut til å være lagt inn juridiske linjer eller bestemmelser som sikrer en videreføring av sykkelveinettet fra Oslo kommune og over i Nordre Follo kommune. Det oppfordres til at dette sikres i plankart eller bestemmelser. 12.10 Det påpekes at kommuneplanen omfatter kulturmiljøer og kulturlandskap som strekker seg over kommunegrensen, herunder bygdeborg ved Søndre Aas og oldtidsveien over Grønliåsen med gravfelt. Oslo kommune støtter arealformål grøntstruktur, med båndleggingssone H730 (jf. temakart 13), med tilhørende bestemmelser. Ved eventuell endring av arealformål, bes Nordre Follo sende forslag til Byantikvaren for ny høring. 12.11 Det vises til at omstilling til utslippsfri transport i regionen forutsetter samarbeid mellom kommunene, og det anmodes om at Nordre Follo legger inn et mål i kommuneplanen om tilstrekkelig lading (ev. biogass eller hydrogen) langs hovedveier. Spesielt har næringstransport få muligheter for lading/fylling av fornybart drivstoff i Osloregionen, og på grunn av rask utvikling i sektoren påpekes det at det er behov for flere energistasjoner i regionen. 12.12 Oslo kommune påpeker viktigheten av arealer for mellomlagring av masser for å sikre gjenbruk, og foreslår at dette kan tas inn i områdereguleringer med bestemmelser som sørger for en plan for lokal massehåndtering samt avsetting av areal til formålet. Oslo	Nasjonalparkspørsmålet avklares gjennom en egen prosess. 12.8 § 15.2 bokstav a angir maksimumsnorm for enebolig og tomannsbolig. Det vil gjøres en ny vurdering av normtall ved neste rullering. 12.9 Dette vil vurderes ved neste rullering. Nasjonal sykkelrute (Pilegrimsruta) ligger i kommunes kartdatabase som temadata, men er ikke en juridisk linje i kommuneplan. 12.10 Kommunen ønsker å beholde arealformål grøntstruktur inkludert båndleggingssonen for bygdeborgen. 12.11 Kommunedirektøren vil vurdere aktuelle lokaliseringer dersom det kommer henvendelser fra aktører om etablering langs riks- og fylkesveier. 12.12 Se kommunedirektørens kommentar til pkt. 8.3 angående massehåndtering.
--	--	--

	kommune er enig i at behovet for massedeponi i Osloregionen bør vurderes i et regionalt perspektiv.	
Eiendomsaktører		
Innspill fra	Resymé av innspill	Kommunedirektørens kommentar
13. Shark AS Datert: 7.11.2022 Dok 28	13.1 Shark AS uttaler at hensynssone H310_1, mulighet for kvikkleire, ikke kan begrunnes faglig ut fra NGUs løsmassekart i området for Kolbotn, Sofiemyr og Tårnåsen. Shark ber om at områder skravert grått i NGUs løsmassekart i dette området fjernes fra kommuneplanens temakart 16, og ev. begrenses til en faglig fundert og differensiert markering.	13.1 I forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel har Multiconsult utført en overordnet kartlegging av områder med potensiell fare for områdeskred. Rapporten beskriver metode, resultater og anbefalinger for hvordan sårbarhet for områdeskred skal hensyntas i plankart og bestemmelser. Rapporten ligger på kommunens nettside som vedlegg 8C.
14. Shark AS - Sandertunet 40 Datert: 11.12.2022, Dok 115	14.1 Sandertunet 40 er ikke sefrak-registert, omtalt eller avsatt med hensynssone for kulturminner i gjeldende kommuneplan. Siden eiendommen ikke har vært behandlet i rapportene som omhandler vernestatus for ny kommuneplan, og ikke før siste del av 2022 er tatt med under H570_1, har hjemmelshaver ikke kunnet forholde seg til saksgangen i kommuneplanarbeidet. Det vil dermed kunne hevdes saksbehandlingsfeil i prosessen. Under henvisning til ovenstående punkter vil hjemmelshaver be om at Sandertunet 40 gnr./bnr. 132/90 ikke omfattes av H570_1, og følgelig heller ikke omfattes av § 17.2 i planbestemmelsene. 14.2 Etter utvidet høring mottok kommunen en ny uttalelse fra grunneier (via Shark) 6.3.2023. Grunneier gjentar sitt primære standpunkt med ønske om at huset ikke reguleres til vern slik at det kan rives. 14.3 Sekundært ønskes mulighet til å fradele en boligtomt, og de ber om at det legges til rette for dette i kommuneplanen. 14.4 De skriver også at de mener kommunen har lagt feil tall til grunn i sin vurdering av kostnader knyttet til istandsettingen.	14.1 Det er gjennomført en utvidet høring og medvirkningsprosess med grunneier av Sandertunet 40. Grunneier har fått anledning til å uttale seg om kommunens innstilling og fått innsyn i begrunnelsen for denne. Kravet til medvirkning er oppfylt. Kommunedirektøren anbefaler at bygningen vernes med hensynssone og tilknyttede bestemmelser i kommuneplanen. Dette er i tråd med råd fra lokal og regional kulturminneforvaltning. Det er laget et eget notat som redegjør for kommunens vurdering av kulturminneverdi og anbefaling om vern for Sandertunet 40. Dette dokumentet kan fås tilsendt. 14.2 Kommunens kulturminnemyndighet slutter seg til vurderinger fra fylkeskommunen og ekstern kulturminnekonsulent, og anbefaler at bygningen og uthuset reguleres til bevaring med hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse. Selv etter eventuelle endringer som følge av nødvendige restaureringsarbeider vil bygningen beholde sin

		posisjon i lokalhistorien og stiltypiske utseende. Kommunedirektøren har forståelse for at vedlikehold av eldre bygninger kan være utfordrende å gjennomføre, men vektlegger hensynet til vern av samfunnets felles kulturarv. 14.3 Kommuneplanen tar ikke stilling til spørsmålet om fradeling. Skal det fradeles på eiendommen må dette skje innenfor kulturmiljøets tålegrenser. Regulering med hensynssone sikrer at dette vil følges opp i en eventuell delesak, men betyr ikke nødvendigvis at det ikke kan fradeles. Kommunedirektøren vil likevel påpeke at det er flere hensyn som taler imot en fradeling av foreslått parsell nord på eiendommen. 14.4 Kommunedirektøren har lagt grunneiers beskrivelser av kostnadsbilde og risiko til grunn, men vil likevel anbefale vern av bygningen.
15. Shark AS - Drømtorp Gård Datert: 5.12.2022 Dok 116	15.1 Shark viser til Kommunaldepartementets veileder, og uttaler at det er viktig for tilliten til kommunen at denne følges når det gjelder en langsiktig og bærekraftig arealbruk i kommunen. 15.2 Det uttales at korte rulleringsintervaller av kommuneplanens arealdel ikke er compatible med reguleringsplanprosesser som går over 8-10 år, med påfølgende byggesaksprosesser over 3-4 år. 15.3 Shark kommenterer at utsettelsen av Ski Bydel Øst under henvisning til LDIP for langsiktig investering utgjør et brudd i et langsiktig planfokus, og motvirker kommune- og kommunedelplanens intensjoner om å oppfylle sentral og regional forventning. 15.4 Det uttales at Drømtorp Gård utgjør en viktig ressurs i byutviklingen av Ski og vil kunne gi tydelige signaler til øvrige transformasjonsområder «innenfra og ut», både i Ski Bydel Øst og i Ski sentrum for øvrig. Det anbefales å opprettholde Drømtorp gård som en slik ressurs.	15.1 I utgangspunktet avgjør kommunestyret hvordan arealene skal forvaltes, så lenge arealbruken er innenfor rammene for nasjonal politikk. «Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging 2019-2023» legger til grunn FNs bærekraftsmål for planleggingen. Flere av målene går ut på å stanse tap av naturmangfold og klimaendringer. 15.2 Kommunen skal vurdere behovet for rullering av kommuneplanen hvert 4. år. Behandling av reguleringsprosesser skal følge § 12-11 i pbl. Det kan være uforutsette faktorer som forlenger tiden på en enkelt planprosess. 15.3 Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) er et viktig verktøy for å styre utviklingen på en bærekraftig og forsvarlig måte. Utbyggingstakten

		må vurderes opp mot teknisk og sosial infrastruktur og ta hensyn til en bærekraftig kommuneøkonomi. 15.4 I gjeldende kommuneplan er det vedtatt en nullvisjon for tap av matjord, og kommunedirektøren anbefaler derfor at Drømtorp Gård endres fra boligformål til LNF-formål.
16. OBOS Datert 12.12.2022 Dok 102	16.1 OBOS mener at kommuneplanen bør vise et større ambisjonsnivå for boligbygging i lys av de store infrastrukturinvesteringene og behovet for flere boliger i en region i vekst. Det uttales at for området rundt Ski stasjon bør man søke staten om unntak for grunneierbidrag til sosial infrastruktur. 16.2 Obos støtter de 10 arealstrategiene, men mener kommunedelplan for Ski Øst fra 2016 bør videreføres for å kunne tilby et mangfold av boliger sentralt i Ski. 16.3 Det uttales at planprosessen for områdene rundt Rosenholm stasjon bør gjennomføres parallelt i Oslo og Nordre Follo kommuner for å kunne se området i helhet og bidra til god samlet arealutnyttelse. 16.4 Det påpekes at bestemmelsene er detaljerte og det foreslås at en rekke av bestemmelsene heller bør vurderes i forbindelse med oppstart av det enkelte planarbeidet. 16.5 OBOS ber kommunen vurdere nødvendigheten av bestemmelsen § 2.2 Sone for felles planlegging, da dette kan føre til at området blir liggende på vent dersom det ikke er kapasitet i kommunen. 16.6 Det anmodes om at bestemmelse § 2.3 Områderegulering bør vurderes nøye, da dette er noe som kan vurderes når grunneiere ønsker oppstart av planarbeid. 16.7 Kravet til blågrønn (BGF) faktor på 0,8 uttales å være for strengt, og kravet om at det skal gjelde innenfor hvert enkelt byggetrinn er utfordrende. OBOS mener at krav til BGF i stedet bør avgjøres ved oppstart av planarbeidet. 16.8 Det uttales at § 7.2 om Boenheter på bakkeplan fremstår rigid når man krever at minst 30 % av boenhetene skal ha BRA på 80 m2.	16.1 Kommunen har store boligreserver, og spesielt rundt Ski. Kommunen må også ta hensyn til at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur skal på plass. Kommunen har spilt inn muligheten for unntak for grunneierbidrag til sosial infrastruktur til departementet. Uavhengig av dette, viser de siste årene et høyt antall ferdigstilte boliger i kommunen, og veksten framover forventes å ligge på et høyt nivå. 16.2 Kommunedelplan for Ski Øst legges til grunn for fremtidig utvikling av området. Gjeldende kommuneplan har en nullvisjon for tap av matjord og nedbygging av natur, samt mål om arealnøytralitet. Derfor er feltene B2, B4 og B5 i Ski Øst tatt ut som utbyggingsområder i planforslaget. Resterende felt avsatt til transformasjonsområder i Ski Øst vil bidra til tilstrekkelig areal til boligformål på lang sikt. 16.3 Kommunedirektøren ønsker et samarbeid med Oslo kommune om utviklingen rundt Rosenholm stasjon. Oslo kommune er i oppstartsfasen av en områdeplan for Rosenholm. 16.4 Kommuneplanens bestemmelser er hovedsakelig på et overordnet nivå. Temaer som berører barn og unge og bomiljøer, er viktige for å sikre gode kvaliteter for kommunens innbyggere, og gir

	OBOS mener at dette bør avklares i forbindelse med oppstart av det enkelte planarbeid. 16.9 OBOS mener at § 8 Atkomst til bruksenhet med forbud mot svalganger ikke bør fremmes som et generelt forbud, men vurderes i den enkelte plansaken. 16.10 Det uttales at § 9.1 Bygninger - Legger til grunn at definisjonen av «inngangsplan» også inkluderer etasjer over første etasje i bygg med heis. 16.11 Det uttales at § 10.1 bokstav a Krav til privat uteareal på 25 m² for leiligheter på bakkeplan vil kunne komme i konflikt med felles utearealer og arealer for å kunne oppfylle krav til BGF. Utformingen er for streng og for lite nyansert og undervurderer behovet for differensierte uteplasser. Avstandskravet på 4 m fra privat uteareal trekker fra ytterligere kvadratmeter. Dette kan føre til at 50m² per 100 m² BRA blir for vanskelig å oppfylle. Kravene må ses i sammenheng med kravene i § 10.2 og § 10.3. 16.12 Til § 11 Lekeplasser: Det uttales at det i store prosjekter ikke er logisk at lekeplasser skal opparbeides som en % av felles MUA. Bestemmelse § 11.4 og § 11.5 er for spesifiserte til å nedfelles på kommuneplannivå. OBOS mener at en lekeplass for små barn kan betjene mer enn 30 boenheter. Krav om at lekeplasser med 50 % felles MUA og hvor ikke stigningen skal være brattere enn 1:50 vil være umulig å oppfylle på mange tomter, noe som igjen kan gå ut over BGF. 16.13 Det uttales at § 16.5 fremstår unødvendig da den gir føringer man ikke forstår konsekvensene av. Det påpekes at forstøtningsmur er noe man forsøker å unngå, men det er ikke sikkert at to murer på 1 m etter hverandre er bedre enn en mur på 2 m. 16.14 OBOS påpeker at økologisk kompensasjon fremstår som urimelig i lys av at man starter opp detaljreguleringsplaner på områder avsatt til formålet boligbebyggelse.	forutsigbarhet for utbyggere knyttet til kommunens krav til arealutvikling. 16.5 Det gjort en ny vurdering av hvilke områder som skal ha krav om felles planlegging. For Skorhaugåsen anbefaler kommunedirektøren å justere kravet om felles planlegging og åpne for at det kan utarbeides flere detaljreguleringsplaner innenfor sonen. Kommunedirektøren vurderer at dette vil gi en mer effektiv og bærekraftig realisering av området. Det skal likevel utarbeides en felles veiledende plan som gir et helhetlig grep for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for hele området. 16.6 Det er vurdert at det er behov for en områdeplan for områdene nevnt i §2.3 for å gi overordnede føringer for utvikling av områdene. Områdereguleringer utarbeides av kommunen, men kommunen kan overlate til private å utarbeide forslag til områderegulering. Det kan vurderes om områder bør deles opp i mindre felt. 16.7 Kommunens krav har blitt strengere i tråd med statlige planretningslinjer (2017) som pålegger kommunen å planlegge for fremtidig temperaturøkning og økning i nedbør. Kommunen ser det som nødvendig at hvert byggetrinn sikrer god overvannshåndtering ettersom flere planer får større kompleksitet og det ofte foreligger usikkerhet om hvorvidt hele planen realiseres innen rimelig tid. Kommunen ønsker å unngå at kravet om blågrønn faktor skyves til siste del av utbyggingsområdet. 16.8 Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det blir en variert befolkningssammensetning.
--	---	--

		Større boenheter på bakkeplan vil kunne tiltrekke seg barnefamilier og familier med spesielle behov. 16.9 Utfordringen med svalgangsløsninger er at de kan gi uønsket innsyn og støy, og føre til at det blir mindre sol og lys for leilighetene under. Kommunen har erfart at blokkbebyggelse som prosjekteres med svalganger har lavere kvalitet, og ønsker å unngå slike løsninger. 16.10 Bestemmelsen rettes mot boligbebyggelse uten heis. 16.11 Bestemmelsen beholdes slik den er, men er justert slik at hensikten med bestemmelsen kommer tydelig fram. Hensikten bak denne bestemmelsen handler om bokvalitet, hindre innsyn på privat areal, og muligheten for en «buffer» mellom privat og offentlig uteareal, privatisering av offentlig uteareal. 16.12 Kommuneplanens bestemmelser skal sikre gode boforhold i kommunen og spesielt ivareta barn og unges behov. Ved en detaljregulering kan det vurderes om kravene kan tilpasses det enkelte prosjekt. 16.13 Synlige forstøtningsmurer er noe kommunen ønsker å begrense. Det kan gjøres en vurdering i hver enkelt plansak om å avvike bestemmelsen dersom fordelene er større enn ulempene. 16.14 Klimaendringer og naturkrisen er store utfordringer som vi må møte. Krav om økologisk kompensasjon er tilknyttet kommunens vedtatte mål om arealnøytralitet.
17. OBOS Block Watne – Ellingsrudlia Datert: 08.12.2022	17.1 Det foreslås at bruken av området gnr./bnr 140/9 vurderes omdisponert til boligformål, siden kommunen ikke har ervervet eiendommen som er regulert til friområde og som ligger 1,6 km i	17.1 Kommunen har satt mål om arealnøytralitet, vern av dyrket og dyrkbar mark, styrking av blågrønne strukturer og naturmangfold. En omdisponering fra

Dok 53	luftlinje fra Ski stasjon, 400 m til nærmeste bussholdeplass og grenser til eksisterende småhusbebyggelse på Ellingsrudbråten. 17.2 Det vises til planinitiativet som foreslår to alternativer, der det første kun er utbygging av rekkehus på skogsområdet og det andre alternativet i tillegg vil bygge ut med lavblokker på ca. 8 daa med dyrkbar jord. Det vurderes at det er lite rasjonelt å drive landbruk her og at området heller ikke brukes til friluft eller rekreasjon. 17.3 Det uttales at Nordre Follo, i tillegg til utbygging i sentrum, har behov for noen områder hvor det er mulig å bygge småhus.	friområde til boligformål vil være i strid med disse målene. 17.2 Området er en del av det sammenhengende grøntdraget mellom Kjeppestadveien, via Ellingsrud friområde til Løkenveien, og det er registrert turveier gjennom disse områdene. 17.3 Det er en høy andel med småhusbebyggelse innenfor kommunens grenser. For den kommende perioden er det vurdert at områdeplaner for Ski sentrum og Ski Vest vil tilrettelegge for tilstrekkelig utbygging av nye boliger.
18. Astrup Fearnley, Pecunia, Fram og Fabritius Datert: 12.12.2022 Dok 120	18.1 Aktørene ønsker å innlede felles dialog med kommunen om hvordan Mastemyr-området kan utvikles helhetlig, og ber om at dette hensyntas i den nye kommuneplanen. 18.2 Foreløpige navn på prosjektet er Mastemyr Park. Visjonen er bare mulig hvis området kan utvikles gjennom en felles regulering. 18.3 Forrige kommuneplan og denne kommuneplanens utkast til arealdel legger opp til at Mastemyr næringspark skal videreutvikles som næringspark, ikke lager, logistikk eller handel, og at fokuset skal være på næring, tjenesteyting og kunnskapsbedrifter. Kommunen beskriver ikke hvordan de vil tilrettelegge for nettopp slik utvikling. Dersom kommunen vedtar en kommuneplan som ikke åpner for en annen type utvikling på Mastemyr næringspark enn hva som er tilfelle i dag, så vil administrasjonen i realiteten være forhindret fra å kunne diskutere kreativt med grunneierne om hva slags utvikling som kan være mulig å realisere. 18.4 Det foreslås følgende formulering knyttet til Mastemyr: <i>«Det åpnes for dialog mellom grunneierne av Trollåsveien 4, Trollåsveien 8, Trollåsveien 20-32, Lienga 2, Lienga 7 og kommunen om hvordan utvikle Mastemyr. Formålet er at det skal etableres infrastruktur, service-, tjeneste- og næringsbehov i kombinasjon med boligutvikling. Eventuelle endringer i arealplan, nye reguleringer osv.</i>	18.1 Forslag til arealinnspill må sendes inn til oppstart av kommuneplanrullering. Innspillet har kommet for sent til å kunne vurderes i denne rulleringen. 18.2 Tas til orientering. Dette må komme i forslag til arealinnspill ved oppstart av rullering. 18.3 Kommunedirektøren vurderer at det er viktig å beholde disse sentrale arealene til næring. De ubebygde tomtene er gode arealreserver for fremtidige behov og kan bidra til å løse viktige samfunnsoppgaver vi i dag ikke kjenner. Kommunen ønsker å bidra til gode løsninger for de bebygde tomtene slik at disse eiendommene kan moderniseres og bedre imøtekomme dagens behov. Støyuutsatt boligbebyggelse og manglende tilrettelegging for gående og syklende langs Trollåsveiens sørlige del er en av hovedgrunnene til at man ikke ønsker virksomhet som medfører en betydelig trafikkøkning. Kommunedirektøren vurderer at tomtene per i dag ikke er aktuelle for boligutvikling ut fra kommunens arealstrategier. 18.4 Se kommentar til punkt 18.1 og 18.2.

	<i>som følge av denne dialogen legges frem for politisk behandling på et senere tidspunkt.»</i>	
19. In'By v/Opsahl gruppen Datert: 14.12.2022 Dok 121	19.1 Det påpekes at det er uheldig at bebyggelsesformål for Stasjonsveien 10 foreslås redusert med ca. 1000 m2 sammenlignet med gjeldende kommuneplan. En slik innskrenking begrenser handlingsrommet betraktelig, og vanskeliggjør en utvikling som vil bidra til måloppnåelse for kommunens visjon for tettstedet. 19.2 Det bes om at utvidelsen av grøntstrukturen ikke fastsettes i ny arealdel, og at man opprettholder forslag til avgrensing for kombinert bebyggelse og anleggsformål. 19.3 Mener at det er uheldig at teksten forskutterer en konklusjon på analysen. «<i>Den overordnede karakter tilsier at ny utvikling skal ha en lav/tett karakter som harmoniserer med omkringliggende byggeskikk</i>». Setningen kan tolkes som at området bør bygges ut som småhusbebyggelse, og bør tas ut. Det er uklart hva en «lav/tett karakter» innebærer. Viser til at det i Planbeskrivelsens vedlegg 1: Senterstruktur, blant annet beskrives prinsipper for stasjonsnær utvikling av lokalsenteret Kråkstad, med boligtypologi og tetthet tilsvarende; «lavblokk med leiligheter, rekkehus, fire- og tomannsboliger og eneboliger».	19.1 Arealformålet grønnstruktur er foreslått utvidet i ny arealdel slik at det i større grad samsvarer med byggeforbudssonen H320_1 for Kråkstadelva. 19.2 Grønnstrukturen vurderes som nødvendig for å ivareta hensynet til flomfare. 19.3 Formålet med en DIVE-analyse er å gå i dybden på det som i dag er et bomiljø med småhuskarakter og kulturhistoriske verdier. Det er dermed ikke en forskuttering av en fremtidig analyse å si at ny utvikling skal ha en lav-tett karakter som tilpasses med omkringliggende byggeskikk. Dette er kommunes forventning til utforming av et fremtidig prosjekt ved Kråkstad stasjon. I definisjonen «lav-tett karakter» ligger en blanding av lavblokk, rekkehus og fire- og tomannsboliger med etasjehøyder som varierer mellom 2 - 4 etasjer. Dette må vurderes nærmere gjennom stedsanalyser og mulighetsstudier i forbindelse med planarbeidet.
20. Hans Nielsen Hauges grunnskole skole Follo Datert: 12.12.2022 Dok 124	20.1 Det foreslås at «Skoletomten» på Solbråtan kan være en mulig god langsiktig løsning for skolen. 20.2 Det foreslås at kommunen går inn for å beholde dagens områderegulering på Myrvoll-Ekornrud, og i tillegg legger opp til å få detaljregulert tomten til skole- og barnehagedrift.	20.1 Kommunedirektøren vurderer at arealet i utgangspunktet er for lite til skoletomt med tanke på støysonen langs Skiveien og krav til uteoppholdsareal. 20.2 I denne kommuneplanrulleringen er dette område foreslått endret fra offentlig- og privat formål til grønnstruktur. Området brukes i dag som nærturterreng, og med utbyggingen som pågår vil dette området ha potensiale for økt bruk. Utbygging av boliger her er ikke forenlig med arealnøytralitetsprinsippet. Med den pågående boligutbyggingen på Myrvoll, samt igangsatt

		områderegulering for Nedre Ekorndrud, vurderer kommunedirektøren at det ikke er behov for å regulere flere nye områder ved Myrvoll til boligareal for denne planperioden.
21. Bulk Industrial Real Estate (BIRE) – Langhus Datert: 02.12.2022 Dok 133	21.1 Det kommenteres at kommuneplanen behandler næringsutvikling relativt overfladisk og at den ikke går dypere ned i næringslivets behov i planperioden. Dette beskrives som en svakhet, i lys av Nordre Follo's lokalisering nær viktige ferdselsårer i Oslo-regionen. 21.2 Det uttales at det ikke er gjort en vurdering av arealbehovet til arealkrevende næring i planperioden, og at det ikke er satt av nye byggeområder for arealkrevende næring. 21.3 Det savnes svar fra kommunen på hva som er arealbehovet og hva som faktisk er «ledig» areal for utbygging. Det pekes på ulike årsaker til at enkelte næringseiendommer ikke er utnyttet fullt ut, og at det ikke er praktisk mulig å «tvangsreserve» areal i eksisterende næringsområder som ikke er utnyttet fullt ut. 21.4 Nordre Follo kommune anmodes om å utarbeide en utredning av behovet for nytt næringsareal i planperioden og ev. vurdere lokalisering, særlig av arealkrevende næring (C-virksomheter). 21.5 Det påpekes at man bør vurdere konsekvensene av plangrepet «arealnøytralitet» for næringslivet. 21.6 BIRE stiller seg til disposisjon som diskusjonspartner dersom Nordre Follo kommune ønsker samhandling med næringsaktører ifm. med rullering av arealdelen.	21.1 Kommunen har ved denne rulleringen kun hatt ressurser til å gjennomføre en overordnet regional analyse for arealkrevende næring i Nordre Follo, Ås og Frogn kommune. Utredningsteamene følges opp videre i nye analyser som gjennomføres av Viken fylkeskommune. 21.2 For Regnbuen og Mastemyr er det kartlagt faktisk bruk, og det er gjort en vurdering av om dagens bruk er i tråd med ABC-prinsippene og avspeiler gjeldende planbestemmelser for eiendommene. Det er også drøftet hvilke næringer det i fremtiden bør legges til rette for på disse eiendommene, sett i et regionalt perspektiv. Det er et mål å utnytte arealer som er allerede avsatt til næring, fremfor å bygge ned naturområder. Analysen viser at det er noe potensial for høyere utnyttelse. Økt utnyttelse av eksisterende næringsområder vil utfordre trafikkforholdene og kreve tiltak på veinettet. 21.3 Analysen peker på muligheter for økt utnyttelse innenfor flere av næringsområdene i kommunen. Det vil imidlertid være opp til næringsaktørene selv å utnytte dette potensialet. 21.4 Kommunen har næringsarealer som kan utnyttes bedre. Utredningsarbeid i regi av Viken vil bidra til bedre kunnskap om behovet for nye områder til arealkrevende virksomhet i regionen. 21.5 Klimaendringer og naturkrise er utfordringer som også vil påvirke fremtidig næringsutvikling. I analysen vurderes ABC-prinsippet, som skal bidra til

		å redusere transportbehov og utslipp. Sett i lys av dagens klimautfordringer må logistikkentraler i større grad etableres i byene, slik at distribusjonsavstanden og medførende klimagassutslipp reduseres. Arealnøytralitet vil bidra til en optimal utnyttelse av etablerte næringsområder før man tar i bruk uberørt natur. 21.6 Tas til orientering.
22. Kvernaas arkitekter v/Hans A. Hartners fond Datert: 05.12.2022 Dok 43	22.1 Forslaget om å videreføre område B5 i reguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet som boligområde B5 støttes. 22.2 Det vises til nylige politiske vedtak om parkeringssituasjonen på Svartskog og at Vestenga idrettsplass er viktig for samfunnet på Svartskog. Nye boliger i området kan bidra positivt til bruken av idrettsplassen som møteplass og flere fastboende i umiddelbar nærhet kan bidra til å hindre uønsket aktivitet på plassen.	22.1 Tas til orientering. Kommunedirektøren står ved sin anbefaling om at område B5 videreføres som boligområde i kommuneplanens arealdel. 22.2 Tas til orientering.
23. In'By v/Veslefrikk Eiendom Datert: 12.12.2022 Dok 106	23.1 Innsender besitter flere eiendommer innenfor området avsatt til prioritert utbyggingsområde med krav til felles planlegging hensynssone H810_9 Skorhaugåsen. 23.2 Det vises til at reguleringsplanveileder sier at hensynssoner slik som <i>Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer</i>, jf. § 11-8 bokstav e, bare bør brukes dersom slik planlegging antas å la seg gjennomføre innen rimelig tid, slik at hensynssonen ikke virker som et «langvarig byggeforbud». Vedtaket fra 2019 må opprettholdes og detaljregulering for henholdsvis Skorhaugåsen Nord og Skorhaugåsen Syd igangsettes snarlig. 23.3 Dersom felles planlegging likevel må anvendes for Skorhaugåsen, bes det om at området deles opp slik at de ulike feltene ikke gjøres avhengig av hverandre. Det pekes også på at det finnes ulike planverktøy for å sikre en helhetlig utvikling uten at det er krav til felles planlegging for et helt område. 23.4 Det orienteres om at målsettingen for Skorhaugåsen Nord er å utvikle et boligkonsept som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og	23.1 Tas til orientering. 23.2 Se kommunedirektørens svar pkt. 16.5 23.3 Se pkt. 23.2. Det er viktig at det utarbeides en realistisk gjennomføringsplan som planlegger for opparbeidelse av fellesfunksjoner og nødvendig infrastruktur for hele området. 23.4 Tas til orientering. 23.5 Utarbeidelse av stedsanalyse skal gjennomføres før oppstart av planprosess. Planprosess kan igangsettes noen år før forventet realisering av utbyggingen. Realisering av utbyggingsområdet Skorhaugåsen er forventet etter 2030. Faktisk tidspunkt for oppstart av planprosess er avhengig av kommunens kapasitet til å behandle plansaker.

	gatestrukturen i Ski sentrum, med et konsept tilpasset mennesker som ønsker å bosette seg sentralt, men noe mer landlig i Ski. 23.5 Det ønskes en avklaring av når det kan startes opp en reguleringsprosess og utarbeidelse av stedsanalyse.	
24. Interfrukt og Regnbuen Syd Datert: 12.12.2022 Dok 110	24.1 Det vises til at tomten i Håndverksveien 31, der virksomheten i dag har sine lokaler, er fullt utnyttet, og spilles inn et ønske om å omregulere deler av «banantomten» til næring. Den aktuelle tomten er i planen anbefalt omregulert fra bolig til LNF, men det foreslås at en del av tomta (28 000 m2) omreguleres til næring, for å dekke Interfrukt sitt behov for fremtidig utvidelse. 24.2 Innsender stiller seg positiv å ev. diskutere justeringer av foreslått areal. Det påpekes at ved en omregulering av deler av «banantomten» til næring, vil eksisterende infrastruktur tilknyttet etablerte bedrifter kunne benyttes.	24.1 Arealinnspillet om å endre «banantomta» til næring kommer derfor for sent i planprosessen til å kunne konsekvensutredes og vurderes med tanke på risiko- og sårbarhet. I denne rulleringen er flere ubebygde arealer, herunder det aktuelle området, vurdert i lys av arealnøytralitet og bevaring av naturverdier. Området har funksjon som ynglested (dammer) og landhabitat for salamander, og er del av et nettverk av amfibiedammer i Berghagan-området. Området er del av et større sammenhengende nærturterreng. Området er del av en utvidet kantsone rundt Tussetjern. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategier som tilsier at området bør bebygges. Anbefalt endring av «banantomta» til LNF-formål er derfor opprettholdt. 24.2 Se pkt. 24.1.
25. Industriveien Holding /OBOS Datert: 12.12.2022 Dok 119	25.1 Det foreslås at kommunedelplan for Ski Øst bør videreføres. 25.2 Stiller spørsmål ved flere av bestemmelsenes detaljeringsnivå og mener flere av disse burde vurderes i den enkelte plansak. 25.3 Stiller spørsmål til §2.3 og behovet for å stille krav om områderegulering allerede på arealplannivå. 25.4 Blågrønn faktor på 0.8 er et meget strengt krav. Uheldig at kravet gjelder innenfor hvert enkelt byggetrinn og ikke gir en mulighet for helhetlig planlegging. 25.5 Bestemmelsen §7.2 om boenheter på bakkeplan er svært rigid på arealplannivå.	25.1 I hovedsak videreføres planavgrensning og arealformålene fra kommunedelplan for Ski Øst i plankart for ny arealdel for Nordre Follo kommune, med unntak av feltene B2, B4 og B5. Det settes krav til områderegulering for Ski Øst, som vil presisere rammene for utvikling. Områdereguleringen kan utarbeides på bakgrunn av kommunedelplanen. 25.2 Kommuneplanen skal gi overordnede rammer for forvaltning av kommunens arealer, samtidig er den et viktig verktøy for kommunens administrasjon ved reguleringsprosesser og byggesaker. Den sikrer at det blir utført likt saksbehandling.

	25.6 Bestemmelsen § 8 om atkomst til bruksenhet er svært rigid og gir i praksis forbud mot svalganger. Stiller spørsmål ved behovet for bestemmelsen på arealplannivå. 25.7 §10 a) Kravene til utearealer er for rigid, for lite nyansert og blir i praksis vanskelig å oppfylle. 25.8 §11 Bestemmelsene om lekeplasser er ikke logiske i store prosjekter med % av MUA. Stiller spørsmål ved så spesifikke krav på arealplannivå. Stigningskravet på >1:50 antas å være en skrivefeil og antas at kommunen mener 1:3.	25.3 Krav om områdeplan bidrar til å kunne vurdere større områder samlet og få et helhetlig grep. 25.4 Kommunens krav har blitt strengere i tråd med statlige planretningslinjer (2017) som pålegger kommunen å planlegge for fremtidig temperaturøkning og økte nedbørsmengder. Kommunen ser det som nødvendig at hvert byggetrinn sikrer god overvannshåndtering ettersom flere planer får større kompleksitet og det ofte foreligger usikkerhet om hvorvidt hele planen realiseres innen rimelig tid. Kommunen ønsker å unngå at kravet om blågrønn faktor skyves til siste del av utbyggingsområdet. 25.5 Hensikten med denne bestemmelsen er å sikre at det blir en variert befolkningssammensetning. Større boenheter på bakkeplan kan tiltrekke seg barnefamilier og familier med spesielle behov i nye blokkprosjekter. 25.6 Se kommunedirektørens svar over på pkt. 16.9. 25.7 Bestemmelsene for utearealer gir et minimumskrav og vil sikre et minimum av kvaliteter for boliger. I en reguleringsprosess kan det være rom for nyansering av bestemmelsene. 25.8 Kommuneplanens bestemmelser er utarbeidet til et hovedsakelig overordnede nivå. Der det er temaer som spesielt berører barn og unges og boforhold er kommunen opptatt av å sikre gode kvaliteter i hele kommunen. Dette vil gi en forutsigbarhet for utbyggere i forhold til kommunens ønsker om hvordan arealer skal utvikles.
26. Höegh eiendom v/Ski Øst Datert: 12.12.2022	26.1 Det anmodes om at kommunedelplan for Ski Øst sør for Kjeppestadveien må videreføres i ny arealdel for Nordre Follo.	26.1 Kommunedelplan for Ski Øst legges til grunn for fremtidig utvikling av området. I kommuneplanen er det mål om å bevare viktig natur, og mål om

Dok 84	Utviklingen av felt B4 og B5 er en viktig del av bydelen, og uten disse områdene mister Ski en unik mulighet. 26.2 Det gis uttrykk for at andre kriterier må legges til grunn 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. 26.3 Det vises til at 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.	arealnøytralitet. B4 og B5 er to et av flere utbyggingsområder som har blitt har vurdert og anbefalt tatt ut av kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer at de øvrige feltene i kommunedelplan for Ski Øst som er avsatt som transformasjonsområder, vil gi tilstrekkelig nye boligarealer på lang sikt. 26.2 Utbygging av felt B4 og B5 bryter med prinsippet om arealnøytralitet, og feltene ligger ikke innenfor prioritert utbyggingsområde med kort avstand til kollektivknutepunkt. Del av området er også lagt inn som grønn infrastruktur i kommunedelplan for naturmangfold og er en viktig korridorforbindelse mellom Ski sentrum (Skårhaugåsen) og Ellingsrud. Området er en forlengelse av det statlig sikrede friområdet i Ellingsrudåsen, og et viktig naturområde og nærturterreng i et område omkranset av jordbruksarealer og boligområder. 26.3 Kommunedirektøren ønsker å påpeke at det ikke er konfliktfritt å bygge ut felt B4 og B5. Utbygging av natur kan aldri bli mer miljøvennlig enn å la naturen være uberørt. Grønne korridorer skal fungere for arter i praksis og nærvær av bebyggelse og mennesker er faktorer som begrenser ville dyrs bruk av områdene. Det å bygge ut eneboliger i et skogsområde innebærer i praksis at de aller fleste trær felles. Fremføring av infrastruktur som VA og veier etc. vil medføre betydelig større inngrep i skogen enn utbyggers illustrasjoner viser.
27. Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter v/Sentrumsbygget	27.1 Det anmodes om å tydeliggjøre betydningen av § 1, siste ledd, som lyder: «Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere disse reguleringsplanene der disse ikke selv angir	27.1 Dette er ment å gjelde for samtlige bestemmelser. Der reguleringsplanene ikke har bestemmelser, er det kommuneplanens bestemmelser som gjelder.

Kolbotn AS og Kullebund Eiendom (registrert med 2 dok.) Datert: 12.12.2022 Dok 111	noe annet.» Det opplyses om at dette kan tolkes som at setningen peker tilbake på setningen foran, som omhandler temaene VA, overvann, flomveier og støy, men at setningen også kan tolkes som at alle supplerende bestemmelser i kommuneplanen gjelder for alle reguleringsplaner listet opp i § 1. Dette vil gi kommuneplanen vidtrekkende konsekvenser som kan være på tvers av intensjonene i de vedtatte reguleringsplanene, samt gi en mer omfattende saksbehandling. (I de påfølgende innspillene legges det til grunn at formuleringen kun peker til bestemmelser omhandlende VA, overvann, flomveier og støy.) 27.2 Det spilles inn at det i § 1 listes opp at «...bestemmelser om VA, overvann og flomveier (§§ 4.2-4.5) (...) gjelder for alle reguleringsplaner.» Det anmodes om at det her også nevnes «blågrønn faktor/struktur» eller at § 4.4 og 4.5 utelates i oppstillingen, slik at det er samsvar mellom overskriftene som nevnes og paragrafene som listes opp. 27.3 Det vises til at de nylig vedtatte reguleringsplanene listet opp under § 1 gjelder områder avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Det påpekes at disse inneholder en rekke relevante og spesifikke bestemmelser for å sikre kvalitet, samtidig som man muliggjør ønsket tetthet i sentrumsområder, også i støyutsatte situasjoner. Det foreslås at man kunne tydeliggjort § 1 ved å angi at bestemmelser om støy (§ 16.2) i kommuneplanen gjøres supplerende - istedenfor gjeldende - for planene listet over, eller ved å spesifisere at «kommuneplanens rekkefølgebestemmelser, bestemmelser om VA, overvann og flomveier (avgrenset til §§ 4.2-4.5) og bestemmelser om støy (avgrenset til § 16.2) gjelder for alle reguleringsplaner.» 27.4 Det påpekes et inntrykk av motstridende formuleringer vedr. vilkår for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød og gul støysone. Det vises til at det stilles krav til at «Alle støykrav til utendørs støynivå (jf. § 16.2 pkt. a) og b)) oppfylles ved alle soverom i boliger», og at det samtidig står «Minst ett soverom og minst halvparten av rom	Skulle det i enkelte reguleringsplaner gi svært uheldige konsekvenser kan dette drøftes med kommunen i den enkelte byggesak. 27.2 Imøtekommes: det presiseres i bestemmelsene at det gjelder «blågrønn faktor/struktur». 27.3 Imøtekommes: avgrensningen til §§ 4.2-4.5 og § 16.2 spesifiseres i bestemmelsen. 27.4 Det er ikke motstrid mellom kravene. Kravet om at støynivåene utenfor alle soverom skal være iht. tabell innebærer at det tillates skjermingstiltak for å oppnå disse grenseverdiene, dvs. at de kan ligge mot dempet fasade. Bestemmelsen skiller mellom dempet fasade og faktisk stille side, dvs. at sove- og oppholdsrom som skal ligge mot stille side skal vende bort fra støykilden. 27.5 Det vil være områdereguleringsplanene som gjelder der de har bestemmelser om solforhold, jf. § 1. Bestemmelsen om solforhold for MUA klokken 16:00 gjelder MUA-arealene generelt. Bestemmelsen om solforhold klokken 15:00 gjelder for lekeplassene generelt.
---	---	---

	for støyfølsom bruk plasseres mot stille side.» og «For øvre del av gul støysonen skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden» (innsenders uthevninger). Det anbefales en tydeliggjøring av hva som er krav. 27.5 I flere av kommunens reguleringsplaner, samt § 11.7 om lekeplasser i kommuneplanen, er brukt klokken 15:00 som tidspunkt for måling av andel solbelyst areal, mens det i § 10.2, bokstav d er benyttet klokken 16:00. Da står solen svært lavt på himmelen ved jevndøgn, og at paragrafen spesielt i sentrumsområder vil være tilnærmet umulig å tilfredsstille med en bymessig bygningsstruktur med den ønskede tettheten og 30% MUA/BRA.	
28. InCube Architecture v/Berghagan Næringseiendom Datert: 12.12.2022 Dok 114	28.1 Innspillet gjelder eiendom 107/1, som er avsatt til bolig. Eiendommen grenser til eiendom 107/103, Berghagan 7. Det tas til orde for at en flik av eiendommen, som ligger som en «kile» inn i næringsområdet, omgjøres til næringsområde i planen. Det vises til at eiendommen skråner relativt bratt fra næringsområdets platå ned mot Tussetjern, og det tas til orde for å endre den skrå delen av eiendommen til grøntareal, da den sammen med tjernet utgjør en buffer mellom boligområdene i vest og næringsområdet. Fliken som foreslås omgjort til næringsområde ligger på toppen av platået, og har lite gjenværende vegetasjon. Den anses derfor å ha liten verdi som grøntareal, er ikke naturlig som ferdsel/turvei da den ikke har tilgang fra offentlig veinett, og egner seg heller ikke godt til boligformål, da den er omgitt av næringsvirksomhet. Det pekes på at kommunen har boligreserver for lang tid fremover, og at denne eiendommen ikke ligger innenfor et prioritert utbyggingsområde. I tillegg påpekes det at det er mangel på tomter egnet for industri og næring i hele Stor-Oslo, og særlig i Langhus-området. Det pekes på at næringsområdet er velfungerende og viktig for næringslivet i regionen, og at formålet derfor bør videreføres. Omgjøring av fliken av 107/1 vil bidra til optimalisering av området, og særlig for Berghagan 7 ved eventuelt salg og sammenslåing av eiendommene.	28.1 I forslag til ny arealdel er kommunens eiendom 107/1 foreslått til LNFR formål. Regulering av et område til annet arealformål må meldes inn som et arealinnspill ved varsel om oppstart av en kommuneplanrullering. I denne rulleringen er innspillet mottatt for sent til å kunne vurderes.

29. Kleiva Arkitekter v/Frigaard Bolig (registrert med 2 dok.) Datert 12.12.2022 Dok 98	29.1 Det vises til tidligere innsendt innspill for Skorhaugåsen i forbindelse med rullering av kommuneplan med dokumentnummer 68. 29.2 Forslaget ønsker å følge opp bebyggelsesstrukturen som er planlagt på vestsiden av Sanderveien, for å stramme opp Sanderveien som en sentrumsgate. Utbygging her vil være i tråd med kommunens «innenfra og ut»-strategi, og bør gjenspeiles i ny kommuneplan. 29.3 Skorhaugåsen er et stort område som omfatter mange eiendommer og flere ulike utbyggere. Det ønskes en avklaring av hva som menes med felles planlegging/regulering, og om dette vil innebære et ekstra trinn som kan komplisere og forsinke reguleringsprosessen. Det ønskes at ulike aktører kan utvikle sine områder uavhengig av hverandre. Det pekes på at grunneiere ønsker snarlig utbygging og at det vil være naturlig at Skorhaugåsen fortsatt planlegges som to områder, nord og sør for Åsenveien, som vedtatt i 2019. 29.4 Tilleggsforslaget i formannskapet om at områder i temakart 1 kan melde oppstart av detaljregulering med rekkefølgekrav om at sosial infrastruktur er på plass, støttes. 29.5 Det ønskes en nærmere avklaring av hva innholdet i § 5 innebærer. Omfanget av nødvendige tekniske anlegg, blågrønn infrastruktur og samfunnstjenester bør sees i sammenheng med innspill fra aktuelle utbyggere og faktiske behov. 29.6 Det forutsettes at § 7.4 ikke vil gjelde for Skorhaugåsen. 29.7 Planinitiativet vil ikke berøre eiendom 132/6 direkte, men vil som nærmeste nabo forholde seg til denne på en så hensiktsmessig måte som mulig jf. § 24.3 H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø.	29.1 Tas til orientering. 29.2 Det vil tas stilling til utforming av planinitiativ ved oppstart av detaljregulering. Området er en del av det prioriterte utbyggingsområdet, og vurderes å kunne ha planoppstart etter 2025 i tråd med LDIP (langsiktig driftsanalyse og investeringsplan) vedtatt i 2021, samt i revidert versjon vedtatt juni 2022. 29.3 Se kommunedirektørens svar pkt. 16.5. 29.4 Det planlegges rehabilitering og påbygg av Ski barneskole. Ungdomsskolekapasitet skal løses ved bygging av Magasinparken ungdomsskole og skal være klar til skolestart høsten 2025. Det vil dermed være lite hensiktsmessig å påbegynne en planprosess for Skorhaugåsen før 2025. 29.5 Dette er samfunnsmessige behov og må tilrettelegges for i hvert enkelt prosjekt. 29.6 Denne bestemmelsen vil ikke gjelde siden området skal omreguleres. 29.7 Tas til orientering.
30. Civitas v/Vardåsveien Bolig Datert: 12.12.2022 Dok 59	30.1 Det opplyses om ønsket om å tilrettelegge for utvikling av området Vardåsveien 2-10 med skjermede punkthus i 3-5 etasjer som kan passe inn i det skrånende terrenget, og et sentralt parkmessig uteareal med ulike soner for rekreasjon og aktivitet for beboere. 30.2 Det tas til etterretning at kommunen har vurdert Vardåsveien 10 som bevaringsverdig. Prosjektet er ikke avhengig av denne tomten. 30.3 Det gis uttrykk for at formuleringen «<i>området i Vardåsveien skal harmoniseres med eksisterende nabobebyggelse</i>» kan tolkes som at	30.1 Planinitiativet vil vurderes nærmere ved oppstart av reguleringsplanarbeidet. 30.2 Tas til orientering. 30.3 Kommunedirektøren foreslår at teksten endres for å ivareta en god overgang til eksisterende bebyggelse. 30.4 Store hule eiker er en utvalgt naturtype og det skal vises aktsomhetsplikt iht. naturmangfoldloven.

	ny bebyggelse skal utformes som frittliggende småhus. Det opplyses om at ny bebyggelse må ha et visst volum, høyde og kontinuerlig fasadelengde for å skjerme mot støy fra Langhusveien. Støykravene vil ikke kunne tilfredsstilles om man skal harmonisere med eksisterende frittliggende småhusbebyggelse. Det foreslås at bestemmelsen justeres til «<i>Ved utvikling av området i Vardåsveien skal bebyggelsen trappes ned mot eksisterende nabobebyggelse, og grad av fortetting skal tilpasses områdets karakter.</i>» 30.4 Det foreslås at bestemmelsen om eiketrær justeres til «<i>Kartlagte hule eiketrær skal ivaretas i størst mulig grad</i>», slik at hensynet til naturverdiene kan veies opp mot behovet for bebyggelsesstrukturer som skjermer mot støy, og graden av naturverdier i det enkelte tre, i den enkelte detaljregulering. 30.5 Hensynssone for bevaring av naturmiljø vil vanskeliggjøre utbygging av flere eiendommer og bestemmelsen foreslås justert til «<i>Sonen omfatter kartlagte områder med særlig naturverdi. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene, unngås i størst mulig grad.</i>» 30.6 Det foreslås at Vardåsveien 2-8 inngår i kommuneplanens «temakart 1 for prioriterte utbyggingsområder», og at planområdet prioriteres i kommende periode. Området kan utvikles uavhengig av en eventuell utbyggingsrekkefølge i sentrum.	Kommunen ønsker ikke at vern av slik at natur svekkes, og imøtekommer ikke forslaget til justering av bestemmelsens ordlyd. 30.5 Ordlyden for hensynssone bevaring av naturmiljø gjelder flere områder i kommunen, og det er ikke ønskelig å svekke vernet for viktig natur. 30.6 Kommunen har gjennom en tidligere prosess vurdert avgrensningen for de prioriterte utbyggingsområdene, og sonen for Ski sentrum er ikke foreslått utvidet. Kommunedirektøren vurderer at områdeplanen for Ski sentrum og Ski Vest vil gi tilstrekkelig nye boliger for kommende planperiode.
31. Civitas og 4B Arkitekter v/Skorhaugåsen Syd Datert: 08.12.2022 Dok 67	31.1 Det tas til orde for å revidere hensynssone H810_9 for å tillate to reguleringsplaner for fortettingsområde Skorhaugåsen, da grunneierne har kommet langt i sin omforente planlegging for Skorhaugåsen Syd. Det er færre koblinger mellom de to områdene enn først antatt. 31.2 Det anmodes om justering av flere bestemmelser: justering av blågrønnfaktor fra 0,8 til 0,7, opprettholdelse av størrelse på privat MUA for konsentrert småhusbebyggelse på 70 m², anledning til å løse andel felles MUA på takterrasser, justering av avstandsbufferen mellom private og felles utearealer fra 4m til 2m.	31.1 Se kommunedirektørens svar pkt. 16.5. 31.2 Området på Skorhaugåsen skal skille seg fra blokkbebyggelsen i Ski sentrum og det må legges vekt på grønne kvaliteter ved fortetting i dette området. Planforslaget opprettholder bestemmelser om at takterrasser skal komme i tillegg og ikke regnes som felles MUA, og det skal være 4 meter mellom offentlige og private arealer. Det vises til andre nylig vedtatte planer i Ski som har oppfylt dette kravet.

	31.3 Krav til lekeplasser virker overdimensjonert for en semi-urban utvikling av Skorhaugåsen, og tar heller ikke hensyn til eksisterende terreng, som ønskes bevart i andre paragrafer. 31.4 Det vurderes at krav til tilnærmet store lekeplasser uten helning samt ønske om bevaring av områdets terreng og grøntstruktur vil komme i konflikt med krav om makshøyde på forstøtningsmur på 1,5 m. Det anbefales at det gis åpning for løsninger av en bygningsmessig karakter som kan håndtere større terrengsprang, f.eks. ved å be om dokumentasjon av dette i detaljreguleringen. 31.5 Det foreslås at mulighet for to-høyde sykkelstativer inkluderes i bestemmelsene for sykkelparkering. 31.6 Bestemmelsen om krav til dybde på 1 meter jordsmonn vurderes å ikke være hensiktsmessig for vekst av store trær. Det vil også kreve tykkere betongdekke som i et miljøperspektiv ikke er forsvarlig. Det foreslås å stille krav til å etablere gode vekstvilkår til et bestemt antall trær i detaljreguleringen. 31.7 Det protesteres mot en utsettelse av planarbeidet, som oppfattes som i strid med tidligere politisk vedtak. Oppstart av reguleringsarbeidet ønskes tillatt startet opp snarest mulig. 31.8 Det stilles spørsmål ved kartlegging av mindre friluftsområder i temakart 10, og et mindre myrområde i temakart 11 for Skorhaugåsen Syd.	31.3 Ski by mangler store sammenhengende parker, dermed er det spesielt viktig å sikre at barn og ungdom har tilgang til gode og store lekearealer i kort avstand til hjemmet. Det må avklares i detaljreguleringen at noe terreng med helning kan innlemmes i totalkravet. 31.4 Avvik fra kommuneplanens makshøyde på forstøtningsmur må vurderes i detaljreguleringen. Begrunnelse for avvik og kompenserende tiltak må utredes i planforslaget. 31.5 To-høyde sykkelstativer har vært vurdert som ekskluderende for enkeltindivider, og kommunen ønsker bedre løsninger for sykkelparkering. 31.6 Kommunen ønsker mulighet for beplantning av vegetasjon av ulik størrelse, som ledd i uteoppholdsarealer av høy kvalitet. 31.7 Utbyggingsrekkefølge for nye boligområder er vedtatt av kommunestyret og vurdert opp mot behov for investering i sosial og teknisk infrastruktur og prinsippet om å bygge innenfra og ut. 31.8 Skorhaugåsen som friluftsområde grenser inn mot planområdet for Skorhaugåsen Syd i sør. Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde, og er en del av det sammenhengende friluftsområdet. Skogsområdet ved Lensmannsgården ligger innenfor grønn infrastrukturene i kommunedelplan for naturmangfold.
32. Arkitektene Astrup og Hellern på vegne av Pecunia AS Datert: 06.12.2022 Dok 47	32.1 Det foreslås å tillate lager, logistikk og industri i Trollåsveien 20/22. Det vises til næringsanalyse utarbeidet av Multiconsult, der Mastemyr blir gitt en tilgjengelighetsprofil som tilsier at det ligger et sted mellom et B- og C-område. Mobilitetsprofilen til B- og C-områder tilsier at Trollåsveien er mer rustet til å håndtere lager,	32.1 Strekningen sørover fra Trollåsveien 20/22 mangler tilrettelegging for gående og syklende. Det er derfor ikke ønskelig å tilrettelegge for virksomhet som vil generere tungtransport på denne strekningen. Alternative adkomster via Ingierveien gjennom

	engros, storhandel og handel med arealkrevende varer. Det vises til kommunens egen definisjon av ABC-områdenes egenskaper der B- og C-virksomheter defineres som «håndverksbedrifter og kombinasjon av kontor og lager» og «bilbasert næring som storvarehandel, lager, engros, transport og industri» som «skal lokaliseres på strategisk viktige arealer nær riksveinettet», samt være et «område som kan være egnet for reindustrialisering». Det antas derfor at Trollåsveien burde være egnet for B- og C-virksomheter. Det påpekes at å åpne for denne typen virksomhet i denne delen av kommunen vil være riktig arealbruk og samsvare med transportmønsteret man ønsker at lokalisering etter ABC-metoden skal bidra til. 32.2 Det vises til at innspillet vil være tråd med retningslinjer fra statlig hold og regionale planer, herunder Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.	Kolbotn sentrum og Gamle Mossevei er heller ikke ønskelig. Ingierveien er skolevei, og Gamle Mossevei mangler tilrettelegging for gående og syklende. Parsellen nord for Trollåsveien ligger tett inntil boligbebyggelse, og i tillegg til trafikksikkerhet vil det være utfordringer knyttet til støy. Kommunedirektøren forstår at det er krevende å finne riktig virksomhet til disse tomtene, men nettopp sentral beliggenhet og nærhet til kollektivtrafikk gir grunn til å avvente utvikling. 32.2 De regionale planene er overordnede og må suppleres med lokale vurderinger av egnethet også ut fra kriterier som støy, trafikksikkerhet og alternative arealer for formålet (Nordre Follo har store lager- og logistikkområder sørøst i kommunen). Sentrumsnære arealer kan være verdifulle når ev. nye arealbehov oppstår.
33. JM Norge- Ekorndrud nord Datert: 12.12.2022 Dok 36, 135	33.1 JM ber om at kommunen endrer innstillingen i saken slik at Ekorndrud Nord blir avsatt til bolig og ikke grøntareal. JM er uenige i forslaget om å ta ut det siste utbyggingsområdet på 25 daa av vedtatt områdeplan, og mener man må gjennomføre en kompakt stedsutvikling på Myrvoll stasjon som er i tråd med regionale og nasjonale føringer for bærekraftig boligutvikling og utnyttelse av eksisterende kollektivtilbud. 33.2 Det vises til tidligere oversendte kommentarer. Et selskap som bygger privatskoler har også sendt høringsinnspill til omdisponering av Ekorndrud Nord. Innspillet viser at det er samfunnsmessig interesse for at eiendommen kan utnyttes iht. vedtatt plan. 33.3 Som en del av reguleringsprosessen for Myrvoll Ekorndrud, vises det til at det er opparbeidet ny infrastruktur til alle byggeområdene og store naturområder er sikret for allmenheten. Blant annet et leveområde for salamandere. Det er ikke bærekraftig å fjerne utbyggingsområder langs toglinjen som skal få hyppigere avganger.	33.1 Arealet i områdeplan for Ekorndrud Nord er regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Det er ikke identifisert et behov for skoletomt i dette området i kommunens LDIP (langsiktig driftsanalyse og investeringsplan). Arealet er i utgangspunktet for lite til skoletomt med tanke på støysonen langs Skiveien og krav til uteoppholdsareal. Området brukes i dag som nærturterreng, og med utbyggingen som pågår vil dette området ha potensiale for økt bruk. Utbygging av boliger her vil ikke være forenlig med arealnøytralitetsprinsippet. Med den pågående boligutbyggingen på Myrvoll, samt igangsatt områderegulering for Nedre Ekorndrud, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å regulere flere nye områder ved Myrvoll til boligareal for denne planperioden.

	33.4 Det oppfattes at arealnøytralitet er hovedfokus for politisk vurdering og prioriteringer mellom ulike utbyggingsfelt. Til vurderingskriteriene kommenteres: Eiendommen er ikke bebygd, men teknisk infrastruktur er ført fram til og over eiendommen. Det er ikke registrert verdifulle arter innenfor Ekornrud Nord. Området har ikke store verdier som skogs- eller jordbruksområde og ingen myrområder som skal binde klimagasser. Overvannshåndtering er allerede ivaretatt for utbyggingsområdene i området. Eiendommen er støyutsatt og ikke egnet som rekreasjonsområde. 33.5 «Salamanderdammen» og bevaring av myrområder er kompenserende tiltak som er gjennomført, ref. områdeplanens kvalitetsplan. Andre kompensasjonstiltak kan vurderes. 33.6 Det vises til at vurderinger av andre områder med parallelle situasjoner (f.eks. Bålerud og Østreng) ser ut til å ha kommet fram til andre konklusjoner på arealnøytralitet. 33.7 Valg av nytt prioritert utbyggingsområde for Myrvoll stasjon virker svakt begrunnet. Det vises til flere områder hvor man har valgt å beholde kommunalt eide områder i kommuneplan, mens kommunen her har valgt å ta ut Ekornrud Nord.	33.2 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 33.1. 33.3 Området har aldri vært planlagt som utbyggingsområde for boliger. Klima- og naturkrise gjør det stadig viktigere å forvalte natur og arealer på en bærekraftig måte. Større naturområder vil bli sikret ved å regulere området til grøntstruktur-naturområde og videreføre dagens situasjon. 33.4 Det har ikke blitt utført en kartlegging for dette området, og vi har derfor ikke kunnskap om hvorvidt det er verdifulle arter i området. Grønnstruktur på eiendommene foreslås opprettholdt. 33.5 Tas til orientering. 33.6 Områdereguleringsplanen på Bålerud ble vedtatt i 2015, og det ble den gang gjort en vurdering av vekst og vern. Boligformålet på Østreng som ble lagt inn i kommuneplanen i 2019 er nedskalert, men deler av området anbefales videreført pga. nærheten til Langhus stasjon. 33.7 Med den pågående boligutbyggingen på Myrvoll, samt igangsatt områderegulering for Nedre Ekornrud, vurderer kommunedirektøren at det ikke er nødvendig å regulere flere nye områder ved Myrvoll til boligareal for denne planperioden.
34. Halvdan Wiig/sameiet Østreng Datert: 12.12.2022 Dok 109	34.1 Anbefalingen om å opprettholde området rundt Østreng Gård som prioritert utbyggingsområde støttes. 34.2 Det pekes på flere positive aspekter ved utbygging i dette området, som bl.a. nærhet til kollektivknutepunkt, etablert teknisk og sosial infrastruktur, lav risiko for tap av viktige naturverdier, tilgjengeliggjøring av leke- og naturområder og bedre adkomstmuligheter for befolkningen i området.	34.1 Tas til orientering. 34.2 Tas til orientering. Kommunedirektøren vurderer at anbefalingen opprettholdes. 34.3 Arealnøytralitet må ses både i lokal og regional sammenheng. Målet med arealnøytralitet er å redusere tap av natur. Det kan være like viktig å bevare naturområder tett på boligområder, jf. kommunens mål om byvekst med grønne kvaliteter.

	34.3 Det tas til orde for at målet om arealnøytralitet bør ses i et regionalt perspektiv, med boligutvikling nær kollektivtransport og andre områder utviklet for landbruk og naturvern.	Friluftsliv og grøntarealer i nærheten av boligen har også stor verdi for trivsel og folkehelse.
35. Byutviklingsforum Datert: 12.12.2022 Dok 117	35.1 Bestemmelsene vurderes gjennomgående som for detaljerte, og bruken av «skal»-krav som for omfattende. Detaljerte bestemmelser i overordnet plan gir lite rom for konkrete vurderinger i område- og detaljregulering. 35.2 Til § 4.4: Bestemmelsen om blågrønn faktor på 0,8 oppleves uheldig og vanskelig å oppnå i alle prosjekter. Gjeldende kommuneplan har en sikkerhetsventil i bestemmelsene om at «endelig faktor vil bli bestemt ved utarbeidelse av reguleringsplan». Det foreslås at denne bestemmelsen videreføres i ny kommuneplan. 35.3 Krav til MFUA oppleves vanskelig å oppfylle. Krav om buffer på 4 meter fra private uteoppholdsarealer oppleves rigid. Det samme med krav til solfylt areal vårjevndøgn. 35.4 Det gis uttrykk for at summen av krav til MUA kan bli vanskelig å oppnå, og gi lite fleksible boliger, spesielt på bakkeplan. 35.5 Det påpekes at § 15-2 bokstav b stiller krav om 10 % gjesteplasser av boligparkeringsplassen. Det foreslås at antall gjesteplasser differensieres etter beliggenhet, da krav til gjesteplasser vil kunne gå på bekostning av beboerparkering ved knapphet på kjellerareal. 35.6 Til § 7.1 Krav om bebyggelse med varierte boligtyper og størrelser: Det uttrykkes vanskeligheter med å forstå hva som menes. Krav om å bygge flere typologier i mange prosjekter er ikke hensiktsmessig og heller ikke gjennomførbart. 35.7 Det stilles krav om at det ved utbygging av mer enn 30 boenheter skal bygges felleslokaler. Det gis uttrykk for at dette er svært kostbart da man får mindre salgbart areal til å bære fellestiltakene. 35.8 Det stilles spørsmål ved § 7.2 Boenheter på bakkeplan som stiller krav om at i blokkbebyggelse skal minst 30 % av leilighetene i 1. etasje ha BRA på minimum 80 m². 35.9 Det påpekes at bestemmelsen § 15.2. bokstav f Plassering og utforming (av parkeringsplasser) i praksis angir at all parkering skal	35.1 Fra kommunedirektørens perspektiv er det ryddigere at bestemmelser settes som "skal"-krav, slik at det stilles samme krav til alle prosjekter med en forutsigbar forventning til kvalitet. Det vil innimellom være rom for avveininger og tilpasninger i hvert enkelt prosjekt, der forslagstiller kan argumentere for sine valg ved innsending av forslag til detaljreguleringsplan. 35.2 Kommunens krav har blitt strengere i tråd med statlige planretningslinjer (2017) som pålegger kommunen å planlegge for fremtidig temperaturøkning og økte nedbørsmengder. Kommunen ser det som nødvendig at hvert byggetrinn sikrer god overvannshåndtering ettersom flere planer får større kompleksitet og det ofte foreligger usikkerhet om hvorvidt hele planen realiseres innen rimelig tid. Kommunen ønsker å unngå at kravet om blågrønn faktor skyves til siste del av utbyggingsområdet. 35.3 Økt fortetting rundt knutepunktene gir høyt press på arealer for felles uteoppholdsareal (MFUA). Bebyggelsen må planlegges slik at uteområdene får høy kvalitet og så gode solforhold som mulig. Buffer på 4 meter fra private hager settes for å sikre at man kan oppholde seg på felles- og lekearealer uten å føle at man er til sjanse for private uteplasser. Avstandskravet bidrar også til å minske behovet for å skjerme oppholdsrom mot innsyn. 35.4 Summen av krav til MUA skal ivareta både gode oppholdsarealer på bakken og sikre lys og luft,

	anlegges i felles anlegg. I mange tilfeller gir felles parkeringsanlegg gode bokvaliteter, men særlig for konsentrert småhusbebyggelse bør parkering ved boligen ikke kreve dispensasjon fra kommuneplanen. Det påpekes også at kravet om innvendig fri høyde på 2,4 meter i felles parkeringsanlegg medfører unødig høye klimagassutslipp og økt materialbruk. 35.10 Til krav om at «Infrastruktur skal være opparbeidet»: Det settes spørsmålstegn ved ordlyden da den normalt lyder opparbeidet eller sikret opparbeidet. 35.11 Det kommenteres at enkelte bestemmelser bærer preg av å være politiske viljeserklæringer, som § 18.4 om økologisk kompensasjon, krav om bildeling og variert boligsammensetning. 35.12 Det stilles spørsmål ved at kommunen stiller strengere krav enn TEK når det gjelder klimagassregnskap. 35.13 Kommunen anmodes om å gjennomgå planforslaget på ny, slik at vedtatt plan sikrer kommunen et robust og tydelig styringsverktøy, og utbyggerne får forutsigbare og tilstrekkelig fleksible rammer.	hindre sjenerende gjenboer-forhold, blågrønn faktor og overvannshåndtering m.m. Kommunen ønsker spesielt å sikre kvalitet i boliger på bakkeplan. Krav til bl.a. MUA er et egnet verktøy for å få til dette. 35.5 Bestemmelsen gjelder for nybygg. Det vurderes som sannsynlig at nybygg kan planlegge for tilstrekkelig kjellerareal. Bestemmelsene åpner også for at gjesteparkering kan ligge på terreng. Erfaring tilsier at det er behov for gjesteparkering når parkeringsdekningen ellers er lav. 35.6 Variasjon i størrelse og boligtyper er et virkemiddel for å legge til rette for variert sammensetning av beboere i nye boligprosjekter og prioriterte utbyggingsområder. 35.7 Krav til fellesareal åpner for at forslagstiller kan vurdere behovet tilpasset det enkelte prosjekt. Felles areal til for eksempel verksted eller sosiale sammenkomster kan bidra til økt arealeffektivitet, en mer sirkulær økonomi, og fungere som tiltak mot ensomhet. Det vil i de fleste større prosjekter også være areal som ikke er egnet til leiligheter, men som kan være utmerkede fellesrom. 35.8 Hensikten med bestemmelsen er å gjøre leilighetene attraktive for barnefamilier og familier med spesielle behov, slik at det legges til rette for en variert sammensetning av beboere i de prioriterte utbyggingsområdene. 35.9 Det er et nasjonalt mål å få ned personbiltrafikken. En viss gangavstand til bilen kan gjøre det enklere å velge å la bilen stå. Kommunedirektøren mener det ikke er forenlig med et godt, trygt og trafiksikkert oppvekstmiljø å legge opp til parkering ved boligen.
--	---	--

		Bestemmelsen om takhøyde i garasjeanlegg er noe justert, og angir at det utenfor parkeringsareal for forflytningshemmede og kjøreareal, kan tillates lavere fri takhøyde for plassering av tekniske installasjoner. Høyden kan ikke være lavere enn 2,2 meter. 35.10 Ordlyden i kommuneplanen er «etablert». Bestemmelsen viser til områder der faktisk etablering av teknisk infrastruktur er en forutsetning for utbygging. Utbyggingen kan i disse områdene ikke finne sted før infrastrukturen er etablert. Ordlyden «opparbeidet eller sikret opparbeidet» er vanlig å bruke som rekkefølgekrav i reguleringsplaner. 35.11 Krav om økologisk kompensasjon er knyttet til kommunens vedtatte mål om arealnøytralitet. Nedbygging av natur medfører krav om kompenserende tiltak. Kommunen kan ikke kreve bildeling, men oppfordrer til etablering av bildeling for å redusere personbiltrafikken. Færre privatbiler kan potensielt gi en gevinst i form av redusert behov for garasjeanlegg. Variert boligsammensetning skal sikre et mangfoldig botilbud som appellerer til ulike målgrupper. 35.12 Bestemmelsen er retningsgivende. Kravet er ikke strengere enn TEK17. 35.13 Med justeringer etter høringsinnspill, vurderer kommunedirektøren, med støtte fra regionale og statlige myndigheter, at forslag til ny kommuneplan er grundig gjennomarbeidet og utgjør et hensiktsmessig og godt styringsverktøy for forvaltning av kommunens arealer.
Lag og foreninger		

Innspill fra	Resymé av innspill	Kommunedirektørens kommentar
36. Holmlia lokalhistorie v/Marius Park Pedersen (Rosenholm) Datert: 08.11.2022 Dok 30	36.1 Det bes om at det i bestemmelse § 2.3 Områderegulering tilføyes at skogen i H810_1 med grøntbeltet fra Mastemyrveien i vest til fredet bygdeborg i øst får en permanent vernesone og at grøntområdet bevares.	36.1 Bestemmelsen opprettholdes slik den er. Kommuneplanen krever en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hensynssone H810_1. Ved en fremtidig planprosess vil det gjøres en stedsanalyse som kartlegger viktige hensyn for en fremtidig utvikling av området. En del av planområdet for Rosenholm Campus/Li gård, sør for Søndre Aas gård, er omfattet av hensynssone bevaring naturmiljø, og tiltak som berører økologiske funksjonsområder skal søkes unngått. Bygdeborgen omfattes av båndleggingszone etter kulturminneloven. Det er i tillegg lagt arealformål grøntstruktur rundt gjennomføringssonen Rosenholm Campus/Li gård.
37. Forum for friluftsliv og friluftsliv Datert: 12.12.2022 Dok 118	37.1 Det oppleves uheldig at "Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder i Nordre Follo" ikke er lagt til grunn som et temakart eller som en del av kunnskapsgrunnlaget. 37.2 Det er ønskelig at et temakart for friluftsliv inkluderer friluftslivets infrastruktur, som turveier, stier, løyper, badeplasser, utfartsområder osv. 37.3 Kommunen anbefales å utforme et grøntstrukturkart som viser både hensynssone naturmiljø med myr, vilttrekk og områder med særlig verdi (temakart 11), og andre grønne ferdselsårer (for folk, dyr og planter), snarveier og grønne lunger, samt hvilken grøntstruktur som er sammenhengende og ikke. 37.4 Kommunen bes sørge for at arealbruken blir avklart gjennom planprosesser, og at dispensasjonspraksis ikke forringer dette. 37.5 Det opplyses om at Norges Jeger- og fiskerforening Akershus har funnet sjøørret i bekkene helt opp mot Ski, gjennom prosjektet Sjøørretriket1, mest sannsynlig sørfra fra Vansjø. Kommunen bes se på hvordan disse bekkene kan ivaretas gjennom arealdelen.	37.1 Dette er lagt inn som et eget temakart og er retningsgivende i all arealplanlegging og saksbehandling. 37.2 Kommunen planlegger på sikt å være med på prosjekt om kartlegging av turstier. Dette vil derfor komme inn som kunnskapsgrunnlag. 37.3 Tas til orientering. 37.4 Tas til orientering. 37.5 Kommunedirektøren er kjent med at det er regnbueørret (en fremmed art) i Kråkstadelva, som er en del av Hobølvassdraget mot Vansjø. I Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2022 – 2029 er Kråkstadelva oppført med moderat prioritet basert på vannkvalitet. Kråkstadelva er satt av med byggegrense 100 meter i planbestemmelsene § 6.2.

38. Norges Luftsportforbund Datert 08.12.2022 Dok 48	38.1 Det argumenteres for at flyplassen bør inngå i kommuneplanens arealdel, og at det er rettslig mulig å videreføre aktiviteten. 38.2 Kommunen anmodes om å ikke ta initiativ til at Luftfartstilsynet tilbakekaller konsesjonen. 38.3 Opprettholdelse av flyplassen begrunnes med at Ski flyplass har en lang historie i Follo-området siden 1960-tallet, at den tilfører kommunen et positivt særpreg, gir et ønsket aktivitetstilbud for innbyggerne, er et viktig anlegg for småflygere i Oslo-regionen og sikrer et nasjonalpolitisk mål om nok flyplasskapasitet. Det pekes på at strenge begrensninger vil sikre at støy ikke blir et utilbørlig problem og at utvikling innen elektrisk luftfart vil gjøre det enklere, mer miljøvennlig og rimeligere å fly selv og at støyavtrykket vil reduseres. Det påpekes at naturmangfoldet er ivaretatt gjennom prosedyrer og historikk. 38.4 For området som gjelder Ski flyplass anbefales kommuneplanen å ha delt formål for å videreføre flyaktiviteten og samtidig beskytte matjorda.	38.1 For at konsesjonen skal kunne fornyes krever Luftfartstilsynet at området reguleres til aktiviteten. Det er ikke ønskelig å regulere dette området til noe annet enn LNF (landbruk, natur- og friluftsliv), da flyplassen ligger på dyrkamark. En endring av arealformålet vil bety en permanent omdisponering av mer enn 10 daa matjord. Det er ikke i tråd med kommunens nullvisjon for tap av matjord. 38.2 Kommunedirektøren forholder seg til at gitt konsesjonen er gyldig fram til 2024. Konsesjonen er gitt fra Luftfartstilsynet, og Nordre Follo kommune kan ikke tilbakekalle denne. 38.3 Tas til orientering. 38.4 Se svar over i pkt. 38.1.
39. Nordre Follo SV Datert: 12.12.2022 Dok 56	39.1 Nordre Follo SV er forbauset over at forslaget til arealdel ikke omfatter arealer til deponering og ev. sortering av overskuddsmasser fra byggeaktivitet. Det argumenteres mot vurderingen i planen om arealnøytralitet, hensyn til naturmangfold, jordvern og rekreasjon som begrunnelse for å ikke legge ut nye arealer til massedeponi, når det er nettopp massedeponier som vil bevare naturmangfold, jordvern og sikring av befolkningens rekreasjonsmuligheter. 39.2 Det uttales at kommunen i dag er dumpeplass for overskuddsmasser fra byggeaktivitet i Oslo, og det vises til rapporter om mottak og bruk av forurensede masser bl.a. til veioppbygging, og pekes på at dette er en inntektskilde for grunneiere. 39.3 Kommunen oppfordres til å ta kontroll over massedeponisituasjonen og sette av arealer til håndtering av overskudds- og rivningsmasser. Det vises til at flere «grå» områder allerede eksisterer og kan fungere som deponi.	39.1 Masseforvaltning har ikke vært et prioritert tema ved denne rulleringen av kommuneplanen. I planbeskrivelsen er det pekt på at massehåndtering bør vurderes i et regionalt perspektiv for å finne egnede arealer og redusere transporten av masser i regionen. Etter høringsfristen har Nordre Follo kommune sammen med Enebakk, Frogn, Nesodden, Vestby og Ås søkt Miljødirektoratet om midler til et prosjekt som skal se på løsninger for felles massehåndtering. Viken fylkeskommune vil også bidra med midler inn i prosjektet. Prosjektet skal gi et felles beslutningsgrunnlag for massehåndtering og grunnlag for videre samarbeid om masselagring og gjenbruk av masser i vår region. 39.2 Tas til orientering.

	39.4 Det anmodes om at kommunen må stille krav til at bygging av alle skogsbilveier skal skje etter plan- og bygningsloven, ikke etter landbruksforskriften. Spesielt gjelder det innenfor Marka. 39.5 Kommunen bes om å etablere kontrollregimer av masser som brukes, både mtp. opprinnelse, transport og renhet. Ev. må kommunen forby bruk av slike masser i skogsbilveier.	39.3 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 39.1. 39.4 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 2.3. 39.5 I slike saker stilles det krav om kontroll av masser og dokumentasjon på opprinnelse.
40. Gruppen Bevar sørenden av Kolbotntjernet Datert: 12.12.2022 Dok 57	40.1 Det informeres om et innbyggerinitiativ som ble opprettet i forbindelse med PLAN-20/00595 Varsel om oppstart av planarbeid - områderegulering for Nedre Ekornerud. Samtidig ble det opprettet en underskriftskampanje kalt «Nei til utbygging av Nedre Ekornerud/bevar sørenden av Kolbotntjernet». Per 12.12.2022 var det kommet inn i underkant av 670 underskrifter.	40.1 Tas til orientering. Det er formelt ikke mottatt et innbyggerinitiativ.
41. Naturvernforbundet i Nordre Follo Datert: 12.12.2022 Dok 61	41.1 Det oppfattes som positivt å stanse nedbygging av naturområder for å stanse tapet av naturmangfold. 41.2 Det poengteres at trær må ses på som en fleraldret bestand eller skog der trærne og ulike arter av trær har ulik økologisk funksjon avhengig av størrelse og alder. 41.3 Det savnes større omtale av hvordan naturområder skal forvaltes og hvordan ødelagt natur skal restaureres. Urørte, intakte og gamle naturområder som ikke er formelt vernet må identifiseres, og vern av de siste naturskogene må prioriteres. 41.4 Det foreslås å supplere kartlegging av naturområder med lavt artsmangfold i temakartene 10 og 11. 41.5 Det stilles spørsmål til hvordan viltkorridoren over jernbanetrase mellom Ski og Langhus er ivaretatt, og over grensen til Ås kommune. 41.6 Det stilles spørsmål til om det er vurdert etablert faresone flom bak deponiet i Assurdalen hvor det er opparbeidet motorcrossbane. 41.7 Det savnes mer detaljerte bestemmelser for å beskytte natur, og det anbefales ev. utarbeidelse av reguleringsplaner for å beskytte natur som ikke er omfattet av hensynssone H560_2 i temakart 11. 41.8 Det foreslås at det i § 4.2 om flomveier legges til formuleringer som sikrer at det langs gjenåpnede bekker reetableres vegetasjonsbelter	41.1 Tas til orientering. 41.2 Tas til orientering. 41.3 Tas til orientering. 41.4 Imøtekommes ikke. 41.5 Kommunedirektøren forholder seg til de kartlagte vilttrekkene som er utarbeidet i 2017 for hele Follo. Vilttrekket er vist brutt på temakart 11 på grunn av Follobanen og Langhusveien/Skiveien. 41.6 I plankartet er det lagt inn hensynssone flom (H320_2) nord for motorcrossbanen, og kan ses på temakart 7, faresoner flom. 41.7 Øvrig grønn infrastruktur som er identifisert ligger i kommunedelplan for naturmangfold. Arealnøytralitetsprinsippet legger opp til at det ikke skal bygges ned natur, og i de tilfeller der det gjøres skal det gjennomføres en kartlegging av naturmangfold og ev. stilles krav om kompensasjon. 41.8 Imøtekommes ikke. I planområder hvor det stilles krav om gjenåpning av bekker legges det inn egne reguleringsbestemmelser om vegetasjon og utforming.

	med naturlig hjemhørende vegetasjon. Gjenåpnede bekker bør gis en så naturlig form som mulig. 41.9 Det foreslås et konkret prosjekt med restaurering av vassdraget Rullestad tjern – Gjersjøen. 41.10 Det stilles spørsmål om hvordan et stort tre defineres. 41.11 Det stilles spørsmål om det ikke bør stå bartrær i stedet for furutrær. 41.12 Det foreslås at det utarbeides en helhetlig lysplan med retningslinjer for natur- og miljøvennlig lysbruk. 41.13 Det anmodes om at det bør drøftes om bestilleransvaret for kartleggingen av naturmangfold bør flyttes bort fra utbygger. 41.14 Det påpekes at LNF-bestemmelser gjør forvaltning av natur vanskelig, og bidrar til at natur ofte nedprioriteres. 41.15 Temakart 11 angir områder med særlig naturverdi. Det anbefales at naturverdier ikke bare bør baseres på rødlistearter og/eller stort artsmangfold, men også økologisk tilstand eller grad av «urørthet». 41.16 Områder som er påvirket og forringet av anleggsvirksomhet anbefales inkludert i planen med tiltak for restaurering. 41.17 Det omtales som positivt at prinsippet om arealnøytralitet har ført til at det ikke er lagt inn nye utbyggingsområder i kommuneplanen, og at 550 dekar tidligere avsatt til utbyggingsformål er tatt ut av planen. I tillegg at Kurud skog endres fra skytebane til LNF. 41.18 Det påpekes at restaurering og kompensasjon ikke kan betraktes som fullgode alternativ til å la ubebygde naturområder ligge i fred. 41.19 De savnes en tydeligere beskrivelse av det intensive skogbrukets negative innvirkning på klimaendringene og på skogen som naturlig karbonlager. Det anbefales at flatehogst i kommuneskogene ikke tillates, og dette må også beskrives i planen. 41.20 Det savnes vektlegging av bærekraftig landbruk, hvor vern av naturverdier settes høyere. Avrenning fra flatehogst har samme utfordring som avrenning fra dyrket mark, og hogsten foregår hele året, og er nå i liten grad knyttet til avvirkning på frossen mark.	41.9 Se kommunedirektørens kommentar under til pkt. 41.16. 41.10 Kommunedirektøren støtter seg til Artsdatabankens treslagsspesifikke størrelsesguide. 41.11 Tas til orientering. 41.12 Tas til orientering. 41.13 Dette er et tema som kommunedirektøren er oppmerksom på. 41.14 Tas til orientering. 41.15 Tas til orientering. 41.16 Kommunen har bestilt en kartlegging av restaurerbar natur som bl.a. skal ligge til grunn for prioritering av områder og prosjekter. 41.17 Tas til orientering. 41.18 Tas til orientering. 41.19 Skogsdrift er i hovedsak regulert gjennom skogbruksloven. For kommuneskogen er det nedfelt i planbeskrivelsen at friluftsliv og verneinteresser skal være et bærende element i forvaltningen av skogen. Skogbruksplanen for kommuneskogene er under revisjon og forventes ferdigstilt innen utgangen av 2023. 41.20 Tas til orientering. 41.21 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 39.1. 41.22 Kommuneplanens byggegrense langs vassdrag skal sikre kantsonen med tanke på bl.a. naturlig vegetasjon, erosjonssikring, fragmentering av leveområder, spredningsveier for dyr og planter, privatisering, påvirkning på vannkvalitet ved avrenning/forurensning og generell samlet belastning, jf. naturmangfoldloven § 10. 41.23 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 2.3.
--	--	---

	41.21 Det anbefales avsetting av areal for permanent eller midlertidig lagring av overskuddsmasser fra bygging, riving og annen anleggsvirksomhet, på et areal som allerede er «grått» i arealplanen, slik at dette er i tråd med prinsippet om arealnøytralitet. 41.22 For å redusere avrenning fra landbruket pekes det på at det mest opplagte tiltaket er å restaurere naturlige kantsoner langs vassdrag i jordbrukslandskapet. Målsettingen bør konkretiseres og beskrives i planforslaget. 41.23 Det omtales som positivt at § 2.1 innebærer krav om reguleringsplan i forbindelse med skogsbilveier av et visst omfang. 41.24 Det ønskes ikke utbygging på Nedre Ekorud, grunnet avrenningsproblematikk til Kolbotnvannet og Gjersjøen, bevaring av horisontlinjen rundt Gjersjøen, natur- og kulturmiljøet og betydningen området har for friluftsliv. Det vises til at det er funnet to rødlistede sommerfugler i områder, samt at det er en kjent forekomst av den rødlistede planten akseveronika. 41.25 I planbeskrivelsen står det et avsnitt om Solbråtan hvor det beskrives et ønske om å etablere en turvei rundt Kolbotnvannet. Det anmodes om at dette skrinlegges og tas ut av planen.	41.24 På bakgrunn av funnene av rødlisteartede sommerfugler skal det gjennomføres en kartlegging av sommerfugler til sommeren. Det vil deretter tas stilling til den videre prosessen for denne områdereguleringsplanen. 41.25 I møtekommes: teksten om Solbråtan er skrevet om. Det har ikke vært intensjonen å opparbeide en ny tursti rundt hele Kolbotnvannet, men derimot legges det opp til en forbindelse rundt Veslebukta.
42. FAU Hebekk skole Datert: 09.12.2022 Dok 68	42.1 Innspillet gjelder gnr./bnr. 129/389. Deler av eiendommen har en midlertidig «kiss and ride» for levering og henting av skolebarn til Hebekk skole. Det pekes på at denne er mye brukt, og viktig for en trafiksikker skolevei. Det anmodes om at parkeringsplassen og stien mot skolen fradeles til egen eiendom med eget gårds- og bruksnummer.	42.1 Av- og påstigningsplassen ble opprettet som et midlertidig tiltak under anleggsperioden for Hebekk skole. Det pågår flere prosesser som vil avklare framtidig bruk av av- og påstigningsplassen i enden av St. Hansveien.
43. Rødt Søndre Nordstrand Datert: 11.12.2022 Dok 74	43.1 Følgende endring i teksten til hensynsone H810_1 foreslås: Fra «Områderegulering for følgende områder skal det gjennomføres en områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering» Tillegg føyes inn som forslag til vedtak: «Skogen i H810_1 med det grønne beltet fra Mastemyrveien i vest til fredet bygdeborg i øst får en permanent vernesone. Dvs. I en evt. detaljregulering skal dette grøntområdet bevares og ikke bebygges».	43.1 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 36.1.

44. Viken Skog og Follo Skogeierlag Datert 11.12.2022 Dok 79	44.1 Det vises til planbestemmelse i § 2.1 Plankrav, andre avsnitt som omhandler plankrav til etablering og oppgradering av landbruksveier i Marka. Viken Skog SA og Follo Skogeierlag ber om at denne bestemmelsen strykes. Det vises til at kommunen ikke har hjemmel til å innføre en slik bestemmelse, da dette er regulert i annet lovverk, i dette tilfellet skogbruksloven. For marka er dette i tillegg regulert gjennom «forskrift om skogbehandling og skogsdrift i Oslo og nærliggende kommuner» § 8 hvor det henvises til at man skal følge forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.	44.1 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 2.3.
45. Lokal Agenda 21 v/Inge Utstumo Datert: 11.12.2022 Dok 81	45.1 Det uttales at planforslaget legger vekt på å følge opp FNs bærekraftsmål. Det understrekes at planens omtale av nullvisjon for tap av matjord, arealnøytralitet og økologisk kompensasjon er viktig, og at arbeidet med dette bør følges opp og prioriteres. Foreslåtte endringer av arealformål der utbyggingsformål endres til LNF og grøntstruktur-naturområde støttes. Det vises til klimaendringene som er en viktig utfordring det må tas tilstrekkelig hensyn til. 45.2 Det tas til orde for at fortetting må ha kvalitet, og tilpasses til eksisterende bebyggelse og landskap, og dette bør nedfelles i planbestemmelsene på en bedre måte. 45.3 Til § 2.1.1 Plankrav: Forslaget om krav til reguleringsplan ved nyetablering og oppgradering av landbruksveier støttes, og det vises til flere eksempler på uheldig veibygging i marka. 45.4 Til § 4.6 Tilknytting til fjernvarme: Det savnes et større fokus på alternative energikilder som supplement til fjernvarme, som bergvarme til lokal oppvarming, ev. kjøling v/energibrønner lokalt, samt større utnyttelse av solenergi. 45.5 Til § 12.2 Stier og snarveier: Det anmodes om at viktige stier til nære friluftsområder tilføyes. 45.6 Til § 16.1 Arkitektur og utforming: Formuleringen i fjerde kulepunkt omtales som uklar og det bes om at det spesifiseres at det ved fortetting skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og at ny bebyggelse skal være i harmoni med den.	45.1 Tas til orientering. 45.2 Tas til orientering. 45.3 Tas til orientering. 45.4 I bestemmelse åpnes det for at det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative energikilder vil være en miljømessig bedre løsning enn tilknytning. Dette vurderes i reguleringsplanprosessen og anses som ivaretatt. 45.5 Imøtekommes: «og til nære friområder» tilføyes i bestemmelsene. 45.6 Imøtekommes: spesifisering tilføyes fjerde kulepunkt. 45.7 Delvis tatt til følge: bestemmelsen endres til større trær. Dette er ikke ment som et absolutt vern, men at man skal ta vare på noen trær. Innenfor et utbyggingsområde klarer man ikke å ta vare på alle. 45.8 Kommuneplanen er en overordnet plan som skal peke på naturelementer som skal sikres. Dette vi inngå som en del av naturelementene. 45.9 Kommunedirektøren har presisert enkelte bestemmelser. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene er tydelige nok for dette plannivået og angir retning for videre planlegging og hva som

	45.7 Til § 16.4 Naturmiljø: Det vises til bevaring av store trær, som nevnt i § 18.3 og § 11.7, og etterlyses en klarere formulering dersom dette er ment som et absolutt vern av store trær på flere områder. 45.8 Til § 16.5 Grønnstruktur og landskap: Det vises til bokstav b om bevaring av større løv- og furutrær og ønskes følgende tilføyelse: «<i>Mindre tresorter som rogn, vier, hegg og selje har stor betydning for biologisk mangfold og tillates ikke fjernet.</i>» Artsdatabanken har en oppfatning av hva «store trær» er ut fra hvilken art som gjelder. 45.9 Til § 26 Gjennomføringssoner: Det vises til hensynssone H810 der det kreves felles reguleringsplan for alle eiendommer i sonen, og bes om at det utformes klare krav og entydige bestemmelser under hensynssone H820. Det vises til en uttalelse fra KDD som understreker viktigheten av klare og entydige bestemmelser. 45.10 Til § 27 Bestemmelser og retningslinjer til bestemmelsesområder: Det foreslås at det under § 27 etter første setning tas inn: «<i>I etablerte eneboligstrøk der det skal bygges nye hus i eplehager, og/eller rives gamle hus, skal nytt/nye hus tilpasses eksisterende bygg på tomte og i boligfeltet.</i>» 45.11 Det vises til rapporten fra Multiconsult som har bistått kommunen med å kvalitetssikre kulturminneverdivurderinger av bygninger gjort av arkitektstudenter i 2017. Det er positivt at den gamle hovedbygningen på Sander østre er foreslått bevart. En svakhet ved rapporten er at bebyggelse på østsiden av Sanderveien ikke er vurdert nærmere som bevaringsverdige bygninger, annet enn Lensmannsgården og Sanderveien 23. Det anbefales en grundig utredning av natur-, friluftsliv-, og kulturverdier i området. Villabebyggelsen i området speiler Skis historiske utvikling og flere hus har en klar kulturhistorisk og arkitekturhistorisk interesse. Ved fortetting bør viktige identitets- og kulturhistoriske kvaliteter ivaretas og områdets grønne preg ivaretas. 45.12 Det påpekes at temakart 10 Hensyn friluftsliv viser store, sammenhengende områder, mens Temakart 11 Soner med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø er små og fragmenterte. Det	er viktig å ivareta i de enkelte områdene. Detaljerte bestemmelser skal utformes i forbindelse med videre detaljregulering. 45.10 § 27 gjelder for prioriterte utbyggingsområder som er lagt ut til fortetting. Det foreslåtte tillegget passer til frittliggende småhusbebyggelse og ikke under denne paragrafen. 45.11 Området ved Skorhaugåsen har viktige kulturhistoriske verdier. For hensynssone H810_9 er det presisert at NIKUs sin rapport for Ski sentrum skal legges til grunn for planleggingen av området. Det grønne preget er også ønskelig å ivareta og er presisert under dette punktet. 45.12 Temakartet for hensynssone H560_1 viser kartlagte naturtyper etter DN13 (lokale - C, regionale - B og nasjonale - A) og etter NIN-metodikk (som ikke har den samme type verdisetting). Enkelte områder er tatt inn i H560_2. Vedtatt kommunedelplan for naturmangfold vil ligge som kunnskapsgrunnlag i all arealforvaltning og saksbehandling. 45.13 Se kommunedirektørens svar pkt. 41.5. 45.14 Tas til orientering.
--	--	---

	vises til H560_1 og påpekes at områdets økologiske tilstand eller grad av «urørthet» er like viktig og at naturverdier ikke kan bare baseres på mange rødlistearter og/eller stort arts mangfold. Det vises til flere eksempler på slike områder slik som Gaupesteinmarka. Bare små biter av Gaupesteinmarka er angitt med «særlig naturverdi» på temakartet, mens hele området er et naturreservat. Det påpekes at man skal være forsiktig med å bruke verdibegrepet om natur da all natur har verdi. Det minnes om at vi er inne i FNs tiår for naturrestaurering. 45.13 Det påpekes at på temakart 11 er det markert vilttrekk som ikke lenger eksisterer mellom områder øst for Follobanen/fylkesvei 152 og Nøstvetmarka/Hebekk. 45.14 Det minnes om muligheten til å bruke reguleringsplan for å sikre naturområder. Dersom en av interessene i LNFR-formålet skal gis fortrinn må dette gjøres gjennom reguleringsplan.	
46. Framtiden i våre hender (FIVH) Datert: 11.12.2022 Dok 85	46.1 Det ønskes en mer sirkulær økonomi der folk kan låne, i stedet for å kjøpe. Organisasjonen sikrer ressurser til å kjøpe utstyr til BUA, men ønsker følgende fra kommunen: • Prioritering av ansattressurser for å kunne leie ut utstyr • Oppstart av BUA-satellitter. • At kommunen skal være pilot for dette.	46.1 Utlån av utstyr er noe som er utenfor plan- og bygningslovens rammeverk. Innspillet formidles til riktig instans.
47. Oslofjordens friluftsråd Datert: 12.12.2022 Dok 99	47.1 Det spilles inn at strandsonen, naturmangfold, sammenhengende blågrønne strukturer og bærekraftig arealutvikling er spesielt viktige temaer, og at gode lokale føringer er nødvendig for kommuneplanarbeidet. 47.2 Det oppfordres til en bevisstgjøring rundt mål og strategier for bevaring av natur og kystnære verdier ettersom Nordre Follo kommune har en lang kystsonen. 47.3 Kommunen anbefales å knytte mål og strategier for bærekraftmålene opp mot innsatsområdene i «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord». Dette gjelder spesielt innsatsområde 4: T 22, T 24 og T 25 for videreutvikling av mål og strategier for FNs bærekraftsmål nr. 14 <i>bevaring av liv under vann</i>.	47.1 Tas til orientering. 47.2 Tas til orientering. 47.3 Tas med som innspill til rullering av kommuneplanens samfunnsdel. 47.4 Kommunedirektøren mener at dette er godt ivaretatt i planforslaget. 47.5 Tas til orientering. 47.6 Kommunen har søkt om midler til å kartlegge mulig hummerfredningsområde. 47.7 Tas til etterretning med tanke på søknader om framtidig kartlegging. 47.8 Det er ikke foreslått å etablere noe nye båthavner.

	47.4 I takt med kommunens beboer- og næringsvekst understrekes behovet for et overordnet fokus på arealforvaltning. Jordbruksland, naturområder, naturmangfold, strandsone m.m. kan stå i fare for å bli nedbygd eller gå tapt. Naturmangfold bør komme på dagsorden for revisjonsarbeidet i den foreliggende kommuneplanrulleringen. 47.5 Kommunen oppfordres til å hente inspirasjon fra «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv» som har konkrete tiltak som omfatter temaer og problemstillinger tilknyttet arealforvaltning, klima, natur og miljø. 47.6 Det pekes på at marine områder er langt dårligere kartlagt enn områder på land, og dette spilles inn som fremtidig utredningstema. 47.7 Kartlagte ålegrasenger er viktige oppvekstområder for yngel, men disse dataene er av eldre dato. Det foreslås nye kartlegginger for å se om bl.a. ålegrasengens utforming har endret seg, jf. kartlegging av marine områder i bl.a. Horten og Fredrikstad kommuner. Kommunen oppfordres til å kreve kartlegging av marine naturverdier ved nye områdereguleringer og før nye utbygginger i og ved sjøen. 47.8 Det uttrykkes et ønske om at tallet på enkeltbrygger fra fritidseiendommer og helårsboliger reduseres. Der det er mulig bør båter ligge i fellesanlegg. Småbåthavner bør/må ikke redusere allmennhetens ferdselsmuligheter i strandsonen, og i prinsipp bør disse være åpne for ferdsel. Fortetting og utvidelser av eksisterende enkelthavner bør ses i en sammenheng for kommunen/regionen. 47.9 Småbåthavner ønskes tilrettelagt med åpne båtramper, gjesteplasser, kajakkstativer, kajakkutsett og badestiger der bading ikke kommer i konflikter med båtferdselen. Miljøvennlige småbåthavner med kildesortering og oppsamling av miljøfarlig avfall er ønskelig. Ved mudring og utvidelser av småbåthavner må det tas hensyn til ålegressenger som er viktig oppvekstområde for yngel. Småbåthavner og bryggeanlegg med god vanngjennomstrømning er viktig for å hindre algeoppblomstring og redusert vannkvalitet.	47.9 Drift og organisering av Oppegård båthavn er ikke noe som avklares i kommuneplanen. 47.10 Tas til orientering. I forbindelse med kyststiprosjektet har kommunen fått juridisk bistand til å vurdere noen eiendommer i forhold til innmark og utmark og ulovlige stengsler med tanke på å kunne merke kyststi etter frilufsloven. 47.11 Kommunen tilstreber å ivareta hundremetersskoger og grønnstruktur gjennom arealnøytralitet og arealeffektivitet. 47.12 Det planlegges ingen utbyggingsprosjekter i eller langs strandsone. 47.13 Tas til orientering. 47.14 Tas til orientering. 47.15 Tas til orientering. 47.16 Tas til orientering. 47.17 Tas til orientering. Kommunedirektøren legger til at kommunen i denne rulleringen foreslår å ta ut 550 dekar boligformål som endres til LNF eller grønnstruktur. 47.18 Tas til orientering. 47.19 Kommuneplanen følger opp arealgjenbruk gjennom fortetting og transformasjon.
--	--	--

	47.10 Det omtales som positivt at kommunen har benyttet miljødirektoratets juridiske bistand og fulgt opp ulovlige oppførte tiltak i 100-meters beltet. Det oppfordres til å fortsette arbeidet. 47.11 For å ivareta nærfriluftsliv, vektlegges nærheten kommunens innbyggere bør ha til grøntstruktur, slik at terskelen for å komme seg ut til fots blir lavere. Kommunen anmodes om å sette mål om å videreutvikle og sikre flere viktige friluftsområder gjennom reguleringsplaner og frivillige avtaler. 10-minuttersregelen vurderer å være for lang. Det anbefales å fastsette et mål/bestemmelse om å ha maks 250 meter fra bolig i tettbebygde strøk til nærmeste tursti/friluftsområde. 47.12 Det påpekes at kyststi er lite etablert i kommunen, men at kommunen arbeider for å på sikt etablere en kyststi for allmennheten. Den igangsatte utredningen av tilstanden på kyststier over eiendommer i sone 1, med hjelp og bistand fra OF, anbefales videreført. 47.13 Det oppfordres til at det i utbyggingsprosjekter, i eller ned mot strandsonen, legges til rette for allmenn ferdsel og etablering av kyststi. 47.14 Kommunen har fått sin andre kystledhytte ved fjorden og har en avtale med OF om bruk av Bestemorstua til kystledformål. Det bes om at det gis beskjed dersom mulige fremtidige kystledhytter dukker opp, og pekes på et godt og fruktbart samarbeid som kommer kommunens egne innbyggere til gode. 47.15 Kommunen roses for at det foreslås opprettet hensynssoner rundt utvalgte naturtyper i planforslaget. 47.16 Kommunen oppfordres til å være oppmerksom på nøkkeleieendommer som kommer til salgs, og som bør sikres til friluftslivsformål for allmenheten, for å forhindre privatisering og «bit-for-bit» nedbygging. Spesielt langs kysten hvor presset er stort. 47.17 OF kan tilby hjelp med å oppdatere forvaltningsplan for områder kommunen skaffer seg. En forvaltningsplan for friområde kreves dersom kommunen ønsker å søke statlige tilretteleggingsmidler.	
--	--	--

	47.18 Det viktigste tiltaket for å stanse tapet av biologisk mangfold er å få kontroll på omdisponering av naturareal. Kommunens mål om arealnøytralitet ved å legge til grunn prinsippene arealregnskap og naturregnskap roses. Kommunen oppfordres til å se på om tidligere avsatte byggeområder som ikke er aktuelle for dette lenger kan omgjøres til LNF-områder. 47.19 Arealgjenbruk er en metode som kan benyttes for at ny bebyggelse kan gjøres mindre kostbart, mer skånsomt mot natur, og bedre for lokalsamfunnet. Kommunen oppfordres til å kartlegge områder som allerede har vært utviklet, men som ligger brakk, for å få oversikt over hvor det kan være hensiktsmessig å legge ny bolig-, nærings-, eller hyttebebyggelse.	
48. Østmarkas venner Datert: 12.12.2022 Dok 108	48.1 Innsender støtter kommunens holdning om at markagrensa ikke endres og at blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging/fragmentering. 48.2 Innsender uttaler at det er svært positivt at Nordre Follo skal være en arealnøytral kommune der en ikke skal ta i bruk ubebygde arealer til utbyggingsformål, før potensialet for fortetting og transformasjon av allerede bebygde områder er utnyttet. Det omtales også som positivt at Nordre Follo deltar i to prosjekter som omhandler arealregnskap og naturregnskap, samt at kommunen utarbeider en kommunedelplan for naturmangfold. 48.3 Det understrekes at Østmarka er et viktig naturområde og «nærskog» for befolkningen i kommunen og i Osloregionen, og at ikke bare markagrensa, men også Markas innhold, må tas vare på. 48.4 Det uttrykkes støtte til bestemmelsene om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon. Det tas til orde for at tiltak i Marka minimeres, og at søknader om tiltak må inneholde godt kunnskapsgrunnlag om hvilke verdier tiltaket berører, ved at kommunen stiller krav til naturfaglige utredninger og kartlegging. Spesielt tas det til orde for krav om reguleringsplan ved nyanlegg og oppgradering av større landbruksveier.	48.1 Tas til orientering. 48.2 Tas til orientering. 48.3 Tas til orientering. 48.4 Tas til orientering, se svar i pkt. 1.4. 48.5 Se kommunedirektørens svar pkt. 12.7. 48.6 Disse hensynene ivaretas ved at stier og løyper i marka reguleres gjennom markaloven. I tillegg gjelder kulturminneloven og naturmangfoldloven. Kommunedirektøren vurderer derfor at interessene som listes opp er tilstrekkelig ivaretatt. 48.7 Se kommunedirektørens kommentar til punkt 39.1.

	48.5 Det savnes omtale i kommuneplanen av kommunens bidrag til bevaring av naturmangfold, økt naturopplevelse og bedre folkehelse gjennom etablering av nasjonalpark i Østmarka. Det minnes om at et eventuelt nasjonalparksenter i Nordre Follo vil kunne gi kommunen anledning til å bli et utstillingsvindu for en kommende nasjonalpark, og burde vært nevnt i omtalen av arealplanen og eventuelt også i kartet. 48.6 Det tas til orde for at formuleringen fra kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 8.2.1 12 Tolv veivisere: 5. «<i>Ved planlegging og rehabilitering av ferdselstraseer skal hensynet til det egenorganiserte friluftslivet, vern av naturverdier, landskapskvaliteter og kulturminner veie tyngst</i>» tas inn i planbestemmelsene til arealdelen. 48.7 Det foreslås at kommunen legger føringer for at overskuddsmasser ikke skal brukes i Marka da disse ikke hører hjemme der og kan medføre forurensning av partikler og næringsstoffer, bidra til spredning av fremmede arter og andre fremmedelementer.	
49. Ski historielag Datert: 12.12.2022 Dok 112	49.1 Det tas til orde for kartlegging av kulturminner i Ski, gjerne gjennom DIVE-analyser og legges inn i hensynssoner for kulturminner. Omkamper om vernede objekter bør unngås. 49.2 Arealnøytralitet er et viktig utbyggingshensyn og det anbefales at det i forståelsen av dette begrepet også legges inn hensyn til kulturvern. Det samme gjelder for knutepunktutvikling. 49.3 Kommunen oppfordres til å etablere en «Gul liste» over viktige enkeltobjekter og områder som over tid krever særskilt hensyntagen. Dette er også anbefalt i Kvalitetssikringsdokumentet. 49.4 Fortetting i områder med eldre eneboliger er økende. Det ønskes en strategi der det tas hensyn til hva som erstattes, nabolag og estetisk tilpasning. 49.5 Hensikten med planforslaget er å få en samlet arealdel for kommunen som bygger på FNs bærekraftsmål og satsingsområder, mål og arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel vedtatt i desember 2019. Det ønskes en oversikt over høringsforslagene	49.1 Tas til orientering. 49.2 Kulturminnehensyn skal på lik linje med andre hensyn som berører samfunn og miljø vurderes ved konsekvensvurdering av nye arealinnspill. 49.3 Tas til orientering. Det er ønskelig med en mer detaljert og omfattende liste over kulturminner og kulturmiljøer. Dette vil kommunen jobbe videre med frem mot neste kommuneplanrullering. Det vurderes samtidig om dette kan inngå i en eventuell kulturminneplan. 49.4 Bestemmelser for småhusbebyggelse i Ski gir føringer for tomteinndeling og tilpasning til eksisterende boligområde. Kulturminneverdier søkes ivaretatt med vern i kommuneplanen, samt rutiner for sjekk av byggeår i rivesaker. Det er i kommuneplanen fastsatt krav til felles planlegging

	koblet mot FNs ulike bærekraftsmål, og som viser hvilke mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel som vil bli oppfylt. 49.6 Gamleveien i Ski og Kirkeveien Nord – (Skiraet) er fortsatt gode villastrøk som ettertiden fortjener å oppleve. Det bes om at planen ivaretar dette. 49.7 Gamle Ski hotell og Kjeller'n er snart eneste gjenværende trehus i Ski sentrum. Skålgropene og helleristningene i området er fredet. Det bes om at disse tas vare på. 49.8 I tidligere reguleringsplan 201311 områderegulering for Langhus sentrumsområde fra juni 2015 er det regulert inn et parkområde «P1» nord for Bensekulpen og fram til Gamle Vevelstadvei. Likeså pekes det på kulturminner langs jernbanen og ned til Møllerenga. 49.9 Det gjøres oppmerksom på et 1000 års-tre mellom Langhuset og den nye svømmehallen. 49.10 Det forutsettes at kulturminner er ivaretatt dersom det kommer en større utbygging nord og sør for Gamle Vevelstadvei fra rundkjøringen i øst til Vevelstad stasjon. 49.11 Det anbefales at hensynssonen i Kråkstad sentrum omfatter Stasjonsveien opp til Kråkstadveien for å vise utviklingen over et lengre tidsrom enn kun sentrumsetablering ved jernbanestasjonen. 49.12 Det ønskes at planbestemmelsene sikrer at det <i>«legges til rette for et gatemiljø i Stasjonsveien mot Kråkstad stasjon som kan tilføre tettstedet noen flere funksjoner og som kan bli en møteplass»</i> uten at dette reduserer den historiske verdien.	ved enkelte utpekte områder som skal fortettes i Ski. Denne rulleringen er basert på en overordnet fortettingsstrategi vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. 49.5 Kommunens arbeid med planforslaget er forankret generelt i FNs bærekraftsmål. Spesielt arbeidet med vurdering av ubebygde områder sett i lys av prinsippet om arealnøytralitet vil bidra til flere av FNs bærekraftsmål. 49.6 I denne kommuneplanrulleringen har det blitt lagt hensynssone over flere hus som vurderes bevaringsverdige i området Kirkeveien nord. Innspillet om å se nærmere på Gamleveien tas til orientering, og vil vurderes inn mot neste kommuneplanperiode. 49.7 Gamle Ski hotell har hensynssone bevaring kulturmiljø i områdeplan for Ski sentrum. Kjeller'n skal etter planen flyttes ved en fremtidig utbygging av området sør for Ski barneskole. Skålgroper og helleristninger er fredet etter kulturminneloven. Automatisk freda kulturminner er markert i plankartet med båndleggingssone H730. 49.8 Tas til orientering. 49.9 Det er ikke kartlagt at det finnes et 1000 års-tre mellom Langhuset og den nye svømmehallen. Det vil likevel ikke berøres av planen for den nye svømmehallen. 49.10 Ved en utarbeidelse av reguleringsplan for området nord for Gamle Vevelstadvei (lokalsenter for Langhus) vil det gjøres en stedsanalyse som skal kartlegge kulturminner og viktig vegetasjon. 49.11 Tas til orientering. Kommunedirektøren vil vurdere en eventuell utvidelse av hensynssonen inn mot
--	--	--

		neste kommuneplan og etter nærmere kartlegging av kulturmiljøet i Kråkstad. 49.12 Bestemmelsen skal gi overordnede føringer for utviklingen. Det er i tillegg satt krav om å ivareta de kulturhistoriske verdiene ved Kråkstad stasjon.
50. Nordre Follo FrP Datert: 12.12.2022 Dok 125	50.1 Det bes om for at eiendommene under m. fler. gjøres klare for salg. Jo færre begrensinger og krav som følger eiendommen, jo mer kan man kapitalisere på salget. Follo FrP støtter flere forslag under den politiske behandlingen av saken, og mener at disse prosjektene må være en del av planen: 50.2 Areal 1, dok 58,1, Rosenholm stasjon - lokalisering av lokalsykehus. 50.3 Ski Øst (felt B4 og B5) opprettholdes som boligarealer. 50.4 Det tillates oppstart av regulering av feltet på Ski Øst som kommer frem i temakart 14 med spesielt fokus på å få ferdig en ny skole. 50.5 Berghagan opprettholdes som boligareal. 50.6 Område sør på Skotbu skal fortsatt være avsatt til boligformål. 50.7 Skotbuåsen tas med i planforslaget, og Skotbuveien 115 tas ikke ut som boligområde. 50.8 Områdene på Siggerud Nord skal fortsatt være avsatt til boligformål. 50.9 Ekornrud Nord bør vurderes som boligområde/boligfortetting. 50.10 Boliger og næring bør etableres på Skotbu, Siggerud, Kråkstad og Svartskog, for å kunne tilby varierte boligmuligheter samtidig som særegenheten på de fire nevnte steder bevares. Det påpekes et søkelys på tomter til boligutbygging og etterlyser et fokus på eiendommer som kan utvikles til næringsformål og kortreiste arbeidsplasser. 50.11 Det foreslås at kombinasjonen av idrettsarenaer og næringsarealer og bolig kan være med å finansiere utbyggingen av gode idrettsarenaer, og at et samarbeid mellom kommunen, idretten og private kan gi økt handlingsrom på Sofiemyr, Langhus og m-fler. 50.12 Det påpekes et behov for tilstrekkelig med parkeringsplasser til idrettsanleggene.	50.1 Forvaltning av arealer skal følge kommuneplanens bestemmelser i tråd med plan- og bygningsloven. 50.2 Arealinnspillet for Rosenholm stasjon ble konsekvensutredet (følger saken). Området vest for Rosenholmveien har kulturminne- og naturverdier og skal opprettholdes slik det er i dag. Området øst for Rosenholmveien vurderes som aktuelt for fremtidig utvikling, men området må ses i sammenheng med utviklingen av tilgrensende arealer i Oslo kommune, og det må være et samarbeid på tvers av kommunegrensene. 50.3 I Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) var feltene B4 og B5 i kommunedelplan for Ski Øst listet opp som ubebygde boligarealer som skulle vurderes tatt ut av kommuneplanen. Områdene er i denne rulleringen vurdert som svært viktig nærturterreng for fremtidig utvikling av Ski Øst. Deler av området er dyrkbar jord, som det vil være uheldig å bygge ned. Utbygging vil også bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man likevel skal bebygge dette området. 50.4 Det kan tillates oppstart av regulering for Ski Øst etter 2025 i tråd med vedtak i LDIP. 50.5 Arealinnspillet for Berghagan har blitt vurdert på nytt opp mot arealnøytralitet og naturverdier. Området har viktige naturverdier som del av et større sammenhengende nærturterreng og en

	50.13 Nordre Follo FrP ønsker at de som kjøper seg bolig i Nordre Follo også får parkeringsplass. Boligområder må ha gjesteparkering. Parkering skal skje i parkeringskjeller, men der dette ikke er mulig skal det tilrettelegges for beboer- og gjesteparkering i nærheten. Parkeringsnorm bør være minimum 1, men utbygger kan påvirke dette i forhold til behov. Innfartsparkeringer i nærheten av togstasjoner og bussknutepunkt bør opprettholdes.	utvidet kantsone rundt Tussetjern. Utbygging vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet, og det er ingen arealstrategiske faktorer som tilsier at man skal bebygge dette området. «Banantomta» er derfor anbefalt endret til LNF-område. 50.6 Feltene Røis 1 og 2 ble lagt inn som boligformål i kommuneplanen i 2019. Disse feltene har blitt vurdert tatt ut av hensyn til arealnøytralitet. Kommunedirektøren har konkludert med at Røis 1 sør for Skotbuveien tas ut da det er større potensiale for funn av naturverdier der enn innenfor feltet Røis 2 nord for Skotbuveien. Med Røis 2 som framtidig boligreserve, kan Skotbu videreutvikles som lokalsamfunn. 50.7 Arealinnspillet på Skotbuåsen ble silt ut i vedtak i formannskapet i februar 2022, og har derfor ikke blitt konsekvensutredet og lagt fram for 1. gangs behandling og offentlig ettersyn. Skotbuveien 115 er foreslått tatt ut, se pkt. 95.3. 50.8 Arealinnspillet for Siggerud nord anbefales ikke opprettholdt i kommuneplanen. Arealet er ikke i tråd med prinsippet om arealnøytralitet og ligger i et område som benyttes til friluftsliv, som nærturterreng med tursti. Vedlikeholdsvekst på Siggerud bør tas ved å transformere arealet satt av til sentrumsformål i kommuneplanen sør for Vevelstadveien ved dagligvarebutikken. 50.9 Arealinnspillet Ekornrud Nord ved Myrvoll anbefales ikke lagt inn som boligformål i kommuneplan. Området er nærturterreng og hundremeterskog og grenser til et større friluftsområde.
--	---	---

		50.10 Innenfor kommuneplanperioden skal vedlikeholdsvekst og forsiktig fortetting være gjeldende for Skotbu, Siggerud, Kråkstad og Svartskog. To tredjedeler av eksisterende boligmasse i Nordre Follo kommune består av småhusbebyggelse. Stadig flere eldre flytter fra enebolig til mer praktiske leiligheter med nærhet til tjenester og kollektivtransport, slik at eneboliger fristilles for nye boligkjøpere. Dette gir et variert tilbud av ulike typer boliger i markedet. 50.11 Boliger defineres som støyfølsomme funksjoner, som ikke er egnet å kombinere med idrettsarenaer grunnet sjenerende støy og lys fra anlegget. Næring eller tjenesteyting med dagdrift egner seg bedre ved idrettsarenaer, som på Langhus og Sofiemyr. 50.12 Kommunen legger til grunn en restriktiv parkeringsstrategi også for idrettsanlegg, i tråd med nasjonale og regionale føringer om nullvekst i personbiltrafikk. Antall parkeringsplasser skal vurderes i hver enkelt sak. 50.13 Det er satt bestemmelser for område A med maksimum 1 p-plass per boenhet og maksimum 1,2 for område B. Dette anses å være tilstrekkelig. Kommunen kan vurdere et lavere antall når trafikkforholdene på stedet tilsier det. Gjesteparkering skal komme i tillegg.
51. Oppegård historielag Datert: 13.12.2022 131	51.1 Det vises til tidligere innsendt innspill til både kommuneplanen og områdereguleringsplan for Nedre Ekorndrud fra Oppegård Historielag og Myrvoll Speidergruppe. 51.2 Det innsendte innspillet handlet om kvaliteter og bruk av området Nedre Ekorndrud, blant annet verdien av skogsområdet «klippen» som friluftsområde, og kulturminner som kan befinne seg i området. Fremtidig utbygging av Ekorndrud kan skade dette kulturhistoriske	51.1 Tas til orientering. 51.2 Områdereguleringen for Nedre Ekorndrud er en pågående reguleringsprosess. Prosessen er satt i gang etter politisk vedtak om at området skal selges. I planprosessen vurderes ulike hensyn som kulturhistoriske kvaliteter og friluftsliv.

	miljøet. Kommende planer må ivareta dette uten en kraftig belastning på arealet eller skjemmende bebyggelse. 51.3 Det er viktig at nye byggverk på Myrvoll ikke blir synlig fra Gamle Mossevei Rv. 1. Denne strekningen, langs hele Gjersjøen og med Myrvolltoppen ble åpnet som kulturminne 12/10-2019. Det er blant det eldste og mest benyttede veimiljø i landet, med mange kulturminner langs veien. 51.4 Gjersjøen må ikke forurenses i forbindelse med utbygging.	51.3 Retningslinjer i § 24.3 kan vektlegges ved en byggesak. Hensynssonen H570_6 har bestemmelser og retningslinjer til områdene Gamle Mossevei langs Gjersjøen. 51.4 Det er satt flere planbestemmelser og sikringssoner i plankartet for å sikre at Gjersjøen ikke forurenses ved ny utbygging.
52. BirdLife Oslo og Akershus Datert: 23.12.2022 (etter avtale) Dok 139	52.1 BirdLife ber om at den nylige vedtatte kommunedelplanen for naturmangfold bør tillegges stor vekt i utarbeidelsen av arealdelen. Gjennom arbeidet med kommunedelplanen ble det avdekket at det er flere områder som ikke er kartlagt for naturmangfold, eller har kartlegginger langt tilbake i tid. Det oppfordres til å innhente ny kunnskap slik at arealbeslutninger gjøres på best mulig grunnlag. Det må settes krav til kartlegging fra utbyggere, og dette må gjennomføres av en nøytral tredjepart med riktig kompetanse. 52.2 Kommunen oppfordres til en bevisstgjøring rundt mål og strategier for bevaring av natur og kystnære verdier, og det vises til innspillet til kommunedelplan for naturmangfold hvor det ble pekt på at det nok er mindre kunnskap om verdiene her enn på andre områder. Dette er spesielt viktig med tanke på sjøfugl, og all den aktiviteten som er langs kyststien og vannet under hekketiden. Det er også flere områder med sårbar havbunn og økosystemene knyttet til disse områdene. 52.3 BirdLife påpeker at utbyggingen av Eikjolveien 9 og Furumo som ligger mellom to viktige naturreservater for fugl, Rullestad og Midtsjø, er problematisk fordi mange fugler i disse reservatene er sårbare for predasjon fra katter. Det er derfor viktig at bufferarealene i nærhet til viktige naturområder ikke blir forringet, og det bør vurderes mulighet for hensynssoner. 52.4 Det påpekes at naturkvaliteten må være arealnøytral, ikke den grønne fargen på kartet. En naturskog kan ikke erstattes av en plantasjeskog, og en 100-meterskog kan ikke erstattes av en	52.1 Kommunedelplanen for naturmangfold og arbeidet med kommuneplanen har gått parallelt, slik at viktige områder er lagt inn med hensynssone bevaring naturmiljø. I områder hvor det skal bygges ut og det er natur, vil utbygger bli pålagt kartlegging av naturmangfoldet dersom kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlag er for dårlig. Når det gjelder tredjepartsvurdering vurderer kommunen at fagmiljøene som benyttes til slike oppdrag er kompetente og utfører faglig forankret arbeid. 52.2 Tas til orientering. 52.3 Det er lagt hensynssone bevaring av kulturmiljø rundt i området mellom Furumo og Eikjolveien 9. Det er ingen nye fremtidige planer for nedbygging av gjenværende naturområder mellom Furumo og Eikjolveien 9. 52.4 Når det gjelder naturkvalitet og arealnøytralitet blir det viktig å utarbeide en metodikk som fanger opp verdien på de ulike områdene. 52.5 Det vil ikke gjøres en ny naturkartlegging nå, men i forbindelse med en detaljreguleringsplan vil det være aktuelt med en kartlegging av naturmangfoldet. 52.6 Tas til orientering. 52.7 Tas til orientering.

	gressplen. Noen naturtyper kan ikke erstattes, og kan derfor aldri bli arealnøytral som f.eks. myr og våtmarksområder. 52.5 Når det gjelder Bålerud på Svartskog, anmodes kommunen om å gjøre nye kartlegginger av naturverdier før man opprettholder arealet til boligformål. Det vises til at det i saksframlegget til kommunedirektøren står at det å beholde Bålerud vil bryte med prinsippet om arealnøytralitet og at området ikke er et prioritert utbyggingsområde. BirdLife OA synes derfor at det er litt forunderlig at området anbefales opprettholdt som boligformål. Forsiktig utbygging kan kanskje ivareta de viktigste naturverdiene. 52.6 Det omtales som positivt at seks av ni utbyggingsområder er foreslått tatt ut av planen. 52.7 BirdLife minner om at det er viktig å ha sammenhengende blågrønne områder som bidrar til vandring og spredning, og at grønne områder med store naturverdier ikke blir bygd ned selv om de ligger nær et kollektivknutepunkt eller innenfor fortettingssonene. 52.8 Det bes om at det prioriteres å følge opp ulovlighetssaker der hvor natur ulovlig bygges ned.	52.8 Tas til orientering.
53. Holmlia lokalhistorie Datert: 08.11.2022 Dok 30	53.1 Det foreslås at det legges inn en planbestemmelse som sikrer at det grønne området fra Mastemyrveien i vest til bygdeborgen i øst får en permanent vernesone, slik at dette grøntområdet i en ev. detaljregulering skal bevares og ikke bebygges. 53.2 Det påpekes at konsekvensene av en utbygging er at et flott skogsområde bak Søndre Aas gård vil bli ødelagt. Det er mange barnehager og skoler som benytter disse områdene daglig. Det er beboere på Holmlia som har flyttet dit nettopp pga. nærheten til grøntområdene. 53.3 Det ble i 2020 gjort et steinalderfunn i kort avstand fra det planlagte boligområdet. Boligområdet ligger høyere i terrenget enn funnet, og det er stor sannsynlighet for at også dette området her vært lokasjon for bosetninger og aktivitet.	53.1 Kommuneplanen krever en felles reguleringsplan for eiendommene innenfor hensynssone H810_1. Ved en fremtidig planprosess vil det gjøres en stedsanalyse som kartlegger viktige hensyn for en fremtidig utvikling av området. En del av planområdet for Rosenholm Campus/Li gård, sør for Søndre Aas gård, er omfattet av hensynssone bevaring naturmiljø og tiltak som berører økologiske funksjonsområder skal søkes unngått. Bygdeborgen omfattes av båndleggingssone etter kulturminneloven. Det er i tillegg lagt arealformål grøntstruktur rundt gjennomføringssonen Rosenholm Campus/Li gård.

	53.4 Det vises til rødlistede arter som grønnfink, og at det er registrert krusfrø (NT) og dronningstarr og stær (NT). Den planlagte bebyggelsen er nær «Rosenholm-sumpen» som inneholder sjeldne isotoper. Det er registrert tre områder med naturtypen kalk – og lågfuruskog, som har høy risiko for å dø ut.	53.2 Eksisterende skogsområde mellom Lienga og Nordåsveien er nokså kupert terreng og det er usikkert hvor mye dette området kan bebygges. I en fremtidig planprosess vil det gjøres en stedsanalyse som vil vurdere flere forhold og påvirkning på eksisterende nabolag. 53.3 I forbindelse med en detaljregulering vil det være krav om arkeologiske undersøkelser dersom det er sannsynlig at det kan være flere kulturminner i området som bør kartlegges. Dette vil fylkeskommunen vurdere i forbindelse med plansaken. 53.4 Kommunedirektøren er oppmerksom på de registrerte artene. Dette området ligger innenfor LNF-formål, og det er ikke planlagt utbygging innenfor området. I kommunedelplan for naturmangfold inngår området i en sammenhengende sone for grønn infrastruktur som strekker seg langs kommunegrensen og videre over til Rikeåsen. I forbindelse med en framtidig reguleringsplan for Rosenholm Campus og Li gård vil disse registreringene ses på, og det vil vurderes om hensynssonen skal utvides til å omfatte hele LNF-formålet.
Borettslag, sameier, vel, grendelag og grunneierforeninger		
Innspill fra	Resymé av innspill	Kommunedirektørens kommentar
54. Grendelaget Nordre Finstad I Datert: 10.12.2022 Dok 69	54.1 Grendelaget Nordre Finstad I forstår ny hensynssone H570_7, § 17.5 Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden slik at dette er ment som en overordnet bestemmelse for boligområdene på Kantor, Hellerasten, Øståsen og Finstad, uten at dette endrer de spesielle	54.1 Tas til orientering. Bestemmelsens intensjon er å understreke områdenes verdi som kulturmiljøer, samt å utfylle enkelte eldre reguleringsplaner der områdekarakter ikke er sikret i bestemmelser.

	reguleringsbestemmelsene av 1968/81 for området. Grendelaget har ingen innvendinger mot en slik hensynsone. 54.2 Kommunen har i tidligere tilfeller gått mot Grendelagets ønske om å beholde det enhetlige uttrykk som ligger i reguleringsbestemmelsene fra 1968/81. Det stilles spørsmål til hvordan kommunen tenker å bevare det enhetlige uttrykket. Vil kommunens forslag føre til at eksisterende avvik vil bli tilbakeført til opprinnelig form?	54.2 For hensynssone H570_7 gjelder bestemmelsene § 17.5. Dette vil gi føringer for fremtidige tiltak. Kommuneplanen har ikke tilbakevirkende kraft, men kommunens tilsynsavdeling har mulighet til å følge opp ulovligheter også i dette området. Hensynssonen understreker at dette er et område som skal ha en helhetlig estetisk og visuell sammenheng mest mulig lik områdets opprinnelige karakter.
55. Bålerud grunneierforening Datert: 06.12.2022 Dok 52	55.1 Et overordnet mål oppfattes å være å utvikle Bålerud til et bærekraftig lokalsamfunn med tilfredsstillende bredde i boligtilbud, infrastruktur, kollektivtilbud, barnehage, kafé, aktiviteter og møteplasser. Grunneierforeningen ber om at det i videre planlegging legges til rette for at flere generasjoner kan bo og fungere sammen sosialt i lokalmiljøet, i ulike typer boliger og størrelser tilpasset livets ulike faser. Det er et behov for flere boliger og innbyggere for å oppnå dette målet. Dette er tilrettelagt for i områdereguleringen og nytt vann- og avløpsanlegg. 55.2 Det foreslås forbedringer til områdeplanen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Hensikten er å sikre tilstrekkelig utbygging i området og rette opp en opplevd ubalanse i hvilke grunneiere eller områder får mulighet til å dele eller utvikle eiendommen. 55.3 Bålerud grunneierforening ønsker at Svartskog skal behandles på lik linje med andre lokalsamfunn i Nordre Follo, som Skotbu, Siggerud og Kråkstad. Og at det burde være et regelverk for utvikling som er rettferdig og likt. Tomtestørrelser bør ned for å tillate flere delinger. 55.4 Planlagt kyststi i retning syd fra Bålerud brygge harmonerer ikke med eksisterende stier, og krever unødvendige naturinngrep. 55.5 I områdereguleringen har Bålerud brygge fått hensynsone H570_3 bevaring kulturmiljø. Dette fører til problemer for utvikling av området slik at Roald Amundsens hjem kan ta imot båttrafikk og bli en god turistattraksjon for kommunen. Nye tiltak i bryggeområdet	55.1 Tas til orientering. 55.2 Kommunedirektøren anbefaler ikke endringer til områdereguleringen på dette tidspunktet. Planen skulle være en langsiktig plan med en 50 års tidshorisont, og er i denne konteksten relativt nylig vedtatt. 55.3 Tas til orientering, det er ikke anbefalt endringer til områdereguleringen på dette tidspunktet. Intensjonen med vedtatt områderegulering er en forsiktig boligutvikling. 55.4 Det er satt i gang et arbeid med etablering av kyststi, dette innspillet tas med videre i prosessen. 55.5 Kommunedirektøren anbefaler ikke endringer i områdereguleringen. Eventuelle endringer i formålet for bryggeområdet kan vurderes gjennom en egen regulering for dette området. 55.6 Kommunen ser utfordringen med lite parkering og jobber for tiden med parkeringsløsninger for Svartskogområdet. Forslag om daglig kollektivforbindelse tas til orientering og vil tas med i kommunens videre dialog med Ruter. 55.7 Kommunedirektøren vurderer at forslaget kan gjøre det mer attraktivt å reise kollektivt mellom Svartskog og Oslo. Kommunedirektøren ser også

	vil kreve regulering. Det bes derfor om at hensynssonen fjernes fra området til Bålerud brygge. 55.6 Områdene langs Bunnefjorden med bl.a. nye DNT-etableringer, Roald Amundsens hjem, Svartskog Kolonial og kyststier, er attraktive for besøkende. Det er behov for daglig kollektivtilbud som inkluderer hele kommunen, egnet parkering for familievennlige sykkelturner, og for besøkende til Svartskog Kolonial og Roald Amundsens hjem. 55.7 Det foreslås å etablere en innfartsparkeringsplass ved Svartskogtoppen bussholdeplass (E18 nord for Tusenfryd), samt å anlegge en 300 m lyssatt turvei/gangvei som sikrer forbindelse fra innfartsparkeringen og frem til kulvert under E18 og holdeplassen i sydgående retning. Parkeringsplassen foreslås etablert i tilknytning til fv. Roald Amundsens vei. Busstoppet betjenes i dag av buss 505 Drøbak-Oslo, som har avgang to ganger i timen og er i Oslo sentrum i løpet av 15 minutter. Løsningen fremheves som et tiltak som vil gi befolkningen på Svartskog et betydelig bedre kollektivtilbud enn i dag, og gjøre at mange vil velge kollektivt fremfor bil både til arbeid, videregående skole mm. I dag er det et svært begrenset kollektivtilbud til/fra Svartskog; kun lokalbuss 585 som kjører skoleskyss morgen og ettermiddag til Kolbotn.	fordelen av en parkeringsplass som kan brukes av pendlere i uka og som utfartsparkering i helger. Effekten av tiltaket må imidlertid vurderes opp mot kostnadene knyttet til regulering og etablering av løsningen. Det er Statens vegvesen som eier det meste av eiendommen som berøres av forslaget. Gjennomføring vil forutsette at SVV stiller seg positive til både regulering og finansiering av løsningen. Løsningen for parkeringsplassen fordrer også tillatelse til avkjøring fra fylkesveien og inn til parkeringsplassen. Strekningen ligger mellom to svinger og avkjøring vil trolig måtte legges ganske midt på strekningen. Videre er det forholdsvis smalt mellom Roald Amundsens vei og E18, og det vil derfor være plass til et begrenset antall parkerte biler Forslaget vil kreve videre utredning og et samarbeid med Statens vegvesen, Viken fylkeskommune, samt Ruter. Forslaget er sendt til SVV og Viken fylkeskommune for en vurdering. Kommunedirektøren har vært i kontakt med Ruter, som vurderer holdeplassen i dårlig stand i dag. Ruter er imidlertid positive til at området kan ryddes opp i, og at kollektivbetjeningen kan bli bedre. Ruter har spilt Svartskogtoppen holdeplass inn til SVV sine arbeidspakker for oppgradering av holdeplasser for 2023 og 2024, men det er uavklart om den blir prioritert.
56. Grunneierforeningen Ljansbruket – Sjødalstrand	56.1 Grunneierforeningen ønsker primært at allerede besluttet områderegulering av eiendommene i strandsonen inklusive Ingierstrandveien og et belte på ca. 50 m på oversiden, for	56.1 Kommunedirektøren anbefaler ikke områderegulering av området i strandsonen langs Ingierstrand. Dette vil være et ressurskrevende

Datert: 12.12.2022 Dok 95, 96	strekningen Båthavna – Bekkensten beholdes i kommuneplanens arealdel, og at det tidfestes når arbeidet skal påbegynnes. 56.2 Sekundært bes det om to tilføyinger under § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen. 56.3 Det vises også til foreningens tidligere innspill til Oppegård kommune: 1. Brev av 30. august 2017 vedr. Kommuneplan. 2. Brev av 28. januar 2019 vedr. Høringsuttalelse til Kommuneplan.	arbeid. Forslaget å omregulere eiendommer til boligformål innenfor 100-metersbeltet er i strid med overordnede føringer for forvaltning av strandsonen og areal- og transportplanlegging. Utfallet av en eventuell planprosess er vurdert som svært usikkert. Kommunen har i tidligere rullering av kommuneplanen lagt inn bestemmelser som blant annet tillater gjenoppbygging etter brann for å imøtekomme grunneierforeningen. 56.2 Imøtekommes ikke: Kommunedirektøren har vurdert forslaget om to tilføyinger til § 19.1 LNF1 – Strandsonen langs sjøen. Det fremgår av loven at det ikke er tillatt med tiltak i 100-metersbeltet til det vedtas reguleringsplan eller annen byggegrense. Det betyr at uansett om kommunen endret disse bestemmelsene vil det fortsatt være nødvendig med dispensasjoner for tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Selv med en byggegrense satt opp rundt husveggen, vil tiltak utenfor byggegrensen fortsatt kreve dispensasjon. Det å utarbeide en byggegrense til kommuneplan eller reguleringsplan vil være svært ressurskrevende. Det innebærer at alle eiendommer må utredes for hvilke tiltak som er lovlig, og deretter må byggegrensen kartfestes for hver eiendom. 56.3 Tas til orientering.
57. Sameiet Næssgården v/familie Næss og Veidahl Datert: 30.11.2022 Dok 82	57.1 Det vises til bygningen i Kirkeveien 2 med gnr./bnr. 134/147 som har tilhørt familie Næss og Veidahl siden den ble oppført i 1938 og i dag består av en forretningsgård/utleieeiendom med flere nærings- og boligseksjoner. 57.2 Det ønskes at eiendommen i Kirkeveien 2 fortsatt skal ligge under hensynssone H570_2 Kulturmiljø, med bestemmelser for denne hensynssonen. Det vises til at eiendommen nå er lagt under	57.1 Tas til orientering. 57.2 Hensynssone H570_1 vil ikke hindre at det kan gjennomføres nødvendige tilpasninger og oppgraderinger for miljøvennlig drift, så lenge det gjøres innenfor bestemmelsene i § 17.2 som skal sikre at bebyggelsens visuelle uttrykk opprettholdes. Nye tiltak skal ta hensyn til og

	hensynssone H570_1 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø og til bestemmelser i § 17.2 som skal gjelde for denne hensynssonen. Endring av hensynsone til H570_1 vil sette begrensninger på eiendommen som vil gjøre det vanskelig å gjennomføre nødvendige tilpasninger og oppgraderinger for å kunne gjøre bebyggelsen mer miljøvennlig i drift, og ev. endringer av formål innenfor bygningsstrukturen. 57.3 Bygningen er blitt endret eksteriørmessig både med hensyn til farger og materialer i fasaden, senest i 1998 da den fikk ny pussfasade og ny fargekode. Atkomstsituasjonen til bygget må også kunne endres for å kunne tilpasses boligutviklingen av naboeiendommene.	tilpasses eksisterende bebyggelse. Områdeplan for Ski sentrum gjelder foran den nye kommuneplanen. Det vil si at ved motstrid er det eksplisitte forbud eller tillatelser i områdeplanen som gjelder. 57.3 Planforslaget har ikke tilbakevirkende kraft. Tilrettelegging for ny adkomst må kunne gjøres uten at den visuelle karakteren endres. Næssgården er inkludert i pågående planarbeid for utvikling av boliger nord og øst for bygningen (Obos). Bestemmelser som fastsettes i denne planen vil gjelde foran kommuneplanen. Innsender oppfordres til å kontakte forslagsstiller Obos for å medvirke til planarbeidet.
58. Kantorfeltets vel Datert: 11.12.2022 Dok 87	58.1 Det uttrykkes generell positivitet til at områdets enhetlige karakter foreslås bevart jf. bestemmelsene § 17.5. 58.2 Likevel ønskes det ikke at det legges restriksjoner for de som ønsker å bygge inn balkongen i inngangsetasjen. De fleste rekkehus har allerede gjort denne endringen, og det oppfattes at dette ikke skader områdets enhetlige karakter. 58.3 Det ønskes ikke strengere regler for utebod, uteplass, eller hekk- og gjerdeløsninger. 58.4 Det ønskes at det blir mulig å kunne montere vinduer av noe høyere proporsjon i underetasjen enn de opprinnelige (høye vinduer/skyvedør), men med samme vertikalinndeling og plassering, slik at fasadens opprinnelige karakter bevares.	58.1 Tas til orientering. 58.2 Kommuneplanen har ikke på forhånd tatt stilling til konkret hvilke endringer som kan tillates for de forskjellige hustyper i hensynssonen. Endringer som i dag er tillatt i reguleringsplan vil også i fremtiden kunne tillates dersom de kan tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske karakter og områdets og visuelle og estetiske sammenheng. 58.3 Se svar over. 58.4 Se svar over.
59. Nedre Solbråtan Vel Datert: 12.12.2022 Dok 100	59.1 Flere forhold i innspill til planprogrammet har ikke blitt svart ut, og det legges derfor inn et høringsinnspill på nytt. 59.2 Halvor Stormoen sender innspillet på vegne av Nedre Solbråtan Vel som nå er slått sammen til Solbråtan Vel. 59.3 Det gis uttrykk for at eiendommene som er registrert som kulturminner må kunne ivareta behov for endringer som er nødvendige mht. både energibehov og bokvaliteter, uten for sterke	59.1 Tas til orientering. 59.2 Tas til orientering. 59.3 For enkelte hus ved Solbråtan er eiendommen registrert med hensynssone H570_1 med generelle bestemmelser § 17.2 Bevaringsverdig bebyggelse og miljø. Hensynssonens intensjon er å ivareta kulturminner for fremtiden. Dette betyr at muligheten til å endre, flytte eller rive gamle hus

	restriksjoner, forutsatt at de særtrekkene som viser boligenes tidsmessige uttrykk ikke forringes. 59.4 Hele Solbråtan ligger innenfor prioritert utbyggingsområde siden den ligger i gangavstand fra jernbane, men det er ikke ønskelig med riving av eksisterende hus for etablering av blokker. Det uttrykkes likevel forståelse for en slik fortetting i umiddelbar nærhet til kollektivpunkter. 59.5 Med unntak av en liten forbedring i gangvei fra Solbråtan stasjon til Heimenveien, så er forbedring av snarveier ikke fulgt opp. Videre er det behov for å sikre fotgjengere i den nord-syd orienterte trafikkåren, og for at stien fra Bekkeliveien til busstopp HV-huset blir regulert til gangvei. Regulert gangvei fra Tømteveien til Utsiktsveien/Bjørnestjerne Bjørnsøns vei er ikke fulgt opp. 59.6 Det uttrykkes at område nord for Trelasttomta bør beholdes som offentlig tjenesteyting. Det fungerer i dag som 100-meters skog og har kulturminner. 59.7 Det uttrykkes motstand mot utbygging av slambehandlingsanlegg ved området på Nedre Ekornerud. Området bør inngå i LNF, og kommunens massedeponering på tidligere dyrket jord må opphøre og settes i stand til uorganisert lek. Det er flere beboere nå i gangavstand til området. 59.8 Det vurderes usikkert om næringsområdet i Tømteveien er i tråd med fremtidige ønsker. Bilsentre skaper mye trafikk utenfra, med tilhørende støy og luftforurensning. Parkering i kjørebane for avlesning av trailere er stadig hinder for bussrutene som går der. Avkjøringer bør strammes inn. 59.9 I området er flere tidligere bekker blitt lukket. Det bør foretas en gjennomgang av fallforhold i området, samt mulighet for avrenning eller deponier for forsinket avrenning mtp. styrtregn.	må begrenses. Bestemmelsene er utformet slik at utbedringer og vedlikehold kan gjennomføres, men samtidig slik at de begrenser muligheten til å fullstendig skifte ut opprinnelige og kulturhistorisk verdifulle vinduer, dører osv. 59.4 Solbråtan vurderes ikke aktuelt for en fortetting med blokkbebyggelse. Det er vurdert at området bør beholde sitt villapreg selv om det ligger tett på en jernbanestasjon. 59.5 Utbedringer av snarveier er ikke noe som håndteres i kommuneplanen. I trafiksikkerhetsplan for 2021 – 2024 står Solbråtanveien oppført med tiltak som fartsdempende tiltak, oppgradering av lys og fortau. 59.6 Tas til orientering. Arealet er foreslått endret fra offentlig formål til grønnstruktur og ivaretar 100-metersskog og kulturminner. 59.7 Se svar pkt. 5.4 59.8 Endring av fremtidig arealformål må sendes inn som nytt arealinnspill ved neste kommuneplanrullering. Kommuneplanen har ikke vurdert dette områdets egnethet som næringstomt ved denne rulleringen. 59.9 I forbindelse med kommuneplanen har det blitt utarbeidet en modell for flom- og overvannkartlegging som viser potensiell fare- og aktsomhetsområder. Hensynssoner i plankart og bestemmelser er oppdatert i tråd med den nye kunnskapen. Kommunen må jobbe videre med å vurdere eventuelle behov for tiltak i sårbare områder.
--	--	---

60. Langhus velforening Datert: 12.12.2022 Dok 103	60.1 Innsender motsetter seg benevnelsen Vevelstad/Langhus for lokalsenteret i området, og ber om at benevnelsen endres til Langhus i hele planbeskrivelsen. 60.2 I planbeskrivelsen, side 28, 1. avsnitt, ønskes følgende tillegg: <i>«utbygging skal bygge sin identitet på eksisterende bo- og bygningsmasse vest for Vevelstad stasjon».</i> 60.3 I samme dokument, som et nytt avsnitt nr 2, ønskes følgende tekst: <i>«planleggingen av utbygging langs Gamle Vevelstadvei skal sikre gunstig transportstrøm mellom øst og vest for Vevelstad stasjon samt sikre en generell forskjønnelse av hele området. Utvikling på østsiden av stasjonen må være både bærekraftig og verdifullt for de som i dag bor på vestsiden».</i> 60.4 Det kommenteres at det i tidligere reguleringsplan 201311 Områderegulering for Langhus sentrumsområde fra juni 2015 er regulert inn et parkområde «P1» nord for Bensekulpen og frem til Gamle Vevelstadvei, samt at det er kulturminner langs jernbanen og bekken fra Gamle Vevelstadvei og ned til Møllerenga. I tillegg opplyses det om et 1000-årstre mellom Langhuset og den nye svømmehallen. 60.5 Innsender uttrykker tilfredshet over at det skal etableres en god og trygg gang- og sykkelforbindelse til Tussetjern, og ber om følgende spesifisering: <i>«denne adkomsten går rett syd for Berghagan industriområde under høyspenten og skal universelt utformes».</i>	60.1 Planbeskrivelsens tittel Vevelstad/Langhus var med hensikt om å omfavne områdene rundt både Vevelstad og Langhus stasjoner som er innenfor prioritert utbyggingsområde. Kommunedirektøren har endret benevnelsen for lokalsenteret i tråd med innspillet. 60.2 Utvikling av det nye lokalsenteret tett på Vevelstad stasjon vil ha en høyere tetthet enn eksisterende bebyggelse på vestsiden av stasjonen. Det er føyd til at ny bebyggelse skal ha en god overgang til eksisterende bebyggelse mot vest. 60.3 Kommuneplanens bestemmelser, samt områderegulering for Langhus sentrumsområde, stiller krav til estetikk og utforming. Det er presisert at det skal vektlegges gode gang- og sykkelforbindelser mellom øst og vest av Vevelstad stasjon, samt at ny utvikling skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. 60.4 Tas til orientering. Det har ikke blitt registrert noen trær som er bevaringsverdig i reguleringsplanen for ny svømmehall. 60.5 Hensikten med planbeskrivelsen på kommuneplannivå er å gi noen overordnede føringer for utvikling av enkelte områder. Generelle bestemmelser som universell utforming er ivaretatt gjennom bestemmelser og gjelder for all nyutvikling innenfor kommunen, og er ikke nødvendig å omtale spesifikt her.
61. Tyribo sameie Datert: 14.12.2022 Dok 134	61.1 Det vises til informasjonsbrev om enhetlige boligområder fra etterkrigstiden, hensynssone H570_7. Tyribo sameie består av enhetlig bygningsmasse med syv rekker á fire boliger på Hellerasten (adresse Njårdsvei 1 og 3, Valhallaveien 50, 52, 54, 56 og 58). Sameiet har i perioden 2018-2019 gjennomført fasade- og	61.1 Kommuneplanen har ikke på forhånd tatt stilling til konkret hvilke endringer som kan tillates for de forskjellige hustyper i hensynssonen. Endringer som i dag er tillatt i reguleringsplan vil også i fremtiden kunne tillates dersom de er tilpasset og

	arealendringer på 18 av 28 boliger. Påbygg er godkjent av kommunen og det er valgt enhetlige løsninger for alle. Boligområdet har beholdt en karakteristisk stil der gammel og ny del er godt integrert. De ønskes ikke å begrense muligheten for tilsvarende utbygging av resterende boliger. Et vern som begrenser framtidig utbygging i tråd med det som har vært gjort til nå er ikke ønskelig og vil ikke virke bevarende på området.	underordnet bebyggelsens arkitektoniske karakter og områdets og visuelle og estetiske sammenheng. Bestemmelsens ordlyd er noe endret etter at planforslaget var på høring for å tydeliggjøre hva som skal vektlegges i vurderingen av nye tiltak.
Grunneiere og privatpersoner		
Innspill fra	Resymé av innspill	Kommunedirektørens kommentar
62. Ola Roald Arkitektur v/ Liv Aasne Frostrud Datert: 09.12.2022 Dok 54	62.1 I forbindelse med søknad om fradeling av fire tomter ble det oppdaget at det forelå registreringer av verdifull og rødlistet natur på deler av eiendommen. Resultatet ble at søknaden måtte trekkes og sendes inn på nytt med et redusert antall tomter. Det er viktig for grunneier at det karakteristiske eneboligområdet blir ivaretatt og at topografi og vegetasjon blir bevart i stor grad. 62.2 Naturområdet som er definert i registreringen, er noe tilfeldig og omfatter område hvor det for kort tid siden ble gravd for avløp/kloakkledning og fiberkabel. Det burde gjennomføres en mer presis og detaljert registrering. Gjennom en mer detaljert og presis registrering på eiendommen, vil det kunne dokumenteres hvor det er mulig å bygge, med minst mulig påvirkning på naturmiljøet. 62.3 Alternativt kan en eventuell hensynssone begrenses til den delen av eiendommen som er uthevet på vedlagte kartutsnitt. Begge alternativene vil gi mulighet for å skille ut en tomt til.	62.1 De ble i juni 2020 gjennomført en naturkartlegging som på Ellingsrudveien 56. Kartleggingen ble utført etter NiN-metoden (Natur i Norge, som er nasjonal standard for kartlegging av natur), i forbindelse med E18-prosjektet. Når kommuneplanens arealdel rulleres, er det vanlig å oppdatere hensynssoner for naturmangfold med ny kunnskap. Da søknaden ble mottatt var den nye hensynssonen inkludert i planforslaget som senere ble lagt ut på høring. Derfor var det et ønske fra kommunens side å avklare hensyn i kommuneplanen før behandling av nye boligtomter på samme område. 62.2 Naturkartleggingen fra 2020 er gjennomført av fagfolk som bruker den nyeste metodikken. Det fremgår av registreringens faktaark at avgrensningen til naturtypen er oppgitt å ha meget god nøyaktighet, samt at det på kartleggingstidspunktet ikke var spor etter ferdsel med tunge kjøretøy. Kommunedirektøren befarte området høsten 2022 i forbindelse med denne saken, i tillegg er nyere og eldre fly- og skråfoto studert nøye. Kommunedirektøren kan heller ikke finne spor av at naturtypen er delvis ødelagt av

		graving eller ferdsel med maskiner, og finner ingen grunn til å betvile at avgrensningen er gjort korrekt og med stor grad av presisjon. 62.3 Det er gjort en vurdering av en foreslått tomt innenfor området foreslått med hensynssone som følge av forekomst av rødlistet naturtype, samt kvaliteten på kartleggingsarbeidet som ligger til grunn. Kommunedirektøren ser ingen grunn til å trekke denne hensynssonen fra kommuneplanens arealdel eller endre på avgrensningen.
63. Bøndenes hus v/Kristin Haugland Datert: 12.12.2022 Dok 97	63.1 Bøndenes hus i Oppsandveien 3 er et selskapslokale med cateringkjøkken og møtefasiliteter. Huset ble bygd i 1961. Det påpekes at huset har behov for å utvikle seg i takt med samfunnsendringene, og det bes om at behovet for hensynssonen for kulturminnevern vurderes på nytt for eiendommen, samt en spesifisering på hvordan dette vil påvirke mulighetene for endringer eller ny bebyggelse på eiendommen.	63.1 Behovet for hensynssone H570_1 på eiendommen er vurdert. Hensynssonen ble først videreført fra tidligere kommuneplaner, i dette tilfellet er hensynet først og fremst knyttet til at man ved nye tiltak skal hensynta kulturmiljøet i området og fysiske kulturminner på omkringliggende eiendommer. Hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse vurderes å ikke være nødvendig for denne eiendommen da det ikke er eldre bebyggelse på eiendommen som bør vernes. Eiendommen er derfor flyttet til hensynssone H570_2 <i>Kulturmiljø</i>. Sonen er tilknyttet retningslinjer, og er fremdeles omfattet av generelle bestemmelser for kulturminner i § 17.1.
64. Asle Andre Orseth Datert: 09.11.2012 Dok 23	64.1 Ved Haugland i Nøstvedtmarka er det avsatt et område til fremtidig idrettsformål med tanke på golfbane. Dette området bør omreguleres til LNF-område. Området har stor verdi som friluftsområde, det er tett på bebyggelsen på Hebekk og Dalstunet/Langhus, og området brukes av mange.	64.1 Dette arealet ble lagt inn i kommuneplanene i 2004 i en tid da golfsporten var i vekst. Kommunedirektøren er enig i arealet bør endres fra framtidig idrettsanlegg og tilbakeføres til LNF, som er dagens arealbruk, men da dette er en arealendring som krever konsekvensutredning offentlig ettersyn, er dette noe som må vurderes ved neste kommuneplanrullering.

65. Nahuel Tomas Polesel Datert: 12.12.2022 Dok 25	65.1 Det foreslås en utredning for park i området Kråkstad – Skotbu, så sentralt at det er gangavstand fra toget. Parken skal være stor, med moderne løsninger og ha god design. Dette finnes ikke i dag, og nærmeste park er i Ski. Det påpekes at det er en mangel på satsing i dette området i kommunen.	65.1 Kommunedirektøren er enig i at en stor park hadde vært flott på Kråkstad, men det å skulle opparbeide en stor park er krevende da det må være ledige arealer i tilknytning til bebyggelsen som ikke er bebyggt, ikke er dyrket mark eller skogsområder som allerede er i bruk som friluftsområder.
66. Gunnar Sveen Datert: 10.12.2022 Dok 29, 71	66.1 Det foreslås at de to gangbroene over Veslabukta tas ut av gjeldende områdeplan for Kolbotn sentrum. Dette begrunnes med kommunens stramme økonomi og broenes praktiske nytteverdi. 66.2 Til temakart 1 – Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder: Det bør planlegges en kommunal innfartsparkering for Kolbotn sentrum på nåværende Rådhusomt under bakken. 66.3 Til temakart 9 – Rekkefølgekrav til infrastruktur: I reguleringsplan for «Rådhusomt» bør dagens busstrasé endres av hensyn til biladkomst Kolbotn torg og sikkerhet for fotgjengere. 66.4 Til temakart 12 – Soner med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø: Til § 17 Kulturminner og kulturmiljø. Det forutsettes at «Venleik» besluttet som bevaringsverdig signalbygg i Kolbotn sentrum. I områdeplan for Kolbotn sentrum av 2017 er det åpnet for symbolbygg/høyhus for å markere vekst. Det uttrykkes at Kolbotns signalbygg er – og bør være – Kullebunn gård, sentrumsbygget, Kolbotn stasjon og Oppegård Gamle Rådhus, og at disse er lavprofil, og ikke høyhus. Disse skal være synlige og bør innarbeides som hensynsone for videre regulering og utbygging i Kolbotn sentrum. Videre bør den grønne profil som omkringingliggende åser i dag utgjør, opprettholdes.	66.1 Merknaden berører arealdisponeringen i områderegulering for Kolbotn. Kommunedirektøren har foreslått at områdereguleringen skal gjelde foran kommuneplanen og opprettholder dette. Både gangbroene og rådhusomt skal detaljreguleres, og det vil være anledning da til å komme med innspill til et ev. oppstartsvarsel. 66.2 Det foregår en planavklaringssak for Rådhusomt der det er vurdert å etablere underjordisk parkeringsanlegg. Det er ikke store nok arealer i Kolbotn sentrum for å etablere innfartsparkering. 66.3 Det er ikke planlagt endring av busstraseen i Kolbotnveien. Dette er likevel forhold som kan spilles inn til detaljreguleringen for rådhuskvartalet når det varsles oppstart av regulering der, og noe en da vil kunne se nærmere på. 66.4 Områdeplanen for Kolbotn sentrum ligger til grunn, her er ikke Venleik vernet, men flere forutsetninger er endret siden den ble vedtatt. Det er krav om detaljregulering for tomtene der Venleik ligger, og man må i denne reguleringen se helhetlig på spørsmålet om vern av villa, kolle og utnyttelse av tomtene. Med unntak av Sentrumsbygget/Sentrumsgården, er de andre bygningene som nevnes vernet i områdeplanen. Sentrumsgården er forutsatt revet dersom utnyttelsen som områdeplanen legger opp til skal

		kunne oppnås, men også her må tomtene først detaljreguleres. Kommunen noterer seg innspillet, og oppfordrer til at det også sendes innspill til de respektive detaljplaner når det varsles oppstart og høring av disse.
67. Terje Skjeppestad Datert: 14.11.2022 Dok 33	67.1 Det pekes på muligheten for bedre utbyggelse av eksisterende tomtearealer /fortetting på området Nordløkka på Siggerud.	67.1 Fristen for å komme med arealinnspill til arealdelen var høsten 2022. I lys av kommunens arealstrategier er det ikke ønskelig med fortetting i dette området da det er bilbasert.
68. Narinder Kaur og Malkit Singh Datert: 17.11.2022 Dok 35	68.1 Gir, som grunneiere av Kirkeveien 10 A, uttrykk for uenighet om at huset skal bli vernet som kulturminne. Det gis informasjon om at både kledning og vindu har blitt skiftet ut i nyere tid av de forrige eierne, og at det derfor ikke gir mening å verne når så mange av de eldre detaljene har blitt endret. Eierne mener at huset vil tape seg i verdi, noe de ikke ønsker.	68.1 Husets detaljer er endret, men det har bevart sin hovedform og fremstår med et tydelig slektskap til de andre eldre husene i Kirkeveien. Huset er foreslått bevart for å ta vare på dette tidlige bomiljøet i Ski.
69. Jorunn og Tom Rune Orset Datert: 15.11.2022 Dok 37	69.1 Det bes om at huset tas ut av verneplanen. Det påpekes at huset ble anbefalt tatt ut av kulturminnekonsulent ved kvalitetssikring av registeret. Huset er betydelig endret, og det er ikke lenger en del av et helhetlig miljø (Vestre Missum gård).	69.1 Huset ble lagt inn fordi det har en spesiell posisjon i historien på Kråkstad som hovedhuset på Vestre Missum gård. Huset er ikke anbefalt vernet av kulturminnekonsulent, og står ikke i noen umiddelbar lesbar kontekst i lokalmiljøet. Flere bygg på gården er også endret. Huset har gjennomgått endringer, men har i det vesentlige bevart sin hovedform, men har ingen stor arkitektonisk verdi. Etter en helhetsvurdering anbefaler kommunedirektøren å ta huset ut av hensynssonen.
70. Barbro Maria Westlund – Storm Datert: 29.11.2022 Dok 38	70.1 Det vises til planbeskrivelsen om Solbråtan hvor det er beskrevet en gangvei rundt Kolbotntjernet ved å avprivatisere eksisterende eiendom. Videre står det at " <i>Kantsonen langs vannet bør styrkes for å fremme biologisk mangfold og områdets grønne preg.</i> " Spørsmålet er hvor mye kantsonen vil bli beskyttet dersom det opparbeides en gangvei rundt vannet. Et bedre forslag vil være å fokusere på offentlig tilkommelige badeplasser, øyer og parker som i	70.1 Imøtekommes ved at teksten endres og tydeliggjør hva som menes med god adkomst til friområder ved Nordenga/Storøya. Meningen bak formuleringen var å beskrive at det er viktig at disse områdene opprettholdes slik de er i dag, da dette er steder hvor man på en enkel måte kan komme seg ned til Kolbotnvannet. Disse områdene er også

	dag forsømmes, og rense vannet så det igjen er tryggere å benytte for bading på sommeren for alle.	de eneste arealene som er offentlig tilgjengelig langs østsiden av Kolbotnvannet. Det har ikke vært meningen å opparbeide en helt ny tursti rundt hele Kolbotnvannet, men det er derimot ønskelig i Veslebukta.
71. Caroline Holm Datert 27.11.2022 Dok 39	71.1 Det vises til eiendommene med gnr. 247 og bnr. 594, 595 og 596. Dette er tre ubebygde tomter som er regulert for boligbebyggelse. Eiendommene i dag utgjør skogkanten av friluftsområdet på Ingierodden der skogen er mye brukt av turgåere, bærplukkere og dyrelivet. Det bes om at arealformålet vurderes endret til LNF, slik resten av skogen er. Tomtene ligger også i nedslagsfelt for drikkevann Gjersjøen (sikringssone) og er delvis plassert mindre enn hundre meter fra Gjersjøen, noe som trolig vil øke uheldig avrenning til drikkevannet ved eventuelt utbygging.	71.1 Om eiendommene skal reguleres til annet arealformål, må det komme inn som et arealinnspill ved neste kommuneplanrullering. Det er ikke anledning ved denne delen av planprosessen å vurdere konsekvensene av å omregulere disse eiendommene til LNF-formål. Eventuell utbygging av eiendommene vil vurderes mot at området er en del av et større sammenhengende nærturterreng og nærheten til drikkevannet. Dessuten skal utbygging vurderes mot prinsippet om arealnøytralitet.
72. Birgitte Aga og Agnus Reith Datert 29.11.2022 Dok 40	72.1 Det bes om at kommunen fjerner følgende formulering til hensynssone H570_1: «*d) Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, taktekking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk.» 72.2 Innspillet begrunnes med at disse kravene går imot kommunens Temaplan for klima og energi 2021-2030, der energieffektivisering i boligsektoren trekkes frem som et viktig klimatiltak, da det oppfattes at kommuneplanens forslag til skjerpede krav vil medføre et innemiljø som ikke tilfredsstiller moderne krav, slik at disse boligene ikke vil leve opp til temaplanens satsing på redusert energibruk. 72.3 Videre stilles det spørsmål til hvilken støtte kommunen kan yte til eiere av boliger som er omfattet av hensynssone H570_1, til utbedring, vedlikehold og kulturminnefaglig ekspertise for	72.1 Intensjonen med bestemmelsene er å ivareta kulturminner for fremtiden. Dette betyr at muligheten til å endre, flytte eller rive gamle hus må begrenses. Bestemmelsene er utformet slik at utbedringer og vedlikehold kan gjennomføres, men samtidig slik at de begrenser muligheten til å fullstendig skifte ut opprinnelige og kulturhistorisk verdifulle vinduer, dører osv. Tidligere formulering om at bygningsdeler kunne skiftes ut når de ikke lenger holdt en rimelig teknisk standard var uheldig, da rimelighetsdefinisjonen var uklar og i praksis åpnet for utskifting av alle eldre bygningselementer. 72.2 Ønsker man å heve den tekniske standarden på vernet bebyggelse må man vurdere tiltak som kan gjennomføres uten at det går på bekostning av kulturminneverdier. Se

	ivaretagelse av boligene i tråd med foreslåtte endringer i kommuneplanen.	https://www.byggogbevar.no/enok/jakten-paa-kilowatten 72.3 Kommunen har ingen egen tilskuddsordning, men kommunalt vern styrker muligheten for å få støtte fra enkelte statlige og regionale fond. Eier anbefales å ta kontakt med Akershus bygningsvernssenter for veiledning om tilskuddsmuligheter. Kontakt også gjerne kommunen for veiledning.
73. Bjørg Eide Datert 10.11.22, 05.12.22 og 12.12.22 Dok 31, 42, 55	73.1 Det stilles spørsmål til høringsutkastet, jf. dok 31 og 42, om tolkning av formuleringen « <i>God adkomst til friområder som Nordenga/Storøya og ved Skogsland må også sikres, samt mulighet for å etablere en turvei rundt Kolbotntjernet</i> ». 73.2 I dok 55 tas det til orde for å stoppe utbygging av Nedre Ekorndrud, og at sørenden av Kolbotntjernet bevares som felles natur- og kulturlandskap. Innsender står også bak innsending av innspill (jf. pkt. 40) om innbyggerinitiativ med samme formål.	73.1 Imøtekommes ved at teksten endres og tydeliggjør hva som menes med god adkomst til friområder ved Nordenga/Storøya. Meningen bak formuleringen var å beskrive at det er viktig at disse områdene opprettholdes slik de er i dag, da dette er steder hvor man på en enkel måte kan komme seg ned til Kolbotnvannet. Disse områdene er også de eneste arealene som er offentlig tilgjengelig langs østsiden av Kolbotnvannet. Det har ikke vært meningen å opparbeide en ny tursti rundt hele Kolbotnvannet, men det er derimot ønskelig med en sammenhengende turvei/sti i Veslebukta. 73.2 Tas til orientering. Områdereguleringen for Nedre Ekorndrud er en pågående reguleringsprosess som er satt i gang etter politisk vedtak om at eiendommen skal selges.
74. Sigurd Brynhildsen Datert: 06.12.2022 44	74.1 Det fremmes et ønske om å bytte arealformålet til flere områder/felt innenfor områdereguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet. Dette gjelder felt B2 og B3 i områdereguleringen som ønskes endret fra boligformål til LNF-formål, og to områder som i dag har LNF-formål, men hvor det ønskes en endring til boligformål. Det oppgis flere fordeler for en slik bytte. 74.2 Felt B2 og B3 er i dag dekket av skog og har store verneverdier. Noen av disse verdier var ikke kjent da bakgrunnsdokumenter for	74.1 Forslaget om å bytte disse arealene på Bålerud ble behandlet i to politiske saker i 2020 (AKB saker 5/20 og 6/20 den 4.2.2020). Forut for dette var det foretatt mekling med Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus fylkeskommune som hadde innsigelse til planene (Vildmark og Ragnarud 235/18 og Svartskog 232/70). Meklingen førte ikke fram. I begge saker ble det vedtatt å ikke gå videre med planarbeidet eller bytting av arealformål.

	områdereguleringen ble utarbeidet. Dette kunne endret noen vurderinger knyttet til felt B2. Tomtene som ønskes byttet til boligformål er ryddet for skog og ligger i nærheten av nylig lagt VA ledninger på Svartskog. Disse tomter har ikke verneverdier. 74.3 Det uttrykkes at man oppnår følgende ved å bytte disse arealene: Arealnøytralitet (faktisk i pluss for mer Naturlandskap), bevare mer grønnstruktur, 30 daa blir LNF og 18 daa blir boligareal som vil resultere i ca. 12 daa mer naturlandskap, unngå uønsket hogst som vil endre områdets karakter betydelig ned mot Bunnefjorden.	74.2 Områdereguleringen for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet hadde til hensikt å være en langsiktig plan for området med avklaringer rundt vekst og vern. 74.3 Kommunedirektøren kan ikke se fordeler med å ta med foreslåtte endringer i kommuneplanens arealdel. Det er mulig at det kan være fordeler isolert sett med å gjøre om B2, B3 eller begge til LNF-formål. Derimot bør områder som er avsatt til LNF-formål ikke gjøres om til boligformål. Dersom det skal vurderes et slags bytte i arealer innenfor områdereguleringsplan for Bålerud-, Rødsten- og Bekkenstenområdet, bør en først se på om områder som i dag har boligformål kunne vurderes med tettere utnyttelse. Dette spørsmålet må i så fall ses på i sammenheng med overordnede føringer for areal og transport, kommunens arealstrategier samt øvrig bebyggelse, natur og ønsker om muligheter for utvikling på Bålerud. Dette vil være en prosess som krever mye ressurser.
75. Beboere Skorhaugåsen Datert: 06.12.2022 Dok 45	75.1 Kommuneplanens bestemmelser må være så klare og entydige at både de som berøres og utbyggere gis en rimelig forutsigbarhet for den fremtidige utviklingen. Det ønskes at bestemmelsene under § 26 konkretiseres og suppleres med underpunkter som er klargjørende hva angår bygningshøyde og hva som skal vektlegges i dette området. 75.2 Utbyggere har en forventning om høyere og tettere utnyttelse enn det som tolkes som føringer fra kommunens styringsdokumenter. 75.3 NIKUs rapport «Kulturhistorisk stedsanalyse for Ski sentrum» omhandler blant annet bebyggelse på østsiden av Sanderveien der flere bygninger/boliger gir et særpreg til området. Det bør tas utgangspunkt i denne rapporten når reguleringsplaner skal utarbeides.	75.1 Kommuneplanen skal gi klare føringer for planlegging av arealer. Planen skal likevel være et overordnet dokument. Kommunedirektøren tar til følge innspill om bygningshøyder og tilføyer dette under bestemmelsen § 26 for Skorhaugåsen område. 75.2 Utbyggers foreløpige forslag skal vurderes nærmere ved oppstart av planarbeid. 75.3 Imøtekommes: det tilføyes at NIKUs rapport skal legges til grunn for planleggingen av området. 75.4 Dette er et område som i flere perioder har vært vurdert som prioritert utbyggingsområde.

	75.4 Ulike forslag utbyggingsaktører har sendt kommunen innebærer at opptil 60 boliger må rives for å gjennomføre utbyggerens mål for området. Helhetlige livssyklusanalyser viser at rivning og nybygging ofte gir større klimagassutslipp enn bevaring og gjenbruk. I et bærekraftperspektiv er det viktig at eksisterende bygninger tas vare på, oppgraderes og brukes. Området bør fortettes og videreutvikles på en måte som sikrer at stedets bomiljø og stedsidentitet videreføres i samsvar med demografisk variasjon. 75.5 Utviklingen bør ikke overlates til de som er opptatt av maksimering av profitt. Arealplanlegging omfatter også menneskene som bor i kommunen nå.	Kommunen ønsker en bærekraftig utvikling, samtidig skal det legges til rette for en vekst for å imøtekomme etterspørselen etter flere boliger. Kommunen har i tillegg vedtatt å være arealnøytral, dermed må veksten komme i områder som har kort avstand til kollektivknutepunkter og allerede er bebygd. Skorhaugåsen har potensial for høyere utnyttelse enn i dag situasjon, samtidig skal området utvikles med egen stedsidentitet tett opp til Ski sentrum. 75.5 I planprosessen skal kommunen påse at prosjektene tar hensyn til både sosiale og tekniske forhold. Det vil også gis anledning til at innbyggere kan si sin mening om planen og påvirke forslaget.
76. Andreas Andersen og Cathrine Kleven Andersen Datert: 06.12.2022 Dok 46	76.1 Det vises til planbestemmelser § 17.5 hvor kommunen foreslår vern av "Enhetlige boligområder fra etterkrigstiden". Merknadshavere bor i området som omfattes av bestemmelsene «Øståsen» og mener at rekkehusområdet i Rådyrveien 2-14 bør tas ut av bestemmelsen. 76.2 Det vises til at bestemmelsen kan gi negativ påvirkning på boforholdene da husene er relativt små og det kan føre til at utbygginger ikke blir godkjent, eller blir mer kostbart enn det ellers ville vært. 76.3 Videre vises det til at bestemmelsen virker unødvendig, der formålet er uklart og er dårlig begrunnet. Det vises til Mulitconsult sin rapport som inneholder i liten grad reelle vurderinger. Området er allerede omfattet av en restriktiv reguleringsplan og det er ikke vurdert i høringsdokumentene om gjeldene reguleringsplan er tilstrekkelig. 76.4 Det vises til forvaltningslovens utredningsplikt og at konsekvenser av bestemmelsene ikke er utredet.	76.1 Selv om den gjeldende reguleringsplan er relativt streng, vil en hensynssone med bestemmelser understreke kulturmiljøets verdi og gi et styringsverktøy som sikrer at områdets helhetlige arkitektoniske og estetiske karakter ivaretas. 76.2 Husenes mulighet for tilbygg er allerede fastsatt i reguleringsplanen. Vernebestemmelsene vil ikke begrense denne muligheten, men det vil kunne stilles krav til estetisk utforming ved tiltak. 76.3 Kommunen anser bestemmelsene som nødvendige for å ivareta sammenhengen i kulturmiljøet. 76.4 Kommunens vurdering er at saken er tilstrekkelig opplyst. 76.5 Bestemmelsen definerer ikke på forhånd hvilke tiltak som vil være tillatt og ikke, fordi dette vil variere med huset og områdets arkitektoniske karakter og visuelle miljø. Ønskes en nærmere vurdering av et tenkt tiltak eller en gitt hustype

	76.5 Videre vises til at bestemmelsen er uklar og vanskelig å forstå for vanlige folk om hvilke tiltak som vil være tillatt og ikke, noe som åpner for usikkerhet og vilkårlig saksbehandling.	anbefales tiltakshaver å ta kontakt med kommunen for veiledning.
77. Marna Haugen Datert: 12.12.2022 Dok 58	77.1 Det vises til tidligere påbegynt regulering av området nord for Kirkeveien der formålet var økt fortetting, og stilles spørsmål ved hvorfor informasjon om at denne stoppet opp ikke er gitt til huseierne i området, samt vurderingen som ligger til grunn for at denne reguleringsprosessen ble stanset, i lys av beliggenheten nær Follobanen. 77.2 Videre stilles det spørsmål ved begrunnelsen for først å vedta utvidelse av Kirkeveien, med påfølgende ekspropriering av tomtene på nordsiden av Kirkeveien, og deretter foreslå at de samme eiendommene omfattet av kulturminnehensyn i kommuneplanen. 77.3 Det stilles også spørsmål ved forutsigbarheten for de som får deler av sine tomter omfattet av utvidelsen av Kirkeveien, og som eksempelvis ønsker å erstatte garasjer som må rives, da reduksjon av tomtestørrelsen vil føre til at eksisterende hus vil overskride utnyttelsesgraden av tomten. Det etterspørres generelt mer informasjon om prosessen.	77.1 Kommunen har forståelse for at situasjonen oppleves uoversiktlig for beboere i dette området. De ulike hensynene som ligger innenfor området nord for Kirkeveien har ført til at utviklingen av området har blitt stående på vent. Detaljregulering av fylkesvei 152 Kirkeveien ble igangsatt i 2018, samtidig som det ble igangsatt en områderegulering for Kirkeveien nord for å kunne gi et helhetlig bilde av felles utfordringer, interesser og behov i området. I sak om Prioritering av utbyggingsområder og sak om Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) juni 2021, ble planarbeidet bestemt utsatt med en forventet utvikling etter 2030. Området må vurderes helhetlig gjennom en fremtidig områdeplan som vurderer spørsmålet om fortetting opp mot kulturminnehensyn. Inntil den tid må kulturminneverdiene bevares. 77.2 Regulering av fylkesvei Kirkeveien er en oppfølging av områdeplan for Ski sentrum, og har prioritet for å få satt riktig rekkefølge på utviklingen i Ski sentrum. Planforslaget for Kirkeveien medførte at enkelte eiendommer nord for Kirkeveien delvis fikk arealer endret fra boligformål til veiformål og at deres netto tomteareal ble redusert. Det har lenge vært en klar intensjon om at kulturminneverdiene i området skal vektlegges. En framtidig områderegulering må vurdere hvordan kulturminneverdiene kan ivaretas.

		77.3 I en helhetlig plan vil utnyttelsesgraden kunne bestemmes på nytt for de eiendommene som er berørt av utvidelsen av Kirkeveien. Den endrede tomtestørrelsen som følge av utvidelsen av Kirkeveien vil også kunne vektlegges ved en eventuell søknad om dispensasjon for oppføring av ny garasje.
78. Tømm Ivar Svensen Datert: 12.12.2022 Dok 60	78.1 Det vises til tidligere innsendt innspill til forrige rullering av arealdelen, der det ble bedt om en redegjørelse av grunnen til at innsenders eiendom den gang ble omfattet av hensynssone H570_1, som innsender aldri mottok noen tilbakemelding på. Det bes om tilbakemelding denne gang. Det stilles fortsatt spørsmål til begrunnelsen for hensynssone, da innsender opplever at huset ikke er av en slik art at det tilsier at huset skal omfattes av så strenge krav. Det opplyses om at flere hus i nærheten med samme utgangspunkt ikke er omfattet av tilsvarende hensynssone, samt at miljøet rundt heller ikke tilsier slik hensynssone, da det er stor variasjon i bebyggelsen i nærmiljøet. 78.2 Innskjerpingen av kravene som stilles til vedlikehold/rehabilitering i henhold til hensynssonen oppleves utfordrende, spesielt med tanke på eventuelt videresalg og fremtidig oppgradering til moderne standard. Innsender påpeker at slike eiendommer i mange tilfeller forfaller ytterligere fordi vedlikehold blir dyrere og mer komplisert enn for eiendommer som ikke omfattes av vernehensyn, og at det derfor virker mot sin hensikt. 78.3 Bruk av hensynssone H570_1 for denne eiendommen er feil og innskjerpingen av kravene er urimelige. Det vises til støtte fra jurister og arkitekter, med dokumentasjon innsendt til tidligere Oppegård kommune, uten at det ble gitt svar.	78.1 Eiendommen Roald Amundsens vei 174 A er i reguleringsplan for Bålerud, Rødsten og Bekkenstenområdet vurdert som særlig bevaringsverdig og vernet med hensynssone H570_1. Dette er bakgrunnen for at bygningen også er markert med hensynssone i kommuneplanen. Bygningen er vakker og karakteristisk, og er ved sin alder og plassering en del av kulturmiljøet på Svartskog. Bestemmelsene i Bålerudplanen gjelder foran kommuneplanen, skjerpede bestemmelser i kommuneplanen vil derfor ikke påvirke mulighet for tiltak der Bålerudplanen har mildere bestemmelser. Se kommuneplanens § 1 og beskrivelsen av dette forhold i brevet det vises til. Kommunen veileder gjerne om muligheter for standardheving og verdier som bør hensyntas. 78.2 Akershus bygningsvernssenter kan også kontaktes for veiledning om standardheving og bevaring av kulturminner og om mulighet for å få tilskudd til restaurering og istandsetting/utbedring. Kommunalt vern styrker en søknad om tilskudd fra regionale og statlige tilskuddsordninger. 78.3 Se kommunedirektørens svar til punkt 78.1. 79.1 Områdereguleringen for Nedre Ekorndrud er en pågående reguleringsprosess. Prosessen er satt i
79. Karen Lorch-Falch Lind	79.1 Det er stort behov for naturområder på Kolbotn. Nedre Ekorndrud er en av Kolbotns mest verdifulle, kortreiste friluftsområder og bør bevarer.	

Datert: 12.12.2022, 13.12.2022 Dok 63, 129	79.2 Naturen rundt Kolbotnvannet er under stort press av utbygging og forurensning fra asfalterte og tettbebygde områder. Viser til rapport fra Norsk institutt for vannforskning (15.6.2022) som sier at Kolbotnvannet er en av vannene i Norge, som kommer dårligst ut med økt tilførsel av fosfor og nitrogen, som fører til oppblomstringer av potensielt giftige cyanobakterier. Rapporten peker på to effektive tiltak. Det ene går på å ikke legge til rette for mer tettbebyggelse ved Kolbotnvannet. Det andre går på å renovere vann og avløp i nedbørsfeltet til Kolbotnvannet. 79.3 Utbyggingen på Myrvoll stasjon har ført til at store leveområder for dyrene er tapt. I tillegg er det funnet to rødlistearter på Nedre Ekorndrud sommeren 2022. Derfor er det viktig å bevare naturen i området og særlig helt ned til vannet på Nedre Ekorndrud. 79.4 Det er viktig å bevare historien og kulturlandskapet i området. Nedre Ekorndrud gård er en av gamle Oppegård kommunens 17 middelalder-gårder. 79.5 Det kommunalt eide området kan bevares og restaureres som naturområde. Området bør ikke bygges ned. Karen Lorch-Falch Lind er initiativtaker til gruppa "Bevar sørenden av Kolbotntjernet" med underskriftskampanje. 79.6 De foreslåtte bestemmelser for Solbråtan er positive for området Solbråtanveien med sin unike karakter, historie og bevaringsverdig bebyggelse. Å ta vare på historie og kultur er av stor verdi for Kolbotnvannet, Solbråtanveien, Solbråtan og Kolbotn.	gang etter politiske vedtak om at området skal selges. 79.2 Merknadene i 79.2-79.6 tas til orientering.
80. Ski flyplass Datert 12.12.2022 Dok 62	80.1 Ski flyplass er en arena hvor unge og eldre kan møtes for erfaringsutveksling, noe som har stort utviklingspotensial dersom man får grunnlag for stabil drift. Opprettholdelsen av Ski flyplass vil gi bredde til idrettstilbudet i kommunen for å inkludere flere barn og unge. Kommunen har til nå ikke hatt bevilgninger for å etablere eller vedlikeholde flyplassen gjennom de snart 60 årene med drift. Fremtiden med elektriske fly vil kunne gjøre det mer tilgjengelig gjennom lavere fotavtrykk og driftskostnader. Det er allerede	80.1 Se kommunedirektørens svar over i 38.1.

	flytyper som egner seg, men det er helt avgjørende at man har en langsiktighet i driften.	
81. Henrik Svensson Datert: 12.12.2022 Dok 64	81.1 Innsender viser til endringen av ordlyden om «verdifulle bygningselementer» (« <i>Opprinnelige eller kulturhistorisk verdifulle bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, kledning, takteking og andre fasadedetaljer skal kun fornyes når disse ikke lar seg utbedre eller reparere</i> ») og at man skal ha « <i>begrenset adgang til å bytte ut eller fornye verdifulle bygningselementer</i> ». Det påpekes at vinduer, i motsetning til gerikter og andre fasadedetaljer, er i en særstilling fordi gamle vinduer ikke møter moderne krav til energieffektivitet eller lydisolasjon. Det vises til SINTEFs beregninger av U-verdi for gammeldagse vinduer og Tek 17-kravene til U-verdi, samt problemstillinger rundt fukt, inneklima, o.l. knyttet til installering av innvendig varevindu. Det tas til orde for at man går bort fra forslaget om å begrense muligheten til utskifting, og heller velger samme strategi som Oslo kommune, som har jobbet aktivt med å gi verktøy og veiledning til de som ønsker å fornye gamle vinduer, slik at dette gjøres på en måte som ikke forringer kulturminneverdien, men samtidig gir bedre inneklima, energieffektivitet, lydisolering mv. Det påpekes at det i dag går an å bytte ut 100 år gamle vinduer med nye som ser helt like ut, som holder samme kvalitet og håndverkstradisjon og som samtidig møter dagens krav.	81.1 Kommunen ønsker utbedring av eldre vinduer velkommen der dette kan gjøres på en måte som ikke forringer kulturminneverdien. Dette er tillatt med de foreslåtte bestemmelsene. Oslo kommune har flere gode støtteordninger som Nordre Follo dessverre ikke har, men man kan likevel søke regionale og nasjonale støtteordninger. For veiledning om utbedring av eldre bygningsdeler og mulighet for å søke tilskudd til dette anbefales at man tar kontakt med kommunen eller Akershus bygningsvernssenter.
82. Christian Øystese Haave Datert: 05.12.2022 Dok 65	82.1 Innsender viser til forslag om vern av boligområdet Njårds vei, og gjør oppmerksom på at flere i sameiet har endret fasaden ved å løfte taket i boligenes 2. etasje. Innsender stiller spørsmål ved hvorvidt et vedtak om vern vil gjøre det umulig for andre å bygge ut sine boliger tilsvarende, eventuelt om dette vil omfattes av søknad om dispensasjon. Innsender foreslår at det lages en bestemmelse i planen som åpner for at tiltak som allerede er gjennomført for en enhet i en rekke kan tillates for andre enheter uten dispensasjon. 82.2 Innsender ber om at kommunedirektøren vurderer hvilke konsekvenser en eventuell innskrenkning av utbyggingsmulighet vil	82.1 Kommuneplanen har ikke på forhånd tatt stilling til konkret hvilke endringer som kan tillates for de forskjellige hustyper i hensynssonen. Endringer som i dag er tillatt i reguleringsplan vil også i fremtiden kunne tillates dersom de kan tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske karakter og områdets visuelle og estetiske sammenheng. 82.2 Vi kan ikke vurdere konkret konsekvens for omsetningsverdi, men det skal i utgangspunktet

	ha for omsetningsverdien for disse boligene, og de økonomiske konsekvensene for berørte eiendommer, samt hvorvidt dette er et argument for å frafalle dispensasjonskravet når andre i samme rekke har bygget ut.	mye til for at hensyn til privatøkonomi kan vektlegges fremfor bevaring av felles kulturarv.
83. Beboere i Holtegrenda og Nordbyveien v/Irene Westlie Datert: 10.12.2022 Dok 70	83.1 Innspillet gjelder endringer/innstramninger i hensynsone kulturmiljø H570_1. Eiendommene har hatt denne hensynsone i Ski kommuneplan. Grunnlaget for de nye endringer i bestemmelsene er ikke forankret i noen analyser hverken av de respektive bygningene, eiendommene eller området for eiendommene. 83.2 Bygningene er mye endret med lite igjen fra sin opprinnelse, og ligger tett på utviklingsområdene sentralt på Ski. Kommunens strategier og andre overordnede føringer sier at det skal fortettes rundt Ski stasjon. Det er derfor ikke riktig å legge foreslåtte bestemmelser på disse eiendommene. 83.3 Det bes om at Nordre Follo kommune igangsetter en grundig analyse av bygninger og området før vedtak om disse kulturminnebestemmelsene evt. kan gjennomføres.	83.1 Området Holtegrenda ble lagt inn med hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanen i 2011. Deretter har det blitt videreført i 2018 og nå i planforslaget som har vært på høring. 83.2 Beslutningen om å markere området langs den tidligere Holteveien som et kulturmiljø i plankartet ble i 2011 basert på tilgjengelig kunnskap om Skis bygningshistorie, blant annet SEFRAX-registeret. Beslutningen om vern ble begrunnet med et ønske om å ta vare på Skis tidlige bygningshistorie for framtiden som et viktig identitetsskapende element for Ski. Flere eiendommer i området ble markert med hensynssone fordi man ønsket å sikre at dette området ville bli vurdert helhetlig i forhold til de kulturminneverdier som fantes der, selv om ikke alle eiendommene hadde verneverdig bebyggelse. 83.3 Som grunnlagsmateriale for områdereguleringen av Ski sentrum ble det i 2014 utarbeidet en kulturmiljøanalyse av bygningsmiljøene i Ski. I analysen er området ved Holteveien beskrevet som en del av utviklingen som kom i Ski sentrum fra 1879 til 1916 som følge av jernbanen. Enkelte av husene i området er trukket fram spesielt, mens andre ikke nevnes. Etter at planen lå på høring har kommunen gjennomgått de berørte eiendommene og vurdert om det er verneverdig bebyggelse på eiendommene. Eiendommer uten eldre bebyggelse eller der bebyggelsen er sterkt endret er flyttet til

		hensynssone «H570_2 Kulturmiljø». Denne hensynssonen omfatter eiendommer og bebyggelse som inngår i et bevaringsverdig kulturmiljø, men som ikke i seg selv er bevaringsverdig. Den har ikke bindende bestemmelser, men retningslinjer som understreker at tilpasning av nye tiltak og bevaring av kulturminner skal <i>vektlegges</i>. Det vil med andre ord fremdeles stilles krav om visuell tilpasning for nybygg på disse eiendommene, men husene i hensynssone H570_2 har blant annet ikke riveforbud. For en liste over gårds og bruksnummer som er vurdert etter høring og kommunens konklusjon om verneverdi og hensynssone, se egen oversikt over endringer i planen etter førstegangsbehandling (vedlegg nr. 2b til sluttbehandlingen).
84. Kristensen og Ludviksen Datert: 10.12.2022 Dok 73	84.1 Innsender uttrykker uenighet til forslag om nye bestemmelser for enhetlige boligområder fra etterkrigstiden. 84.2 Eldre hus har et naturlig behov for vedlikehold, og ved å begrense og vanskeliggjøre dette kan det resultere i mer krevende og kostnadsdrivende tiltak for å opprettholde standard/kvalitetene til boligene. I og med at også flere av boligene har endret noe i arkitektur vil helhetsbilde uansett ikke dekke målsettingen med tiltaket. Eksempelvis der både rekkehus og eneboliger i rekke har nyere arkitektonisk uttrykk enn det opprinnelige.	84.1 De områdene som er foreslått markert med hensynssone for enhetlig bebyggelse fra etterkrigstiden er valgt ut etter en vurdering av blant annet visuell sammenheng og grad av bevaring av opprinnelig arkitektonisk karakter. Det er ikke nødvendigvis slik at sammenhengen ikke er til stede som følge av senere endringer. 84.2 Bestemmelsene vurderes å være nødvendige for å sikre områdenes karakter og helhetlige estetiske uttrykk. Samtidig påpekes at bestemmelsene ikke er til hinder for vedlikehold, men det kan stilles krav til estetisk og arkitektonisk tilpasning. Ønskes veiledning om spesifikke tiltak kan kommunen kontaktes.

85. Svein Arne Sølvberg Datert: 10.12.2022 Dok 75	85.1 Det bes om at tidligere innspill og merknader angående boligbygging i Vardåsenområdet i Ski blir hentet frem og lagt inn for gjeldende sak. 85.2 Som presisert i tidligere innspill er Vardåsveien 2 i Ski ikke til salgs. 85.3 Det ønskes svar på hvordan utbyggere/kommunen kan planlegge og tegne inn boliger på deres eiendom som om de allerede eier eiendommen. Frustrerende at venner, bekjente og andre tror at de har solgt, eller skal selge eiendommen. Det undres over om kommunen tenker på innbyggerne sine, eller lar markedskreftene råde her. 85.4 Dagens utbygging har gjort Ski mindre vakkert og trær, busker og natur blir erstattet av sement, ferdigelementer og asfalt. 85.5 Flere boenheter med flere biler vil forverre trafikken ut på Langhusveien. 85.6 Det ønskes at kommunen beholder Vardåsveien 8 og benytter det til et fornuftig formål, f.eks. grendehus med sosiale aktiviteter som kan gagne alle som bor her og kommer til å bo her. Alternativt parkeringsplass for besøkende til Ski sykehus.	85.1 Kommunedirektøren legger til grunn at dette innspillet ivaretar merknadene fra forrige kommuneplanrullering. 85.2 Tas til orientering. Grunneier har selv sagt full råderett over egen eiendom. 85.3 Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til reguleringsplan som følger opp kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningsloven § 12-3. Det ble vedtatt ved forrige rullering av kommuneplanen å ta med arealinnspillet, som inkluderer eiendom Vardåsveien 2, til arealformålet fremtidig boligbebyggelse. Dette var begrunnet i at eiendommen oppfyller flere arealstrategier. Kommunen har satt vilkår i kommuneplan til utforming av området. En reguleringsplan definerer rammene for hvilke tiltak som kan tillates innenfor et planområde. Ev. gjennomføring av planen må skje ved grunneiers tillatelse. 85.4 Kommuneplanens mål er "byvekst med grønne kvaliteter". Det er dermed satt krav til å bevare verdifulle trær på tomten. Det er i tillegg ønskelig å fortette i områder som er allerede bebygd for å ikke bygge ned eksisterende naturområder. 85.5 Ved private planforslag skal det utredes trafikale forhold. Kommuneplanen har også restriktive parkeringsnormer for områder nært kollektivknutepunkter. 85.6 Kommunale eiendommer skal vurderes opp mot ulike behov, og det er ønskelig å selge denne tomten.
86. Helén og Tor Andresen	86.1 Innspillet gjelder endring i bestemmelser for hensynssone H570_1. Eierne var ikke klar over at boligen var bevaringsverdig eller hadde	86.1 Boligen ble regulert til bevaring med hensynssone H570_1 i kommuneplanen for Ski kommune fra

Datert: 11.12.2022 Dok 76	hensynssone fra før. Den er mye endret over tid ,og det er ikke kjent hvordan boligen så ut opprinnelig. Det stilles spørsmål til hvilke kriterier som ble lagt til grunn for at boligen fikk hensynssone og når det skjedde. De har hatt et ønske om å bevare mest mulig av det opprinnelige, men de er negative til å bli påført restriksjoner som medfører uforholdsmessig kostbare tiltak. 86.2 Det gis uttrykk for bekymring for bl.a.: å ikke kunne gjennomføre energibesparende tiltak, som å bytte til moderne vinduer, kledning, installere varmepumpe og solceller; at bygningsdeler fra opprinnelsesår ikke finnes eller er dyrt og må spesiallages; at det ikke vil være mulig å oppføre garasje eller andre bygg på tomten eller at det kan være føringer for utseende til slike bygg.	2011. Vernet ble videreført med egne bestemmelser i kommunedelplan for Ski Øst i 2016. Deretter er hensynssonen videreført i påfølgende kommuneplaner. 86.2 Eiendommen er markert med hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse fordi den er en av relativt få fysiske representanter for områdets historie. Bygningen er en del av den opprinnelige gårdsbebyggelsen i området. Man vurderte det slik at den var viktig for å opprettholde lesbarheten i landskapet og vise at industriområdet og eventuelle kommende boligområder en gang var et gårdsmiljø. Kulturminner kan være så mangt, men ofte er gamle hus gode historiefortellere, særlig der hovedform og detaljering er godt tatt vare på. Bestemmelsene er laget for å sikre at kulturhistorisk verdifullt håndverksarbeid og utforming bevares for ettertiden. Dette innebærer at man må tenke seg om en ekstra gang dersom man ønsker å modernisere gamle bygningsdeler. Det er ofte mulig å tette, isolere og istandsette på en slik måte at kulturhistoriske verdier bevares samtidig som bokvaliteten heves. Noen ganger er dette dyrere. Kommunen eller Akershus bygningsvernssenter kan kontaktes for veiledning og informasjon om hvilke tiltak og tilskuddsordninger som kan være aktuelle. Kommunen er i utgangspunktet positive til klimavennlige tiltak som solceller, varmepumper osv. Men for de viktigste kulturminnene våre må dette vurderes i hvert enkelt tilfelle slik at kulturminneverdier ikke går tapt.
--------------------------------------	---	---

87. Kari og Egil Vorland Datert: 11.12.2022 Dok 78	87.1 Støtter at bevaringsverdige bygg tas vare på, men er bekymret for at vedlikehold og søknadsprosess kompliseres. Vil ikke godta begrensninger i deres mulighet til å endre eget hus fra 1979.	87.1 Del av eiendommen som er overført fra naboeiendommen har hensynssone. Hensynssonen er nå oppdatert slik at den samsvarer med de nye eiendomsgrensene. Da får ikke huset fra 1979 hensynssone.
88. Naboer i Vardåsen Datert: 11.12.2022 Dok 80	88.1 Bekymret for trafikkøkning i Vardåsveien og utkjøring til Langhusveien med forslag til fortetting i Vardåsveien 2, 4, 6 og 8. Økt trafikk vil også øke belastningen på Haugerveien og Kværnerveien som ikke er dimensjonert for høyere trafikk, ikke har fortau og er skolevei. I tillegg må ambulanseutrykning og parkering ved Ski sykehus avklares mtp. Vardåsveien 8 som brukes til parkering. 88.2 Virker ikke estetisk riktig å omringe småhusområdet med høye hus/blokker. Høyden vil oppleves feiltilpasset i fra området bak og påvirke utsikt, innsyn og solforhold. For Vardåsen-området må det planlegges slik at grøntområdene bevares mest mulig og at solforholdene vektlegges ikke bare for nye boliger, men også for eksisterende. Lysforhold hele året er viktig for gode boforhold og trivsel. 88.3 Viktig at de gode intensjonene i bestemmelser §§ 16.4, 16.5 og 26 blir fulgt opp og kommunen sørger for at reglene blir etterlevd. 88.4 Ønsker at området utvikles med variert småhusbebyggelse med maks. 3 etasjer og 2 etasjer i bakre rekke. Teknisk rom må ikke plasseres over tak. Takterrasser som erstatning for (manglende) uteareal må ikke tillates. 88.5 Det må være rom for noen områder som settes av til småbebyggelse. Eiendomsmeglere i Østlandets blad rapporterer at det er manko på eneboliger, tomannsboliger og rekkehus i markedet. 88.6 Viktig å passe på at det er nok parkeringsplasser og gjesteparkering for boligene.	88.1 Ved private planforslag skal det utredes trafikale forhold. Kommuneplanen har også restriktive parkeringsnormer for områder nært kollektivknutepunkter. Det skal ev. vurderes rekkefølgekrav til fortau i tilknytning til regulering. 88.2 I forbindelse med detaljreguleringen vil det settes krav til at nybebyggelse skal trappes ned mot eksisterende småhusbebyggelse, samt at det må tas hensyn til solforhold for nabobebyggelse. Det må være tilstrekkelig med utearealer for de nye boligene i tråd med kommuneplan. Det er også satt hensynssone for bevaring av kartlagte hule eiketrær som skal sikre viktig vegetasjon. 88.3 Det er planmyndighetens rolle å se til at bestemmelser blir fulgt i den graden det vurderes nødvendig og hensiktsmessig for en god utvikling. 88.4 Endelige høyder skal vurderes ved oppstart av planarbeidet. Kommunen ønsker at boligene skal tilpasses eksisterende bomiljø. 88.5 To tredjedeler av eksisterende boligmasse i Nordre Follo består av småhusbebyggelse. Mange eldre flytter fra enebolig til mer praktiske leiligheter med nærhet til tjenester og kollektivtransport, slik at eneboliger fristilles for nye boligkjøpere. Dette gir et variert tilbud av ulike typer boliger i markedet. 88.6 Kommunen ønsker ikke at personbiltrafikken skal øke betydelig her, likevel så skal det være tilstrekkelig med parkering for at beboere ikke

		parkerer langs offentlige veier, noe som kan skape utfordringer for lokalmiljøet.
89. Jaderlund og Graff Datert: 11.12.2022 Dok 86	89.1 Det nye forslaget om å regulere bebyggelsen nord for Kirkeveien som bevaringsverdig, fremstår som et forsøk fra kommunen til å motarbeide den nasjonale målsetting om at flest mulig skal kunne benytte kollektive reisemåter via Ski stasjonsområde – og at flest mulig skal kunne nå disse transportmidler til fots eller sykkel. Forslaget bør frafalles. Arbeidet med å regulere området Kirkeveien nord til fortetting bør gjenopptas.	89.1 Det har lenge vært en intensjon om at kulturminneverdier i dette området skal vektlegges i den helhetlige planleggingen av området. I forslag til ny arealdel sikres kulturminneverdiene inntil en helhetlig avveining kan gjøres som et ledd i en større plan.
90. Helge Underland Datert: 05.12.2022 Dok 88	90.1 Motsetter seg at Lensmannsgården er foreslått vernet. 90.2 Forundret over at det først kommer brev om dette ved offentlig ettersyn av ny kommuneplan. 90.3 Det er feil angitt at eiendommen er benyttet til offentlig virksomhet. Lensmannen bodde her og det er to værelser i våningshuset som har vært benyttet som hjemmekontor for lensmannen. Virksomheten opphørte i 1928 da lensmannen døde og huset har siden kun blitt benyttet som bolig. 90.4 Våningshuset fra 1906 tilfredsstillende ikke dagens krav til energibruk og et vernevedtak vil gjøre det krevende å gjennomføre ENØK-tiltak på bygningen. 90.5 Det er ingen spor etter «Lensmannskontoret» og bygningen har gjennomgått flere ombygginger som har endret bygningens opprinnelige preg. Uthusene er i dårlig stand og har store setningsskader. 90.6 Hensynssone H810_9 Skorhaugåsen må presiseres. Var tidligere vedtatt at det skal være en reguleringsplan nord for Åsenveien og en reguleringsplan syd for Åsenveien. 90.7 Stilles spørsmål til hva det menes med større trær og hvilken eiendom det gjelder for hensynssone H820_9 Skorhaugåsen. 90.8 «Sanderhytta» finnes ikke lenger og ble revet da Lensmannsgården ble bygget i 1905.	90.1 Tas til orientering. 90.2 Det har foregått en egen prosess for vurderinger av kulturminner etter at planprogrammet var til politisk behandling. 90.3 Tas til orientering. Eiendommen vurderes likevel å ha tydelige kulturminneverdier som bør bevares. 90.4 Bestemmelsene er utformet slik at utbedringer og vedlikehold kan gjennomføres, men samtidig begrenses muligheten til å fullstendig skifte ut opprinnelige og kulturhistorisk verdifulle bygningselementer. Med riktig rådgiving av fagfolk er det flere tiltak som kan gjøres på verneverdige hus for å redusere den totale energibruken uten at det går negativt ut over kulturminneverdiene. Kommunen stiller seg til disposisjon for veiledning og spørsmål ved fremtidige tiltak på eiendommen. 90.5 Det er gjort en kvalitetssikring av kulturminner i kommunen og både våningshuset og uthusene er vurdert å ha stor verdi. Kommunedirektøren opprettholder forslag om vern. 90.6 Se kommunedirektørens svar pkt. 16.5. Det presiseres i bestemmelsene at det skal utarbeides en felles stedsanalyse som ser området mellom Idrettsveien og Kjeppestadveien samlet.

	90.9 Motsetter seg bevaring av hele eiendom gnr./bnr. 132/6 under temakart 12 Bevaring kulturmiljø H570_1. Står ikke noe om det i teksten, kun om bygningene.	90.7 I Natur i Norge (NiN) systemet defineres et stort tre med brysthøydiameter over en viss grense som varierer mellom treslag. 90.8 Omtale av Sanderhytta til hensynssone H820_9 er fjernet. 90.9 I kulturminneregistreringen poengteres det at huset bør bevares i sin sammenheng med de andre bygningene på gården og deres nære omgivelser. Hensynssonen samsvarer med eiendomsgrensene, tiltak på eiendommen skal vurderes i lys av kulturminneverdiene.
91. Erik Ø. Johansen Datert: 12.12.2022 Dok 101	91.1 Positiv til at etterkrigstidens boligområder blir fremhevet og verdsatt. Med vekst og utvikling på Kolbotn og transformerte eneboligområde de senere årene er det viktig å bevare de gode boligområdene både for referanse og for å ha en historisk tidsdybde i de bygde omgivelsene våre. 91.2 Foreslår nytt pkt. a) til planbestemmelsene § 17.5 med følgende ordlyd: «<i>Det skal legges stor vekt på bevaring av opprinnelig bebyggelse og bebyggelsesmønster.</i>» Dette for å sikre selve plangrepet i Kantorfeltet med både bebyggelsesmønster, fordeling av boligtyper, innslag av næring, de ubebygde arealene som Kantorsletta og utsynet mellom husene. 91.3 Videre uttrykkes en bekymring for hvordan bestemmelsen i pkt. b) vil bli håndhevet da det ikke foreligger en mer spesifikk definisjon av hva som skal forstås med den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter. Videre foreslås derfor et nytt pkt. b) med følgende ordlyd: «<i>Alle tiltak skal videreføres og opprettholde den opprinnelige bebyggelsens arkitektoniske uttrykk og karakter.</i>» Videre er arkitektoniske uttrykk og karakter definert. 91.4 Det bør også inkluderes eiendomsgrenser og forhager, da dette er elementer som også i stor grad preger det arkitektoniske uttrykket i boligområdet.	91.1 Kommunedirektøren noterer seg den positive tilbakemeldingen. 91.2 Kommunedirektøren vurderer dette som en fin presisering og tar den til følge, merk at bestemmelsen er noe endret etter førstegangsbehandling. 91.3 Kommuneplanen har ikke på forhånd tatt stilling til konkret hvilke endringer som kan tillates for de forskjellige hustyper i hensynssonen. Endringer som i dag er tillatt i reguleringsplan vil også i fremtiden kunne tillates dersom de kan tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske karakter og områdets og visuelle og estetiske sammenheng. Bestemmelsen er noe omformulert slik at det er tydelig at både arkitektonisk karakter og områdets sammenheng skal vektlegges i vurderingen. Videre er beskrivelsen av hva som kan utgjøre denne karakteren tydelig formulert som en veiledning, det er ikke på forhånd bestemt at alle bygningselementene som er nevnt skal bevares.

	91.5 Det bør tillates noe individuell detaljering i Ingierkollveien for å skape en positiv variasjon, f.eks. rekkverk og fargevalg, så lenge det ikke går på bekostning av helheten. 91.6 Foreslår at det utarbeides en estetisk veileder for de enkelte boligområder innenfor hensynssonen som redegjør for hva som er viktig å bevare i de enkelte områdene, noe som vil gjøre det enklere å forstå hensynet bak bestemmelsen og håndheve byggesaker.	91.4 Eiendomsgrenser og forhager kan tas med i vurderingen etter § 17.5. 91.5 Noe individuell detaljering kan være aktuelt, men dette bør bestemmes etter en felles plan slik at helheten ivaretas. Videre skal enkeltbygningers arkitektoniske karakter også bevares. 91.6 Vi vurderer muligheten for å utarbeide estetiske veiledere for de forskjellige områdene. Fremheving av viktige arkitektoniske kvaliteter ved etterkrigstidens boligområder vil naturlig kunne gå inn i en slik plan.
92. Kjell Øystein Johansen Datert: 12.12.2022 Dok 105	92.1 Støtter innspill nr. 91, av Erik Ø Johansen	92.1 Tas til orientering.
93. Espen Hallan Datert: 12.12.2022 Dok 107	93.1 Det ønskes omregulering av et areal (<i>arealinnspill nr. 6, Bakkeveien</i>) ved Myrvoll/Østli, for at det skal kunne utvikles i relativt nær fremtid. Arealet det dreier seg om, er området fra Tverrveien og minimum frem til og med Marens vei, eventuelt langs Frydenbergveien frem til Eventyrveien, for å sikre en bedre trafikk- og skoleveisituasjon i tilknytning til Østli skole, samt for å bidra til en bedre bussløsning, opparbeidelse av uutnyttede arealer, mv. 93.2 Innsender oppfatter at kommunen ikke vil kunne prioritere å utbedre veisituasjonen uten at det skjer i samarbeid med utbyggere, og opplever også at området er egnet for fortetting i tråd med knutepunktutviklingen kommunen har langsiktig strategi for.	93.1 Kommunedirektøren er enig i at å regulere til sentrumsformål på eiendommene Frydenbergveien 69 A/B/C, 71 A/B, 72 A/B og 74 vil kunne bidra til å løse adkomstutfordringer for skolebarn rundt Østli. 93.2 Kommunedirektøren har likevel valgt å ikke gå videre med innspillet om sentrumsformål her. Det vurderes at det bygges tilstrekkelig med boliger rundt Myrvoll for planperioden og at dette området ikke anses som klart for transformasjon per nåværende tidspunkt.
94. Ahmes Nasser Datert: 12.12.2022 Dok 123	94.1 Applauderer kommunens ivaretagelse av bevaringsverdig bebyggelse, men etterspør en søknadsbasert støtteordning for eiere. 94.2 Forslag til endring av bestemmelse markert i kursiv under: c) Påbygg, tilbygg og andre tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse, tillates ikke. Det kan gjøres unntak for tiltak som <i>viderefører historisk form og uttrykk</i>,	94.1 Det kan søkes om tilskudd fra flere statlige og regionale ordninger for tiltak på bevaringsverdig bebyggelse. Akershus bygningsvernssenter kan kontaktes for veiledning. 94.2 Hensynssonens intensjon er å ivareta kulturminner for fremtiden. Dette betyr at muligheten til å endre, flytte eller rive bygningsdeler av kulturhistorisk

	eller tilbakefører til dokumentert opprinnelig eller historisk form og uttrykk, etter kulturminnefaglig vurdering.	verdi må begrenses. Bestemmelsene er utformet slik at utbedringer og vedlikehold kan gjennomføres, men samtidig begrenser muligheten til å fullstendig skifte ut opprinnelige og kulturhistorisk verdifulle bygningselementer. Det er ønskelig med bevaring av opprinnelige bygningsdeler. Større visuelle endringer er i utgangspunktet ikke ønskelig, selv ved etterligning av eldre byggestil. Kommunen stiller seg til disposisjon for veiledning og spørsmål ved fremtidige tiltak.
95. Lars Rustad Datert: 12.12.2022 Dok 126	95.1 Reagerer på arealplan-prosessen i Nordre Follo der grunneier/forslagstiller ikke blir informert om at areal tidligere vedtatt for bolig blir endret til LNF uten noe som helst informasjon før, under og etter planprosess. 95.2 Beslutningsunderlaget som ble forelagt politikere er delvis direkte feil eller unyansert. Det synes som planleggingen i stor grad foregår på digitale kart uten særlig kvalitetssikring av beslutningsunderlag som fremmes i politiske utvalg. 95.3 En utbygging av området ved eiendom gnr./bnr. 55/1 (Skotbuåsen) vil bidra til vedlikeholdsvekst for Skotbu, noe som tidligere har vært ønsket av administrasjonen og politiske partier. 95.4 Arealnøytralitet anføres som viktig argument for kommunen, men vil ikke være mulig å oppnå på Skotbu dersom man samtidig ønsker vedlikeholdsvekst på et lite sted med begrensede muligheter for fortetting. 95.5 Synes det er merkelig at Nordre Follo fremmer arealendring av et område som et enstemmig kommunestyre har støttet og brakt til megling hos Miljøverndepartementet. 95.6 Fare for ras for Skotbuveien 115 og Skotbuåsen relateres til marin grense, men siden området med skrinnskogsmark har grunnfjell i dagen må det ansees som irrelevant.	95.1 Kommunedirektøren oppfatter det slik at dette gjelder boligarealet i Skotbuveien 115 gnr/bnr 55/1 på 3200 m2. Arealer til bygg og anleggsformål som har vært uregulert over flere kommuneplanperioder skal vurderes på nytt ved ny rullering opp mot nye vedtak, samt regionale og nasjonale mål. Kommunen har ikke anledning til å involvere hver enkelt grunneier i denne vurderingsprosessen, men grunneiere som har fått foreslått en endring på eiendommen har blitt tilskrevet til offentlig ettersyn, samt fått informasjon på åpent plankontor på Skotbu. 95.2 Kommunen benytter offentlig tilgjengelige kartdata i alle arealsaker. 95.3 Dette området ble tatt ut i siste kommuneplanrullering grunnet innsigelse fra Viken fylkeskommune, Statsforvalteren, Bane Nor og Statens vegvesen. Behovet for vedlikeholdsvekst ivaretas ved at Røis 2 opprettholdes som boligformål. 95.4 Prinsippet om arealnøytralitet vil gjelde for feltet Røis 2, og det vil stilles krav om økologisk

	95.7 En utbygging av et fåtall boligenheter vil ikke utløse krav om gang- og sykkelvei grunnet 40 km/t grense og liten trafikk ifølge Nordre Follo kommune. 95.8 Kommunens fagavdeling har tidligere bekreftet kapasitet i renseanlegg for et mindre antall boliger. I lys av dette kan området fungere for vedlikeholdsvekst i påvente av ny kloakkløsning med ledning fra Skotbu til Kråkstad. 95.9 Innsigelse fra Statens vegvesen og Bane NOR vedr. planovergang fremkom ikke i kommuneplanprosessen fra 2011. Bane NOR har ikke klart å sikre overgangen etter oppgradering i 2012 grunnet manglende rydding av vegetasjon og plassering av tekniske installasjoner i siktlinje mot øst. 95.10 For forslag til Skotbuåsen ble det i 2013 pålagt av Akershus fylkeskommune at vedr. nærhet til bygdeborg skal utredes av kommunen. Dette er så langt ikke gjort. 95.11 I tillegg beskrives området som del av et mye brukt turområde med opparbeidede stier. Det er ingen stier i det foreslåtte området og pga. topografi er lite tilgjengelig og egnet.	kompensasjon. Det innebærer enten at man finner et erstatningsareal for restaurering av et område, eller det fastsettes en økonomisk kompensasjon som kan øremerkes restaureringstiltak. 95.5 Se kommunedirektørens svar over i pkt. 95.1. 95.6 Den nordøstlige delen av tomten i Skotbuveien 115 omfattes av hensynssone flom H320_2 og H310_1 mulighet for marin leire. H320_1 er et aktsomhetsområde som viser områder med store sammenhengende forekomster av marine avsetninger i NGUs datasett mulighet for marin leire. Det betyr ikke nødvendigvis at det er marin leire der, men at det i så fall vil være et utredningskrav dersom området skal reguleres. 95.7 Kommunen ønsker separering mellom ulike trafikantgrupper. Det belyses i kommunens tiltaksplan for trafiksikkerhet 2021 – 2024 at risikoen for å bli drept eller hardt skadd på sykkel eller som gående er 3-4 ganger høyere per km enn for bilførere. Undersøkelser knyttet til gange og sykling viser at opplevd trafiksikkerhet er noe av det viktigste for om en velger å gå eller sykle. Krav om gang- og sykkelvei i Skotbuveien har lenge vært ønsket av både kommunen og innbyggere på Skotbu for å sikre trygg ferdsel for skoleelever og andre som skal ferdes opp til stasjonen. 95.8 Skotbu renseanlegg har ikke kapasitet til å håndtere flere boliger grunnet tilstand og alder. 95.9 Det stemmer at kommunen, ved rullering av kommuneplan i 2011, ikke ble gjort oppmerksom på problematikken rundt planovergangen ved Skotbu stasjon. Det er likevel de nyeste uttalelser fra regionale myndigheter som kommunen skal
--	--	---

		forholde seg til. Innsigelsene fra 2019 peker på at en utvikling her vil øke risikoen for ulykke ved plankryssing av jernbanen. 95.10 I forslag til ny kommuneplan er det nå lagt inn en båndleggingssone for bygdeborgen/forsvarsverk på Kirkeåsen. Hensynssonens avgrensning samsvarer med fylkeskommunens registreringer. 95.11 I kommunens kartlegging av friluftsområder området registrert som et registrert friluftsområde.
96. Jeanette Ellingsstad – Kirkeveien nord Datert: 12.12.2022 Dok 127	96.1 Forslaget om å regulere veldig mye av bebyggelsen nord for Kirkeveien som bevaringsverdig bør frafalles da det ikke vil være i tråd med Statsforvalterens tidligere uttalelser om utnyttelse av areal i umiddelbar nærhet til Follobanen. Arbeidet med å regulere området Kirkeveien nord til fortetting bør gjenopptas.	96.1 Det har lenge vært en tydelig intensjon at kulturminneverdier ved dette området skal vektlegges i den helhetlige planen for området. I forslag til ny arealdel sikres kulturminneverdiene inntil det kan gjøres en slik helhetlig vurdering i områdeplanen.
97. Marit Rigmor Hansen Datert: 12.12.2022 Dok 128	97.1 Uttalelsen gjelder eiendommen Skiveien 211. De har tidligere innsendt klage på flere punkter i områdeplanen for Oppegård lokalsenter som de mener vil redusere eiendommens verdi. De fikk ikke medhold i klagen. 97.2 Mener at kommunen har ikke gjort grundig nok vurdering av bygningene på eiendommen. Bygningene har forfalt kraftig og halvparten av bygningsmassen er ikke-originalt lenger. Store deler av fasade og tak er byttet ut i «moderne» materialer og metoder. 97.3 Grunneier opplever at de blir pålagt av kommunen å bekoste «museumsdrift» og eiendommen har tapt verdi grunnet at de er forhindret for all fremtid fra å utvikle tomten. 97.4 Mener at grunneiere må være involvert i slike prosesser og kommunen må være med på å dekke kostnaden/ansvar. Må være rom for skjønn.	97.1 Tas til orientering. 97.2 Kommunen vurderer at selv om det er tilført moderne materialer og påbygg, er bevaring av hovedhuset og uthuset oppført i 1911 fortsatt viktig for fremtiden. Eiendommen som hadde kolonialforretning mellom 1920 og 1969 har en viktig kobling til den historiske handlegaten på Oppegård syd. 97.3 Meld. St. 16 (2019-2020) sier at kulturmiljø i større grad skal tas i bruk som en ressurs for å oppnå en bærekraftig samfunnsutvikling. 97.4 Kommunen stiller seg til disposisjon ved spørsmål til fremtidige tiltak på eiendommen. Det kan søkes om tilskudd gjennom flere statlige og regionale tilskuddsordninger. Akershus bygningsvernssenter kan kontaktes for veiledning.
98. Beboere (38 eiere fra 21 eiendommer) i	98.1 Hensynsone H570_7 for Kantorfeltet anses å begrense retten som eiendomseiere. Beskrivelsen « <i>enhetlig boligområde fra</i>	98.1 Området er ikke beskrevet som typisk for all bebyggelse fra etterkrigstiden, men har store

Kantorfeltet, Ingierkollveien og Plogsvingen v/Tom Ottestad Datert: 07.12.2022 Dok 132	<i>etterkrigstiden»</i> oppleves misvisende. Det ønskes ikke at kommunen skal ha rett til å avvise eventuelle søknader med annet enn gjeldende reguleringsbestemmelser.	arkitektoniske kvaliteter og er egnet til å representere rekkehusområder fra 60- og 70- tallet. Hensynssonens intensjon er å ivareta det helhetlige arkitektoniske preget fra denne tidens arkitektur for fremtiden. Dette betyr at muligheten til å endre, flytte eller rive bygningsdeler av kulturhistorisk verdi må begrenses. Kommuneplanen har ikke på forhånd tatt stilling til konkrete endringer som kan tillates for de forskjellige hustyper i hensynssonen. Endringer som i dag er tillatt i reguleringsplan vil også i fremtiden kunne tillates dersom de kan tilpasses og underordnes bebyggelsens arkitektoniske karakter og områdets og visuelle og estetiske sammenheng. Vi gjør oppmerksom på endret ordlyd i §17.5 etter at planen lå på høring. Endringen er gjort for å tydeliggjøre hvilke hensyn som skal vektlegges i vurdering av byggesaker, og for å klargjøre forholdet til reguleringsplaner.
99. Beboere i Ormerudveien 22B og 24 A-D Datert: 09.12.2022 Dok 66	99.1 Det uttales at småhusplanen fortsatt bør gjelde for området i Ormerudveien 18, 20, 22A. Det vises til at det ved forrige gjennomgang av kommuneplanen, fra kommunens side ble lovet at en eventuell utbygging av Ormerudveien 18-22A skulle sikre en skånsom og naturlig overgang mellom blokk og enebolig, og at dette skulle sikres gjennom regulering av mønehøyde og rikelig med grøntareal. Det vises til høyder på bebyggelse rundt og at enhver annet type bebyggelse vil rage høyere enn eksisterende bebyggelse rundt. Beboerne kan ikke se hvordan rekkehusbebyggelse kan gi en god overgang og tilpasning mot eneboligbebyggelse. Dagens	99.1 Kommunedirektøren mener at det kan tillates forsiktig fortetting på tomtene som overgang til småhusbebyggelse i nord. Derfor er rekkehus som type bolig lagt i bestemmelsene. Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det vurderes nærmere høyder på bebyggelse, utnyttelse av eiendommene og tilpasning til småhusbebyggelse i nord. Kommunedirektøren er opptatt av god overgang til småhusbebyggelse og at hensynet til nabobebyggelse blir godt ivaretatt.

	rekkehus normalt er på 3.etg. og det vil bli vesentlig tettere bebyggelse ved utbygging av rekkehus. 99.2 Fortau utenfor nr. 18 kan ikke resultere i smalere kjørebane, I dagens løsning i krysset/innkjøring til krysset nordfra i Ormerudveien er det ikke er mulig å passere hverandre. 99.3 Det vises til konstant utbygging i området de siste ti årene der naboer har levd i en byggesone med støy, støv og til dels farlige situasjoner med ferdsel av anleggsmaskiner. Det må tas ekstraordinære sikringstiltak i en utbyggingsfase og det må skje i tett dialog med naboene.	99.2 Bredde på fortau og kjørebane skal vurderes i forbindelse med regulering av eiendommene. 99.3 Kommunedirektøren har forståelse for at området har vært under utbygging i en lengre periode. Det er lagt inn strenge støybestemmelser i kommuneplanen. I forbindelse med regulering skal det utarbeides miljøoppfølgingsplan der det skal ses på sikringstiltak og utarbeides plan for dialog med naboene.
100. Ove Sørli Datert: 27.10.2022 Dok 26	100.1 Nye kulturmiljøbestemmelser og hensynssone for enhetlige boligområder fra etterkrigstiden støttes.	100.1 Tas til orientering.

I tillegg har det kommet inn fire høringsuttalelser etter høringsfristen. Disse vil ikke bli kommentert, men tas til orientering. Disse er:

- Christian Lund, Ellingsrudlia, Ski
- Bertramjordet borettslag, Rosenholm
- Eilert Eilertsen, Kapellveien 19 A, Kolbotn
- Danuta Gallefoss, boliggrenen Rolandsveien/Langårdsveien, Siggerud