



Planprogram for
områderegulering
Fløysbonn

Status:	Forslag til fastsetting
Datert:	10.10. 2025
Arkivnr. eByggesak:	
Lovverk:	Pbl 2008

Varsling om oppstart:	22.05.2025
Høring:	22.05.2025 – 03.07.2025
Fastsatt av kommunestyret:	10.12.2025
Sak:	PLAN-24/01887

Kommune:	Nordre Follo kommune
----------	----------------------



Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	4
1.1 Hensikten med planarbeidet.....	4
1.2 Grunnlag for planarbeidet.....	4
1.3 Formål med reguleringsplanen	4
1.4 Plantype.....	4
1.5 Planområdet	5
1.6 Krav om konsekvensutredning og planprogram	14
2 FØRINGER OG RETNINGSLINJER.....	15
2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer	15
2.2 Regionale føringer og retningslinjer	19
2.3 Kommunale føringer og vedtak.....	21
3 VISJON OG MÅL FOR PLANARBEIDET	25
3.1 Visjon for Fløysbonn.....	25
3.2 Mål for Fløysbonn.....	25
4 BESKRIVELSE AV PLANPROSESSEN	26
4.1 Sentrale temaer og problemstillinger i planarbeidet	26
4.2 Alternativ som skal vurderes	32
4.3 Opplegg for medvirkning.....	34
4.4 Fremdrift.....	34
5 KONSEKVENSER OG UTREDNINGSBEHOV	35
5.1 Metode	35
5.2 Utredningsprogram	35
REFERANSER.....	45

1. Innledning

1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å fastlegge rammer for fremtidig arealutvikling i planområdet. Utviklingspotensial og utbyggingsstrategi skal undersøkes og analyseres med tanke på samfunnsmessige virkninger og konsekvenser. Arbeidet skal resultere i et formelt overordnet plangrunnlag som gir forutsigbarhet for transformasjonsprosessen i området.

Det skal utarbeides et byplangrep som tilrettelegger for et godt og variert boligområde tett på hverdagsfunksjoner og møteplasser, som også gir merverdi til eksisterende nabolag. Planarbeidet skal legge til rette for en prosess som sikrer et nabolag med særpreg og sterk identitet.

1.2 Grunnlag for planarbeidet

- Kommuneplan for Nordre Follo kommune, 2023-2034 [1]
- Vedtak i kommunestyret: «Prioritering av oppstart av reguleringsplaner sett i sammenheng med overordnede føringer og kommunale vedtak.» [2]
- KU-forskriften [3]
- Fastsatt planprogram (endelig versjon av dette dokumentet)

1.3 Formål med reguleringsplanen

Nordre Follo kommune har inngått en avtale om at Solon Eiendom på vegne av grunneierne skal utarbeide en områdereguleringsplan jfr. pbl § 12.2. Planen skal fastlegge overordnede arealplangrep og rammebetingelser, og skal være et robust og langsiktig rammeverk for senere detaljplanlegging og byggesaksbehandling av enkeltprosjekter på Fløysbonn.

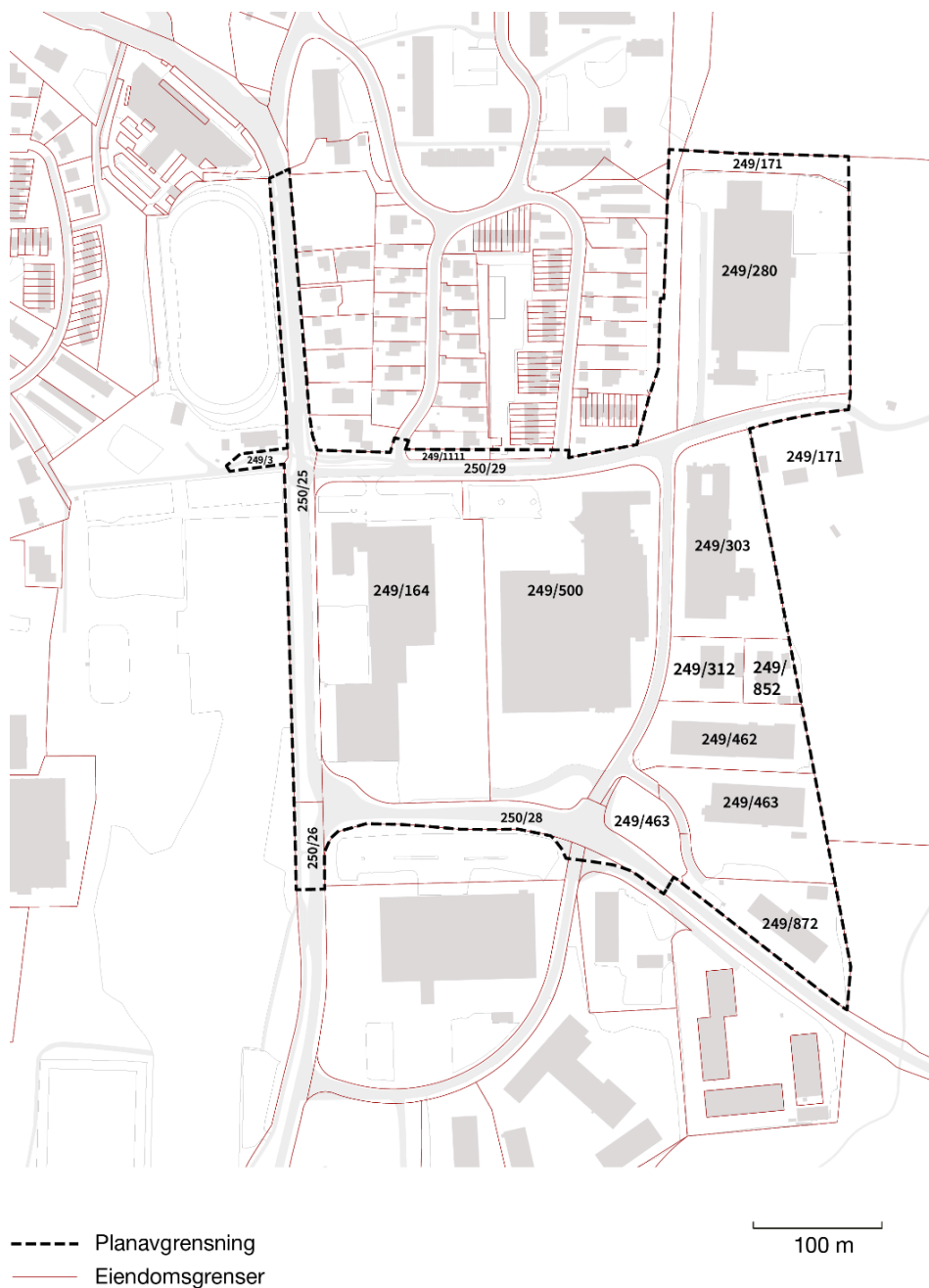
1.4 Plantype

Reguleringsplanen er en områderegulering iht. pbl § 12-2. En områderegulering er en kommunal reguleringsplan som avklarer rammene for fremtidig arealbruk i et større område. En område-regulering følges opp med utfyllende detaljregulering og bygge- og delesøknader for enkeltprosjekter.

1.5 Planområdet

1.5.1 Størrelse og beliggenhet

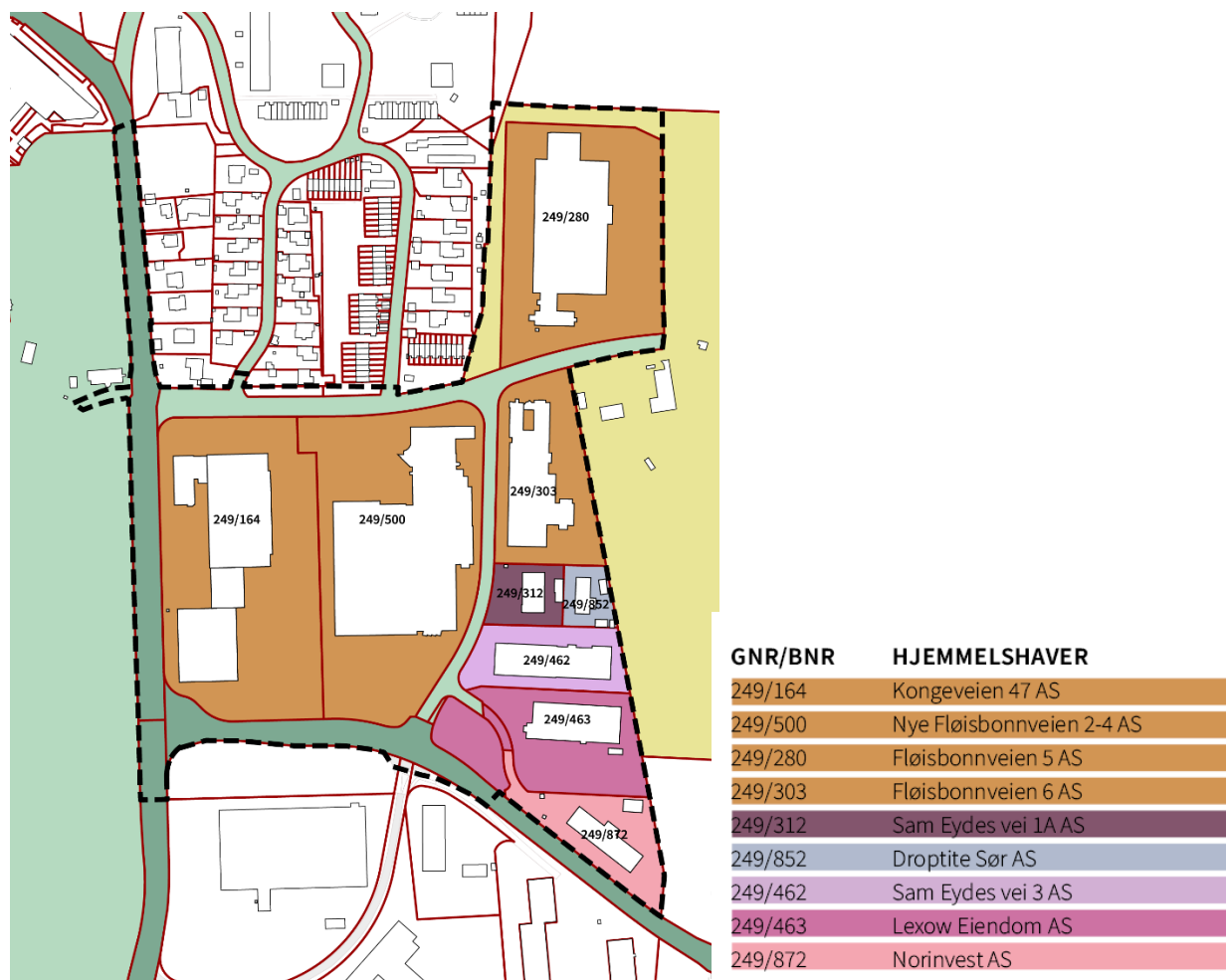
Det aktuelle området på Fløysbonn er ca. 165 dekar stort og ligger nord i Nordre Follo kommune, om lag 1,5 km sørøst for Kolbotn. Kommunesenteret er Ski som ligger om lag 10 km sør for området.



Figur 1: Avgrensning av planområdet (Illustrasjon: Lala Tøyen).

1.5.2 Eiendomsforhold

Solon Eiendom AS er hjemmelshaver til 4 av de 9 næringseiendommene innenfor planområdet, og den desidert største grunneieren.



Figur 2: Eksisterende eiendomsforhold i planområdet (Illustrasjon: Lala Iøyen).

1.5.3 Topografi og landskap

Fløisbonn er i hovedsak delt inn i et øvre og nedre platå med ca. 5 meters høydeforskjell. Lokalt på tomten finnes det mindre vegetasjonsfelt med fjell i dagen. Hovedsakelig består næringsområdet av mye harde asfaltflater.

1.5.4 Adkomst og tilgjengelighet

Planområdet har biladkomst fra rundkjøring i Taraldrudveien. Gangadkomst er fra Kongeveien. De nærmeste stasjonene på Østfoldbanen er Kolbotn og Solbråtan som ligger på lokaltogstrekningen mellom Oslo S og Ski. Lokaltoget bruker 16 minutter fra Oslo S til Kolbotn. Det er bussholdeplasser i Kongeveien. Planområdet er knyttet til lokalveinettet via Ødegården. Fløysbonnveien er en viktig adkomst inn i Sørmarka.



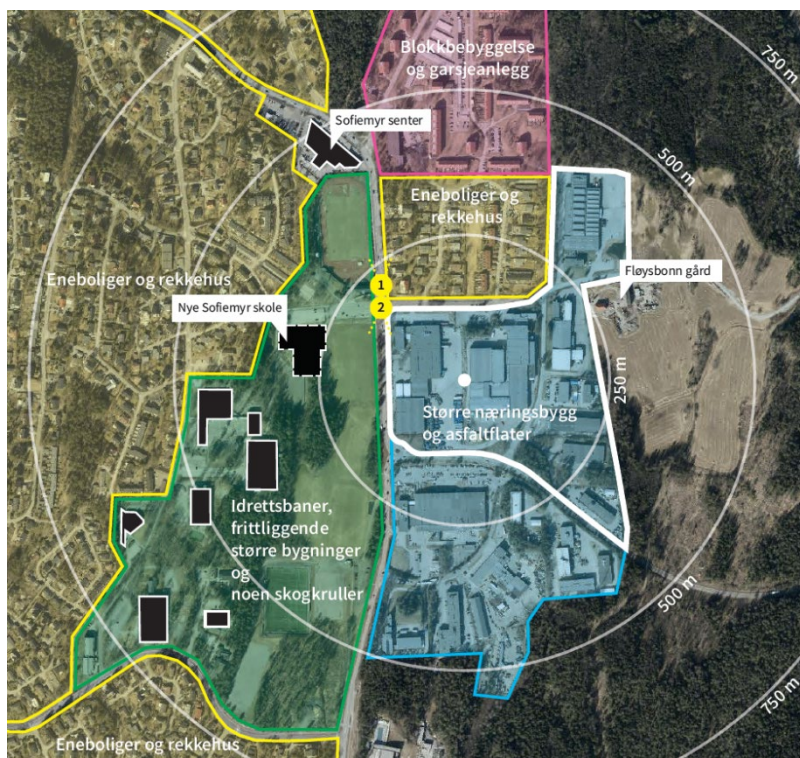
Figur 3: Fløysbonnområdet med adkomst-/kommunikasjonslinjer. Planområdet er avmerket med innfylt gul farge (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

1.5.5 Bebyggelse og stedskarakter

Eksisterende bebyggelse består av ordinære næringsbygg fra siste halvdel av 1900-tallet, i hovedsak industri- og lagerbygg. Området er preget av disse og tilhørende asfaltflater for oppstilling og parkering, samt gjerder mellom eiendommene.

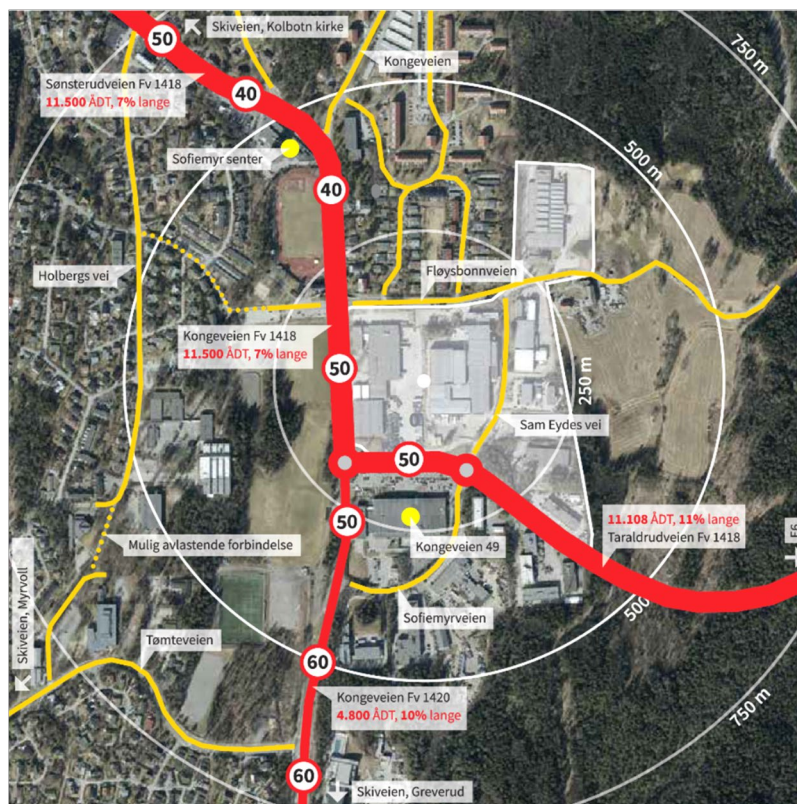
Området sør for Taraldrudveien har mange av de samme karakter-trekkene som planområdet. Et tidligere industribygg er gjort om til handelssenteret Kongeveien 49. Nord for planområdet og Fløysbonnveien ligger et område med eneboliger og rekkehus i Harald Hårfagres vei og Olav Tryggvasons vei. Videre nordover ligger Ødegården med boligblokker og garasjeanlegg.

Vest for Kongeveien ligger åpne idrettsbaner og Sofiemyr stadion.



Figur 4: Eksisterende bebyggelse og stedskarakter i Sofiemyr-/Fløysbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

1.5.6 Biltrafikk



Figur 5: Biltrafikk i Sofiemyr-/Fløysbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

Helhetsinntrykket er preget av at utbyggingen har skjedd bitvis over tid ut fra hvert enkelt tiltaks avgrensede behov på det aktuelle tidspunktet. Det er karakteristisk at mange små og større arealbiter fremstår som «til overs» uten noe bestemt formål eller bruk, særlig i tilknytning til veianleggene.

Stedet er også preget av at trafikkmiljøet er tilpasset bil og biltrafikk med rundkjøringer, gangbru over Kongeveien og store sammenhengende asfaltflater.

Fv 1418 Taraldrudveien knytter sammen E6 i øst og Skiveien i nordvest. Den tangerer planområdet i sør. Fv 1420 følger Kongeveien sørover og knytter seg til Skiveien ved Greverud.

De kommunale veiene i nærområdet er boligveier og adkomstveier til næringsvirksomhetene. Den kommunale Tømteveien går vestover til Skiveien ved Myrvoll.

Trafikkmengdene for fylkesveiene er visualisert i kartet ved de røde strektykkelsene. Tallene er hentet fra Nasjonal Vegdatabank. Tallene viser at trafikken på veiene inntil planområdet er betydelig.

Taraldrudveien og Kongeveien har maks hastighet **50 km/t** forbi planområdet. Dette gir miljøbelastninger i form av støy og støv langs veien.

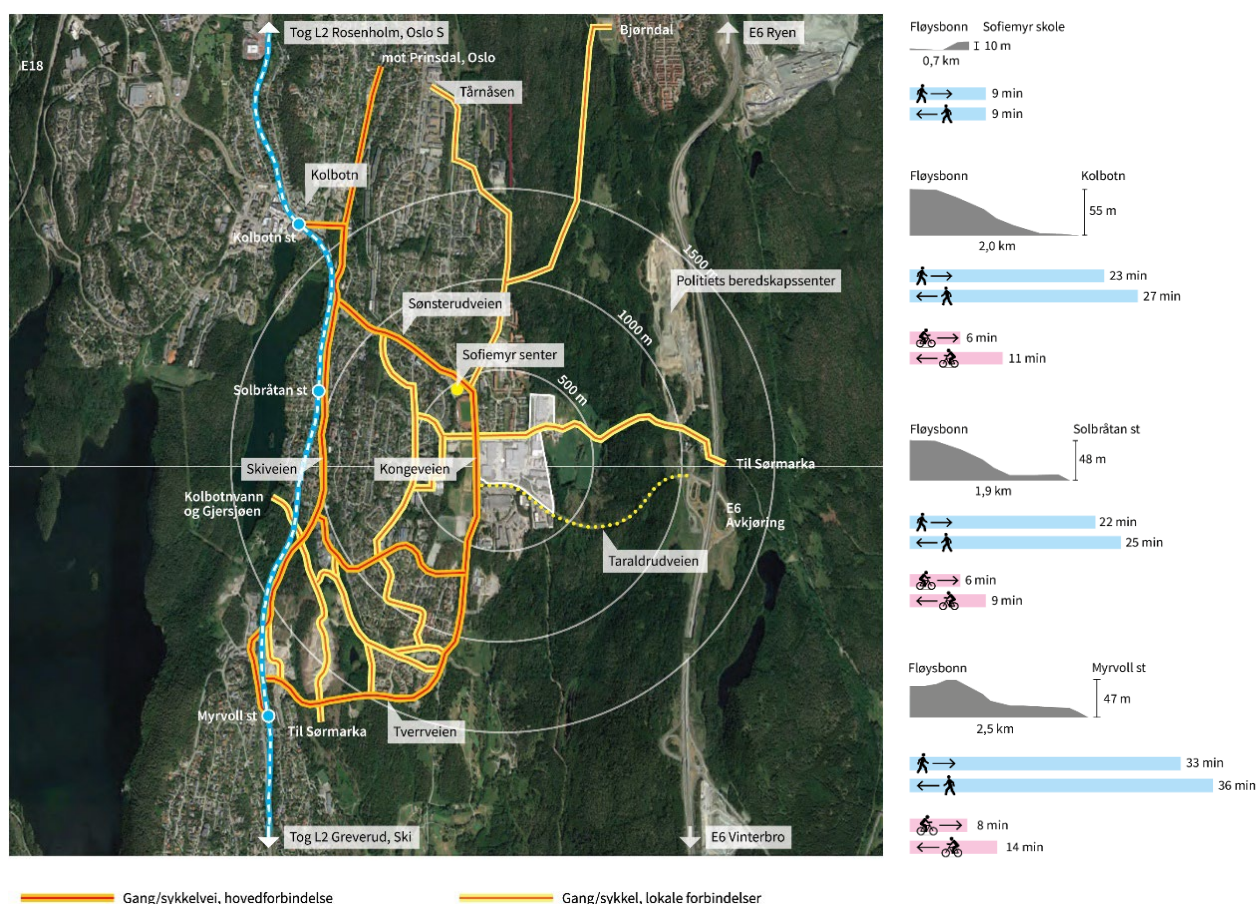
Når nye Sofiemyr skole tas i bruk våren 2025 vil avkjørselen mellom Kongeveien og Fløisbonnveien stenges. Trolig vil dette gi mindre biltrafikk i Fløisbonnveien.

1.5.7 Gange og sykling

De viktigste forbindelsene for gående følger veisystemene langs Kongeveien, Tømteveien og Skiveien, samt Holbergs vei og gatene rundt skoleområdet, se Figur 6.

De viktigste sykkelforbindelsene i nord-syd-retning er fra Sofiemyr mot Kolbotn via Kongeveien/ Sønsterudveien og sydover langs Kongeveien forbindes Sofiemyr med Oppegård samt Myrvoll via Tverrveien. I øst-vest retning er Sønsterudveien og Tømteveien sentrale i å koble sammen Kongeveien og Skiveien.

Verken Sam Eydes vei eller Taraldrudveien er tilrettelagt for gående og syklende, og mangler også trygge krysningspunkter. Kommuneplanen stiller krav til at sykkelvei med fortau langs Sønsterudveien ned til Skiveien skal være sikret gjennomført før utbygging av Fløisbonn.



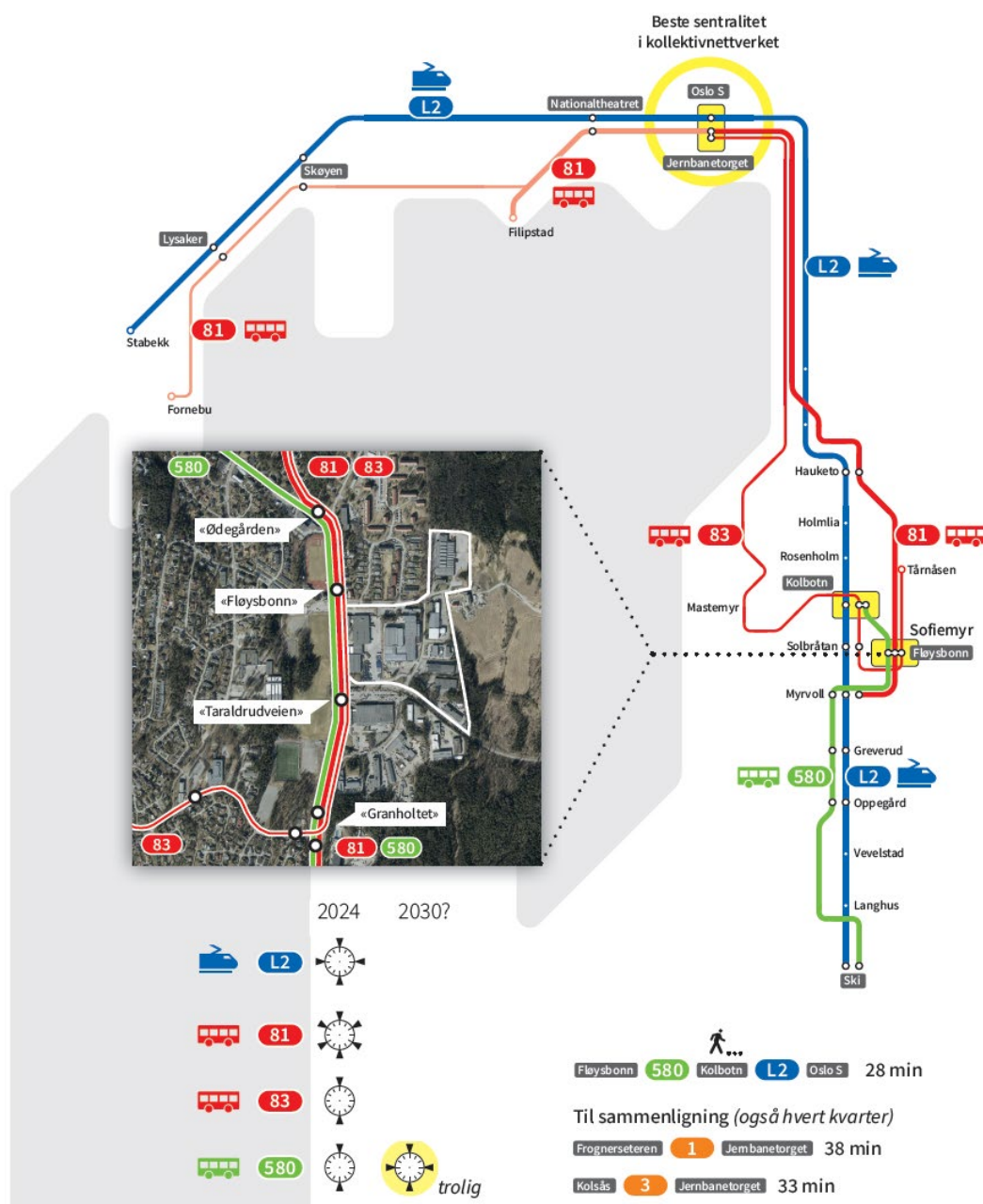
Figur 6: Gange og sykling i Sofiemyr-/ Fløisbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

1.5.8 Kollektivtransport

Fløysbonn betjenes i hovedsak av de tre busslinjene 81, 83 og 580:

- Buss 81 med reisetid Fløysbonn–Jernbanetorget 35 minutter. Frekvensen er 10 minutters på dagtid, 15 minutters på kveldstid og 5 minutters i rushtid hverdager.
- Buss 83 med reisetid Fløysbonn–Jernbanetorget 44 minutter. Frekvensen er 30 minutters på dagtid og kveldstid og 15 minutters i rushtiden hverdager.
- Buss 580 er en lokal linje opprettet januar 2022. Den har 30 minutters frekvens hele driftsdøgnet.

Kjøretiden fra Fløysbonn er 6 minutter både til Kolbotn stasjon og Myrvoll stasjon. Det er også en rushtidslinje buss 84E til Oslo sentrum. Den må imidlertid regnes å ha mindre betydning for generell mobilitet.



Figur 7: Dagens kollektivtilbud i Sofiemyr/Fløysbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / Ruter/ flyfoto Norgeskart).

1.5.9 Skoler og barnehager

Det er flere skoler og barnehager i og i nærheten av planområdet.

Skoler:

- Sofiemyr barneskole og Sofiemyråsen ressurscenter
- Fløysbonn ungdomsskole
- Wang Ung Follo
- Roald Amundsen videregående skole

Barnehager

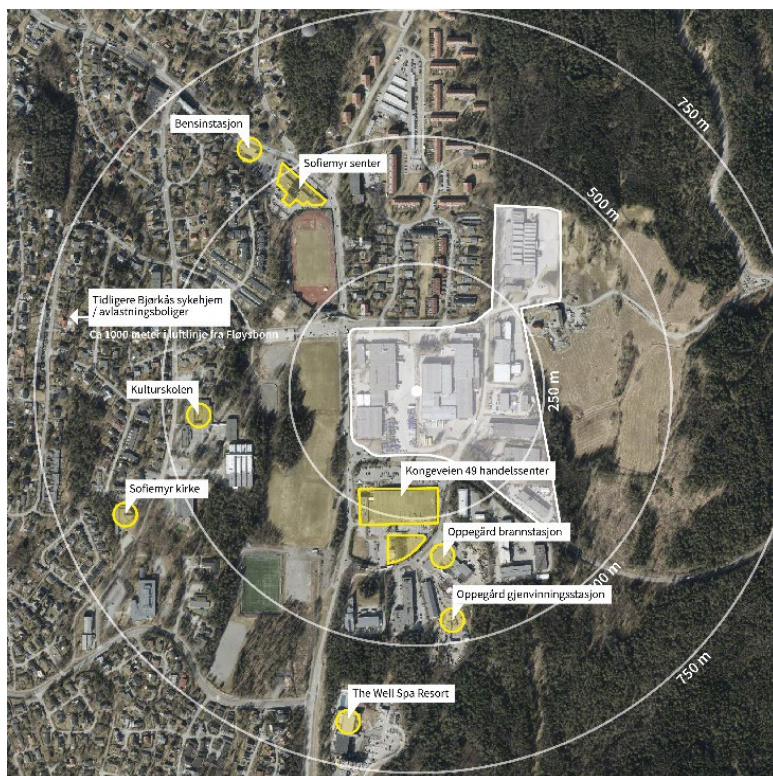
Det er fem barnehager på Sofiemyr: Holberg, Bråten, Sofiemyråsen, Tømteveien og Ødegården. De fire første ligger nært tilknyttet skole- og idrettsanleggene vest for Kongeveien, mens Ødegården ligger i Kongeveien nordøst for Sofiemyr senter. Kongeveien og idrettsanleggene vil være barrierer å forsere fra Fløysbonn til eksisterende barnehager i vest.

1.5.10 Andre funksjoner og tilbud

Bjørkås sykehjem i Bekkeliveien 32B er nylig avviklet, og bygges nå om til avlastningsboliger. Vegg i vegg ligger Solbråtan bo- og ressurscenter med aktivitets- og arbeidstilbud for mennesker med ulike og varierte behov.

Kulturskolen tilbyr undervisning på Sofiemyr skole, og er et tilbud til barn og unge som vil lære å spille et instrument, sang, drama/teaterlek, animasjon, dans eller film.

Sofiemyr kirke er, i tillegg til gudstjenester i regi av Kolbotn menighet, arena for arbeid rettet mot barn, voksne, korøvelser, musikkorps og andre faste eller sporadiske arrangementer.



På Sofiemyr senter finnes dagligvare, frisør, apotek, tannlege, helseklinikk, treningssenter, trafikkskole, gatekjøkken og bensinstasjon. På handelssenteret i Kongeveien 49 er det mer arealkrevende forretninger som dagligvare (Coop Extra og Kiwi), dyrebutikk, hagesenter, båt- og bildelforhandler. I 2024 er det kommet ny bebyggelse som inneholder byggevarehandel.

Syd for handelssenteret ligger Oppegård brannstasjon og gjenvinningsstasjonen for levering av materialer til gjenvinning for hele Kolbotnområdet.

The Well Spa Resort er lokalisert syd i området og tilbyr både overnatting, bad og spabehandlinger.

Figur 8: Andre funksjoner og tilbud i Sofiemyr-/Fløysbonn-området
(Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

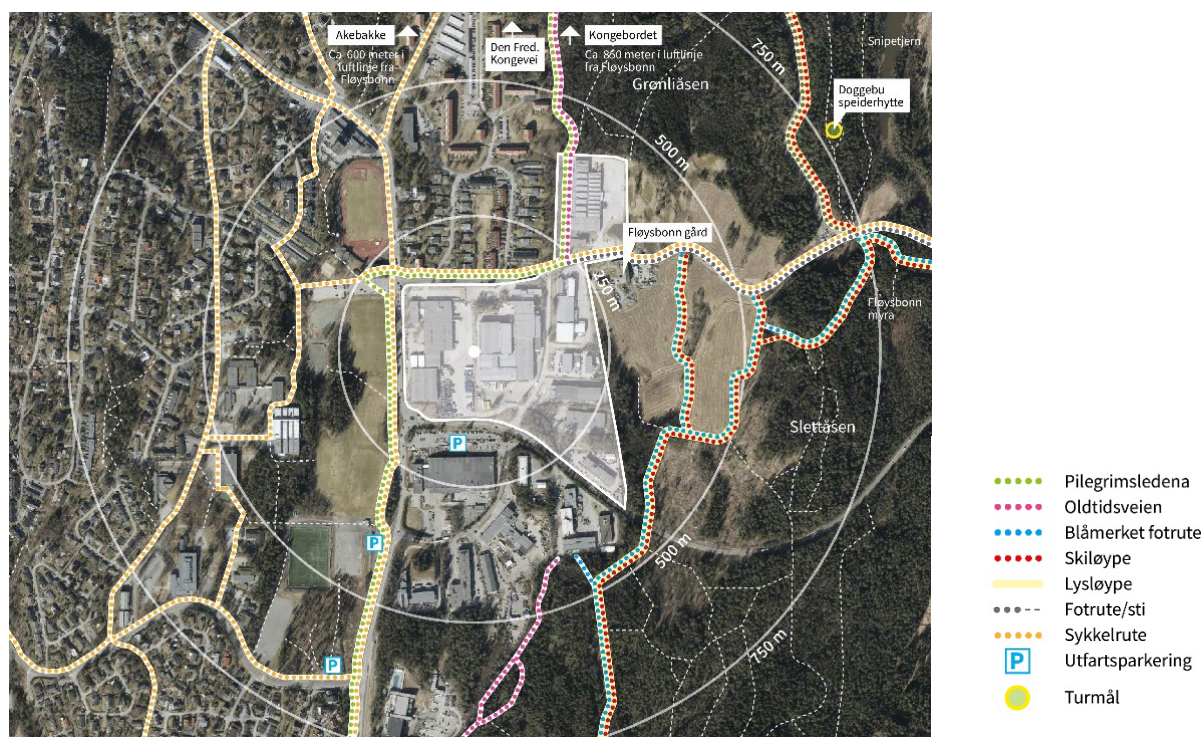
1.5.11 Friluftsliv

Store deler av Nordre Follo ligger innenfor markagrensen. Grønliåsen nord for området, på grensa mellom Oslo og Akershus, og Slettåsen mellom Fløysbonn og Siggerud er begge del av Sørmarka.

E6 oppleves som en barriere mellom Sofiemyr/Fløysbonn og resten av Oslomarka, men det finnes en bro over E6 for gange og sykling samt en bro for skigåere ved Beredskapssenteret. Marka og tilgrensende nærmiljøer brukes i utstrakt grad av skoler og barnehager i området, sommer som vinter.

Det er to parkeringsplasser tilknyttet Sofiemyr idrettspark samt en ved handelsstedet i Kongeveien 49 som kan benyttes til utfartsparkering i nærheten av planområdet. I dag benyttes også parkeringsareal i planområdet til dette formålet.

Fløysbonn er utfartssted for sti- og terrengsykling både i retning nordover mot Grønliåsen, sørover mot Østre Greverud og østover på andre siden av E6 over brua ved beredskapssenteret. Fløysbonn er også et populært utfartssted for skigåere, siden skiløypenettet er lett tilgjengelig herfra.



Figur 9: Tilrettelegging for friluftsliv i Sofiemyr-/Fløysbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

1.5.12 Idrett og aktivitet



Det finnes et bredt tilbud av idrettslag og -anlegg i nærområdet, se Figur 10.

Figur 10: Eksisterende idretts- og aktivitetstilbud i Sofiemyr-/Fløysbonn-området (Illustrasjon: Lala Tøyen / flyfoto Norgeskart).

1.5.13 Teknisk infrastruktur

Det er igangsatt arbeid med kartlegging av tilstand på spillvannsnettet, da deler av nettet antas å være gammelt og utidsmessig. Behov for tiltak vil bli avklart når dette arbeidet er slutført. Vannforsyningen antas å være tilstrekkelig.

Flomveier er en utfordring, spesielt nord for planområdet.

1.6 Krav om konsekvensutredning og planprogram

Arbeidet med områdeplanen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning [3].

I henhold til forskriftens § 6, pkt. a. skal områdereguleringer alltid ha planprogram og konsekvensutredes når planene fastsetter rammer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II.

Vedlegg I angir tiltak som alltid skal konsekvensutredes, mens vedlegg II angir tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Områdeplanen er vurdert å ikke omfatte tiltak nevnt i vedlegg I.

I forskriftens vedlegg II vurderes følgende punkter å være relevante:

- Pkt. 10. INFRASTRUKTURPROSJEKTER
 - b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg.
- Pkt. 11. ANDRE PROSJEKTER
 - j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

Forskriftens § 10 angir kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. I vurderingen skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter i henhold til forskriften:

- a. størrelse, planområde og utforming
- b. bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- c. avfallsproduksjon og utslipp
- d. risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Områdeplanen for Fløysbonn får en størrelse og innebærer så omfattende endringer av områdets utforming at den vurderes å ha egenskaper som gjør at den faller inn under punkt a. Endringene vurderes også å kunne gi relativt komplekse virkninger.

Områdeplanen er dermed vurdert å falle inn under forskriftens oppfangskriterier, og skal derfor ha planprogram og konsekvensutredes.

2 Føringer og retningslinjer

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

2.1.1 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027

Regjeringen legger hvert fjerde år fram Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging [5] for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunen og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

For perioden 2023-2027 har regjeringen bl.a. følgende forventninger til kommunal planlegging:

Samordning og samarbeid i planleggingen:

- Bærekraftsmålene, nasjonale klima- og miljømål, lokalt folkestyre og løsninger som styrker verdiskaping og bosetting i hele landet, legges til grunn for den overordnede samfunns- og arealplanleggingen og for statens deltakelse i planprosessene.
- Kostnadseffektivitet for private og offentlige aktører på kommunalt, fylkeskommunalt og statlig nivå vektlegges i planleggingen.
- Private reguleringsplanforslag behandles effektivt og det sikres god plankvalitet gjennom en aktiv dialog med forslagsstiller underveis i planprosessen.
- Det legges til rette for medvirkning og involvering av aktuelle parter og interesser tidlig i planprosessene, også i private planforslag. Digitale medvirkningsløsninger tas i bruk. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, eller som ikke kan benytte digitale løsninger, sikres muligheter for medvirkning på annen måte.
- Berørte myndigheter gir tidlige og tydelige signaler om viktige interesser og hensyn i kommunale planprosesser. Statlige innsigelser skal bli færre og samordnes bedre.
- I konsekvensutredninger skal alternativer, samlede virkninger av foreslått arealbruk og sumvirkninger vurderes.

Trygge og inkluderende lokalsamfunn:

- Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.
- Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.
- Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.
- Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.
- Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg.
- Det legges til rette for kultur, kunst, idrett og frivillighet i planleggingen og settes av tilstrekkelige arealer til kultur- og idrettsformål.

Velferd og bærekraftig verdiskaping:

- Fylkeskommunene og kommunene legger gjennom sin areal- og samfunnsutvikling og virksomhetsutøvelse til rette for omlegging til en mer sirkulær økonomi, der ressurser og eksisterende bebyggelse og anlegg brukes lengst mulig og i større grad ombrukes og oppgraderes.
- Helhetlig masseforvaltning avklares i regionale og kommunale planer. Planer for større bygge- og anleggsarbeider avklarer hvordan overskuddsmasser skal disponeres og hvordan nødvendig areal til håndteringen skal sikres. Muligheten for ombruk og materialgjenvinning vurderes, og massebalanse bør tilstrebes.

Klima, natur og miljø for framtida:

- Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.
- Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres ved å legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, effektiv arealbruk og avgrense de sentrumsområder og tettsteder.
- Samfunns- og arealplanleggingen samordnes med planlegging av vannforsyning og avløp, herunder overvannshåndtering og vurdering av naturbaserte løsninger.
- Fylkeskommunene og kommunene i Oslofjordens nedbørsfelt følger opp helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord i arealplanleggingen.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

- Samfunnssikkerhet og beredskap vektlegges i planleggingen. Risiko- og sårbarhetsanalyser bygger på oppdatert kunnskap og legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen.
- Det tas hensyn til et endret klima i planleggingen, og de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger, og et tilstrekkelig langt tidsperspektiv, legges til grunn når konsekvenser av klimaendringene vurderes.
- Arealbruk planlegges slik at overvann og fare knyttet til flom, erosjon, skred, havnivåstigning, stormflo og annen naturfare håndteres forsvarlig.

2.1.2 Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2024

Statsforvalteren i Oslo og Viken har utarbeidet et forventningsbrev til kommunene for 2024 [6], hvor det settes søkelys på prioriterte kommunale oppgaver som regjeringen har klare forventninger til. For kommunenes arbeid med samfunns- og arealplanlegging er bl.a. følgende saksområder vektlagt:

- Reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og tettstedsutvikling: Kommunene bør avgrense byggesonen og utvikle kompakte byer og tettsteder slik at dagens og fremtidens transport i størst mulig grad kan skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk, og for å ivareta jordbruksarealer og natur. Det anbefales å utarbeide enkle klimagassregnskap og at planer gjør rede for tiltak for å redusere energiforbruk, klimagassutslipp, valg av energiløsning og byggematerialer.
- Folkehelse og boligsosiale hensyn: Det må sikres helsefremmende tiltak der det legges vekt på bl.a. trygghet, sosiale møteplasser og tilgang til grønne områder. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/ 2021) må følges opp. Det må planlegges for aldersvennlige samfunn og utjevning av sosiale helseforskjeller, og for å ivareta universell utforming og rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne vurdere.
- Samfunnssikkerhet: Kommunene anbefales å bruke Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* [26]. ROS-analysen

skal brukes som beslutningsgrunnlag for å avgjøre om området kan benyttes til utbyggingsformål, og om det må tas spesielle hensyn som innarbeides i planbestemmelser eller plankart.

- Klimatilpasning og naturbaserte løsninger: Blågrønne strukturer er nødvendig for naturmangfoldet samtidig som de spiller en viktig rolle for klimatilpasning og rekreasjon. Et livskraftig og variert naturmiljø er mindre sårbart for endringer, og kan bidra til å redusere skadevirkningene av et framtidig klima. Naturbaserte løsninger bør benyttes når eksempelvis overvann skal håndteres. Dersom andre løsninger velges, skal dette begrunnes. Kommunene oppfordres til å utarbeide overvannsplaner.
- Avløp må hensyntas i arealplanene: Kommunal planlegging må ivareta og hensynta avløp som kritisk infrastruktur, og sørge for at vedtatte planer sikrer at avløp blir ivaretatt i henhold til regelverket som gjelder.
- Naturmangfold og sammenhengende blågrønne strukturer: Ved utbyggingsplaner er det ikke nok å undersøke om det er registrert natur i det aktuelle utbyggingsområdet. Skal kravet om et godt kunnskapsgrunnlag være oppfylt, må kommunen også vurdere konsekvensene planen/tiltaket vil ha på naturmangfoldet og komme med forslag til å unngå, begrense eller avbøte de negative konsekvensene. Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8-12 må brukes i planprosessene og i enkeltsaksbehandlingen. All naturtypekartlegging fremover skal skje etter Miljødirektoratets instruks, og resultatet fra kartleggingene skal gjøres tilgjengelig i Naturbase.

2.1.3 Statlige planretningslinjer for klima- og energi, 20.12.2024

Planretningslinjene [7] sier at kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, tilrettelegge for energiproduksjon samt effektiv og fleksibel energibruk og ha dialog med utbyggere om rehabilitering og gjenbruk av bygninger. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Retningslinjens punkt 4.3 gir konkrete føringer for hvordan energi, opptak og utslipp av klimagasser skal ivaretas i arealplanlegging.

2.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 13.09.2019

Retningslinjene [8] skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og de skal være store nok og egne seg for lek og opphold. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

2.1.5 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 20.12.2024

Formålet med retningslinjene [9] er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretagelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Retningslinjene skal fremme et lavutslippssamfunn gjennom utvikling av bærekraftige, kompakte og attraktive byer og tettsteder. Arealbruken skal tilrettelegge for gode mobilitetsløsninger og redusert transportbehov. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging og næringsutvikling,

med vekt på gode regionale løsninger. Kommunene skal ha handlingsrom til å kunne bestemme hvor nye boliger skal bygges ut fra lokale forutsetninger.

I regioner med større byer der det er høyt utbyggingspress skal retningslinjene særlig bidra til effektiv arealbruk gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem.

2.1.6 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen [10] skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker etter plan- og bygningsloven. Den gir anbefalte grenseverdier for støynivå utendørs, på fasade og på uteoppholdsarealer for støyfølsom bebyggelse. I dette planarbeidet legges det opp til næringsformål som ikke er støyfølsomt bruksformål. Ny virksomhet må oppfylle gjeldende retningslinjer.

2.1.7 Folkehelseloven, 01.01.2012

Folkehelseloven [11] pålegger kommunen å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Kommunen skal fremme folkehelse bl.a. ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

2.1.8 Naturmangfoldloven (jf. kap. II, III og IV)

Naturmangfoldloven [12] har som formål at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser skal tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

2.1.9 Lov om likestilling og forbud mot diskriminering, 01.01.2017

Loven [13] samlet forbudet mot diskriminering på ulike områder i en felles lov, og erstattet blant annet Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. I arealplansammenheng er loven spesielt relevant ved at den har bestemmelser om positiv særbehandling samt rett til individuell tilrettelegging og plikt til universell utforming.

2.1.10 Plan og bygningsloven, 27.06.2008

Plan- og bygningsloven [14] gir det juridiske rammeverket for kommunal planlegging, herunder regler for utarbeidelse og saksbehandling av reguleringsplaner.

§ 3-1 omhandler oppgaver og hensyn i planlegging etter loven.

I henhold til paragrafens bokstav e skal planer legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

Bokstav f stiller krav om at planer skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.

2.2 Regionale føringer og retningslinjer

2.2.1 Regional plan vannforvaltning – Innlandet & Viken vannregion 2022-2027



Figur 11: Vannområde 16 Bunnfjorden med Gjersjø- og Årungen vassdraget. (Kilde: Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet & Viken 2022-2027 [15] omfatter Vannområde 16 Bunnfjorden med Gjersjø- og Årungen vassdraget.

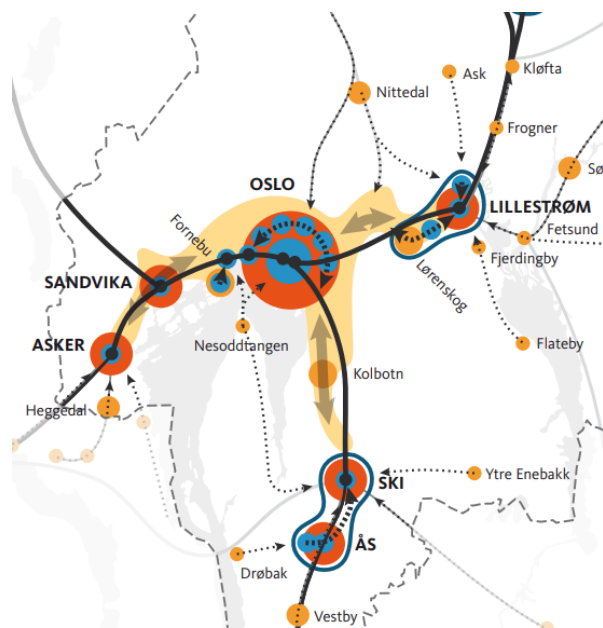
Gjersjøen er drikkevannskilde og er klassifisert med «moderat» økologisk tilstand. Miljøpåvirkning av vannmiljøet skyldes både avløp, jordbruk, urban utvikling og vegtransport. Vannforvaltningsplanens miljømål er at det skal oppnås «god» økologisk tilstand i perioden 2027-2033.

Rensing av overvann fra veg er blant tiltakene som oppgis som aktuelle for å nå målsettingen.

2.2.2 Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050

Planen [16] har som overordnet mål at det direkte klimagassutslippet i Akershus skal være redusert med 55 % innen 2030, og med 85-90 % innen 2050 sammenlignet med utslippsnivået i 1991.

2.2.3 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, 2015



Planen [17] som ble vedtatt i desember 2015 forutsetter en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder.

Vekst bør gå foran vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i prioriterte vekstområder. Kollektivtransport, sykkel og gange må i økende grad prioriteres, for å gi et godt alternativ til bil. Næringstransport vil øke med befolkningen, og må sikres plass i et begrenset veinett.

Figur 12: Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus – utsnitt av hovedgrep. (Kilde: <https://viken.no/>)

2.2.4 Byvekstavtalen for Oslo-området

Byvekstavtalen for Oslo-området [18] ble inngått i 2019 og gjelder for perioden 2019–2029. Den er et samarbeid mellom staten, Oslo kommune, Akershus fylkeskommune og kommunene Bærum, Lillestrøm og Nordre Follo. Hensikten med avtalen er å sikre en bærekraftig utvikling av hovedstadsområdet ved å redusere klimagassutslipp og nå det såkalte nullvekstmålet, det vil si at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange, ikke med privatbil.

Avtalen skal fremme mer effektiv arealbruk og bidra til attraktive bymiljøer. Staten bidrar med betydelige midler til miljøvennlig samferdselsinfrastruktur, mens kommunene forplikter seg til å følge opp arealpolitikken, blant annet ved fortetting rundt kollektivknutepunkter og restriktiv parkeringspolitikk. Bompenger fra Oslopakke 3 inngår som en del av finansieringsgrunnlaget, sammen med lokale midler og statlige investeringer.

2.2.5 Regional plan for masseforvaltning

Formålet med Regional plan for masseforvaltning [19] er å:

- Sikre byggeråstoff og uttaksområder for framtidige behov i Akershus.
- Sikre arealer for masseinntak, gjenvinning og lovlig deponering.
- Sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser.
- Redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

I planretningslinjene står det at det skal etterstrebes best mulig massebalanse og gjenbruk av overskuddsmasser, og at det ved regulering av utbyggingsprosjekter forventes at håndtering av overskuddsmasser er et utredningstema.

2.3 Kommunale føringer og vedtak

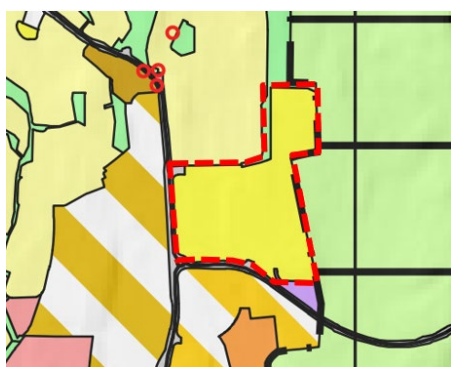
2.3.1 Kommuneplan for Nordre Follo 2023-2034 - Arealdelen (03.05.2023) [1]

Arealnøytralitet:

Nordre Follo er en arealnøytral kommune. Dette legges til grunn i den pågående revisjon av kommuneplanens arealdel. Kommunestyret definerte i 2019 følgende mål og strategier for å stanse tap an naturmangfold og styrke jordvern:

- Et styrket vern av dyrket og dyrkbar mark, med nullvisjon for tap av matjord.
- Være en arealnøytral kommune utenfor dagens bebygde områder, det vil si gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd framfor å bygge ned natur.
- Sikre at arealnøytralitet skal gjelde for alle naturområder innenfor områder regulert til bebyggelse, slik at alle skogholt, hundremeterskoger og parker ikke endres.

Plankartet - Fløysbonn (B7):



Området Fløysbonn er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Arealet er ca. 134 daa stort. Deler av området er også avsatt til næringsformål.

Boligbebyggelse, framt.

Figur 13: Utsnitt av kommuneplanens arealdel
(Kilde: www.arealplaner.no).

Planbeskrivelsen

I planbeskrivelsen forutsettes det at områdene Sofiemyr og Fløysbonn vurderes under ett for å kunne definere en god og hensiktsmessig senterstruktur. Dagens lokalsenter og de bilbaserte handelstilbudene i området må vurderes samlet.

Ved videre utvikling av et lokalsenter, skal gode gang- og sykkelforbindelser vektlegges. Fremtidig næringstilbud må tilpasses nabolagets hverdagsbehov.

Ved transformasjon til et nytt boligområde må det etableres en større møteplass med grønne kvaliteter, samt trygge gang- og sykkelforbindelser til viktige gjøremål.

Et nytt boligområde må legge til rette for familievennlige boliger i 3-4 etasjer med gode utearealer.

Utvikling av Sofiemyr idrettspark vil styrke idretten som en del av stedets identitet og særpreg.

Planbestemmelsene

- § 23.1 Rekkefølgekrav til infrastruktur, H 430 (Temakart 9) - HENSYNSSONE H430_2 FLØYSBONN
I fortetningsområde Fløysbonn (H810_3) og næringsområdene i sør skal utbygging ikke finne sted før ny sykkelvei med fortau langs Kongeveien/Sønsterudveien (fra planområdet til Skiveien) er etablert.
- § 26.1 Krav om felles planlegging, H810 (Temakart 14) - HENSYNSSONE H810_3 FLØYSBONN
For området på Fløysbonn skal det utarbeides en felles reguleringsplan for alle eiendommene i sonen.
- § 26.2 Omforming, H820 (Temakart 15) - HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN

HENSYNSSONE H820_3 FLØYSBONN Området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnytting enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse. Ved regulering av området skal det utarbeides en stedsanalyse som vurderer fremtidig senterstruktur i området Sofiemyr/Fløysbonn.

Kommuneplanens temakart

- *§ 20.1 Nedslagsfelt drikkevann, H110 (Temakart 2)*
Fløysbonn området ligger i sin helhet innenfor hensynssone for drikkevannsinteresser. Drikkevannsinteressen skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen. Innenfor sonen gjelder bl.a. at transport, lagring og bruk av oljeprodukter og andre kjemikalier skal foregå på en slik måte at det ikke utgjør noen fare for forurensing.
- *§ 21.3 Andre støysoner – skytestøy iht. § 16.2, H290 (Temakart 5)*
Planområdet ligger i randsonen av området som er påvirket av skytestøy fra politiets beredskapssenter. Det er ikke tillatt å etablere støyfølsom bebyggelse i støysonen.
- *§ 22.1 Flomfare, H320_1 og H320_2 (Temakart 7) - HENSYNSSONE H320_2 SÅRBARE OMRÅDER FOR FLOM OG OVERVANN*
Fløysbonn har flere områder som er sårbare for flom og overvann. I forbindelse med utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det gjennomføres nærmere utredning av overvann og flom, inklusive vannlinjeberegninger. Når slike beregninger er gjort, kan hensynssonen justeres i reguleringsplan. Eventuelt byggeforbud ilegges kritiske områder. Nødvendige sikringstiltak og avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. Alle tiltak innenfor angitte hensynssoner for flom skal dimensjoneres og sikres i samsvar med "Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar" (NVE, 2022), Retningslinjer 2-2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" (NVE, revidert 22. mai 2014) og NVE-veileder 3-2015 "Flaumfare langs bekker", iht. TEK17 § 7-2, med klimafaktor 1,5.
- *§ 24.1 Hensyn friluftsliv, H530 (Temakart 10)*
Fløysbonn grenser til og overlapper delvis hensynssoner for kartlagte friluftsområder verdsatt til svært viktig og viktig verdi. Ved utføring av tiltak i disse områdene skal hensynet til friluftsliv ivaretas så lenge dette ikke er i konflikt med landbruks- og næringsinteresser.
- *§ 24.3 Bevaring kulturmiljø, H570 (Temakart 12) - HENSYNSSONE H570_1 BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE OG MILJØ (Vedlegg – tabell H570_1)*
Fløysbonn gård som grenser til planområdet i vest er omfattet av hensynssone for bevaring av bebyggelse og miljø.

2.3.2 Boligstrategi 2022-2026

Boligstrategien for Nordre Follo kommune [19] skal vise kommunens ambisjon i boligpolitikken og vise til strategier og virkemidler kommunen kan bruke for å realisere målet om at alle innbyggere skal bo trygt og godt. Kommunen må ha en aktiv boligpolitikk for at det skal bygges nok og riktige boliger som kan ivareta ulike behov hos innbyggerne. Kommunen vil at bomiljøet skal være mangfoldig og gi muligheter for aktivitet, felleskap og deltakelse.

2.3.3 Temaplan for klima og energi 2021–2030

Temaplan for klima og energi [20] skal vise retningen for klimaarbeidet i Nordre Follo kommune. Planen beskriver dagens status og setter opp delmål og ønskede resultater for klimaarbeidet. Planen presenterer også mulige tiltak og oppdrag for å nå delmålene. For å oppnå reduksjon i klimagassutslipp er det satt delmål og tiltak for fem innsatsområder, herunder «Mobilitet og arealbruk» og «Bygg, anlegg og energi».

2.3.4 Temaplan for mobilitet 2023-2024

Temaplan for mobilitet [21] skal vise retningen for arbeidet mot et bærekraftig mobilitetssystem i Nordre Follo kommune. Planens hovedfokus er hvordan trygg, effektiv og klimavennlig transport, som også er bra for folkehelsen, kan sikres. Temaplanen følger opp overordnede føringer om en klimavennlig transportutvikling, der veksten i persontransporten skal tas gjennom økt sykkel, gange og kollektivtrafikk.

2.3.5 Temaplan for trafikksikkerhet 2021-2024

Formålet med Temaplan trafikksikkerhet [22] er å utarbeide et styringsverktøy for planlegging og gjennomføring av trafikksikkerhetstiltak i Nordre Follo kommune. Temaplanen danner grunnlaget for utarbeidelse av 2-årige tiltaksplaner for trafikksikkerhet. Målet er å prioritere tiltak for trafikksikkerhet der risikoen for ulykker er størst. Viktige prioriteringer i kommende fireårsperiode blir:

- Satsing på kollektiv, sykkel og gange (nullvekstmål for personbiltrafikk)
- Trafikksikre skoler inkl. etablering av Hjertesoner
- Sikre godt nivå på drift og vedlikehold i tiltak for trafikksikkerhet
- Fokus på trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Satsing på holdningsskapende arbeid

2.3.6 Hovedplan for vannforsyning, avløp og vannmiljø 2022-2029

Hovedplanen [23] omhandler vannforsyning og avløpshåndtering, og hvordan dette påvirker vannmiljøet. Hovedplanen rulleres jevnlig og baserer seg alltid på siste vedtatte kommuneplan. Hovedplanen skal se langt frem i tid, og det er tatt hensyn til befolkningsvekst helt frem til 2060. Planperioden, det vil si perioden frem til neste rullering av hovedplanen, er derimot satt fra 2022 til 2029. Mål og strategier retter seg derfor i hovedsak mot de utfordringer og løsninger som fremgår tydelig innenfor inneværende tiår.

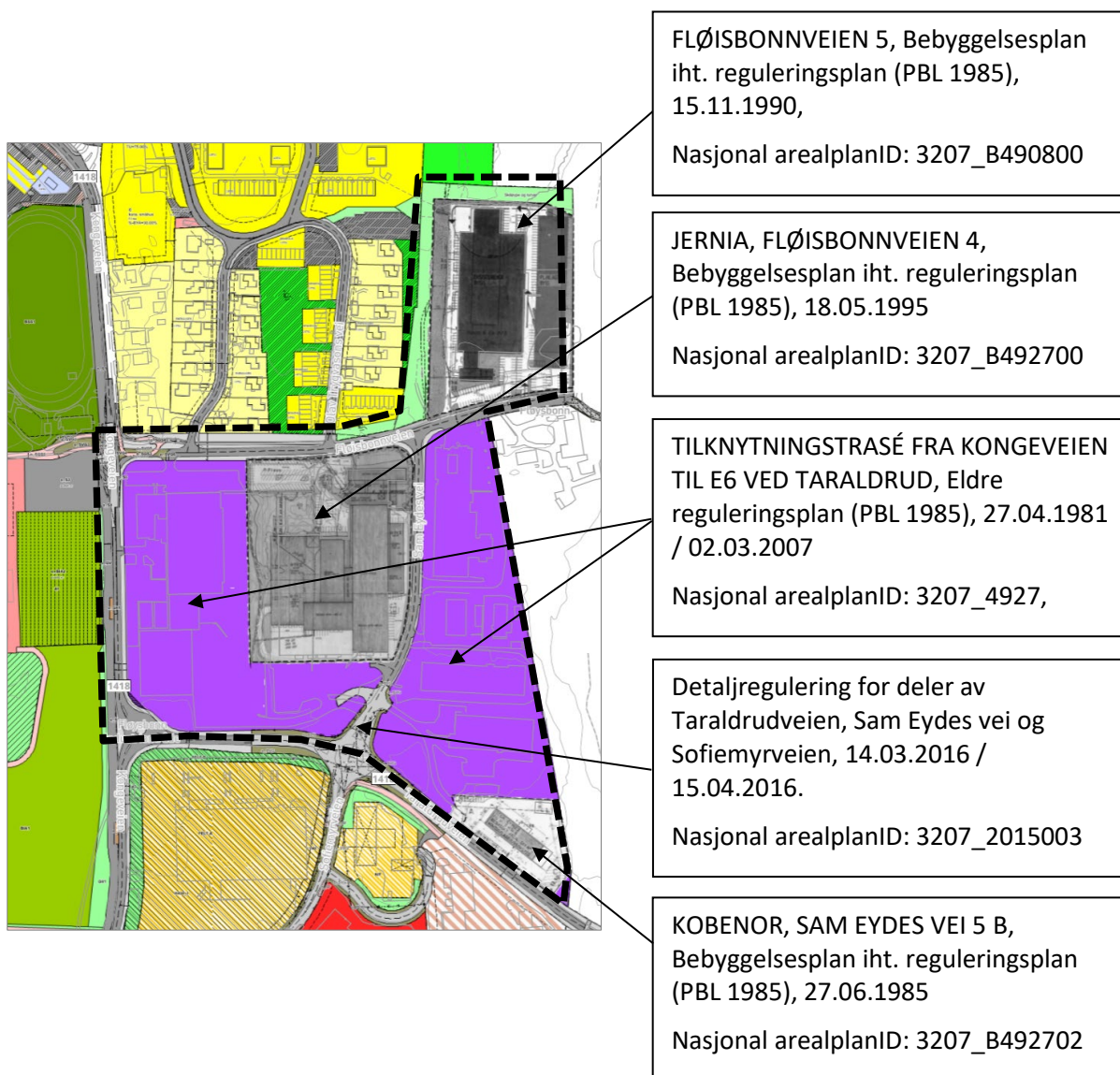
Vannkvaliteten i vassdragene er ikke tilfredsstillende. Det foreslås å prioritere tiltak som bedrer vannkvaliteten i Gjersjøen, Kolbotnvann og Østensjøvann. I andre vannforekomster er målsettingen for planperioden at vannkvaliteten ikke skal forverre seg. Befolkningsvekst og klimaendringer er med på å presse vannkvaliteten i feil retning, og spillvannsnettets må utbedres og driftsoptimaliseres for å motvirke dette.

2.3.7 Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2020-2030

Temaplanen for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Nordre Follo [24] skal være et styringsdokument for kommunens politikk innenfor fagområdet for perioden 2020-2030. Temaplanen er forankret i kommuneplanens samfunnsdel, og danner grunnlag for årlige vurderinger og prioriteringer i kommunens strategi- og handlingsplan.

Temaplanen for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Nordre Follo skal være et styringsdokument for kommunens politikk innenfor fagområdet for perioden 2020 – 2030. Temaplanen er forankret i kommuneplanens samfunnsdel, og danner grunnlag for årlige vurderinger og prioriteringer i kommunens strategi- og handlingsplan.

2.3.8 Reguleringsplaner



3 Visjon og mål for planarbeidet

3.1 Visjon for Fløysbonn

Sammen skal vi bygge Fløysbonn. Gjennom involvering og samarbeid skal vi skape en aktiviserende, grønn grend som knytter nabolag og historie sammen. Fløysbonn er et sted du flytter til og ikke vil flytte fra. På Fløysbonn møtes folk og deler opplevelser.

3.2 Mål for Fløysbonn

1. Naturnært og naturrikt:

Fløysbonn må være et naturnært sted. Vi skal ta vare på det som er, og vi skal tilføre mer grønt. Naturregnskapet skal komme i pluss. Området skal koble seg på de tilliggende grønne årene og berike disse. Det skal være enkelt å ta i bruk naturen, med både korte og lange, naturrike sløyfer. Det grønne skal være et virkemiddel for å skape god fysisk og psykisk helse.

2. Rom for fellesskap:

Det er variasjon i møtesteder både inne og ute, som sikrer at mangfold ivaretas.

3. Et sted for aktivitet:

Fløysbonn skal være et sted tilrettelagt for mye og variert aktivitet. Det skal invitere til egenorganisert aktivitet og møter.

4. Tilhørighet:

Fløysbonn skal ha en sterk stedsidentitet bygget på lokal tilknytning, historie og medvirkning. Gjennom bred involvering med lag, frivillige, eksisterende nabolag og næringsaktører m.fl. skal vi bygge et sterkt nabolag med særpreg.

5. Stolthet:

Fløysbonn skal være et nabolag som gir stolthet til de som bruker området, både beboere, nabolaget, besøkende, leietagere og de som er involvert i utviklingen av stedet.

6. Forbilde:

Fløysbonn skal være et forbildeprosjekt innen nabolagsbygging, og bokvalitet. Det skal være bevisst og god arkitektur, og et godt samspill mellom inne og ute. Fløysbonn skal gi en god opplevelse i en menneskevennlig skala. Boligene skal ha en tydelig egenart og tilføre noe ekstra til området.

7. Bolig for alle livets faser:

Fløysbonn blir bygget som et sted man kan bo hele livet, uavhengig av funksjonsevne.

8. Sammen:

Vi må ha gode prosesser tidlig både mellom Solon og Nordre Follo - og andre aktører. Vi skal involvere bredt, med tydelig og åpen dialog utvikler vi Fløysbonn sammen.

9. Grønne valg og livsstil:

Det skal være lett å ta miljøvennlig valg på Fløysbonn, det skal tilrettelegges for at det å gå og sykle blir førstevalget for transport, og intern sirkulær økonomi og deling. Man skal ta gode klimavennlig valg gjennom hele prosessen, både med tanke på ressurs- og materialbruk og planlegging.

4 Beskrivelse av planprosessen

4.1 Sentrale temaer og problemstillinger i planarbeidet

Under beskrives ti temaer som må jobbes med i sammenheng for å utvikle en områdereguleringsplan som muliggjør visjonen for området.

4.1.1 Klima og arealnøytralitet



Klima og energihensyn skal legge føringer for utformingen og utbyggingen av området. Akershus fylkes ambisjon om reduksjon av klimagassutslipp for 2030 og 2050, samt kommunens mål om arealnøytralitet vil stå som viktige måleparameter. Arealutnyttelse, energibruk, materialvalg, tilrettelegging for kollektivtransport, tilrettelegging for gående og syklist, gjenbruk, ombruk og transformasjon, og lokalisering av funksjoner er sentrale tema i denne sammenheng. På Fløysbonn er sambruk, delefunksjoner og sirkulære prinsipper særlig aktuelle bærekraftstiltak. Det er også høyt potensial for mer grønn mobilitet med overgang fra bil til sykkel som transportmiddel på lokale reiser. Bevaring av store trær, koller og landskap har stor betydning for klima, og blågrønne strukturer og åpen overvannshåndtering blir viktige klimatiltak.

4.1.2 Varierte boliger



For at Fløysbonn skal bli et godt nabolag med et stabilt bomiljø må området ha en variert boligsammensetning. I dag er området preget av eneboliger, som gjør det mindre tilgjengelig for førstegangsetablerere og eldre som ønsker å fortsette å bo i området i en mindre bolig. Samtidig er området ettertraktet for særlig barnefamilier. De nye boligene må derfor tilby en variasjon i boligtypologi som kan imøtekomme ulike målgrupper og behov. Sosiale boformer for eldre skal utforskes. Det er mange kvaliteter som gjør planområdet egnet for bolig, men det er støyutsatt langs Kongeveien og Taraldrudveien som må håndteres ved etablering av bolig.

Planområdet grenser mot svært ulike omgivelser. Planarbeidet skal utforske typologier, utnyttelse og høyder som forholder seg og tar hensyn til de ulike tilgrensende områdene, særlig mot småhusbebyggelse, kulturminner og markalandskapet.

4.1.3 Utviklingstrinn

Planområdet er stort og må utvikles trinnvis. Det blir sentralt å komme frem til en områdeinndeling som gir en forutsigbar utvikling og sikrer bokvalitet til områdene som ferdigstilles først. Hvert delområde som utvikles bør inneholde varierte boligtyper slik at dagens boligtilbud i området suppleres allerede fra første byggetrinn. Derfor henger utredningen av utviklingstrinn tett sammen med utarbeidelsen av en variert boligtypologi.

4.1.4 Stedsidentitet og midlertidighet

Planarbeidet skal jobbe med midlertidighet som en måte å undersøke, teste, inkludere og forankre stedets utvikling. Gjennom midlertidighet kan området få annen bruk og gi grobunn for en alternativ stedsidentitet allerede før byggestart. Det blir sentralt å undersøke muligheter for midlertidige tiltak i eksisterende bygg, og også hvordan dette kan bidra inn i en trinnvis utvikling av området.

Planen skal søke å utvikle et sted med særpreg og sterk identitet. I den forbindelse kan det være aktuelt å se på muligheter for videreføring av noe eksisterende bebyggelse eller strukturer, gitt at dette lar seg gjøre på en måte som sikrer bokvalitet.

4.1.5 Andre funksjoner på planområdet



Kommunen legger et senterhierarki til grunn for videre utvikling, hvor Kolbotn er definert som kommunedelsenter og Sofiemyr/Fløysbonn er listet som et av kommunens lokalsentre. Lokalsentrene defineres som et område med variert funksjonssammensetning, der innbyggere kan gå til daglige gjøremål.

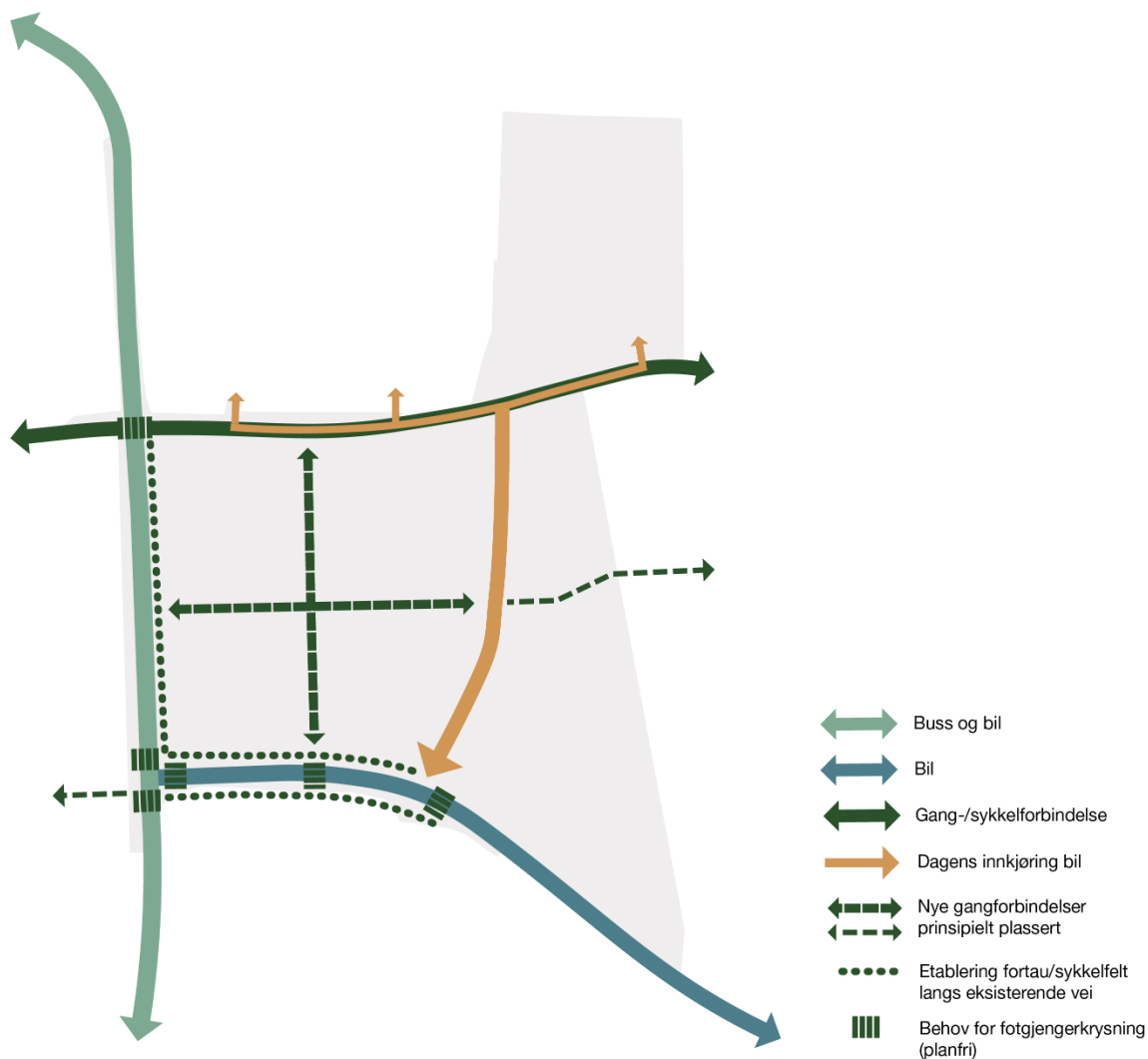
Kommuneplanen presiserer at fremtidig næringstilbud på Fløysbonn må tilpasses nabolagets hverdags-behov, og at videreutvikling av området som et lokalsenter må vurderes i sammenheng med dagens næringstilbud på området. Det vil si at planområdet skal supplere dagens tilbud (ved Sofiemyr senter og Kongeveien 49). Fremtidige formål innenfor planområdet utover bolig, utstrekning og lokalisering, vil vurderes i tråd med dette. Planarbeidet vil ha særlig fokus på hvilke funksjoner og virksomheter som skal til for å skape et nabolag som legger til rette for en sirkulær livstil og møter mellom folk og naboer.

Aktivitetshus for egenorganiserte aktiviteter, nærmiljøhus og kafe basert på sosialt entreprenørskap er eksempel på funksjoner planarbeidet gjennom medvirkning, samarbeid og midlertidighet skal undersøke muligheter og grunnlag for. Sambruk av funksjoner og areal skal undersøkes. Videreføring av enkelte av dagens virksomhet, som Wang ung, er ønskelig og vil undersøkes.

I arbeidet må det tilstrebes å knytte områder bedre sammen og motvirke dagens tendenser som:

- Kjørebasert næring og begrenset tilbud i området
- Tilgrensende areal i sør svært bilbasert med store næringsbygg og asfalterte arealer
- Arealene i området er i stor grad monofunksjonelle og har lite blandede formål

4.1.6 Mobilitet, vei- og trafikksystem

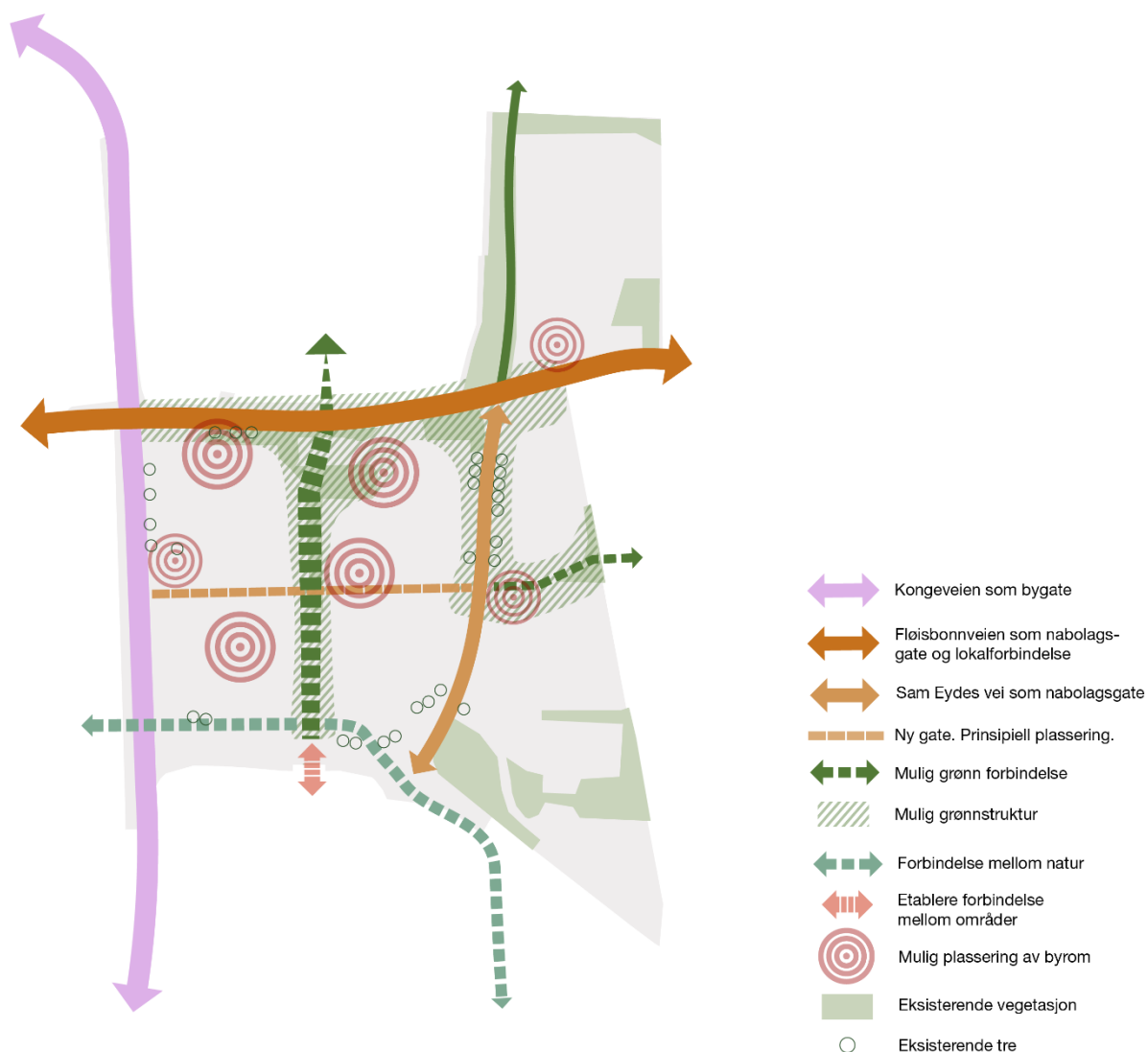


Gode og trygge løsninger for syklister og gående er avgjørende for å kunne velge andre alternativer til transport enn bilen. Når transportsystemet i området skal planlegges, skal hensynet til trygg skolevei, syklister og gående være overordnet, og det blir viktig å skape gode forbindelser i og mellom de ulike delområdene. For at området skal realiseres som mer fotgjengervennlig må det tas tak i utfordringer som:

- Kongeveien og Taraldrudveien er barrierer med få krysningsmuligheter og høy fartsgrense.
- Broen over Kongeveien gir en tungvint omvei for fotgjengere og syklister.
- Ingen tilrettelegging for gående i Sam Eydes vei og Taraldrudveien

Sam Eydes vei er i dag fungerende kjøreadkomst til området. Veistruktur og hensiktsmessig kjøreadkomst til området må undersøkes og planlegges i henhold til fremtidig mobilitetshierarki og mål om bokvalitet.

4.1.7 Byrom og grønnstruktur



Planområdet skal kobles bedre til omgivelsene rundt, som kan gjøres ved å utforme eksisterende veier til nabolagsgater som oppleves som trygge og trivelige byrom for fotgjengere og syklister, samt gjennom å etablere et finmasket gangnettverk internt på området tilkoblet omgivelsene rundt. Nærhet til marka er en sentral kvalitet ved området, og nye og bedre forbindelser vil styrke tilgjengeligheten dit. Eksisterende vegetasjon og landskap legger grunnlag for å utvikle grønnstruktur både i nord-sør-gående retning med forbindelse til eksisterende grøntareal i nord. Grønnstruktur i øst-vestgående retning er også aktuelt å utforske. Plassering av sentrale møteplasser skal utforskes, særlig i sammenheng med grønnstruktur, lokalsenter-funksjoner, Fløisbonnveien og Kongeveien, da med utgangspunkt i at Kongeveien utformes som en bygate med nedsatt fartsgrense.

4.1.8 Sosial infrastruktur

Kapasitet på skoler, barnehager og idrettsanlegg må undersøkes i sammenheng med antall boliger som planen vil innebære, utviklingstrinn og utviklingstakt.

4.1.9 Kulturminner og kulturmiljø



Innenfor planområdet ligger deler av Oldtidsveien, en sti som stammer fra middelalderen og er registrert som kulturminne. Også pilegrimsleden (historiske veier som leder til Olav den helliges gravkirke i Trondheim) går gjennom området. Kongeveien ligger på den tidligere traseen til Den Fredrikshaldske Kongevei. Like utenfor planområdet ligger Fløysbonn gård fra omtrent 1650 som er SEFRAK-registrert. Ny bebyggelse mot Fløysbonn gård må tilpasses denne og de historiske veiene vil ivaretas og underbygges i arbeidet med å styrke fotgjengerforbindelser i området.

4.1.10 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur skal undersøkes. Vann- og avløp blir et viktig utredningstema, særlig i tilknytning til utviklingstakt og trinn. Tilstand og behov for utbedring av spillvannsnettet utredes. Flomveier og overvann vies særskilt oppmerksomhet tidlig i planleggingen.

4.2 Alternativ som skal vurderes

Forutsetninger og rammebetingelser for utforming av området er gitt i kommuneplanen og i eget vedtak om igangsetting av områderegulering [2]. Det tas derfor sikte på å utarbeide ett forslag til områderegulering innenfor disse rammene.

Endelig forslag til områdereguleringsplan vil bli utformet på bakgrunn av undersøkelser og utredninger som fastsettes i dette planprogrammet. Aktuelle løsningsvarianter av temaer og problemstillinger som er omtalt i kap. 4.1 skal belyses og utredes med hensyn på konsekvenser, som beskrevet i utredningsprogrammet, jf. kap. 5.2.

4.2.1 0-alternativet

0-alternativet benyttes som referansegrunnlag ved vurdering av konsekvenser av utviklingsalternativet. 0-alternativet er pr. definisjon nøytralt mht. konsekvenser (ingen konsekvens), mens utviklingsalternativet vil vurderes etter en pluss-/minus-skala sammenlignet med 0-alternativet.

0-alternativet defineres som dagens situasjon. Det vil si at arealbruk fortsetter som i dag, med samme bygningsmasse og samme virksomhetstyper som nå. Likeledes forutsettes vei- og trafikksystem, kollektivtilbud og trafikkmengder internt i området å forbli som i dag.

Trafikkmengder langs Kongeveien framskrives iht. praksis / faglig kvalifisert skjønn.

Igangsatte byggeprosjekter i nærområdet forutsettes ferdigstilt og tatt i bruk.

4.2.2 Utredningsalternativet

Utredningsalternativet beskriver rammene for utvikling av Fløysbonn, basert på kommuneplanens overordnede forutsetninger mht. formål og utnyttelse. Alternativet åpner for et variasjonsspenn som skal undersøkes og utredes som grunnlag for utforming av den endelige områdereguleringsplanen:

Reguleringsformål:

Området skal i hovedsak benyttes til boligformål.

Servicefunksjoner og sosial infrastruktur kan innpasses for å dekke områdets eget behov. Dette kan omfatte både handel og tjenesteyting. Behov/omfang og evt. lokalisering skal undersøkes og redegjøres for i planarbeidet.

Det skal undersøkes om annen eksisterende virksomhet kan eller bør opprettholdes og inngå i områdereguleringsplanen, permanent eller i en overgangsfase, dersom spesielle forhold tilsier det. I kommuneplanen har Sam Eydes vei 5b arealformål industriområde. Det har kommet inn innspill til planprogrammet om å endre dette til boligformål. Dette innebærer i så fall at det må gjøres en særskilt vurdering av egnethet i planprosessen.

Bygningstypologi og utnyttelse:

Kommuneplanens overordnede føring om at området på Fløysbonn skal transformeres til boligområde med lavere utnyttelse enn i prioriterte utbyggingsområder og med variert boligbebyggelse legges til grunn.

Variasjon basert på følgende typologier skal undersøkes:

- Familievennlige boliger i 3-4 etasjer med gode utearealer. Blanding av blokkbebyggelse og rekkehus.
- Sentralt ved service-/kollektivknutepunkt(-er) kan muligheten for en mer konsentrert bygningstypologi med bebyggelse inntil 8 etasjer undersøkes, herunder innpassing av et orienteringsbygg.
- Boliger/boformer tilpasset eldre, førstegangsetablerere og deleløsninger undersøkes.

- Utviklingstrinn skal undersøkes med hensyn på kapasitet i sosial og teknisk infrastruktur, og med tanke på gjenstående eksisterende næringsvirksomhet i relasjon til nye bomiljøer over tid.

Utnyttelsesgraden kan variere innenfor planområdet, tilpasset sentralitet, bygningstypologi og boform. Mulighet for innpassing av i størrelsesorden 1000 boliger skal undersøkes.

Senterstruktur:

Beliggenhet og utforming av knutepunkt for kollektivtrafikk (buss) og servicetilbud skal undersøkes og fastlegges.

Mobilitet:

Vei- og trafikksystemet som i dag er tilpasset industri-/logistikkvirksomhet må transformeres slik at det ivaretar miljø- og sikkerhetskrav i det framtidige bomiljøet:

- Tilrettelegging for gående og syklende i området skal undersøkes.
- Eksisterende veier skal vurderes utformet som boligarter.
- Fløisbonnveien styrkes som forbindelse til marka, og som startpunkt for turer.
- Mulighet for utforming av Kongeveien som gate med nedsatt fartsgrense, mer areal til gående og syklende og flere krysningspunkter i plan skal undersøkes.
- Ulike krysningsmuligheter mot handelsområdet sør for Taraldrudveien skal undersøkes.
- Alternativ til Sam Eydes vei som intern adkomstvei skal undersøkes.

Bevaring og ombruk:

I tråd med ambisjoner om reduksjon av klimagassutslipp og visjoner om å skape særegenhet og identitet, vil det bli undersøkt hvorvidt noe av dagens bebyggelse egner seg til nytt innhold.

Eventuell bevaring vil påvirke og sette premisser for ny bebyggelsesstruktur, og kan gjøre det nødvendig med større tetthet og utnyttelse i områdene som får ny bebyggelse.

Møteplasser:

Innendørs og utendørs møteplasser skal ses i sammenheng. Lokalisering og type undersøkes sammen med bygningstypologi og plassering av andre funksjoner og virksomheter. Møteplasser skal supplere tilbudet i Sofiemyr idrettspark.

Grønnstruktur:

Det skal undersøkes hvordan eksisterende vegetasjon og landskapstrekk i området kan bevares og videreutvikles til en mest mulig sammenhengende grønnstruktur med forbindelser til tilgrensede områder.

Mulig samspill mellom teknisk infrastruktur, overvann og grøntområder (økosystem-tjenester) skal undersøkes.

Kulturminner:

Oldtidsveien skal ivaretas gjennom planområdet som et synlig og sammenhengende spor fra fortiden.

Forholdet til Fløysbonn gård skal ivaretas med tanke på forbindelser og visuelt naboskap.

4.3 Opplegg for medvirkning

4.3.1 Varsel om oppstart av planarbeid, høring av planprogram og åpent møte

Formannskapet i Nordre Follo vedtok i møte 14.05.2025 å legge forslag til planprogram for områderegulering for Fløysbonn på høring. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble sendt ut og kunngjort 22.05.2025, og planprogrammet lå deretter ute til høring i perioden 22.05.2025 – 03.07.2025.

I forbindelse med høringen ble det den 4. juni arrangert et åpent informasjonsmøte i regi av Nordre Follo kommune og Solon Eiendom. Her ble det orientert om den forestående plan- og utredningsprosessen, herunder bakgrunn og rammer for planarbeidet, krav til undersøkelser og utredninger samt framdrift.

I forbindelse med høringen av planprogrammet kom det inn 21 innspill. Merknadene ligger vedlagt, og er oppsummer og kommentert av Nordre Follo kommune i vedlegg. Offentlig ettersyn og åpent møte

Forslag til områdereguleringsplan og konsekvensutredning vil bli utarbeidet i samsvar med endelig fastsatt planprogram, og lagt ut til offentlig ettersyn i min. 6 uker. I forbindelse med offentlig ettersyn vil det bli arrangert et nytt åpent informasjonsmøte i regi av Nordre Follo kommune. Her vil det bli orientert om innholdet i forslaget til områderegulering og konsekvenser av den planlagte transformasjonen av Fløysbonn-området. Nærmere informasjon om tid og sted vil framgå av varsling og kunngjøring om offentlig ettersyn.

4.3.2 Medvirkning barn og unge

Det vil avholdes særskilt medvirkning med lokale barn og ungdommer i planprosessen med tilpasset informasjon og anledning til å gi innspill og påvirke. Representanter for lokale barn og unge vil involveres under utvikling av planforslag og ved offentlig ettersyn.

4.3.3 Sosiokulturell stedsanalyse

I 2023 ble det gjennomført en sosiokulturell stedsanalyse for Sofiemyr som er vedlagt dette planprogrammet (*Sosiokulturell stedsanalyse Sofiemyr, Byantropologene, Mai 2023*) [25]. Solon Eiendom ønsker å bygge videre på kunnskap og anbefalingene fra denne i det videre medvirkningsarbeidet.

4.4 Fremdrift

Milepeler i fremdriften er estimert slik:

Behandlingstrinn	Dato
Varsling av igangsatt planarbeid og høring av forslag til planprogram	Mai-Juli 2025
Åpent informasjonsmøte	Juni 2025
Planprogram er fastsatt. (Etter høring av forslag til planprogram vil innspillene bli vurdert av rådmannen og behandlet politisk i fastsetting av planprogrammet.)	Desember 2025
Planforslag med konsekvensutredning er behandlet (1. gangs vedtak)	Oktober 2026
Planforslag er til offentlig ettersyn	November 2026 - Desember
Åpent informasjonsmøte	November 2026

Reguleringsplan er vedtatt (2. gangs vedtak)	Mai	2027
Vedtaket er kunngjort	Juni	2027

5 Konsekvenser og utredningsbehov

5.1 Metode

Konsekvensutredningen skal utføres iht. følgende hovedtrinn for hvert fagtema:

1. Beskrivelse av dagens situasjon (0-alternativet), inkl. verdivurdering for tema der dette er relevant.
2. Beskrivelse av framtidig situasjon og omfanget av endringer etter at planforslaget er gjennomført.
3. Vurdering av hvilke virkninger / konsekvenser disse endringene innebærer for miljø og samfunn.
4. Dersom det avdekkes vesentlige negative konsekvenser av planen, skal det for de aktuelle fagtema beskrives avbøtende tiltak samt at ev. behov videre undersøkelser skal vurderes.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i kjent kunnskap, og om nødvendig skaffe ny. Det foreligger allerede mye kunnskap om planområdet innen enkelttemaer, mens innen andre temaer vil det bli behov for innhenting av ny kunnskap.

Nedenfor følger temaer som er særlig relevante for å drøfte konsekvenser av planforslaget. Det skal også gjøres en oppsummering av de samlede virkningene. Det vises ellers til kommuneplanens § 15 for oppstilling av forhold som skal belyses i alle reguleringssaker.

5.2 Utredningsprogram

I det etterfølgende gis en oversikt over hvilke tema og undertema som skal utredes i forbindelse med planarbeidet, herunder krav til datagrunnlag, innhold i utredningene og hvilken form de skal presenteres:

- Konsekvensutredningen (KU hovedrapport) skal presenteres som et eget dokument som vedlegg til planbeskrivelsen.
- For enkelte tema skal det utarbeides egne temarapporter, med et sammendrag i planbeskrivelse eller i KU hovedrapport.
- For øvrige tema stilles kun krav om en redegjørelse i planbeskrivelse eller i KU hovedrapport.

5.2.1 Naturmangfold

Mulige konsekvenser av planen:

- Nedbygging / tap av verdifull natur
- Bedring av økologisk tilstand i plan-/influensområdet

Undersøkelse/kartlegging	Metode / presentasjon
Konsekvenser for naturmiljøet skal utredes iht. prinsippene i naturmangfoldloven og i samsvar med bestemmelsene til kommuneplanen.	Kartlegging av naturtyper skal gjøres etter NiN-metodikk. Kartlegging og konsekvensutredning av Naturmangfold skal presenteres i egen

Det skal redegjøres for usikkerhet, prioriteringer, vurderinger og anbefalinger samt avbøtende tiltak.	temarapport, med sammendrag i KU hovedrapport.
--	--

Kunnskap og data:

- Naturmangfoldloven
- Naturbase, artsdatabanken
- Egen registrering av naturmiljø

5.2.2 Grønnstruktur og landskap

Mulige konsekvenser av planen:

- Inngrep i eksisterende landskap og grønnstruktur
- Nye grønnstrukturelementer
- Styrking av eksisterende landskap, grønnstruktur økologiske korridorer

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Grønnstruktur:</u> Undersøkelse og utredning av nåværende og fremtidig grønnstruktur.	Nåværende grønnstruktur presenteres i stedsanalyse. Fremtidig situasjon undersøkes og presenteres i illustrasjonsplan / overordnet landskapsplan, med redegjørelse for og utredning av endringer i planbeskrivelse og KU.
<u>Nær- og fjernvirkning:</u> Tiltakets landskapstilpasning og visuelle nær- og fjernvirkning skal utredes.	Sammenstilling av 3D modellstudier av 0-alternativet og maks. utnyttelse iht. utredningsalternativet, evt. med varianter, fra utvalgte og relevante standpunkter. Presenteres i illustrasjonsprosjekt og med sammendrag i KU hovedrapport,

Kunnskap og data:

- Illustrasjonsprosjekt
- Registrering / stedsanalyse
- Naturmangfoldrapport
- Fotobefaring

5.2.3 Kulturminner og kulturmiljø

Mulige konsekvenser av planen:

- Konflikt med arkeologiske funn/lokalteter
- Påvirkning av kulturlandskapet langs oldtidsveien og omkring Fløysbonn gård

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
Behov for evt. arkeologisk registrering / undersøkelse av planområdet i regi av Viken fylkeskommune skal avklares. Konsekvenser for eventuelle automatisk fredete kulturminner avklares.	Avklares ifm. høring av dette planprogrammet. Dersom det stilles krav om arkeologisk registrering, skal denne bestilles fra fylkeskommunen, som også gjennomfører registreringen og rapporterer etter nærmere avtale.

Mulig tilpassing til kulturminner/-miljøer skal undersøkes. Planforslagets påvirkning på kulturmiljøet langs oldtidsveien og omkring Fløysbonn gård skal utredes.	Nåværende situasjon presenteres i stedsanalyse. Fremtidig situasjon undersøkes og presenteres i illustrasjonsplan med redegjørelse for og utredning av endringer i planbeskrivelse og KU.
---	---

Kunnskap og data:

- 3D-studier av planforslag med omgivelser.
- Evt. fotomontasjer.

5.2.4 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Mulige konsekvenser av planen:

- Bevaring / gjenbruk av eks. bygninger
- Riving for ombruk
- Riving for avfallsdeponering

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Registrering:</u> Undersøkelse av eksisterende bebyggelse i planområdet.	Kartlegging av størrelse, bruk, alder/tilstand. Presenteres i egen gjenbruks-/ombruksrapport med sammendrag i planbeskrivelsen.
<u>Ombrukskartlegging detaljert:</u> Undersøkelse/vurdering med hensyn på mulig gjenbruk / ombruk.	Økonomisk/teknisk vurdering av gjenbruks-/ombrukspotensial. Presenteres i egen gjenbruks-/ombruksrapport med sammendrag i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Tegningsdokumentasjon av eks. bebyggelse
- Registreringer på stedet

5.2.5 Grunnforurensning

Mulige konsekvenser av planen:

- Spredning av forurensede masser i forbindelse med anleggsvirksomhet
- Forurensning av grunnvann som følge av utslipp / anleggsarbeid

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
Kartlegging / undersøkelse av eksisterende situasjon med hensyn på grunnforurensning.	Det gjennomføres en skrivebordsundersøkelse basert på foreliggende data i åpne registre. Presenteres med eventuell anbefaling om oppfølging i senere plan-/ utbyggingsfase i eget temanotat, evt. i ROS-analyse, med sammendrag i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Grunnforurensningsdata

5.2.6 Trafikk og mobilitet

Mulige konsekvenser av planen:

- Økt trafikk på veinettet, både av biler og myke trafikanter, med fare for avviklingsproblemer
- Behov for tilrettelegging for myke trafikanter
- Endring av trafiksikkerhet

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Veisystem:</u> Behov for eventuelle endringer av veisystem/-hierarki undersøkes, herunder kryssutforming/tilknytning til overordnet veinett, nye gang-/sykkelforbindelser inkl. utforming av krysningspunkter med bilveier, interne adkomstveier samt evt. endring av fartsgrenser.	Endringer presenteres som prinsippskisser med vurderinger av fordeler og ulemper, og med begrunnet anbefaling av tiltak som bør inngå i områdereguleringsplanen. Undersøkelsene og vurderingene presenteres ifm. stedsanalyse og/eller i illustrasjonsprosjektet, med sammendrag i planbeskrivelsen. Anbefalte endringer skal framgå av plankartet. Dersom det foreslås endringer på fylkesveiene (Kongeveien / Taraldrudveien) skal dette dokumenteres i teknisk plan i henhold til Statens vegvesens håndbøker og vedlegges planforslaget. Teknisk plan skal sendes Akershus fylkeskommune til gjennomsyn før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.
<u>Biltrafikk:</u> Redegjørelse for nåværende trafikkbilde. Beregning av nyskapt trafikk fra foreslått utbygging og framtidige trafikkmengder på tilgrensende veinett.	Trafikktellinger og -beregninger. Presenteres i trafikkanalyse med sammendrag i KU.
<u>Gang-/sykkeltrafikk:</u> Redegjørelse for gang-/sykkeltrafikk og eksisterende og manglende gang-/sykkel-infrastruktur. Utredning av tiltak.	Trafikktellinger og -beregninger. Presenteres i trafikkanalyse med sammendrag i KU.
<u>Kollektivtransport:</u> Redegjørelse for eksisterende tilbud og utredning av fremtidig behov for offentlig transport.	Redegjørelse for dagens tilbud og vurdering av fremtidig kapasitetsbehov. Presenteres i trafikkanalyse med sammendrag i KU.
<u>Parkering:</u> Redegjørelse for parkeringsbehov, foreslått parkeringsnorm og parkeringsløsninger.	Redegjørelse for dagens situasjon og vurdering av fremtidige behov og løsninger. Presenteres i trafikkanalyse med sammendrag i KU.
<u>Trafiksikkerhet:</u> Utredning av trafiksikkerhet for myke trafikanter fra/til, og gjennom planområdet.	Redegjørelse for dagens situasjon (ulykkesstatistikk) og vurdering av endret risiko i fremtidig trafiksituasjon. Presenteres i ROS-analyse og trafikkanalyse med sammendrag i KU.

Kunnskap og data:

- Trafikkdata og trafikkberegninger
- Ruteplaner

- Ulykkesdata

5.2.7 Helse og miljø

Mulige konsekvenser av planen:

- Eksponering for veitrafikkstøy over grenseverdier
- Eksponering for luftforurensning med konsentrasjoner over grenseverdier.

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Støyutredning:</u> Utredning av støysituasjon og redegjørelse for støykonsekvenser for støyfølsomme arealformål (boliger, skoler/ barnehager, helse- og omsorgsinstitusjoner samt uteoppholdsarealer) før og etter gjennomføring av områdeplanen. Vurdering av eventuelle støyreducerende tiltak. <u>Luftutredning:</u> Utredning av luftsituasjon og redegjørelse for luftforurensning fra veitrafikken i området før og etter gjennomføring av områdeplanen. Vurdering av eventuelle avbøtende tiltak.	Støysituasjon skal utredes i henhold til Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021), og presenteres i egen temautredning med sammendrag i KU. Omtales evt. også som relevant risikoforhold i ROS-analysen. Luftforurensning skal utredes i henhold til Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), og presenteres i egen temautredning med sammendrag i KU. Omtales evt. også som relevant risikoforhold i ROS-analysen.

Kunnskap og data:

- Trafikkdata
- Egne beregninger av støynivåer
- Egne beregninger av luftforurensningsnivåer

5.2.8 Overvannshåndtering, flomveier og vann som miljøfaktor

Mulige konsekvenser av planen:

- Overbelastning av avløpsnett
- Fare for liv og helse i forbindelse med flom
- Materielle flomskader

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
Beregning og redegjørelse for nåværende og framtidige nedbørsmengder. Redegjørelse for flomveier og utredning av konsekvenser og risiko for folk og eiendom langs flomveier. Det er krav om lokal overvannshåndtering/ fordrøyningsanlegg. Det skal undersøkes hvordan overvannsanlegg kan integreres i blågrønne strukturer, med vannmiljøet som en positiv opplevelsesverdi i nærmiljøet. Eventuelle avbøtende tiltak skal utredes.	Det må utarbeides en overordnet plan for overvannshåndtering med naturbaserte løsninger, integrert i blågrønne strukturer. Planen skal utarbeides i henhold til tretrinnsstrategien og skal vise fallforhold og eventuelle fordrøyningsanlegg inkl. dimensjonering. Planen skal dokumentere trygge flomveier inkl. kapasitetsvurderinger for dimensjonerende nedbørshendelser. Plan og beregninger skal presenteres i egen fagrapport, med sammendrag i planbeskrivelse og KU.

	Flomsituasjon skal omtales som relevant risikoforhold i ROS-analysen.
--	---

Kunnskap og data:

- Kommunens overvannstrategi
- Nedbørsdata og -beregninger
- NVEs aktsomhetskart for flom

5.2.9 Kommunalteknisk infrastruktur

Mulige konsekvenser av planen:

- Mangelfull kapasitet i VA-nettet
- Begrensninger mht. utbyggingstakt
- Behov for trafikksystem som er tilpasset endret trafikkbilde / nye trafikantgrupper
- Mangelfull / uhensiktsmessig veistandard
- Behov for styrking av el-forsyningen

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Vann og avløp:</u> Redegjørelse for pågående prosess med styrking av VA-nettet i området.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Kommunale veier:</u> Behov for utbedringer og evt. suppleringer av lokalt kommunalt veinett innenfor planområdet skal undersøkes (se også pkt. 5.2.6).	Endringer presenteres som prinsippskisser med vurderinger av fordeler og ulemper, og med begrunnet anbefaling av tiltak som bør inngå i områdereguleringsplanen. Undersøkelsene og vurderingene presenteres ifm. stedsanalyse og/eller i illustrasjonsprosjektet, med sammendrag i planbeskrivelsen. Anbefalte endringer skal framgå av plankartet.
<u>EL-forsyning:</u> Behovet for styrking av El-forsyningen til området skal undersøkes (se også pkt. 5.2.13).	Nødvendige tiltak avklares i samarbeid med nettselskap (Elvia AS), og redegjøres for i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Status for arbeidet med utbedring av VA-systemet
- Trafikkdata/-beregninger
- Vurdering av fremtidig kraftbehov

5.2.10 Bokvaliteter og bomiljø

Mulige konsekvenser av planen:

- Ubalanse mht. sosial infrastruktur
- Ubalanse mht. service-/handelstilbud
- Mangel på møteplasser for barn og unge
- Mangel på tilbud innen idrett og friluftsliv
- Mangelfull tilgjengelighet for personer med funksjonsvariasjoner, inkl. eldre / dårlig orienteringsmulighet

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Befolkning og sosial infrastruktur:</u> Skoler, barnehager, etc.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Senterstruktur og handelstilbud:</u> Forretninger, servicetilbud etc.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Barn og unges oppvekstsvilkår:</u> Møteplasser, fritidstilbud etc.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Idrett og friluftsliv:</u> Idrettsanlegg og friluftsområder	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Universell utforming:</u> Aldersvennlig stedsutvikling, tilrettelegging, fremkommelighet etc.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Stedsanalyse
- Evt. handelsanalyse
- Sosiokulturell stedsanalyse [25]

5.2.11 Barn og unge

Mulige konsekvenser av planen:

- Tilbud av fellesarealer for lek og opphold
- Fritidstilbud / trygge møteplasser
- Oppholdsarealer og skoleveier
- Ungdomskriminalitet

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Fellesarealer for lek og opphold:</u> Størrelse, plassering, miljøkvalitet (sol, luft, støy).	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Møteplasser og organisert tilbud:</u> Idrettsanlegg, foreningsaktivitet etc.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Trafikksikkerhet:</u> Trygg skolevei og tilgjengelighet til lekeplasser m.m.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.
<u>Forebygging av ungdomskriminalitet:</u> Vurdering av forebyggende arealplanmessige tiltak.	Redegjørelse i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Stedsanalyse
- Sosiokulturell stedsanalyse [25]
- Kvalitative og kvantitative normer for leke- og oppholdsarealer for barn og unge
- Trafikkanalyse
- ROS-analyse

5.2.12 Samfunnssikkerhet og beredskap**Mulige konsekvenser av planen:**

- Risiko i forbindelse med flom
- Trafikkulykker
- Forurensning (til grunnen, støy og luft)
- Mangelfull vannforsyning (slokkevann)
- O.a.

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
Det skal utarbeides en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal redegjøre for om det planlagte tiltaket vil medføre endret risiko for mennesker, miljø og/eller materielle verdier. Mulige uønskede hendelser skal beskrives. Dersom det i ROS-analysen avdekkes risiko-forhold som krever spesielle forholdsregler, skal avbøtende tiltak utredes og innarbeides i plan-forslaget (plankart og/eller bestemmelser).	Analysen skal utarbeides etter metodikk beskrevet i <i>"Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen"</i> [26], utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 2017/1/.

Kunnskap og data:

- Temautredninger og åpne datakilder for trafikk, støy, grunnforurensning, overvann m.fl.

5.2.13 Klima og energi

Mulige konsekvenser av planen:

- Endrede klimagassutslipp

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Klima:</u> Overordnet utredning av i hvilken grad tiltaket påvirker klimagassutslipp sammenlignet med dagens situasjon, med. utgangspunkt i antatt utbygging. Beregning av klimagassutslipp fra: - materialbruk - energibruk i driftsfase - endring i transport i driftsfase Vurdering av tiltak for å redusere klimagassutslipp for de ulike punktene over samt fra anleggsfase. Innspill til beskrivelse av anleggsfasen.	For utredning av klima og miljø skal Miljødirektoratets veileder benyttes. Utredningen presenteres i fagrapport med sammendrag i KU. Det utarbeides et eget Miljøprogram der sentrale krav i EUs taksonomi med konkrete krav til byggesektoren og andre relevante og etablerte krav i bransjen redegjøres for. Nivået avstemmes i prosessen og vil være et samspill mellom kommune og utbygger.
<u>Energi:</u> Vurdering av energibehov og aktuelle energiløsninger.	Overordnet energiregnskap presenteres i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Illustrasjonsprosjekt som redegjør for utnyttelse (BRA), bebyggelsestyper og bruksformål.

5.2.14 Kommunal økonomi

Mulige konsekvenser av planen:

- Behov for kommunale investeringer

Undersøkelse/utredning/kartlegging	Metode / presentasjon
<u>Utbedring av VA-anlegg:</u> Redegjørelse for behov for utbedringer av VA-nettet.	Orientering om status i planbeskrivelsen.

Kunnskap og data:

- Informasjon om status for arbeidet med utbedringer av VA-anleggene i området.
- Eventuelle politiske vedtak

Referanser

- [1] [Kommuneplan for Nordre Follo – arealdelen 2023-2034](#) (Nordre Follo kommune, 03.05.2023)
- [2] [Prioritering av oppstart av reguleringsplaner sett i sammenheng med overordnede føringer og kommunale vedtak](#) (Nordre Follo kommunestyre, 13.03.2024 – Saksnr. 14/24)
- [3] [Forskrift om konsekvensutredninger](#) (Lovdata, sist endret med virkning fra 01.11.2021)
- [4] [FNs konvensjon om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne](#) (FN New York 03.08.2008, ikrafttredelse Norge 03.07.20213)
- [5] [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) (Kommunal- og distriktsdepartementet, 20.06.2023)
- [6] [Forventningsbrev til kommunene 2024](#) (Statsforvalteren i Oslo og Viken, 01.04.2024)
- [7] [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 28.09.2018)
- [8] [Rikspolitiske retningslinjer for å barn og planlegging](#) (Miljøverndepartementet, nå Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 20.09.1995)
- [9] [Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#) (Kommunal- og distriktsdepartementet, 20.12.2024)
- [10] T-1442/2021 - [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (Klima- og miljødepartementet 11.06.2021)
- [11] [Lov om folkehelsearbeid \(folkehelseloven\)](#) (Helse- og omsorgsdepartementet, 01.01.2012/ sist rettet 25.03.2022)
- [12] [Lov om forvaltning av naturens mangfold \(naturmangfoldloven\)](#) (Klima- og miljødepartementet, 01.01.2016 / sist rettet 02.07.2021)
- [13] [Lov om likestilling og forbud mot diskriminering](#) (Kultur- og likestillingsdepartementet, 16.06.2017)
- [14] [Plan- og bygningsloven](#) (Kommunal- og distriktsdepartementet, 27.06.2008)
- [15] [Regional plan for vannforvaltning for Innlandet & Viken vannregion 2022-2027](#) (Vannregionmyndigheten for Innlandet og Viken vannregion, Viken fylkeskommune, 24.09.2021)
- [16] [Regional plan for klima og energi i Akershus 2018–2050](#) (Akershus fylkeskommune, 18.06.2018)
- [17] [Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus](#) (Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune, desember 2015)
- [18] [Byveksttalen for Oslo-området](#) (Trådte i kraft i november 2020)
- [19] [Regional plan for masseforvaltning i Akershus](#) (Akershus fylkeskommune, 24.10.2016)
- [20] [Boligstrategi 2022-2026](#) (Nordre Follo kommunestyre, 14.09.2022)
- [21] [Temaplan for klima og energi 2021-2030 – Nordre Follo kommune](#) (Nordre Follo kommunestyre, 17.02.2021)
- [22] [Temaplan for mobilitet 2023-2024](#) (Nordre Follo kommunestyre, 15.02.2023)
- [23] [Temaplan for trafiksikkerhet 2021-2024](#) (Nordre Follo kommunestyre, 24.03.2021)
- [24] [Hovedplan vannforsyning, avløp og vannmiljø 2022-2029](#) (Nordre Follo kommunestyre, 08.06.2022)
- [25] [Temaplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2020-2030](#) (Nordre Follo kommunestyre, 31.10.2019)
- [26] Sosiokulturell stedsanalyse Sofiemyr, Byantropologene, Mai 2023
- [27] [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen](#) (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) 2017)