

Vi viser til Nordre Follo kommunes offentlige ettersyn av forslag til ny Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2040, med høringsfrist fredag 12. september 2025.

Dette innspillet fremmes med bakgrunn i det planlagte prosjektet om riving av eksisterende bolig og bygging av 4-6 ROP-boliger på eiendommen Skiveien 97, 1410 Kolbotn. Vi mener dette prosjektet er i direkte konflikt med flere av de overordnede målene, delmålene og arealstrategiene som er presentert i det fremlagte høringsutkastet for kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanen er de folkevalgtes viktigste strategiske styringsverktøy og skal gi retning for all utvikling i kommunen. Vi forventer derfor at kommunens egne uttalte visjoner og mål legges til grunn for konkrete utbyggingsprosjekter, slik som det foreslåtte i Skiveien 97.

Våre argumenter er forankret i følgende punkter fra høringsutkastet:

1. Bevaring av lokalsamfunnets særpreg, kvalitet og trygge bomiljøer:

- Kommuneplanen fremhever at kommunen skal **"ta vare på vårt særpreg, samtidig som vi fornyer og utvikler med en balansert utviklingspolitikk"**. En riving av eksisterende bebyggelse for å erstatte med en annen type bebyggelse (4-6 ROP-boliger) kan argumenteres for å bryte med det etablerte særpreget i nabolaget.
- Visjonen **"Nær"** slår fast at vi skal **"utvikle trygge og bærekraftige lokalsamfunn"**. Et prosjekt som endrer karakteren av et boligområde, uten tilstrekkelig forankring og dialog med naboer, kan utfordre den opplevde tryggheten og bærekraften for eksisterende innbyggere.
- Under **Hovedmål 3 ("Vi har attraktive og levende lokalsamfunn")** heter det at kommunen skal ha **"mangfoldige bomiljøer og trygge, gode lokalsamfunn"**. For å oppnå dette delmålet, beskrives det at **"Et stabilt og trygt bomiljø gir en følelse av sikkerhet og tilhørighet. Det kan redusere stress og angst og gi bedre psykisk helse"**. Det fremmes også at et slikt bomiljø **"fremmer sosial inkludering, tar hensyn til estetikk og variert arkitektur, og gir muligheter for å knytte sosiale bånd og delta aktivt i nærmiljøet. Det gir bedre helse og livskvalitet"**. Det foreslåtte prosjektet kan bidra til usikkerhet og angst, og utfordre stabiliteten i bomiljøet.
- Kommuneplanen erkjenner at Nordre Follo har utfordringer med **"Økende psykisk uhelse"** og **"Sosiale ulikheter geografiske områder"**. Dette understreker viktigheten av å prioritere og beskytte stabile og trygge bomiljøer.

2. Hensynet til folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet:

- **Arealstrategi 10** er krystallklar: **"Folkehelse, barnets beste og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging"**. Vi anmoder kommunen om å vurdere de potensielle negative konsekvensene et slikt prosjekt kan ha for barn og unges oppvekstvilkår, folkehelsen i nærområdet, og den generelle samfunnssikkerheten.
- **Hovedmål 2 ("Vi har god livskvalitet og lever aktive liv")** sier at **"Barn og unge har en trygg oppvekst. De er inkludert, deltar aktivt og har mulighet til å utfolde seg"**. En utbygging som skaper uro eller utrygghet i et nabolag med mange barn, kan svekke muligheten for en trygg oppvekst.
- Det understrekes at **"Nordre Follo kommune skal være et trygt sted å være"**. Dette er et sentralt prinsipp som må ligge til grunn for all planlegging.

- Videre sier planen at det skal være **"trygge og varierte møteplasser og arealer for lek og rekreasjon i nærmiljøene"**, og at **"Arealer for lek gir barn muligheten til å utvikle sine motoriske ferdigheter, kreativitet og sosiale evner gjennom lek"**. Riving og fortetting kan redusere eller forringe slike arealer, eller påvirke den opplevde tryggheten ved bruk av dem.

3. Bevaring av grøntområder og arealnøytralitet:

- Under **Hovedmål 4 ("Vi tar ansvarlige valg for klima og miljø")** fastslås det at kommunen skal **"ta vare på naturen og økosystemene"** og **"beskytter eksisterende grønne områder og biologisk mangfold"**. Mange boligtomter har private grøntarealer som bidrar til den lokale grønnstrukturen.
- Kommuneplanen har et uttalt mål om å bli en **"arealnøytral kommune"**. Arealnøytralitet defineres som å **"gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd fremfor å bygge ned natur eller landbruksområder"**. Riving av et eksisterende hus for å bygge et større prosjekt med flere boenheter, kan argumenteres for å bryte med prinsippet om gjenbruk av eksisterende strukturer, selv om det er en form for fortetting. Videre er **"Redusert og bærekraftig materielt forbruk med gjenbruk og reparasjon skåner naturverdier og -ressurser"** et delmål, noe som taler mot unødvendig riving.
- **Arealstrategi 5** fremhever at **"Nærturområder, områder for bynært friluftsliv og grønnstrukturene i sentrum ivaretas, prioriteres og styrkes"**. Både private og offentlige grønne lunger er viktige bidrag til dette.

4. Krav til kvalitet i fortettingsprosjekter:

- Selv om Kolbotn er utpekt som et område for fortetting (Arealstrategi 1), understreker **Arealstrategi 4** at **"Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming"**. Det må sikres at ethvert fortettingsprosjekt oppfyller disse strenge kvalitetskravene, spesielt med tanke på arkitektonisk tilpasning til eksisterende nabolag, og utforming av felles uterom som ikke forringer livskvaliteten for de som bor der.

Konklusjon og anmodning:

Vi anerkjenner at Nordre Follo kommune forventer bolig- og næringsvekst, og at fortetting i sentrumsnære områder som Kolbotn er en del av strategien. Det er imidlertid avgjørende at denne fortettingen skjer på en måte som er i tråd med kommunens egne overordnede mål for kvalitet, trygghet, folkehelse, barnets beste og miljøhensyn, slik de er beskrevet i det foreliggende høringsutkastet til kommuneplanens samfunnsdel.

Vi ber om at Kommunestyret og relevante utvalg tar disse innspillene på alvor i den videre behandlingen av Kommuneplanens samfunnsdel, og at de overordnede prinsippene i planen legges til grunn for alle konkrete arealplaner og utbyggingssaker. Vi ber spesifikt om at den planlagte riving og utbygging av 4-6 ROP-boliger i Skiveien 97 vurderes på nytt i lys av de argumentene som er fremmet her, og at bevaring av eksisterende bebyggelse og ivaretagelse av lokalsamfunnets kvalitet og trygghet gis prioritet.

Med vennlig hilsen

Stian Knudsen

