

18.12.2025

Referansepersone: Siri Gilbert

Høringsinnspill til kommuneplanens arealdel 2026-2037, Nordre Follo kommune

Sabima takker for muligheten til å gi innspill til kommuneplanens arealdel 2026-2037 for Nordre Follo kommune. Sabima er en paraplyorganisasjon for de biologiske foreningene i Norge, med til sammen nærmere 25 000 medlemmer. Vi jobber for å stanse tapet av norsk naturmangfold ved å foreslå politiske løsninger og spre kunnskap om økologiske sammenhenger. Vi arbeider også tett med medlemsforeningene om å koordinere mye av den frivillige artskartleggingen i Norge.

Sabima har fulgt Nordre Follo kommunes positive utvikling av arealforvaltning i mange år. Nordre Follo har vært en pioner og lagt ned et banebrytende arbeid ved å utvikle en arealpolitikk som sikrer at vi tar vare på artene og naturmangfoldet, og som er i tråd med Norges internasjonale forpliktelser etter Naturavtalen.

Mange andre kommuner har sett til Nordre Follo, og fulgt kommunens gode eksempel, og arbeide med å utvikle en arealpolitikk som bevarer naturmangfoldet vårt. Sabima er svært bekymret over forslaget til Kommuneplanens arealdel 2026-2037 som er lagt ut på høring. Der foreslår kommunen å reversere viktige rammer for kommunens arbeid for en natur- og klimavennlig arealforvaltning. Vi håper kommunen omgjør (endringen av bestemmelsen om arealnøytralitet som vanner ut begrepet, og ikke tar inn arealinnspill som er i strid med arealnøytralitet samt kommunens arealstrategier og KU/ROS-analyse.

Arealendringer er den største trusselen mot naturmangfold i Norge. De siste årene er det dokumentert at natur er bygget ned i rekordfart. Det gjelder ikke bare "hverdagsnatur", men også den viktigste og mest sårbare naturen vår. Denne nedbyggingen kommer til å fortsette dersom vi ikke endrer hvordan vi forvalter arealene våre. [Vi har fått dokumentert](#) at norske kommuner har planlagt massiv nedbygging av natur også den viktigste, som myrer, kantsoner langs vassdrag og naturskog. Dette er dramatisk, og vil få store konsekvenser for naturmangfoldet vårt dersom planene blir gjennomført. Ikke minst fordi så mye natur allerede er nedbygget eller degradert.

Arealnøytralitet er et rammeverk som gjør det mulig å stanse naturtapet i utbygginger. Sabima har jobbet lenge med å utvikle arealnøytralitetsprinsippet og jobber for å få på plass nødvendige verktøy og virkemidler for kommunene for en arealforvaltning som ivaretar naturmangfold, samtidig som kommunenes selvstyre og samfunnsutvikling opprettholdes.

I 2025 oppga 87 kommuner i Norge at de jobber med å bli arealnøytrale. Nordre Follo kommune var den første norske kommunen som fikk bestemmelser om arealnøytralitet inn i sin kommuneplan, og har vært en pioner i bærekraftig arealforvaltning. Nordre Follo har vært og er en stor inspirasjon for andre kommuner i Norge på dette feltet. Kommunens arbeid har vært viktig for utviklingen av prinsipp og verktøy for arealnøytralitet nasjonalt, og dermed svært viktig for utviklingen av en mer bærekraftig arealbruk i Norge med sitt banebrytende arbeid. Sabima har gjennomgått partiprogrammene ifb. med Stortingsvalget. Gjennomgangen viser at det nå er flertall på Stortinget for et mål om at Norge skal bli arealnøytralt. Nordre Follo har med sine kommuneplanbestemmelser om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon også sørget for å være godt rustet for fremtidige endringer og krav i nasjonale føringer og forvaltning for en strammere arealpolitikk.

Med bakgrunn i arbeidet med arealnøytralitet har Nordre Follo kommune også fått mye positiv oppmerksomhet, heder og godt omdømme. Bestemmelsen om arealnøytralitet og planvasken kommunen gjennomførte i tråd med begrepet i forrige kommuneplanrullering er en viktig årsak til at Nordre Follo kom på 2. plass i [Naturkampen 2025](#), Sabimas nasjonale rangering av hvordan alle kommuner og fylker tar vare på naturen.

Etter det vi er kjent med, går det fortsatt bra med næringsutvikling og boligbygging i Nordre Follo kommune. Så vidt vi vet har ikke kommunen fått noen søksmål eller problemer med utbyggere på grunn av bestemmelsen og kravet om arealnøytralitet og økologisk kompensasjon i kommuneplanen så langt.

Endring av bestemmelse om arealnøytralitet

I førstegangsbehandlingen av kommuneplanens arealdel, vedtok kommunestyret at bestemmelse §12.4 a) om arealnøytralitet skulle endres, med et tillegg til eksisterende tekst: *Prinsippet om arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen realiseres.*

Bestemmelsen som er sendt på høring er denne:

Arealnøytralitet gjelder i hele kommunen. Det innebærer å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Prinsippet om arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen realiseres.

Dette tilleggset til bestemmelsen om arealnøytralitet gjør den mye svakere enn den har vært til nå. Det er flere problematiske aspekter med endringen. Det er ikke oppgitt hvordan man skal tolke «prosjekter som er viktige for kommunen». Siden det er åpent for fortolkning, kan det i praksis tolkes som alle prosjekter, da alle utbyggingsprosjekter kan være viktige for kommunen på en eller annen måte. Utbyggere vil også argumentere for at nettopp deres prosjekt er svært viktig. Det gjør at arealnøytralitetsbestemmelsen kan settes til side, og dermed mister den tiltenkte effekten med å bevare natur og landbruksarealer. Etter vårt skjønn vil dette tilleggset bety at adgangen til å fravike bestemmelsen om arealnøytralitet er så vid at arealnøytralitetsbegrepet blir uten innhold.

Den manglende avklaringen av hvilke prosjekter som er så viktige at de ikke skal hindres av arealnøytralitet vil skape stor usikkerhet hos saksbehandlere og politikere i kommunen, samt hos utbyggere og næringsaktører. Det vil føre til vanskeligere og mer tidkrevende saksprosesser i kommunens arealforvaltning, og stort press på naturområder.

Det er ikke utdypet om denne endringen innebærer om kommunen likevel skal kunne kreve økologisk kompensasjon jf. §12.4 b). Dersom endringen i §12.4 a) blir videreført til 2. gangsbehandling av planen, må dette klargjøres.

Endringen i bestemmelsen vil føre til mer arealkrevende utbygging, og åpne for utbygging av natur og landbruksområder heller enn på allerede utbygde områder. Det medfører større tap av naturmangfold og utslipp av klimagasser fra endret arealbruk, samt nedbygging av friluftsområder og dårligere kapasitet til klimatilpasning. Det vil også kunne gjøre at mindre seriøse utbyggingsaktører vil realisere sine prosjekter i kommunen.

Vi ber kommunen til å klargjøre og utrede konsekvenser av endringen i bestemmelsen av arealnøytralitet, §12.4 a):

- Definere hva “prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen” er.
- Hvilke premisser skal kommunen og utbyggere legge til grunn for vurderingen? Hvordan skal vurderingen gjøres?
- Skal viktige prosjekter kunne gjennomføres uten at det stilles krav om arealnøytralitet?
- Skal §12.4 b) om økologisk kompensasjon gjelde uansett, selv om det også er snakk om *prosjekter som er viktige for utvikling av kommunen*?

- Hvilke konsekvenser for natur, klimagassutslipp, klimatilpasning, friluftsliv og folkehelse får endringen i §12.4 a) sett opp mot praksis med arealnøytralitet i innværende kommuneplanperiode?

Sabima oppfordrer kommunen til å reversere endringen i bestemmelsen om arealnøytralitet, slik at den lyder som tidligere:

Arealnøytralitet gjelder i hele kommunen. Det innebærer å gjenbruke og fortette områder som allerede er utbygd, fremfor å bygge ned landbruksarealer og natur.

Nye arealinnspill i kommuneplanens arealdel

Vi ser av saksfremlegget *Kommuneplanens arealdel 2026-2037 – førstegangsbehandling* at det ikke er behov for å avsette mer areal til bolig og næring enn det kommunedirektøren har foreslått i innstillingen.

Omtale av boligbehov- og reserve i saksfremlegget:

Beregninger gjort av Prognosesenteret viser at det er behov for å bygge i snitt 410 boliger pr. år de neste 20 årene for å dekke boligbehovet befolkningsveksten i Nordre Follo gir. Med en gjennomsnittlig boligbygging på 500 boliger i året og arealer avsatt til boligformål i kommuneplanen til ca. 13 200 boliger har kommunen en boligreserve i gjeldende plan frem til etter 2045. Boligreserven fordeler seg mellom ca. 11 000 leiligheter og 2 300 småhus.

Og videre:

Planforslaget tar utgangspunkt i at vi i gjeldende plan har arealreserver som møter boligbehovet i planperioden både innenfor de prioriterte utbyggingsområdene, og i øvrige tettsteder

Omtale av behov for næringsområder i saksfremlegget:

Kommunedirektøren vurderer at det med bakgrunn i disse analysene, og det pågående planarbeidet med regional plan, ikke er nødvendig å omdisponere nye arealer til næring.

Og:

Temaplanen for næring viser at det finnes nok arealer til lager og logistikk i regionen, for de neste 15–20 årene.

Til tross for kommunedirektørens konklusjon og anbefaling i behandlingen av arealinnspill i førstegangsbehandlingen, jf. vedlegg 7, vedtok kommunestyret 22.10.25 å ta inn 14 arealinnspill i tillegg (begrunnet i vedlegg 13). De 14 områdene kommer i tillegg til de 11 arealinnspillene samt øvrige endringer i kommuneplankartet i kommunedirektørens innstilling. Dette innebærer et tydelig brudd med kommunens tidligere vedtatte bestemmelse i KPA om arealnøytralitet og reverserer kommunens tidligere planvask. Kommunedirektørens anbefaling om å ikke ta inn disse 14 områdene er begrunnet i Konsekvensutredningen og ROS-

analysen, og brudd med kommunens egne arealstrategier. Vi er også bekymret over kommunedirektørens opprinnelige innstilling som foreslår å ta inn 5 områder i strid med anbefalingen i KU/ROS (arealinnspill nr. 24, 36, 37, 45 og 46). Vi mener begrunnelsen for å ikke følge anbefalingen i KU/ROS i flere tilfeller er utilstrekkelig.

12 av de 14 tilleggsområdene vedtatt i kommunestyret 22.10.25 er i strid med en eller flere av kommunens ti arealstrategier i arealdelen (se oversikten under). 9 av de 14 innspillene (arealinnspill 10, 12, 17, 21, 22, 30, 35, 52 og 56) er til boligformål, som det er dokumentert at det ikke er behov for, siden kommunen allerede har en stor boligreserve fram til etter 2045.

Arealstrategiene i KPA som er på høring vil bidra til å sikre naturmangfold, redusere klimagassutslipp pga. transport og arealendringer, klimatilpasning, friluftslivsområder, folkehelse og trivsel for innbyggerne i Nordre Follo. Det er svært uheldig at arealstrategi nr. 6 om arealnøytralitet er utvannet med følgende tillegg: *Arealnøytralitet skal ikke være til hinder for at prosjekter som er viktige for kommunen realiseres.* Se vårt innspill til endringen av bestemmelse §12.4 a) over for utdyping.

Vi finner ikke tilstrekkelig begrunnelse i vedlegg 13 for hvorfor disse arealinnspillene skal tas inn, selv om de bryter med mange av arealstrategiene i samme plan. Vi mener at det er uansvarlig dersom disse arealinnspillene vedtas inkludert i ny KPA. **Dersom disse nye innspillene og kommunedirektørens anbefalte innspill i strid med KU/ROS tas inn i endelig behandling av kommuneplan, mener vi det må begrunnes langt bedre hvorfor man i hvert enkelt innspill velger å se bort fra de aktuelle arealstrategiene. De negative konsekvensene i hvert av disse arealinnspillene må også utredes bedre, samt hvordan de kan unngås og avbøtes.**

Slik sammenstillingen vår under viser, er 12 av de 14 nye arealinnspillene svært problematiske siden de bryter med kommunens egne arealstrategier, som er essensielle for å sikre at kommuneplanen gir bærekraftig arealforvaltning.

Arealinnspill ønsket inn i KPA i strid med kommunens egne arealstrategier:

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

Arealinnspill i strid med arealstrategien:

- nr. 12, Flåtestad skog, Greverud,
- nr. 17 Bekkenstenveien 49, Bålerud

- nr. 21 Siggerud nord
- nr. 35 Hebekkveien/Fjellklangveien
- nr. 52 Åråstunet
- nr. 56 Røis vest

Arealstrategi nr. 5: *Markagrensen endres ikke. Nærturområder, områder for bynært firluftsliv og grunnstrukturene i sentrum ivaretas, prioriteres og styrkes.*

Arealinnspill i strid med arealstrategien:

- nr. 8 Taraldrud,
- nr. 10 Ekorud nord,
- nr. 12, Flåtestad skog, Greverud
- nr. 17 Bekkenstenveien 49, Bålerud
- nr. 21 Siggerud nord
- nr. 30 Vevelstadåsen
- nr. 52 Åråstunet

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

Arealinnspill i strid med arealstrategien:

- nr. 8 Taraldrud,
- nr. 10 Ekorud nord,
- nr. 12, Flåtestad skog, Greverud
- nr. 17 Bekkenstenveien 49, Bålerud
- nr. 21 Siggerud nord
- nr. 29 A Berghagan næringsområde vest (trekant i nord og rektangel i sør)
- nr. 29 B Berghagan vest (del i sør)
- nr. 30 Vevelstadåsen
- nr. 35 Hebekkveien/Fjellklangveien
- nr. 48 Ski flyplass
- nr. 56 Røis vest

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

Arealinnspill i strid med arealstrategien:

- nr. 10 Ekorud nord
- nr. 17 Bekkenstenveien 49, Bålerud

- nr. 21 Siggerud nord
- nr. 29 A Berghagan næringsområde vest (trekant i nord og rektangel i sør)
- nr. 29 B Berghagan vest (del i sør)
- nr. 30 Vevelstadåsen
- nr. 35 Hebekkveien/Fjellklangveien
- nr. 52 Åråstunet
- nr. 56 Røis vest

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

Arealinnspill i strid med arealstrategien:

- nr. 48 Ski flyplass
- nr. 52 Åråstunet

Vi vet også at beboere og naboer til innspill 10. Ekorud nord ikke ønsker denne utbyggingen fordi det vil ødelegge et viktig nærtur- og friluftslivsområde for dem.

Vi finner ikke en samlet vurdering av natur, miljø- og klimakonsekvenser av alle arealinnspillene som er lagt på høring. Det mener vi må utredes før kommuneplanen legges fram for endelig behandling. Det bør også framlegges en grundig vurdering av om hvert enkelt arealinnspill og helheten i høringsforslaget er i tråd med [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027](#) og statlige [planretningslinjer for arealbruk og mobilitet](#), § 3.10:

3.10 *Klima, naturmangfold og friluftsliv:* Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes. Muligheten for å bygge innenfor eller i tilknytning til eksisterende byggeområde skal kartlegges og utnyttes før det vurderes å ta i bruk områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder) og grøntområder til utbyggingsformål. Planlegging skal bidra til å nå målet om å redusere nedbygging av særlig viktige naturarealer.

Resultatene av en slik utredning og vurdering opp mot nasjonale forventninger og planretningslinjer må legges til grunn for en ny vurdering av arealinnspillene før 2. gangsbehandling av kommuneplanens arealdel.

Oppsummering

Sabima mener det er svært beklagelig at kommunen nå legger fram en ny arealdel, der det viktige arbeidet som ble gjort i forrige kommuneplanrullering med planvask i tråd med bestemmelsen om arealnøytralitet, blir reversert. Det framstår som helt unødvendig, da det i saksfremstillingen dokumenteres at kommunen har tilstrekkelige areal til boliger (boligreserve) 45 år fram i tid i gjeldende plan. Det er uklart hvilke samlede konsekvenser planforslaget vil medføre for natur, klima, klimatilpasning, friluftsliv og folkehelse. Vi håper kommunestyret tar hensyn til disse verdiene i endelig behandling av kommuneplanens arealdel.

Vi oppfordrer kommunestyret til å reversere utvanningen av bestemmelse §12.4 a) om arealnøytralitet og til å ta ut igjen arealinnspillene som er i strid med KU/ROS-analysen og kommunens arealstrategier (nr. 1, 5, 6, 8 og 9). På den måten vil de folkevalgte ta sitt ansvar for å sikre bærekraftig forvaltning til beste for innbyggere, natur og klima i Nordre Follo kommune framover. Da vil Nordre Follo kommune fortsette å være et forbilde for andre kommuner, og for utvikling av bærekraftig areal- og naturforvaltning i Norge.

Vennlig hilsen

Einar Wilhelmsen
Generalsekretær