

Til  
Indre Østfold kommune  
Postboks 34  
1861 Trøgstad

Fra  
Tenold Gruppen  
v. Tenold Eiendomsutvikling AS  
Losbyvn. 142  
1475 Finstadjordet

Lørenskog, 13.05.2021.

**Høringsuttalelse til forslag til kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi for  
Indre Østfold kommune 2021 - 2032:**

Tenold Eiendomsutvikling AS er hjemmelshaver til eiendom med gnr. 808, bnr. 1 beliggende på Tomter i Indre Østfold kommune. Eiendommen betegnes «Solberg» og utgjør et tomteareal på ca. 670 daa beliggende noen hundre meter nord-vest for Tomter stasjon. Store deler av eiendommen er regulert til boligbebyggelse jfr. reguleringsplan betegnet «Områderegulering for Solbergåsen», endelig godkjent 16.06.2014. «Solbergåsen» har vært oppført med 720 boenheter i tidligere kommuneplaner.

Tenold Eiendomsutvikling AS har, sammen med representant for tidligere eiere av eiendommen, hatt flere møter med Hobøl kommune og alle kommunens aktuelle etater har vært involvert via ovennevnte møter. Vi har i den forbindelse gitt klart uttrykk for at vi planlegger igangsetting av utbygging på eiendommen så snart som mulig. Tenold Eiendomsutvikling AS har i ettertid arbeidet kontinuerlig med nødvendig tilrettelegging for planlagt utbygging. Det ligger nå an til at vi får på plass alle nødvendige forhold i løpet av første halvår inneværende år (2021).

Vi har gjennomgått fremlagt forslag til kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi. I den forbindelse ser vi at kommunen vil prioritere utbygging på allerede regulerte eiendommer med sykkelavstand til jernbanestasjon. Videre gis det uttrykk for at man vil prioritere utbygging på de tomteområder som ligger nærmest Oslo. Vi støtter denne tankegangen.

Vi mener det er viktig å prioritere utbygging på allerede regulerte tomteområder med gang- og sykkelavstand til jernbanestasjon. Videre er det viktig å prioritere utbygging på områder i nærheten av de jernbanestasjoner som ligger nærmest Oslo. Med kort avstand til Ski stasjon og fremtidig Follobane vil boliger med slik beliggenhet bli attraktive og bidra til den ønskede befolkningsvekst i kommunen.

Med høye priser og mindre barnevennlige boområder i Oslo vil boliger i ovennevnte områder kunne bli et attraktivt alternativ for mange som arbeider i Oslo området.

Ved gjennomlesing av forslag til samfunnsdel i ny kommuneplan registrerer vi videre at kommunen i løpet av kort tid må legge planer for utbygging og oppgradering av vann- og avløpsnett og videre at de planene vil påvirke kommuneplanens arealdel.

Vi vil i den forbindelse oppfordre kommunen til å prioritere opparbeidelse av nødvendig infrastruktur mot allerede regulerte boligområder med gang- og sykkelavstand til jernbanestasjon beliggende nærmest Oslo, blant annet til «Solbergåsen», slik at en utbygging kan la seg gjennomføre så raskt som mulig på disse boligeiendommene.

Vi vil i den forbindelse bemerke at en utbygging på «Solbergåsen» vil tilfredsstillе alle overordnede mål i forslag til samfunnsdel i ny kommuneplan.

«Solbergåsen» er regulert og ligger med gang- og sykkelavstand til jernbanestasjon ved tettsted (Tomter) med beliggenhet nærmest Oslo.

Reguleringsplan for «Solbergåsen» legger opp til utbygging av alle typer boliger i et trygt og godt bomiljø.

Utbyggingsområdet anses å bli attraktivt da det primært ligger på en ås med syd/sydvestlig utsyn og med ca. 500 meter avstand fra tomtegrense i øst til Tomter stasjon, som ligger tre stasjoner fra Ski, med fremtidig hurtigtog forbindelse via Follobanen fra Ski til Oslo.

Nærhet til E18 med fremtidig 4 felts vei inn mot Oslo vil også gjøre sitt til at området vil bli attraktivt.

Det ligger barnehage, skole (1. – 7. klasse + SFO) og idrettsanlegg og blant annet matvarebutikk i gangavstand fra eiendommen.

Det er også avsatt areal til etablering av barnehage internt på eiendommen.

Det er videre betydelige friluftsområder og idrettsanlegg innenfor gang- og sykkelavstand i nærmiljøet.

Basert på ovennevnte vil man i mange tilfeller kunne levere barn i barnehage uten bruk av bil. Videre gå eller sykle til togstasjon for benyttelse av tog som kollektivtransport til og fra arbeidsplass. Handle i lokal matvarebutikk og hente barn i barnehage samt utnytte friluftsområder og idrettsanlegg uten bruk av bil.

Dette er meget miljøvennlig og helt i tråd med både lokale og nasjonale overordnede målsettinger for fremtiden.

Vi mener videre at ny kommuneplan bør være i overenstemmelse med tidligere kommuneplan for Tomter mht. utbyggingsrekkefølge.

Utbygging av «Solbergåsen» medfører meget høye kostnader for utbygger mht. opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Av den grunn er det viktig at vi opprettholder mulighet for en forholdsvis høy utbyggingstakt og videre gis mulighet til å akkumulere et visst antall boliger før utbygging igangsettes.

Prosjektet vil for øvrig generere et stort antall arbeidsplasser mht. prosjektering, vare leveranser og arbeid med oppføring og fremtidig vedlikehold av planlagte boliger. Prosjektet vil også gi kommunen store fremtidige skatteinntekter som er sårt tiltrengt.

Vi ønsker å komme med ytterligere innspill og synspunkter når kommuneplanens arealdel skal revideres.

Vennlig hilsen

Tenold Gruppen  
v. Tenold Eiendomsutvikling AS



Øystein Tenold  
Daglig leder/Styrets leder.