

VEDLEGG 4

Innkomne innspill etter varsel om oppstart

Områderegulering, Ski sentrum

Tabellen viser sammendrag av innspill.

Dato: 8.9.20

1. Andresen Realkapital AS	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>1.1 Krav til infrastruktur og rekkefølgebestemmelser må fremstå rimelig i forhold til bruk og formål. Herunder må valgte løsninger være samfunnsøkonomisk forsvarlig slik at grunneiere ikke pålegges en urimelig byrde. For strenge rekkefølgebestemmelser og for tunge krav til infrastruktur kombinert med urimelig kostnadsfordeling, vil tvinge frem en ensartet utvikling og profittmaksimering som hemmer kvaliteter og bredden i byutviklingen.</p> <p>1.2 Gjeldende bestemmelser er uoversiktlige, og gir en lav forutberegnelighet av hvilke tiltak som skal gjelde for hvert enkelt byggeområde, hvilke som er tenkt løst som utbyggingsavtaler.</p> <p>1.3 De rekkefølgebestemmelsene som skal gjelde for planområdet må konkretiseres slik at man kan vurdere nødvendigheten i forhold til de enkelte byggeprosjekter.</p> <p>1.4 Det er umulig å vurdere forholdsmessighet uten en kostnadsanalyse som viser hva tiltakene kommet til å koste. Anleggsbidrag bør konkretiseres ned til fast VPOR-bidrag som differensieres på bygningsmasse/formål, og med kostnadsestimater til grunn for VPOR-bidrag som en eiendomsutvikler kan forholde seg til.</p> <p>1.5 Det finnes også andre modeller for finansiering av infrastrukturtiltak enn de rene utbyggingsavtalene.</p>	<p>1.1 Rådmannen deler denne oppfatningen. Det legges opp til felles rekkefølgekrav som har til hensikt å gi en riktig fordeling av kostnader på alle grunneiere og utbyggere i utviklingen av Ski sentrum.</p> <p>1.2 Forslag til reviderte bestemmelser for rekkefølgekrav er utarbeidet etter ny mal for bestemmelser, som skal gjøre de mer oversiktlige.</p> <p>1.3 Innspillet er tatt til følge. Det er foreslått felles rekkefølgekrav innenfor delområder som er vist i bestemmelsene.</p> <p>1.4 I Strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum er det gitt anbefalinger om prinsipp for kostnadsfordeling mellom utbyggerne. Anbefalingen er at kostnadene ved et felles rekkefølgetiltak fordeles på fordelingsgrunnlaget i m² BRA. Hver utbygger/hvert byggeprosjekt yter på denne måten et økonomisk bidrag (anleggsbidrag) tilsvarende sin forholdsmessige andel m² BRA av dette totale fordelingsgrunnlaget.</p>

<p>1.6 For utvikling av BFKT1 vil de omfattende omkostningene stoppe utbygging på det aktuelle området, likeså vil områdets forpliktelser tilknyttet Åsveien med detaljregulering kunne stanse utbygningsplanene.</p> <p>1.7 Endringer i områdereguleringens rekkefølgebestemmelser og krav til felles infrastruktur må sikre bærekraftig byutvikling, arbeidsplasser og langsiktig verdiskapning for lokalsamfunnet. Dette fremfor kortsiktig profitt for boligutviklere og tomtebesittere.</p>	<p>1.5 Innspillet tas til orientering.</p> <p>1.6 Det er foreslått bestemmelser om opparbeiding av gang- og sykkel fasiliteter langs Åsveien.</p> <p>1.7 Rådmannen deler oppfatningen av dette, og dette er utløsende faktor for arbeidet med endringen av rekkefølgebestemmelsene.</p>
<p>2. Asplan Viak v/Katja Buen på vegne av Waldemarhøyveien Eiendom AS</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Kommentar</p>
<p>2.1 Ønsker at det stilles krav til samlet regulering av adkomst til BF3 og B/F/K5/BFK1 i bestemmelsene, fortrinnsvis i tråd med retningslinjene i funksjons- og designplanen.</p> <p>2.2 Ønsker at det vurderes om GS1 (Waldemarhøyveien) fra krysset Kirkeveien til og med GS2 som atkomst til BF3 og B/F/K5, og at dette sikres i kart og reguleringsbestemmelser.</p> <p>2.3 Ønsker at man avsetter GS1 med tilstrekkelig bredde som offentlig kjørbare gang- og sykkelvei i plankartet.</p>	<p>2.1 Reguleringsendringen av Områderegulering for Ski sentrum er begrenset til revidering av rekkefølgebestemmelsene. Dette faller utenfor dette arbeidet og følges derfor ikke videre opp.</p> <p>2.2 Dette faller utenfor varslet reguleringsendring, men følges opp av rådmannen i forbindelse med detaljreguleringsplaner for Waldemarhøyveien 5,7 og Waldemarhøyveien 1.</p> <p>2.3 Se pkt. 2.2.</p>
<p>3. Bane NOR, brev datert 05.06.2019</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Kommentar</p>
<p>3.1 Påpeker at det i den eksisterende bestemmelsen er presisert at de fleste rekkefølgebestemmelsene ikke gjelder Follobanen eller andre jernbanetiltak. Vi forutsetter at disse unntakene opprettholdes.</p> <p>3.2 Legger til grunn at forholdene til nødvendighet og forholdsmessighet blir ivaretatt i de nye bestemmelsene.</p> <p>3.3 For større og kostbare tiltak som ikke kan pålegges en enkeltutbygger alene, må det gjennom utbyggingsavtalen etableres et spleiselag. Bane NOR minner om viktigheten om at bestemmelsene er fleksible nok.</p>	<p>3.1 Rådmannens forslag til nye bestemmelser viderefører dette unntaket i bestemmelsene.</p> <p>3.2 En vurdering av nødvendighet og forholdsmessighet ligger til grunn for utarbeidelsen av nye rekkefølgekrav.</p> <p>3.3 Rådmannen mener at foreslåtte bestemmelser og Strategi for utbyggingsavtaler gir de føringer, fleksibilitet og virkemidler som trengs for at kommunen skal kunne styre og møte den utviklingen som kommer.</p>

3.4 Arbeidet med utarbeidelse av nye rekkefølgebestemmelser må ses opp mot arbeidet som pågår med å få oversikt over kostnader for opparbeidelse av offentlig infrastruktur i planområdet. Her er Bane NOR Eiendom deltaker, og vi bidrar gjerne i det videre arbeidet.	3.4 Disse arbeidene henger nøye sammen.
4. Coop Norge Eiendom AS, brev datert 11.06.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>4.1 Vurderer muligheten for at rekkefølgebestemmelsene har fått et slikt omfang og detaljering at de vil kunne virke kompliserende og hemmende på mulighetene til gjennomføring av planen totalt sett.</p> <p>4.2 Ber kommunen om å vurdere en justering av arealformål for delområde F/K/I-1. Området er avsatt til forretning, kontor og industri. Det ville kunne være hensiktsmessig at delområdet i områdeplanen også hadde en åpning for boligbebyggelse siden området grenser til etablert boligbebyggelse. En slik bebyggelse kunne blant annet vært med på å skape en bedre og mer naturlig overgang til omkringliggende bebyggelse. Videre kunne en åpning for en boligandel på delområdet bidra til en bedre balanse ved utviklingen av delområdet ved en forsterket variasjon av bebyggelse og bruk.</p>	<p>4.1 Hensikten med planarbeidet har vært å sikre gjennomførbarhet av områdereguleringen.</p> <p>4.2 Reguleringsendringen av Områderegulering for Ski sentrum er begrenset til revidering av rekkefølgebestemmelsene. Dette faller utenfor dette arbeidet og følges derfor ikke videre opp.</p>
5. Akershus fylkeskommune, brev datert 05.06.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
5.1 Planen skal bidra til å nå det fellesmålet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener vi tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.	5.1 Tas til orientering.
6. Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 14.05.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
6.1 Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.	6.1 Tas til orientering.

7. Hafslund Nett, brev datert 23.05.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>7.1 Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.</p> <p>7.2 Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema.</p> <p>7.3 Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt 18,6 meter, 9,3 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen. Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften.</p> <p>7.4 Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.</p> <p>7.5 Omlegging av anlegg med spenning høyere enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Dette betyr at vi vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.</p> <p>7.6 Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.</p>	<p>7.1-7.7 Reguleringsendringen av Områderegulering for Ski sentrum er begrenset til revidering av rekkefølgebestemmelsene. Dette faller utenfor dette arbeidet og følges derfor ikke videre opp.</p> <p>7.8 Rekkefølgekrav om flytting av høyspent er foreslått fjernet.</p>

<p>7.7 Arealer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.</p> <p>7.8 Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til ny traséer og/eller nettstasjon(er).</p>	
8. MD Eiendom AS	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>8.1 Ønsker forutsigbarhet om at blir stilt krav til deltakelse fra utbyggers side med hensyn til utvikling av infrastruktur, hvilke typer infrastruktur det er forventet at det skal bidra med, og hvilke kostnader dette innebærer.</p> <p>8.2 Bestemmelsene er uoversiktlige, og gir en lav forutberegnelighet av hvilke tiltak som skal gjelde for hvert enkelt byggeområde, hvilke som er tenkt løst som utbyggingsavtaler.</p> <p>8.3 Det er umulig å vurdere forholdsmessighet uten en kostnadsanalyse som viser hva tiltakene kommet til å koste. Anleggsbidrag bør konkretiseres til fast VPOR bidrag.</p> <p>8.4 Det finnes også andre modeller for finansiering av infrastrukturtiltak enn de rene utbyggingsavtalene.</p> <p>8.5 Kostnadene på tiltak knyttet til «tomten» er omfattende, og hensynet til å unngå «gratispassasjerer» er ikke tilstrekkelig hensyntatt fra kommunens side i planlegging og gjennomføringen av sentrumsutviklingen.</p> <p>8.6 Endringer i områdereguleringens rekkefølgebestemmelser og krav til felles infrastruktur må sikrebærekraftig byutvikling, arbeidsplasser og langsiktig verdiskapning for lokalsamfunnet. Dette fremfor kortsiktig profitt for boligutviklere og tomtebesittere.</p> <p>8.7 Omkostningene ved flytting av høyspentledning vil stoppe utbygging på området, likeså vil våre forpliktelser vedrørende Åsveien med detaljregulering stanse utbygningsplanene.</p>	<p>8.1-8.2 Forslag til reviderte bestemmelser for rekkefølgekrav er utarbeidet etter ny mal for bestemmelser, som skal gjøre de mer oversiktlige og klargjørende.</p> <p>8.3 I Strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum er det gitt anbefalinger om prinsipp for kostnadsfordeling mellom utbyggerne. Anbefalingen er at kostnadene ved et felles rekkefølgetiltak fordeles på fordelingsgrunnlaget i m² bruksareal (BRA). Hver utbygger/hvert byggeprosjekt yter på denne måten et økonomisk bidrag (anleggsbidrag) tilsvarende sin forholdsmessige andel m² BRA av dette totale fordelingsgrunnlaget.</p> <p>8.4 Tas til orientering.</p> <p>8.5 En viktig forutsetning for strategiarbeidet med utbyggingsavtaler og endring av rekkefølgekrav har vært å motvirke gratispassasjerer, og å sikre en rimelig fordeling av kostnader til felles infrastruktur.</p>

<p>8.8 Plasskrevende handel, slik det legges opp til i områdeplanen for område B/F/K/T2, bør ikke plasseres i sentrumskjernen. Det bør legges til rette for at det åpnes for detaljhandel kombinert med storhandel innenfor område B/F/K/T2.</p> <p>8.9 Flytting av høyspent kabelen kun til hinder for Lyng, Andresen og Møller Nord (park 9).</p> <p>8.10 Sydlige del av (B/F/K/T2) bør utvikles samlet.</p>	<p>8.6 Rådmannen deler denne oppfatningen, og dette er delvis utløsende faktor for arbeidet med endringen av rekkefølgebestemmelsene.</p> <p>8.7 Flytting av høyspent innenfor planområdet er foreslått tatt ut av bestemmelsene.</p> <p>8.8 Innspillet tar innspillet til orientering. Dette må følges opp i arbeidet med detaljreguleringsplanene for områdene.</p> <p>8.9 Tas til orientering.</p> <p>8.10 Rådmannen mener både B/F/K/T1, B/F/K/T2 og o_V13 bør utvikles samlet.</p>
<p>9. Møller Eiendom, brev datert 11.06.2019</p>	
<p>Resymé av innspill</p>	<p>Kommentar</p>
<p>9.1 Bestemmelsene er uoversiktlige, og gir en lav forutberegnelighet av hvilke tiltak som skal gjelde for hvert enkelt byggeområde, hvilke som er tenkt løst som utbyggingsavtaler.</p> <p>9.2 Det er umulig å vurdere forholdsmessighet uten en kostnadsanalyse som viser hva tiltakene kommet til å koste. Anleggsbidrag bør konkretiseres ned til fast VPOR-bidrag slik det praktiseres i mange andre kommuner.</p> <p>9.3 Det finnes også andre modeller for finansiering av infrastrukturtiltak enn de rene utbyggingsavtalene.</p> <p>9.4 For utvikling av BFKT1 vil de omfattende omkostningene stoppe utbygging på det aktuelle området, likeså vil områdets forpliktelser tilknyttet Åsenveien med detaljregulering kunne stanse utbygningsplanene.</p>	<p>9.1 Forslag til reviderte bestemmelser for rekkefølgekrav er utarbeidet etter ny mal for bestemmelser, som skal gjøre de mer oversiktlige.</p> <p>9.2 I Strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum er det gitt anbefalinger om prinsipp for kostnadsfordeling mellom utbyggerne. Anbefalingen er at kostnadene ved et felles rekkefølgetiltak fordeles på fordelingsgrunnlaget i m² BRA. Hver utbygger/hvert byggeprosjekt yter på denne måten et økonomisk bidrag (anleggsbidrag) tilsvarende sin forholdsmessige andel m² BRA av dette totale fordelingsgrunnlaget. Det skal beregnes et anleggsbidrag pr. m² BRA som vil være likt for alle byggeområdene innenfor delområder i områdeplanen. Det totale økonomiske bidraget i utbyggingsavtalen (anleggsbidraget) for feltene i detaljregulerings-</p>

	<p>planer vil da tilsvare dette anleggsbidraget multiplisert med antall m² BRA for det enkelte felt.</p> <p>9.3 Tas til orientering.</p> <p>9.4 Rekkefølgebestemmelse om høyspentledning er foreslått tatt ut.</p>
10. NVE , brev datert 31.05.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>10.1 NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p>	<p>10.1 Tar innspillet til orientering.</p>
11. SVV , brev datert 04.06.2019	
Resymé av innspill	Kommentar
<p>11.1 Statens vegvesen forutsetter at rekkefølgekrav knyttet til fylkesvegnettet (§8.4) videreføres eller endres slik at de fortsatt sikrer gjennomføring av de tiltak på fylkesgatenettet som er nødvendige som følge av planlagt utbygging i Ski sentrum. Vi tar gjerne en dialog om hva rekkefølgekravene skal inneholde.</p> <p>11.2 Vi gjør oppmerksom på at det ikke er avsatt fylkeskommunale midler til ombygging av alle fylkesgatene i Ski de nærmeste år. Kostnader til slik ombygging må derfor innarbeides i utbyggingsavtalene mellom kommunen og utbyggere hvis utbygging skal kunne realiseres innen overskuelig tid.</p>	<p>11.1 Rekkefølgekrav til nødvendig infrastruktur, herunder gang- og sykkel fasiliteter langs fylkesveger, er fastsatt i bestemmelsene.</p> <p>11.2 Tas til orientering.</p>