



Arkivsak-dok. PLAN-20/02456-4
Saksbehandler Helen N. Liebig-Andersen

| Saksgang | Møtedato |
|-------------------------------------|------------|
| Utvalg for areal, klima og byggesak | 08.06.2021 |
| Formannskapet | 10.06.2021 |

Paragraf

Områdeplan Ski Vest – Forslag til endring av rekkefølgebestemmelser – 1.gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

1. Boligfeltene i delområde sør utløser behov for å avsette areal til strøkslekeplass og friområder. Størrelse på, plassering av og innhold i fremtidige friområder skal avklares i detaljreguleringene for delområde sør. Friområdene og funksjonene de skal fylle skal inngå i en helhetsvurdering og planlegges på en slik måte at de supplerer og styrker hverandre, bidrar til variasjon i aktiviteter for ulike grupper, og binder hele planområdet sammen på en god måte.
2. Forslag til endring av Områderegulering for Ski Vest, plan-ID 201308, legges ut til offentlig ettersyn i ni uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å sørge for en riktig fordeling av rekkefølgetiltak på utbyggere innenfor områdeplan Ski Vest, og i så stor grad som mulig sikre at etablering av felles infrastruktur innenfor planområdet kan dekkes av utbyggerne slik at framdrift på utbygging blir mindre avhengig av kommunens økonomiske situasjon. Endringen innebærer presisering av eksisterende rekkefølgekrav og supplerer med nye krav. Endringen sees i sammenheng med vedtatt Strategi for utbyggingsavtaler.

Det er i hovedsak rekkefølgebestemmelsene som foreslås endret. I tillegg foreslås enkelte endringer i øvrige bestemmelser og henvisninger til ny kommuneplan.

Faktaopplysninger

Bakgrunn

Områderegulering for Ski Vest ble vedtatt av kommunestyret i Ski 3.2.2016. Planområdet dekker omlag 190 daa rett sørvest for Ski stasjon. Planområdet ligger innenfor prioritert utbyggingsområde med gangavstand til Ski stasjon og Ski sentrum. Magasinparken er under oppføring i nordre del av planområdet. Ski Vest ungdomsskole er planlagt rett sør for Magasinparken. Follo DPS ligger i området mellom Vestveien og planlagt ungdomsskole. Området sør for Finstadbekken er ubebygget.



Figur 1: Oversiktskart med planområde Ski Vest markert i blått.

I arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler er det gjort en vurdering av aktuelle rekkefølgetiltak for områdeplanen opp mot vilkåret om nødvendighet og forholdsmessighet i plan- og bygningslovens § 17-3, 3. ledd. Ut fra dette er det utarbeidet et forslag til hvilke infrastrukturiltak som skal være rekkefølgekrav. Dette arbeidet danner grunnlaget for revisjonen av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Ski Vest.

Rekkefølgebestemmelser angir kun hva som skal realiseres og eventuelt i hvilken rekkefølge (når). Hvem som skal bygge og hvem som skal betale for tiltakene avklares gjennom andre avtaler, eksempelvis utbyggings- og gjennomføringsavtaler.

Planforslaget

Planforslaget innebærer i hovedsak endringer i rekkefølgebestemmelsene for områderegulering Ski Vest. Endringene bygger på vurderinger gjort i arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler.

Endringen omfatter:

- Endring av rekkefølgebestemmelsene under ny § 27 Rekkefølgebestemmelser
 - Endret disposisjon for kapittel om rekkefølgebestemmelser i tråd med ny mal for Nordre Follo kommune
 - Felles rekkefølgebestemmelser for felles infrastrukturtiltak basert på en områdemodell
 - Enkelte rekkefølgetiltak i områdeplan for Ski sentrum knyttes opp mot områdeplan for Ski Vest
 - G/S-bro over jernbanen
 - G/S-fasiliteter langs vestsiden av Vestveien
 - Kryss Vestveien/Magasinveien og kryss Vestveien/Villenga
 - Detaljregulering av Vestveien
 - Endring av strekning for kabling av høyspentledning
 - Krav til barnehage- og skolekapasitet er foreslått flyttet til rammesøknad
 - Ny rekkefølgebestemmelse om at feltene mellom Finstadbekken og Villenga (felt B/T6, o_GT5, o_GT6, B/T4 og B/F/T/K1) skal være opparbeidet før igangsettingstillatelse til feltene sør for Villenga (B/T5 og B/T/K1)
 - Nytt rekkefølgekrav om helhetlig renovasjonsteknisk plan for delområde sør før detaljregulering kan vedtas
 - Nytt krav om at behovet for oppgradering av teknisk infrastruktur skal avklares i nye detaljreguleringsplaner
 - Nytt rekkefølgekrav om utarbeidelse av plan for helhetlige flomveier ved første detaljregulering innenfor delområde sør
 - Nye rekkefølgekrav om felles rammeplan og detaljplan for VA og overvann
 - Utdatert rekkefølgekrav om barnehage i felt B/T1 er foreslått fjernet
 - Nytt rekkefølgekrav om at hovedadkomst V1 Villenga og kryss V1/Vestveien skal være ferdig opparbeidet i henhold til nye detaljreguleringsplaner for Villenga og Vestveien før ny bebyggelse i delområde sør kan tas i bruk

I tillegg foreslås følgende endringer i øvrige bestemmelser:

- Ny hensynssone med krav om felles planlegging av feltene mellom Finstadbekken og Villenga (felt B/T6, o_GT5, o_GT6, B/T4 og B/F/T/K1) og feltene sør for Villenga (B/T5 og B/T/K1). Endringen medfører innføring av nye hensynssoner H810_1 og H810_2 samt endring i plankartet.
- Ny bestemmelse som sikrer trygg og god fremkommelighet for myke trafikanter forbi anleggsområder
- Ny bestemmelse med krav om fossilfri byggeplass
- Oppdatert bestemmelse om innpassing av barnehage i felt B/T1 i henhold til vedtatt detaljreguleringsplan for BB1 og B/T1
- Tillegg til bestemmelser som omhandler parkering, overvann, flomveier og blågrønn struktur i tråd med kommuneplanen
- Tilleggskrav om *trafikksikker* løsning for plassering av renovasjonsanlegg
- Bestemmelser som tidligere viste til utdatert kommuneplan henviser nå til gjeldende kommuneplan for Nordre Follo

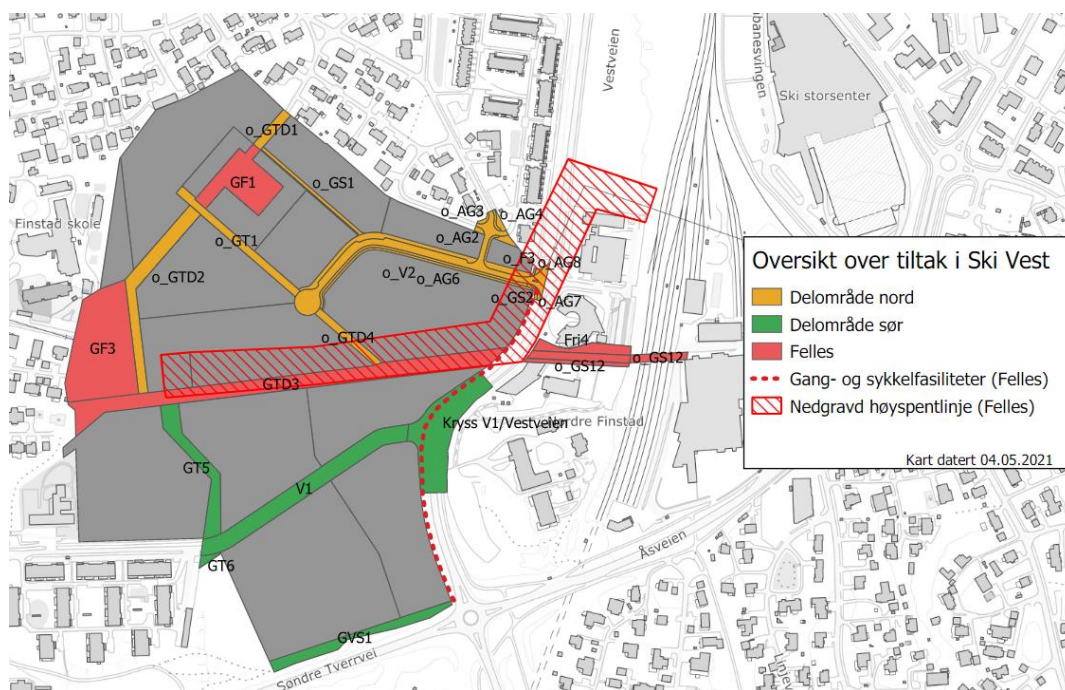
En full oversikt over endringer i bestemmelser og plankart gis i vedlegg *Forslag til endringer i bestemmelser og plankart*.

Endringene vil ikke få betydning for vedtatte detaljreguleringsplaner. I tillegg til rekkefølgekravene omtalt i bestemmelsene for områdeplan for Ski Vest, vil det i framtidige detaljreguleringer kunne komme ytterligere rekkefølgekrav om opparbeiding av ny offentlig infrastruktur.

Felles rekkefølgebestemmelser innenfor definerte områder

Rekkefølgebestemmelser danner utgangspunktet for forhandlinger om utbyggingsavtaler. Hvordan rekkefølgebestemmelsene er utformet og fordelt mellom feltene internt i et planområde er derfor avgjørende for hvordan kostnader forbundet med felles infrastrukturtiltak skal fordeles mellom de ulike aktørene i området, og for når tiltakene er finansiert og dermed kan opparbeides.

Eksisterende rekkefølgebestemmelser er fordelt på hele planområdet Ski Vest. Områdemodellen som revisjonen av rekkefølgebestemmelsene baserer seg på, innebærer at tiltakene fordeles på to delområder avgrenset av Finstadbekken; delområde nord og delområde sør. Noen rekkefølgebestemmelser beholdes som felles for begge områder. Områdemodellen med oversikt over hvilke konkrete tiltak som foreslås til hvilke delområder er illustrert i figur 2. Kart som definerer fordelingssonene ligger vedlagt bestemmelsene og gjøres på denne måten juridisk bindende.



Figur 2: Inndeling av tiltak i delområde nord og delområde sør. Tiltak markert i rødt er felles, og finansieres av alle feltene i planområdet.

Prinsippet om felles rekkefølgebestemmelser fordelt på delområder sikrer at rekkefølgetiltakene kan opparbeides i prioritert rekkefølge etter hvert som man får tilstrekkelig finansiering gjennom utbyggingsavtaler og/eller ved annen finansiering. Det sikrer også at det alltid vil være en rekkefølgebestemmelse igjen som grunnlag for inngåelse av en utbyggingsavtale - også til de utbyggerne som realiserer sine eiendommer på et senere tidspunkt. Områdemodellen er valgt for å sikre så jevn fordeling av kostnader som mulig for felles infrastrukturtiltak på alle utbyggere.

“Opparbeidet” og “sikret opparbeidet”

I Strategi for utbyggingsavtaler er det anbefalt at rekkefølgetiltakene i figur 2 blir utarbeidet med en formulering om at tiltak må være *opparbeidet eller sikret opparbeidet* før søknad om igangsettelse. Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle feltet når utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale og utbygger har utført sine forpliktelser etter avtalen. Kommunens byggesaksavdeling kan da gi dispensasjon fra kravet om opparbeidelse selv om et rekkefølgetiltak ikke er fullfinansiert ved tidspunkt for byggesøknad.

Roller i utviklingen av Ski Vest

For rekkefølgetiltak som ligger i direkte tilknytning til nye utbyggingsområder og som ikke omfatter flere grunneiere, er det hensiktsmessig at tiltakene bygges ut av utbygger selv. Det er pr. i dag få grunneiere i områdeplan for Ski Vest. I tillegg er hele delområde sør ubebygde. Dette betyr at utbyggere i stor grad kan håndtere opparbeidning av offentlig infrastrukturtiltak selv, og at det ikke er behov for at kommunen tar en aktiv rolle som byggherre for opparbeidning av tiltakene.

For rekkefølgetiltak som er felles for hele planområdet betaler utbygger anleggsbidrag gjennom utbyggingsavtale, og kommunen tilpasser og prioriterer bygging av infrastrukturtiltak ut fra egen ressursituasjon når finansieringen er på plass.

Innspill til oppstartvarselet

Kommunen har mottatt 5 innspill til varsel om oppstart. Se vedlegg *Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med kommunedirektørens kommentar og Samlede innspill til varsel om oppstart*.

Statens Vegvesen (SVV) ber om at det i forbindelse med revisjonen av rekkefølgebestemmelsene gjøres en vurdering av om det skal stilles rekkefølgekrav til bussens fremkommelighet i Åsveien. Kommunedirektørens fulle vurdering følger under overskriften *Tiltak på fylkesvei*.

Økonomiske konsekvenser

Revisjonen av rekkefølgebestemmelsene er et ledd i å sikre økonomisk forutsigbarhet for kommune og utbyggere. Planforslaget skal, i så stor grad som mulig, sikre at etablering av felles infrastruktur innenfor planområdet kan dekkes av utbyggerne slik at fremdrift på utbygging blir mindre avhengig av kommunens økonomiske situasjon.

Når de reviderte rekkefølgebestemmelsene er vedtatt kan arbeidet med kostnadsanslag for rekkefølgetiltakene ferdigstilles.

Om og i hvilken grad kommunen må bidra økonomisk i realiseringen av rekkefølgetiltakene vil bli vurdert i egen sak om oppdatert Tiltaks- og finansieringsplan for områdeplan Ski Vest. Eventuelle kommunale, direkte investeringer må skje gjennom Strategi- og handlingsplan (SHP) og Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP). Investeringene må sees i sammenheng med kommunens øvrige økonomi og investeringer. Kommunen må også avklare hvordan man skal fordele kostnadene mellom områdeplan Ski Vest og Ski sentrum for rekkefølgetiltak som er felles for begge områdeplanene.

Andre konsekvenser

Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget innebærer ny bestemmelse om fossilfri byggeplass, og vil medføre reduserte CO₂-utslipp i anleggs- og byggefase for alle ubebygde felter innenfor områdeplanen.

Konsekvenser for overvann

Planforslaget legger til rette for at områdeplanens systemer for overvannshåndtering og blågrønn struktur knyttes sammen og utformes i samsvar med kommuneplanens bestemmelser § 4.2 overvann, § 4.3 flomveier og § 4.5 blågrønn struktur. Kravet til blågrønn faktor er 0,8 for utbyggingsprosjekter og 0,4 for allment tilgjengelige gater og plasser.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget legger til rette for opparbeiding av felles infrastruktur i planområdet Ski Vest, herunder strøkslekeplass i området mellom Finstad skole og ny ungdomsskole. Planforslaget legger til rette for at eksisterende høyspentlinje som i dag krysser ungdomsskoletomta i luftlinje kan graves ned før skolen tas i bruk. Dette vil frigjøre areal som kan opparbeides til aktiv bruk som del av skolegården.

Områdeplanen har ikke avsatt areal til strøkslekeplass i delområdet sør for Finstadbekken. Det fremmes eget vedtakspunkt om at det i forbindelse med detaljregulering i delområde sør skal avsettes areal til strøkslekeplass og offentlige grøntområder. Størrelse på og plassering av friarealene skal sees i sammenheng med ungdomsskolens behov for uteoppholdsarealer. Fremtidige friarealer vil gi rom for opphold, lek og utfoldelse i nærmiljøet, og medføre positive virkninger for oppvekstvilkårene til barn og unge i Ski Vest.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslagets bidrag til bærekraftig utvikling

Revisjonen av rekkefølgebestemmelsene i områdeplan for Ski Vest er et ledd i å sikre økonomisk forutsigbarhet for kommune og utbyggere. Forslaget som nå legges frem legger i størst mulig grad til rette for at etablering av felles infrastruktur innenfor planområdet kan dekkes av utbyggerne slik at fremdrift på utbygging blir mindre avhengig av kommunens økonomiske situasjon. Planforslaget vurderes å bidra til målet om en bærekraftig kommuneøkonomi.

Planforslaget legger til rette for at områdeplanens systemer for overvannshåndtering og friområder knyttes sammen i en blågrønn struktur, og utformes i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og mål om byutvikling med grønne kvaliteter. Planforslaget stiller også krav om fossilfrie byggeplasser. Planforslaget vurderes å bidra til målet om miljømessig bærekraft.

Planforslaget legger til rette for opparbeiding av felles infrastruktur i planområdet Ski Vest, blant annet offentlige møteplasser og lekearealer i området rundt Finstad skole og ny ungdomsskole. Planforslaget legger til rette for at høyspenten som i dag krysser ungdomsskoletomta i luftlinje kan graves ned før skolen tas i bruk. Dette vil frigjøre areal som kan opparbeides til aktiv bruk som del av skolegården.

Det er ikke avsatt areal til offentlige grøntområder og strøkslekeplasser i delområde sør. Det fremmes eget vedtakspunkt om at det i forbindelse med detaljregulering i delområde sør skal avsettes areal til strøkslekeplass og offentlige grøntområder. Disse arealene vil fungere som aktivitetsarenaer og sosiale møteplasser for barn og unge. Planforslaget vurderes å bidra til målet om sosial bærekraft.

Planforslaget vurderes å være i samsvar med målet om bærekraftig utvikling.

Vurdering av rekkefølgetiltak

Rekkefølgebestemmelsene må etter art og omfang være innenfor rammen av nødvendighet og forholdsmessighet i plan- og bygningsloven § 17.3, 3. ledd for at områdeplanen skal kunne realiseres gjennom utbyggingsavtaler.

Kommunedirektøren legger til grunn de faglige vurderingene i *Strategi for utbyggingsavtaler – Vurdering av rekkefølgebestemmelser* (vedlagt), hvor det er vurdert at rekkefølgetiltakene som kun gjelder delområde nord og delområde sør er direkte knyttet til de enkelte byggeprosjektene på en slik måte at tiltakene i art og omfang er klart innenfor rammen av nødvendighet og forholdsmessighet. Det er også vurdert at tiltakene som er definert som felles for hele planområdet i hovedsak er innenfor nødvendighets- og forholdsmessighetskravet. Nedenfor følger en nærmere vurdering av rekkefølgekrav om gang- og sykkelbro over jernbanen, nedgraving av høyspentledning og forslag til nytt rekkefølgekrav om gang- og sykkelfasiliteter langs vestsiden av Vestveien på strekningen mellom kryss Vestveien/Magasinveien og kryss Vestveien/Villenga.

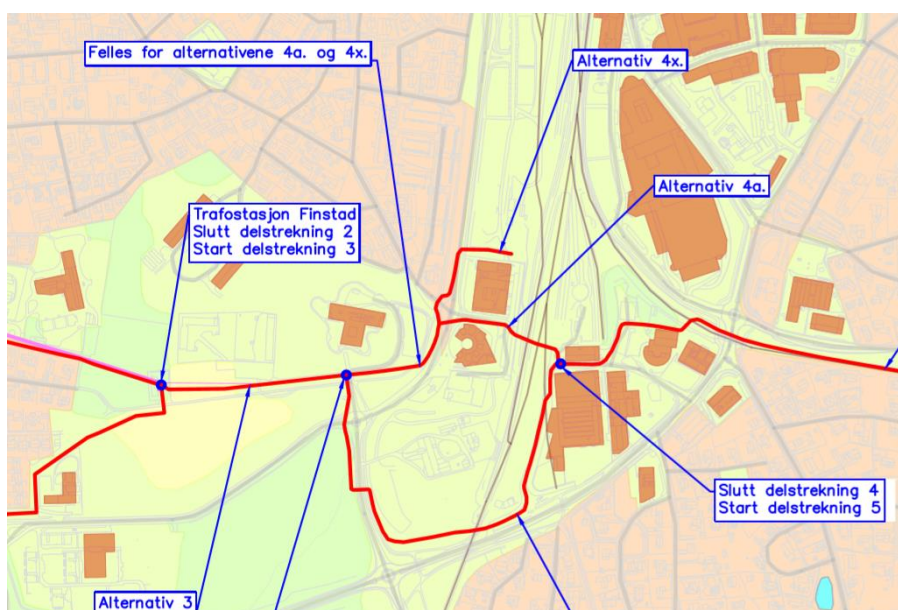
Nedgraving og/eller omlegging av høyspentledning

Gjeldende rekkefølgekrav fastsetter at det ikke skal gjennomføres utbygging innenfor områdeplan Ski Vest før «nedgraving og/eller omlegging er sikret for høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjeppestad. Trasé for nedgraving av høyspentlinje fastsettes ved første regulering av gjeldende felt».

Kravet om kabling fra Finstad til Kjeppestad er basert på tidligere krav fra Hafslund om en minimumstrekning på 1 km. I rapport *Utredning av kabling for 47 kV linjer Nordby-Finstad-Drømtorp* (vedlagt), utarbeidet av Sweco i 2019 på bestilling fra Ski kommune, er de ulike alternativene for kabling basert på at Hafslund har redusert kravet til minimum lengde til 0,5 km.

Swecos utredning omfatter 5 delstrekninger og 4 scenarioer. *Strategi for utbyggingsavtaler – Vurdering av rekkefølgebestemmelser* (vedlagt) anbefaler at revidert rekkefølgekrav for Ski Vest knyttes opp mot scenario A (delstrekning 3 og 4 X), den korteste og minst kostnadskrevenende strekningen (570 m). Scenario A innebærer kabling av høyspenten mellom trafostasjonen på Finstad og ny kabelendemast ved politihuset. Se illustrasjon i figur 3. Herfra fortsetter høyspenten i luftspenn østover. Kabling som krysser jernbanen anses ikke som nødvendig for utbygging i Ski Vest isolert sett. Det anses derfor heller ikke som forholdsmessig å opprettholde kravet om at kablingen skal fortsette over jernbanen.

Forslag til revidert rekkefølgekrav innebærer at luftledningen erstattes av kabel på strekningen mellom Finstad trafostasjon og frem til ny kabelendemast ved politihuset jf. scenario A fra Swecos utredning.



Figur 3: Scenario A innebærer kabling av delstrekning 3 og 4 X, mellom Finstad trafostasjon vest på ungdomsskoletomta og ny kabelendemast nord for politihuset.

Begrunnelsen for kabling er i hovedsak knyttet til utbygging av Ski Vest ungdomsskole, og tilstrekkelig skolekapasitet er igjen en forutsetning/rekkefølgekrav for boligbygging. Kabling vurderes ikke som en absolutt forutsetning for utbygging av skoletomten, men vil gi en vesentlig bedre utnyttelse av svært knappe utearealer. Kommunedirektøren mener også det er relevant å ta med i betraktningen at ungdomsskolens utearealer vil benyttes som felles aktivitetsarena og møteplass for hele befolkningen i Ski Vest utenom skoletid.

Også offentlig friområde og grøntdrag langs Finstadbekken (felt GTD3) vil dra nytte av kablingen. Dette arealet overlapper delvis med utearealene til ungdomsskoletomta, og har funksjon som viktig offentlig friareal for hele Ski Vest. Nedgravingen vil ha en positiv effekt for opplevelsen av Finstadbekken og mulighet for utforming av området for biologisk mangfold, flomsikring og rekreasjon.

Kabling av høyspenten har en direkte sammenheng med realiseringen av områdeplanen fordi området, både med tanke på utnyttelse og generell attraktivitet i fellesområder og feltene nærmest linja, vil dra positiv nytte av at tiltaket gjennomføres. Samtidig vurderer kommunedirektøren at tiltaket kun er delvis nødvendig, fordi det ikke er et uttalt krav at høyspenten må graves ned for at ungdomsskolen eller andre felt skal kunne bebygges. Fordi behovet for bygging av ungdomsskolen i utgangspunktet ikke utløses av områdeplan for Ski Vest alene, men av et generelt behov for økt skolekapasitet i en by under sterkt utbyggingspress, anses det heller ikke som forholdsmessig at hele kostnaden for kablingen legges på utbyggerne i Ski Vest.

Kostnadsfordelingen mellom utbyggere og kommunen må avklares i oppdatert tiltaks- og finansieringsplan og individuelle utbyggingsavtaler.

Gang- og sykkelbru over jernbanen (GS_12)

Det er ikke knyttet rekkefølgekrav til gang- og sykkelveibru over jernbanen i gjeldende bestemmelser for områdeplan for Ski Vest. Kravet ligger innenfor områdeplan for Ski sentrum, og er per i dag kun tilknyttet sentrumsplanen som rekkefølgekrav. I gjeldende bestemmelser for områdeplan Ski sentrum er det knyttet rekkefølgekrav til etablering av to gang- og sykkelbruer over jernbanen; i hensynssone H410_1 (nordre bru) og i felt GS_12 (søndre bru).

Gang- og sykkelbruene har som formål å redusere jernbanen som barriere mellom områdene vest for jernbanen og Ski sentrum. Behovet for å redusere jernbanen som barriere vurderes som minst like nødvendig for videre utvikling i Ski Vest som for utvikling i Ski sentrum, og har en direkte og saklig sammenheng med utvikling i Ski Vest sett i lys av områdeplanens overordnede målsetting om å prioritere gående og syklende. Deler av behovet for gang- og sykkelbru er imidlertid knyttet til et mer generelt behov for flere kryssingsmuligheter over jernbanen, og ikke kun som følge av nye utbyggingsområder i Ski Vest og Ski sentrum.

Den søndre brua, som ligger nærmest planområdet til Ski Vest, vurderes som mer aktuell som rekkefølgetiltak enn brua i nord. Dette kommer også tydelig frem av reguleringsplankartet, hvor hovedferdselsåre for myke trafikanter gjennom Ski Vest i felt GTD3 er plassert i direkte forlengelse av gang- og sykkelveibru over jernbanen i felt GS_12 (se figur 2).

Nødvendig- og forholdsmessighetsvurderinger i forbindelse med Strategi for utbyggingsavtaler konkluderer med at kostnaden for gang- og sykkelveibru i felt GS_12 kun delvis kan pålegges utbyggerne gjennom utbyggingsavtaler, og at kommunen må bidra i finansieringen av tiltaket. Kostnadsfordelingen mellom utbyggere i Ski sentrum, Ski Vest og kommunen må avklares i oppdaterte tiltaks- og finansieringsplaner og individuelle utbyggingsavtaler.

Gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveien

Områdeplan for Ski Vest har adkomst fra Vestveien. Vestveien grenser inntil områdeplan for Ski Vest langs plangrensen i vest, men ligger i sin helhet innenfor områdeplan for Ski sentrum. Områdeplan for Ski sentrum stiller krav om detaljregulering av Vestveien før det kan gis rammetillatelse til tilgrensende felt. Det er også rekkefølgekrav om at gang- og sykkel fasiliteter langs østsiden av Vestveien må være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak. Ski Vest har per i dag ingen rekkefølgekrav knyttet til Vestveien.

Planforslaget innebærer at det knyttes rekkefølgekrav til detaljregulering og opparbeiding av gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen mellom kryss Vestveien/Magasinveien og kryss Vestveien/Åsveien/Søndre Tverrvei. På denne måten sikres det at omfang og plassering av gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveien avklares i detaljregulering og deretter kan omfattes av utbyggingsavtaler for nye detaljplaner.

Utbygging i Ski Vest har en direkte sammenheng med behovet for gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side. I arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler er det vurdert at tiltak som bedrer fremkommelighet for sykkel og gange direkte knyttet til lokale behov ligger innenfor lovens ramme om nødvendighet og forholdsmessighet. Kommunedirektøren mener etablering av gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side kan dekkes av utbyggerne i Ski Vest gjennom utbyggingsavtaler.

Tiltak på Fylkesvei

SVV ber kommunedirektøren vurdere om det skal stilles rekkefølgekrav i områdeplanen for Ski Vest for å sikre bussens framkommelighet i Åsveien fram til Ski stasjon.

I arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler ble omfanget av rekkefølgetiltak knyttet til fylkesveinettet vurdert å ligge utenfor rammen av forholdsmessighet og nødvendighet (jfr pbl §17-3, tredje ledd). Fylkesveienes utforming har sin begrunnelse i målsettingen om å gi bedre framkommelighet for kollektivtrafikk. Dette er regionale behov som ikke kan knyttes til utbygging i sentrumsområdet Ski Vest. Kollektivtraseene er primært nødvendige for de som bor utenfor planområdet, og som skal inn til Ski sentrum eller til togstasjonen. De som bor i sentrumsområdet kan gå til sentrum og togstasjon, og har begrenset behov for kollektivtraseene.

Skole- og barnehagekapasitet

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet i Ski sentrumsområde til å motta elevtallsveksten fra alle planlagte boligprosjekter. Rekkefølgekrav om skole- og barnehagekapasitet er i opprinnelig plan knyttet opp mot brukstillatelse. Erfaringer viser at tidspunktet for denne rekkefølgebestemmelsen ikke fungerer som styringsverktøy for kommunen. Det er vanskelig og heller ikke ønskelig å holde igjen boligprosjekter som allerede er bygget og innflyttingsklare. På dette stadiet av prosessen har utbygger allerede hatt vesentlige kostnader med detaljprosjektering og byggekostnader. For å sikre en større forutsigbarhet for utbyggerne på et tidligere stadium av byggesaken, er det foreslått å flytte kravet til dokumentasjon av skole- og barnehagekapasitet til søknad om rammetillatelse.

Renovasjonsløsning

Bestemmelsene i områdeplan Ski Vest åpner for både nedgravde containere og søppelsug. Det er hensiktsmessig å se på muligheter for felles løsninger for et større område når vurderingen av renovasjonsløsning skal gjøres. Det foreslås derfor et nytt punkt under rekkefølgekrav om *Renovasjonteknisk plan* som innebærer at muligheten for felles renovasjonsløsning med feltene K/T2, F/K/T3, F/K/T2, F/K1 og K/T1 i områdeplan for Ski sentrum, også omtalt som Slipset, skal utredes som del av en helhetlig renovasjonsteknisk plan.

Fossilfri byggeplass

Planforslaget inneholder en ny bestemmelse med krav om fossil byggeplass. Det er fortsatt usikkerhet rundt om dette kravet kan hjemles i plan og bygningsloven. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har tidligere uttalt at pbl ikke gir anledning til å fremme et slikt krav, mens jurister i Oslo kommune vurderer det som lovlig fordi krav til klimagassutslipp kan anses å være på lik linje med krav til støy i anleggsfasen. En anmodning om lovlighetskontroll av bestemmelsen ligger nå hos Statsforvalteren. Det forventes svar i løpet av sommeren 2021.

Til tross for den juridiske usikkerheten forslår kommunedirektøren å legge bestemmelsen om fossilfri byggeplass inn i planforslaget før høring. Bestemmelsen viser en tydelig intensjonen om å oppfylle målene i klimaplanen for Nordre Follo kommune. De fleste maskiner kan allerede i dag driftes på biodiesel, noe som gjør kravet om «fossilfri» enkelt å oppnå. Utvikling på nasjonalt nivå, blant annet forslag i nasjonal klimaplan om «nullutslippssoner» i byene, viser at en endring allerede er på vei.

Dersom det viser seg i løpet av høringsfasen at det er ikke hjemmel til å stille et slik krav på dette tidspunktet kan bestemmelsen tas ut til 2. gangs behandling eller ved behandling av etterfølgende detaljreguleringer.

Krav om samlet planlegging og rekkefølge i tid

Delområde sør er ikke detaljregulert og ikke bebygget. Feltene mellom Finstadbekken og Villenga (felt B/T6, o_GT5, o_GT6, B/T4 og B/F/T/K1) grenser til planlagt ungdomsskole, offentlige friområder og Follo DPS i nord.

Planforslaget innebærer et nytt rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingsmønsteret i delområde sør følger prinsippet om utbygging innenfra og ut, ved at feltene som grenser til bebyggt areal i nord skal realiseres før feltene i friluftsområdet i skog mellom Villenga og Søndre Tverrvei.

Planforslaget innebærer også nytt krav om felles planlegging for feltene mellom Finstadbekken og Villenga (felt B/T6, o_GT5, o_GT6, B/T4 og B/F/T/K1) og feltene sør for Villenga (B/T5 og B/T/K1) i nye hensynssoner H810_1 og H810_2. Kravet skal sikre helhetlig planlegging, blant annet av nye offentlige friområder.



Figur 4 – Plankart til venstre viser utdrag fra plankart før endringen. Plankart til høyre viser samme område med forslag til nye hensynssoner for samlet planlegging (H810_1 og H810_2).

Friområder

Det er generelt avsatt lite areal til friområder i områdeplanen. Det er avsatt ett parkområde (Magasinplassen i felt GF1) lengst nord i områdeplanen. I tillegg er det avsatt én strøkslekeplass (felt GF3) og ett friområde i skog (felt GF2) i detaljregulering for Ungdomsskole Ski Vest. Samtlige av disse arealene ligger i delområde nord. Resterende arealer avsatt til friområder er grøntdrag som også skal romme turstier, gang- og sykkel fasiliteter og åpen overvannshåndtering.

Kravet om strøkslekeplass for boligområdene i Magasinparken er ivaretatt innenfor friområde/nærlekeplass i felt GF3. Dette feltet er, sammen med felt GF2, også et viktig tilleggsareal for Finstad skole og nye Ski Vest ungdomsskole - som begge har knappe utearealer til rådighet. Slitasjen på disse arealene vil derfor bli stort.

Boligfeltene i delområde sør vil utløse behov for å avsette areal til minst én ny strøkslekeplass og flere friområder. Hvor disse arealene skal plasseres, hvor store de skal være og hvordan de skal utformes må avklares i detaljreguleringene for delområde sør.

Friarealene innenfor områdeplanen skal både dekke behov som oppstår i forbindelse med realisering av boligområdene, og behov knyttet til skolene i området. Størrelse, beliggenhet og utforming av fremtidige friarealer i delområde sør må derfor inngå i en helhetsvurdering med mål om god sammenheng og forbindelser mellom de ulike funksjonene strøkslekeplass, skolegård, park og grøntdrag. Friarealene og funksjonene de skal fylle skal planlegges på en slik måte at de supplerer og styrker hverandre, bidrar til variasjon i aktiviteter for ulike grupper - og binder hele området sammen på en god måte.

Oppfølging av tidligere vedtak

Kommunestyret i Ski kommune vedtok 26.9.2018 å utarbeide en strategi for utbyggingsavtaler for Ski. Målet med prosjektet var å gi en forutsigbarhet for utbyggere om delområdenes bidrag til realisering av byens felles infrastruktur.

Kommunestyret i Ski kommune vedtok 20.3.2019 at:

«1. Det skal vurderes nærmere og eventuelt gjennomføres reguleringsplanendringer for områdereguleringene Ski sentrum og Ski Vest.»

Vedtaket er fulgt opp i denne saken ved at det foreslås en reguleringsendring for områderegulering for Ski Vest.

Forslag til strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum ble vedtatt i Kommunestyret 17.6.2020. Det ble vedtatt følgende av betydning for revisjonen av rekkefølgebestemmelsene i områdeplan for Ski Vest:

«Strategien setter rammene for forhandlinger av utbyggingsavtaler med utbyggere og grunneiere i Ski sentrum og Ski Vest.»

Parallelt med revisjonen av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Ski Vest, arbeides det med en revisjon av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen for Ski sentrum. Planen ble førstegangs behandlet i Formannskapet 26.11.2020.

Kommunedirektøren er per tidspunkt i prosess med å følge opp vedtakspunkt 5 og 6 fra KST-vedtak for Detaljregulering av ungdomsskole Ski Vest (17.12.2020):

«5. Arbeidet med planlegging og snarlig nedgraving av høyspent og opparbeiding av turdrag langs Finstadbekken (felt GTD3) gjenopptas og følges opp i egen prosess. Arbeidet skal sees i sammenheng med videre prosjektering av skolen.»

«6. Rådmannen bes gå i utbyggingsavtaleforhandlinger med aktuelle utbyggere innenfor områdeplanen for Ski Vest for å sikre finansiering og opparbeidelse av nærmiljøanlegg (GF3), turdraget langs Finstadbekken (GTD3) og nedgraving av høyspentledningen.»

Nedgraving av høyspent, opparbeiding av turdrag langs Finstadbekken (GTD3) og strøkslekeplass (GF3) er foreslått som felles rekkefølgekrav i revisjonen av rekkefølgebestemmelsene i områdeplan Ski Vest. Arbeidet med videre oppfølging av vedtakspunktene 5 og 6 må derfor sees i sammenheng med utfallet av revisjonen av rekkefølgebestemmelsene. Nedgraving av høyspent og opparbeiding av felt GF3 og GTD3 er avhengig av at det inngås utbyggingsavtaler med utbyggerne i området i forkant av at tiltakene realiseres.

Kommunedirektørens forslag til endringer

Kommunedirektørens forslag til endringer kommer frem under overskriften *Planforslaget* og i vedlegg *Forslag til endringer i bestemmelser og plankart*.

Kommunedirektørens anbefaling

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsendring av Områderegulering for Ski Vest legges ut til offentlig ettersyn. På grunn av ferietiden anbefales det å utvide høringsperioden til ni uker.

Ski, 18.05.2021

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

Reviderte bestemmelser
Revidert plankart
Oversikt over endringer i bestemmelser og plankart
Oppsummering av innspill til varsel om oppstart med kommunedirektørens kommentar
Samlede innspill til varsel om oppstart
Illustrasjon fordelingssoner
Illustrasjon rekkefølgetiltak
Strategi for utbyggingsavtaler – Vurdering av rekkefølgebestemmelser
Strategi for utbyggingsavtaler – Tiltaks- og finansieringsplan
Utredning av kabling for 47 kV linjer Nordby-Finstad-Drømtorp