

STRATEGI FOR UTBYGGINGSAVTALER SKI BY

Vedlegg 7

Tiltaks- og finansieringsplan for områdeplan Ski vest



1. Innledning

1.1. Status utbyggingsprosjekt

Status for gjennomføring av områdeplan for Ski vest er at Ski Bolig- og Næringsutvikling AS (Solon Eiendom) er i gang med utbygging av Magasinparken i delområdene BB1-BB3 nord for Finstadbekken. Det skal der bygges ca. 500 boliger. Man er i slutfase av forhandling om utbyggingsavtale, slik at avtalen forventes inngått tidlig i 2020.

Resterende byggeareal nord for Finstadbekken er eid av Ski kommune og Akershus Fylkeskommune og alt areal sør for Finstadbekken eies av en grunneier.

Kommunen får utarbeidet detaljregulering for ny ungdomsskole innenfor delområde o_T/G2, og skolen planlegges tatt i bruk i 2022. Tidspunkt for utbygging av øvrige eiendommer er pr. i dag ikke kjent.

1.2. Premiss fra forslag til strategi for utbyggingsavtaler for Ski by

Tiltaks- og finansieringsplan for Ski vest vil være basert på følgende elementer i forslag til strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum og Ski vest;

- Forslag til rekkefølgebestemmelser for områdeplan Ski vest, se pkt. 2. nedenfor og hovedrapport pkt. 4.3. om oppstart planendring, og vedlegg 5 til hovedrapport om vurdering av rekkefølgebestemmelser
- Kostnadsanslag for tiltakene, se vedlegg 2 til hovedrapporten
- Fordelingsgrunnlag i m² BRA vurdert ut fra forventet omfang på utbygging i en gjennomføringshorisont på 15 år, se vedlegg 6 til hovedrapporten
- Prinsipp for kostnadsfordeling om at kostnadene ved et tiltak fordeles på fordelingsgrunnlaget i m² BRA for de delområdene som har det aktuelle rekkefølgekravet
- Rekkefølgetiltakene som alternativt kan være «sikret opparbeidet» forutsettes finansiert ved inngåelse av utbyggingsavtaler, og opparbeides etter hvert som man oppnår finansiering fra utbyggingsavtaler. Eventuelt med finansiering fra andre finansieringskilder der slik finansiering er en forutsetning for utbyggingsavtalene.

2. Finansieringsplan – finansiering fra utbyggingsavtaler

2.1. Prosess for endring av rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen

Utgangspunktet for forhandling om utbyggingsavtaler er de rekkefølgekravene som gjelder for det aktuelle utbyggingsområdet.

For å få et bedre grunnlag for framtidige detaljreguleringer og en forholdsmessig fordeling av kostnadene mellom utbyggerne i påfølgende avtaleforhandlinger, har man i arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler for Ski by sett behov for å endre rekkefølgebestemmelsene i områdeplanen. Ski kommune varslet derfor oppstart planendring for områdeplanene Ski sentrum og Ski vest våren 2019.

Vedrørende Ski vest er vurderingen så langt at man i all hovedsak ser for seg å videreføre den fordelingen av rekkefølgekrav som er vedtatt i detaljreguleringene for delområdene BB1-BB3. Inndelingen her er at tiltak nord for Finstadbekken knyttes til utbyggingsområdene i nord, og tiltak sør for Finstadbekken knyttes til utbyggingsområdene i sør.

I tillegg vurderes følgende tiltak som aktuelle som felles rekkefølgekrav for alle delområdene innenfor områdeplanen;

- o_GF1 - Magasinplassen
- o_GT3 - Grøntdrag langs Finstadbekken
- o_T/G1- Strøkslekeplass
- Kabling av høyspentledning i o_GT3 og videre mot Ski sentrum
- Broløsning over jernbanen

Det vil også være behov for rekkefølgekrav om framtidig utbedring av to kryss i Vestveien. Krysset o_V – Vestveien foreslås knyttet til områdene nord for Finstadbekken, og krysset o_V1 – Vestveien foreslås knyttet til område sør for Finstadbekken. Dette er et rekkefølgekrav felles med byggeområder innenfor områdeplan Ski sentrum, og det er behov for at man i Strategi for Ski by avklarer fordeling av kostnadene mellom byggeområdene i Ski vest og Ski sentrum.

Broløsning over jernbanen er i kommunestyrets vedtak for detaljreguleringen for BB2-BB3 presisert til gang- og sykkelveibro over jernbanen innenfor hensynssone H410_1, og dette er lagt til grunn i kostnadsfordelingen og skisse til tiltaks- og finansieringsplan. I den videre planprosess vil det være behov for en nærmere vurdering av broløsning over jernbanene og kabling av høyspentledning i forhold til vilkårene om nødvendighet- og forholdsmessighet i plan- og bygningsloven § 17-3, 3. ledd.

Det nevnes her at det etter vår vurdering ikke bør knyttes rekkefølgekrav til delområdene for utbygging av barnehage og skole. Dette er infrastrukturtiltak i seg selv, og kommunen bidrar også vesentlig til gjennomføring av planen ved å bruke egen tomt og finansiere opparbeidelse av barnehage og skole.

Sentralt for endelig tiltaks- og finansieringsplan er vår anbefaling om at rekkefølgebestemmelsene ikke bør være mer omfattende enn at de kan gjennomføres ved utbyggingsavtaler, jf. hovedrapporten pkt. 4.4.2.

I tillegg til rekkefølgekravene som er vist på plankartet og omtalt i bestemmelsene for områdeplan for Ski vest, vil der i framtidige detaljreguleringer kunne komme ytterligere rekkefølgekrav om opparbeidning av ny offentlig infrastruktur.

2.2. Finansiering fra utbyggingsavtaler

Innenfor områdeplan for Ski vest er der få grunneiere, få rekkefølgekrav og derfor samlet sett en mindre kompleks situasjon sammenlignet med gjennomføring av områdeplan for Ski sentrum.

For rekkefølgekrav som bare er knyttet til en grunneier, så kan disse opparbeides av grunneier uten av det er behov for å regulere ansvar for finansiering og opparbeiding i utbyggingsavtaler med kommunen. Dette kan endres dersom situasjonen blir mer kompleks på grunn av endringer i eierforhold, eller dersom der er fysiske avhengigheter som har betydning for tidspunkt for opparbeidelse.

Ski Bolig- og Næringsutvikling kommer til å opparbeide de fleste rekkefølgetiltakene nord for Finstadbekken, fordi tiltakene må være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nye boliger. Av denne grunn og fordi der bare er en grunneier sør for Finstadbekken, er skisse til finansieringsplan og tiltaksliste for Ski vest knyttet til de 5 tiltakene som vurderes som aktuelle for felles rekkefølgekrav for hele områdeplanen, og kryssene i Vestveien som er felles rekkefølgekrav med Ski sentrum.

For disse tiltakene vil rekkefølgebestemmelsene ha et alternativ om at tiltakene kan være «sikret opparbeidet» i stedet for opparbeidet. Tiltakene vil være «sikret opparbeidet» dersom utbygger inngår utbyggingsavtale med kommunen og betaler sin relative andel av kostnadene ved søknad om igangsettingstillatelse.

3. Tiltaks – og finansieringsplan

3.1. Uavklarte premiss - forutsetninger

Som det framgår av det ovennevnte er der flere premiss som er sentrale for en tiltaks- og finansieringsplan som pr. i dag ikke er avklart.

Avgjørelse av hvilke tiltak som det skal knyttes rekkefølgebestemmelser vil bli gjort ved kommunestyrets vedtak av endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdeplanen. Videre må det i forlengelsen av disse konklusjonene avklares størrelsen på eventuell kommunal medfinansiering. Kommunen må også avklare hvordan man skal fordele kostnadene mellom områdeplan Ski vest og Ski sentrum for tiltak som er felles for begge områdeplanene.

Forslag til tiltaks- og finansieringsplan blir derfor en skisse, men som viser hvordan de ulike elementene i strategien henger sammen. Skissen viser konkrete beregninger basert på følgende forutsetninger;

- Alle aktuelle rekkefølgetiltak er med
- Til fordeling mellom utbyggerne er det lagt inn 100 % av kostnadene, det vil si uten eventuell kommunal medfinansiering
- For framtidige utbyggingsavtaler, det vil si etter utbyggingsavtalen med Ski Bolig- og Næringsutvikling AS, er det lagt til grunn et fordelingsgrunnlag på 60 % av områdeplanens regulerte utnyttelse, se vedlegg 6 pkt. 2.3. om forslag til fordelingsgrunnlag for fellestiltak innenfor Ski vest.
- Kostnader for tiltak felles for Ski vest og Ski sentrum er fordelt mellom områdeplanene etter andel av de totale fordelingsgrunnlaget for de to planene.

Dersom planvedtak resulterer i et færre antall rekkefølgekrav, og/eller noen av tiltakene skal finansieres helt eller delvis av kommunen, kan man velge et av følgende endring i finansierings- og tiltaksplanen;

- 1) Lavere samlet anleggsbidrag pr. m² BRA for tiltakene som forutsettes gjennomført ved utbyggingsavtaler
- 2) Beholde størrelsen på anleggsbidraget pr. m² BRA ved å redusere fordelingsgrunnlaget/gjennomføringshorisonten slik at man får opparbeidet resterende rekkefølgekrav raskere. Dette kan vurderes siden antall og økonomisk omfang på rekkefølgetiltakene er relativt lite.

3.2. Tiltaks- og finansieringsplan nord for Finstadbekken

Utbygging i regi av Ski Bolig og Næringsutvikling AS

Delområdene BB1-BB3 som bygges ut av Ski Bolig- og Næringsutvikling AS, har rekkefølgekrav om opparbeidelse av bortimot alle tiltakene nord for Finstadbekken før det kan gis ferdigattest/brukstillatelse. Siden rekkefølgebestemmelsene er oppfylt når tiltakene er opparbeidet, vil man ikke kunne få finansiering til disse tiltakene gjennom framtidige utbyggingsavtaler.

Ski Bolig- og Næringsutvikling må således dekke kostnadene alene siden der ikke er utbyggingsplaner i øvrige områder. Sammenlignet med en situasjon der man kunne ha fordelt kostnadene på de øvrige byggeområdene nord for Finstadbekken, så yter Ski Bolig- og Næringsutvikling AS mer enn sin relative andel av kostnadene.

For å synliggjøre Ski- Bolig og Næringsutvikling sitt bidrag til gjennomføring av områdeplanen har man beregnet en fordeling av kostnadene basert på ovennevnte premiss, men med et fordelingsgrunnlag på 100% av områdeplanens regulerte utnyttelsesgrad.

Kostnadene for tiltak nord for Finstadbekken er estimert til ca. 77 Mill kr. og fordelingsgrunnlag på 100 % av planens utbyggingspotensial er 105 000 m² BRA. Kostnader delt på fordelingsgrunnlaget gir da et anleggsbidrag på kr. 734,- pr. m² BRA.

		Beregnet anleggsbidrag		
Kostnadsfordeling nord		BB1	BB2	BB3
		17 000	18 000	11 000
Andel	100 %	16,19 %	17,14 %	10,48 %
o_V2, inkludert fortau mm	38 652 120	6 257 962	6 626 078	4 049 270
O_GT1	9 023 040	1 460 873	1 546 807	945 271
o_GS1 (Gang- og sykkelvei) NY	2 820 480	456 649	483 511	295 479
o_AG1 NY	670 800	108 606	114 994	70 274
o_GTD1	2 218 320	359 157	380 283	232 395
o_GTD2	13 136 760	2 126 904	2 252 016	1 376 232
o_GTD4	3 168 360	512 973	543 147	331 923
Ombygging av kryss / del av Vestveien	7 425 600	1 202 240	1 272 960	777 920
Sum anleggsbidrag nord	77 115 480	12 485 363	13 219 797	8 078 765
Anleggsbidrag pr. m² BRA nord		734	734	734

Fig. 1. Beregnet anleggsbidrag BB1-BB3

Tiltakene som Ski Bolig og Næringsutvikling må opparbeide i tilknytning til egen utbygging er estimert til 69,7 Mill kr, og med et utbyggingsvolum på 46 000 m² BRA, så utgjør dette et anleggsbidrag på kr. 1515,- pr. m² BRA.

	Sum	BB1	BB2	BB3
Utbyggingsvolum	46000	17000	18000	11000
Beregnet anleggsbidrag	33 783 925	12 485 363	13 219 797	8 078 765
Rekkefølgekrav	Realytelser nord			
Brukstillatelse/ferdigattest	o_V2, inkludert fortau mm	38 652 120		
Brukstillatelse/ferdigattest	o_GT1	9 023 040		
Brukstillatelse/ferdigattest	o_GS1 (Gang- og sykkelvei) NY	2 820 480		
	o_AG1 NY	670 800		
Brukstillatelse/ferdigattest	o_GTD1	2 218 320		
Brukstillatelse/ferdigattest	o_GTD2	13 136 760		
Brukstillatelse/ferdigattest	o_GTD4	3 168 360		
	Sum realytelser	69 689 880		
	Kontantbidrag	-35 905 955		
	Anleggsbidrag pr. m ² BRA	1515		

Fig. 2. Anleggsbidrag utbyggingsavtale BB1-BB3

Framtidig utbedring av kryss i Vestveien

Der er således ikke behov for noen tiltaks- og finansieringsplan for rekkefølgetiltak beliggende nord for Finstadbekken ut over å synliggjøre kostnadene og anleggsbidrag pr. m² BRA for det ene tiltaket som ikke opparbeides ved utbygging av BB1-BB3, som er framtidig kryss/del av Vestveien.

Foreløpig forslag til rekkefølgebestemmelser innebærer at dette rekkefølgetiltaket vil inngå i utbyggingsavtale ved framtidig utbygging av o_T1, BT/2 og BT/3, som pr. i dag er eid av Akershus Fylkeskommune.

Siden det ikke foreligger detaljregulering eller byggeplaner for framtidig ombygging av krysset har WSP hatt lite grunnlag for å estimere kostnadene. Men ut fra antall m² og erfaringstall er kostnadene grovt estimert til 18,5 mill.

Med en fordeling mellom områdeplan Ski sentrum og Ski vest ut fra områdeplanenes totale fordelingsgrunnlag, så utgjør Ski vest sin relative andel av dette 7,4 mil. Fordelt på hele utbyggingspotensialet til resterende delområder nord for Finstadbekken som er 59 000 m² BRA, så vil dette utgjøre et anleggsbidrag på kr. 126 pr. m² BRA for framtidig ombygging av kryss ved o_V2 og Vestveien.

	Beregnet trinn 1)	Beregnet trinn 2)	Beregnet trinn 1)	Beregnet trinn 2)	Beregnet trinn 1)	Beregnet trinn 2)
	T1		BT/2		BT/3	
59 000	49 000		6 000		4 000	
	46,67 %	83,05 %	5,71 %	10,17 %	3,81 %	6,78 %
	18 037 656	0	2 208 693	0	1 472 462	0
	4 210 752	0	515 602	0	343 735	0
	1 316 224	0	161 170	0	107 447	0
	313 040	0	38 331	0	25 554	0
	1 035 216	0	126 761	0	84 507	0
	6 130 488	0	750 672	0	500 448	0
	1 478 568	0	181 049	0	120 699	0
	3 465 280	6 167 024	424 320	755 146	282 880	503 431
	35 987 224	6 167 024	4 406 599	755 146	2 937 733	503 431
	734	126	734	126	734	126

Fig.3. Anleggsbidrag nord i framtidige utbyggingsavtaler

Både på strategisk nivå og i framtidige utbyggingsavtaleforhandlinger må tidspunkt for finansiering og opparbeiding av krysset sees i sammenheng med tiltaks- og finansieringsplan for Ski sentrum. Det vil si at det kan være aktuelt å fordele kostnadene på et færre antall m² BRA slik at tiltaket er finansiert tidligere.

3.3. Tiltaks- og finansieringsplan sør for Finstadbekken

Områdeplanen viser fire tiltak som er grøntdrag o_GT5 og o_GT6, adkomstveg o_V1 og vegetasjonsskjerm o_GVS1. I tillegg er det aktuelt med rekkefølgekrav om framtidig ombygging av kryss ved o_V1 og Vestveien.

Tidspunkt for når tiltakene må opparbeides må fastsettes i framtidige detaljreguleringer, og det kan blir aktuelt med flere rekkefølgekrav om offentlige infrastruktur som for eksempel grøntområder og gang- og sykkelveier.

Pr. i dag er det en grunneier som eier hele området, og området er ikke bebygd fra før. Dette betyr at utbygger kan håndtere opparbeiding av offentlig infrastrukturtiltak selv, og at det ikke er behov for at kommunen tar en aktiv rolle slik som i Ski sentrum i forhold til å forhandle om utbyggingsavtaler og være byggherre for opparbeiding av tiltakene.

En mer aktiv kommunal rolle kan bli aktuelt dersom arealene fradeles og selges til flere ulike utbyggere, men fordeling av kostnader ved ny offentlig infrastruktur bør primært kunne håndteres privat som del av salgsavtalene.

Pr. i dag er det derfor ikke hensiktsmessig med en tiltaks- og finansieringsplan for rekkefølgetiltak sør for Finstadbekken.

For oversiktens del vises det imidlertid til at tiltakene er kostnadsestimert til ca. 52,6 Mill kr. Dersom kostnadene fordeles på 100 % av planens utbyggingspotensial for byggeområdene sør for Finstadbekken som er 136 000 m² BRA, så blir anleggsbidraget kr. 385,- pr. m² BRA.

3.4. Tiltaks- og finansieringsplan fellestiltakene

Utbyggingsavtale Ski Bolig- og Næringsutvikling AS

Tilbud om utbyggingsavtale er basert på kostnadsanslag og beregnet kostnadsfordeling fra april 2019. Totalkostnaden er noe lavere enn det som framgår av kostnadsanslagene fra desember 2019 fordi man har forutsatt en kommunal medfinansiering av brøløsning over jernbanen.

I utbyggingsavtalen med Ski Bolig- og Næringsutvikling AS er det fastsatt at utbygger skal yte deler av sin forholdsmessige andel av kostnadene ved fellestiltakene som en realytelse, ved å opparbeid o_GF1 (Magasinplassen) estimert til 18,9 Mill kr. Resterende del av anleggsbidraget til fellestiltakene på 27,3 Mill kr., skal ytes som et kontantbidrag på 8,5 Mill kr.

Det presiseres her at utbyggingsavtalen pr. i dag ikke er signert utbygger og at avtalens skal endelig godkjennes av kommunestyret.

Resterende fellestiltak innenfor områdeplan for Ski vest

Resterende aktuelle felles rekkefølgetiltak for Ski vest som skal opparbeides etter hvert som man får finansiering fra utbyggingsavtaler er o_GT3 Finstadbekken, Strøkslekeplass i o_TG1, kabling av Høyspentledning og broløsning over jernbanen.

Kostnadene ved disse tiltakene er estimert til ca. 143 Mill kr. Det er da hensyntatt at kostnader ved gang- og sykkelbro over jernbanen deles med Ski sentrum

Med et fordelingsgrunnlag på 60 % av det totale resterende utbyggingspotensialet, det vil si 117 300 m² BRA, så blir anleggsbidraget for resterende fellestiltak kr. 1223,- pr. m² BRA.

Man har ikke noen informasjon om utbyggernes planer for framtidig utvikling og utbygging av eiendommene, og man vet derfor ikke noe om når og i hvilken rekkefølge utbyggingen vil komme. Følgelig vet man ikke noe om når og i hvilket omfang man får finansiering til fellestiltakene.

I stedet for å knytte finansiering til utbygging av konkrete byggeområder har man i stedet delt kostnadene ved det enkelte tiltak på anleggsbidraget på 1223,- pr. m² BRA. Dette viser hvor mange m² BRA som må bygges ut for å finansiere det enkelte tiltak.

Tiltak	Kostnad	Utbyggingsavtale Solon	Type ytelse	Finansiering framtidige utbyggingsavtaler	Finansiert ved antall m ² BRA
o_GF1 (Magasinplassen)	18 982 080	18 982 080	Realytelse	0	
o_GT3 (Finstadbekken)	39 399 360	14 779 566	Kontantbidrag	24 619 794	20 127
Høyspentledning	21 500 000			21 500 000	17 576
Strøkslekeplass i o_TG1	18 967 200			18 967 200	15 506
Gang- og sykkelbro over jernbanen	78 400 000			78 400 000	64 092
Total kostnad				143 486 994	
Fordelingsgrunnlag				117 300	
Anleggsbidrag pr. m ² BRA				1 223	
Sum m ² BRA					117 300

Fig 4. Finansieringsplan felles rekkefølgetiltak

Når det gjelder prioritering av de ulike tiltakene i forhold til hverandre, framstår det som naturlig å prioritere opparbeiding av o_GF3 (Finstadbekken). Siden høyspentledningen skal kables i arealet for Finstadbekken vil det både praktisk og økonomisk være hensiktsmessig at disse to tiltakene opparbeides samtidig.

Tabellen viser at o_GT3 og kabling av høyspentledning, sammen med kontantbidrag fra Ski Bolig og næringsutvikling AS, er fullfinansiert ved utbygging av ytterligere 38 000 m² BRA. Sammenlignet med utbygging av BB1-BB3 med 46 000 m² BRA og ca. 500 boliger, så indikerer det noe av størrelsen på utbyggingen og hvor lang tid det kan ta før for eksempel disse to tiltakene er fullfinansiert.

Ved bygging av ny ungdomsskole legges det opp til at skolen kan bygges før høyspentledningen er kablet, jf. pågående detaljregulering.

Dersom kommunen ønsker å få gjennomført kabling av høyspentledningen og opparbeidelse av grønnstrukturen før videre utbygging blir aktuelt, kan man ta initiativ til forhandling om utbyggingsavtaler med grunneierne slik at kommunen kan forskuttere kostnadene, eller man kan finansiere tiltakene over kommunens budsjett.

Dersom det lykkes å framforhandle utbyggingsavtale med utbyggerne som pr. i dag ikke har konkrete utbyggingsplaner, vil forfallstidspunktet for anleggsbidraget være ved søknad om

igangsettingstillatelse. Samtidig er det et vilkår i utbyggingsavtalene er at forpliktelsen til å betale gjelder selv om et rekkefølgetiltak er opparbeidet. Med et slikt vilkår kan kommunen med grunnlag i en inngått utbyggingsavtale forskuttere kostnadene fram til utbygging blir aktuelt. Den økonomiske risikoen ligger i at man ikke vet når utbyggingen blir realisert og om det blir i overskuelig framtid, se nærmere i hovedrapporten pkt. 10 om forskuttering.

Tilsvarende løsning kan være aktuelt for strøkslekeklassen i o_TG1.

For gang- og sykkelveibro over jernbanen som eventuelt er felles rekkefølgekrav for områdeplanene Ski vest og Ski sentrum, så viser tabellen kun omfang m² BRA i utbyggingsavtaler innenfor Ski vest.

Hvor stort omfang utbyggingsavtaler man trenger før Ski sentrum sin andel er finansiert, avhenger av størrelsen på anleggsbidraget for Ski sentrum, og størrelsen på eventuell kommunal medfinansiering.

Videre avhenger fullfinansieringen også av tiltaks- og finansieringsplan for Ski sentrum, det vil si hvilken prioritering broen over Jernbanen får, jf. premisset om at tiltak opparbeides i prioritert rekkefølge etter hvert som tiltakene er finansiert gjennom utbyggingsavtaler.

Dersom Ski vest sin andel er fullfinansiert, så bør dette påvirke prioriteringen i tiltaksplanen for Ski sentrum slik at midlene fra Ski vest blir brukt til gjennomføring av tiltakene innen rimelig tid etter innbetaling av siste andel fra Ski vest.

4. Konsekvensvurdering av gjennomføring/ikke gjennomføring av rekkefølgekrav tiltak

Siden arealene i all hovedsak er ubebygd, har man en vesentlig mindre kompleks situasjon og få avhengigheter når det gjelder den faktiske gjennomføring sammenlignet med områdeplan for Ski sentrum. Det eneste som har en direkte sammenheng er kabling av høyspentledning, som av praktiske og økonomiske grunner bør gjøres samtidig som man opparbeider o_G3, Finstadbekken.

Ut over dette, så kan man på overordnet nivå ikke se noen avhengigheter eller konsekvenser av gjennomføring eller ikke gjennomføring som krever beslutninger på strategisk nivå, det vil si forhold som kan være av betydning for eksempelvis utforming av rekkefølgematrisen, kostnadsfordeling, tiltaks- og finansieringsplan mm.

Framtidige detaljreguleringer vil imidlertid kunne avdekke flere avhengigheter som kan ha betydning for utforming av rekkefølgebestemmelsene i detaljreguleringene. Problemstillinger og praktiske avhengigheter som kan kreve koordinering mot andre tiltak kan også dukke opp i framtid detaljering av tiltakene gjennom forprosjekt og detaljprosjekt.