



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/19187-1
Saksbehandler Runar Walberg

Forslag til endring av områderegulering for Ski sentrum

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal, klima og byggesak	13.10.2020	75/20
2 Formannskapet	15.10.2020	126/20
3 Formannskapet	26.11.2020	167/20

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 13.10.2020 sak 75/20

Behandling:

Utvalgets fellesforslag:

Før annengangsbehandling av områdeplanen for Ski sentrum skal rådmannen sannsynliggjøre at det foreligger realistiske løsninger for to fullgode kryssinger for syklende og gående over jernbanetraseen. Dette kan løses f.eks. ved at én bro realiseres og at Nordbyveien bro tilrettelegges ytterligere for gående og syklende.

Rådmannen bes utrede mulighetene for støyreducerende tiltak øst for Sanderveien mellom Idrettsveien og Kirkeveien fram mot annengangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sanderveien.

Votering:

Innstillingen støttes enstemmig
Utvalgets fellesforslag støttes enstemmig

Utvalg for areal, klima og byggesaks innstilling 13.10.2020:

Forslag til endring av Områderegulering for Ski sentrum, plan-ID 201310, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring:

Før annengangsbehandling av områdeplanen for Ski sentrum skal rådmannen sannsynliggjøre at det foreligger realistiske løsninger for to fullgode krysninger for syklende og gående over jernbanetraseen. Dette kan løses f.eks. ved at én bro realiseres og at Nordbyveien bro tilrettelegges ytterligere for gående og syklende.

Rådmannen bes utrede mulighetene for støyreducerende tiltak øst for Sanderveien mellom Idrettsveien og Kirkeveien fram mot annengangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sanderveien.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Formannskapet har behandlet saken i møte 26.11.2020 sak 167/20

Behandling:

Utvalg for areal, klima og byggesaks innstilling 13.10.2020:

Forslag til endring av Områderegulering for Ski sentrum, plan-ID 201310, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring:

Før annengangsbehandling av områdeplanen for Ski sentrum skal rådmannen sannsynliggjøre at det foreligger realistiske løsninger for to fullgode krysninger for syklende og gående over jernbanetraseen. Dette kan løses f.eks. ved at én bro realiseres og at Nordbyveien bro tilrettelegges ytterligere for gående og syklende.

Rådmannen bes utrede mulighetene for støyreducerende tiltak øst for Sanderveien mellom Idrettsveien og Kirkeveien fram mot annengangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sanderveien. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Votering:

AKBs innstilling enstemmig vedtatt

Formannskapets vedtak 26.11.2020:

Forslag til endring av Områderegulering for Ski sentrum, plan-ID 201310, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endring:

Før annengangsbehandling av områdeplanen for Ski sentrum skal rådmannen sannsynliggjøre at det foreligger realistiske løsninger for to fullgode krysninger for syklende og gående over jernbanetraseen. Dette kan løses f.eks. ved at én bro realiseres og at Nordbyveien bro tilrettelegges ytterligere for gående og syklende.

Rådmannen bes utrede mulighetene for støyreducerende tiltak øst for Sanderveien mellom Idrettsveien og Kirkeveien fram mot annengangsbehandling av detaljreguleringsplan for Sanderveien.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksfremlegg

Forslag til endring av områderegulering for Ski sentrum

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av Områderegulering for Ski sentrum, plan-ID 201310, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Kort oppsummert

Den store utviklingen Ski sentrum skal gjennom krever en samtidig oppgradering av infrastrukturen. Hensikten med dette planarbeidet er en riktigere fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere og å sikre at opparbeidelsen av rekkefølgekravene ikke er avhengig av kommunens økonomi. Det er i hovedsak rekkefølgebestemmelsene som er foreslått endret, men det er også foretatt noen mindre oppdateringer av bestemmelsene, plankartet og henvisningene til kommuneplanen.

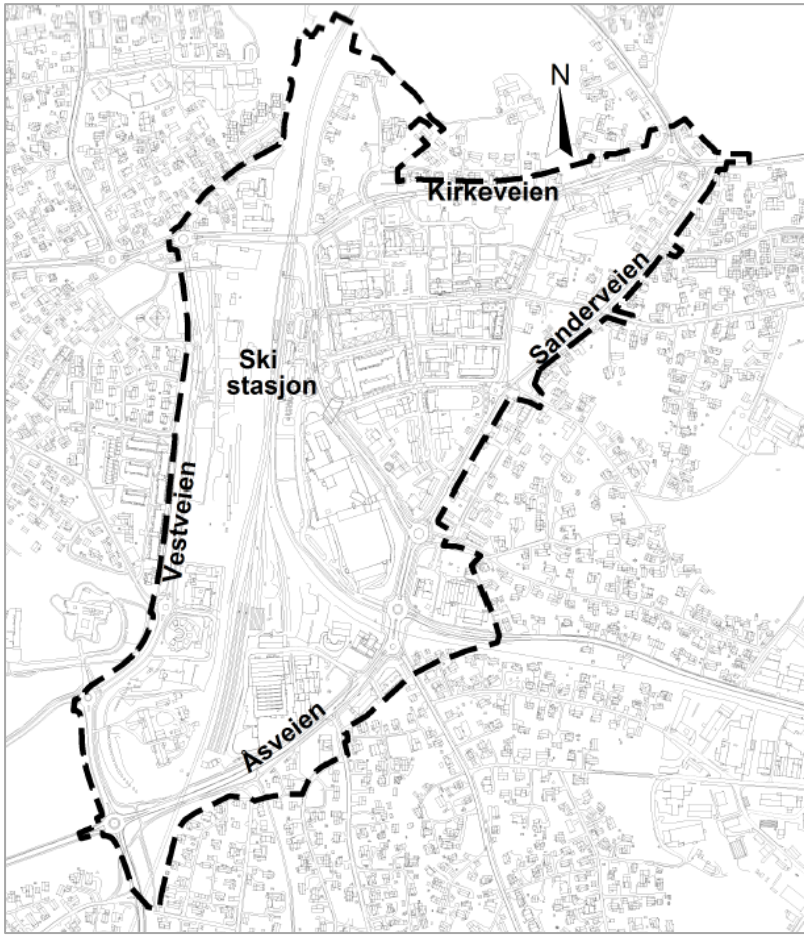
Faktaopplysninger

Bakgrunn

Områderegulering for Ski sentrum ble vedtatt av Ski kommunestyre 11.5.16.

Kommunen har erfart at gjeldende rekkefølgebestemmelser er for omfattende og at utformingen er for lite presis. Dette har gitt utfordringer for både finansiering og gjennomføring av den offentlige infrastrukturen. Utviklingen av Ski sentrum er med de gamle bestemmelsene i stor grad avhengig av kommunale og fylkeskommunale bidrag. Dette kan føre til at utviklingen forsinkes, og i verste fall stopper helt opp.

For å sikre en god gjennomføring av utbyggingen i Ski sentrum har det vært nødvendig med en full gjennomgang av rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen. De endrede rekkefølgebestemmelsene fastsetter hvilke planfaglige tiltak som må på plass for at utviklingen av Ski skal gjennomføres i henhold til mål og rammer i vedtatte planer og retningslinjer.



Figur 1 Kart over planavgrensningen for Områderegulering for Ski sentrum

Oppfølging av tidligere vedtak

Kommunestyret i Ski kommune vedtok 26.9.18 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 20.3.19 at:

1. *Det skal vurderes nærmere og eventuelt gjennomføres reguleringsplanendringer for områdereguleringsplanene Ski sentrum og Ski Vest.*

Forslag til strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum ble behandlet av Kommunestyret 17.6.20. Det ble vedtatt følgende:

1. *Hoveddokument i Strategi for utbyggingsavtaler datert 6. desember 2019 vedtas med følgende justeringer:*
 - (..)
 - *En rimelig/tilstrekkelig oppgradering av gang- og sykkeltiltak i fylkeskommunale veier vurderes som nødvendig og forholdsmessig for ny bebyggelse i Ski sentrum. I dialogen med fylkeskommunen sikres en rimelig løsning som begrenser tiltak i dagens kjørebaneer.*
2. *Ved revidering av rekkefølgebestemmelser for områderegulering for Ski sentrum skal planen deles inn i områder som får felles rekkefølgebestemmelser.*
 - (..)

Ski kommunes vedtak i kommunestyret 20.3.19 er fulgt opp i denne saken ved at det foreslås en reguleringsendring for Områderegulering for Ski sentrum. I bestemmelsene for fylkesveier er det foreslått en oppgradering av gang- og sykkeltiltak i tråd med vedtak i kommunestyret for Nordre Follo kommune 17.6.20. Det er foreslått felles rekkefølgebestemmelser for delområder i tråd med vedtakspunkt 2.

Planforslaget

Planforslaget er en endring av rekkefølgebestemmelsene for Områderegulering Ski sentrum.

Endringene bygger på vurderinger gjort i arbeidet med Strategi for utbyggingsavtaler, og er markert i rødt i vedlegg 1.

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, som for eksempel utbyggingsavtaler og gjennomføringsavtaler.

Endringen omfatter:

- Endring av reguleringsbestemmelsernes punkt 8 - rekkefølgekrav.
 - Felles rekkefølgebestemmelser for byrom, fylkesveier og gangbroer
 - Fjernet rekkefølgekrav om omlegging av høyspent innenfor planområdet.
 - Endret disposisjon for kapittel for rekkefølgebestemmelser i tråd med ny mal for Nordre Follo.
 - Krav til skolekapasitet er foreslått flyttet til rammesøknad.
- Endring av bestemmelse om renovasjonsløsning.
- Mindre justeringer av henvisninger til kommuneplan mm.
- Mindre endringer av plankart:
 - Regulering av gang- og sykkelbru over jernbanen.

Endringen av plankartet er gjort for å kunne knytte rekkefølgekrav til tiltak i områdereguleringen. De endrede rekkefølgebestemmelsene (reguleringsbestemmelsernes punkt 8) er satt inn i Nordre Follo mal for bestemmelser. Dette har også ført til at noen bestemmelser som er uendret fra gjeldende bestemmelser er flyttet til et annet underpunkt.

I bestemmelse 2.8 om utbyggingsavtaler, og bestemmelse 3.6 om uteoppholdsareal og lekeplasser er det i gjeldende bestemmelser vist til kommuneplanen for Ski kommune, vedtatt 22.11.2011. Dette er endret i nytt forslag til bestemmelser slik at det er henvist til gjeldende kommuneplan for Nordre Follo.

Innspill til oppstartvarselet

Det ble varslet oppstart av planarbeid med kunngjøringsannonse og brev datert 14.5.19.

Kommunen har mottatt 11 innspill. Innspillene er oppsummert i vedlegg 4 med rådmannens kommentarer.

Det er flere innspill på at de gjeldende bestemmelsene er uoversiktlige, og gir en lav forutsigbarhet for hvilke rekkefølgekrav som gjelder for hvert enkelt byggeområde.

Det er også kommet inn en del innspill på endring av andre forhold i områdereguleringen enn rekkefølgebestemmelsene. Reguleringsendringen for Områderegulering for Ski sentrum er begrenset til revidering av rekkefølgebestemmelsene i kapittel 8, jf. varslingsbrev datert 14.5.19. Innspill som omhandler andre forhold i reguleringsplanen enn rekkefølgebestemmelser er derfor ikke fulgt opp i denne revideringen.

Se vedlegg 4 og 5 for samlede innspill med rådmannens kommentarer.

Rådmannens vurdering

De foreslåtte endringene er utarbeidet for å sikre en større forutsigbarhet for kommunen og utbyggere, og sørge for at utviklingen av Ski i mindre grad er avhengig av kommunale og fylkeskommunale bevilgninger. Rådmannen vurderer at de endringene som er gjort bidrar til dette. Det følger av plan- og bygningsloven at rekkefølgekrav som pålegges utbygger må være nødvendig og forholdsmessig. Vurderingen av «nødvendighet» og «forholdsmessighet» er generelt en skjønsmessig vurdering. Vurderingen av de to vilkårene er i mange tilfeller også overlappende, fordi man kan ha grader av nødvendighet. For å være nødvendig må tiltaket ha en direkte saklig sammenheng med planen. Med forholdsmessighet menes at tiltaket må stå i forholdsmessig sammenheng med utbyggingens størrelse og i hvilken grad denne helt eller delvis utløser behovet for tiltaket.

Felles rekkefølgebestemmelser innenfor definerte områder - områdemodell

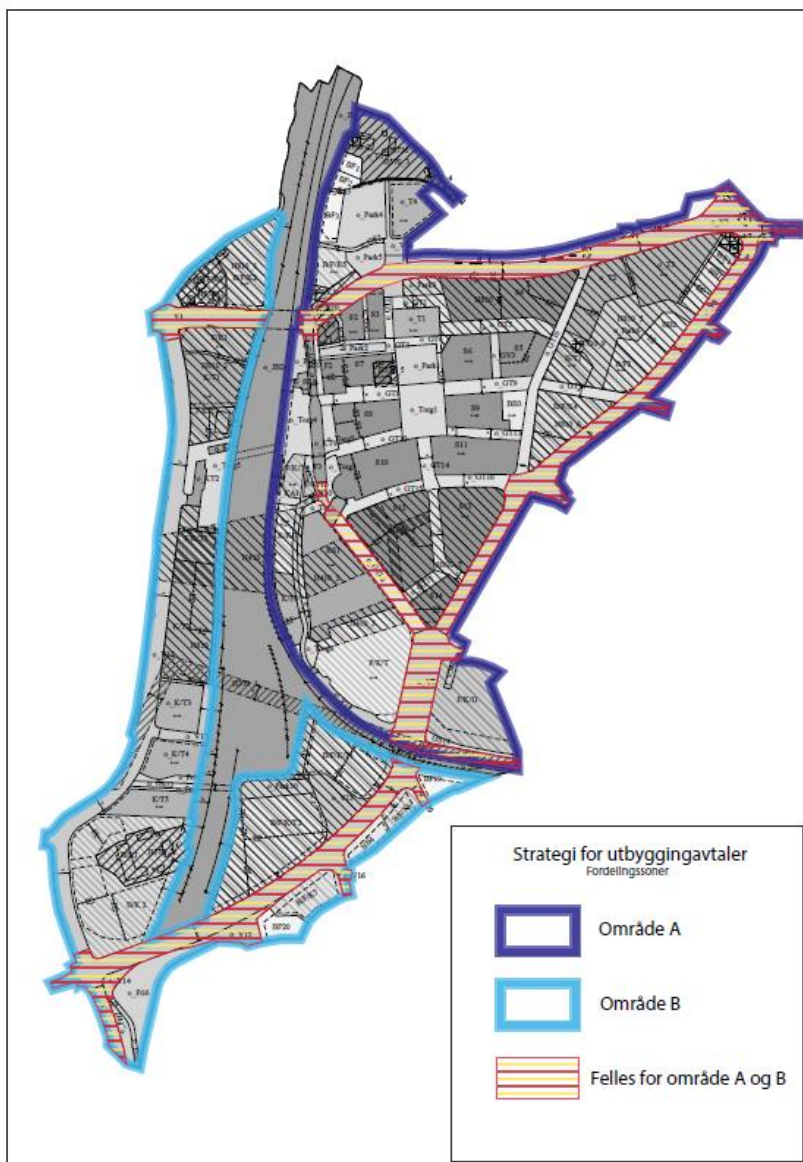
Tidligere var rekkefølgebestemmelsene fordelt på hele Ski sentrum. Områdemodellen innebærer at rekkefølgekravene er fordelt på to områder- område A og B. Noen rekkefølgebestemmelser beholdes som felles for begge områder.

Fylkesveiene og gangbro over jernbanen foreslås som rekkefølgebestemmelser for alle utbyggingsområder innenfor områdereguleringsplanen. Øvrige rekkefølgebestemmelser foreslås som rekkefølgekrav innenfor delområde A eller delområde B, som vist på figur 2. Kartet for sonene ligger vedlagt bestemmelsene og gjøres på denne måten juridisk bindende.

Prinsippet om felles rekkefølgebestemmelser fordelt på områder vil blant annet sikre at det alltid vil være en rekkefølgebestemmelse igjen som grunnlag for inngåelse av utbyggingsavtale - også til de utbyggere som realiserer sine eiendommer på et senere tidspunkt. Modellen anbefales for å sikre så jevn fordeling av kostnader som mulig for felles infrastrukturtiltak på alle utbyggere. I tillegg til å ha felles rekkefølgekrav med utbyggerne som tilhører samme delområde, er større infrastrukturtiltak felles for hele planområdet.

En modell for utforming av rekkefølgebestemmelsene som beskrevet vil innebære at:

- Rekkefølgetiltakene kan opparbeides i prioritert rekkefølge etter hvert som man får tilstrekkelig finansiering gjennom utbyggingsavtaler og/eller ved annen finansiering
- Kostnadene for rekkefølgetiltakene fordeles på flest mulig byggeprosjekt over tid. Man minimerer dermed sjansen for «gratispassasjerer».



Figur 2 Kart som viser områdeinndeling i «områdemodellen».

“Opparbeidet” og “sikret opparbeidet”

I Strategi for utbyggingsavtaler er det anbefalt at rekkefølgebestemmelsene blir utarbeidet med en formulering om at tiltak må være «opparbeidet eller sikret opparbeidet». Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale og tiltakshaver/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.

Fylkesveier

Gjeldende bestemmelser setter krav til at alle tilgrensende fylkesveier skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse- og anleggstiltak innenfor planområdet. I forbindelse 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 er knyttet til utbygging av Ski sentrum. Kollektivtraséene er primært nødvendige for folk som bor utenfor planområdet, og som

skal inn til Ski sentrum eller til togstasjonen. De som bor midt i sentrum har ikke behov for disse kollektivtraséene, da de kan gå til sentrum og til togstasjonen.

Bedre framkommelighet for sykkel og gående er i større grad knyttet til lokale behov. Utbygging av gang- og sykkelfasiliteter i fylkesveiene vurderes å ligge innenfor lovens rammer. I forslag til reviderte bestemmelser er det derfor i hovedsak tiltak for gående og syklende som er vurdert å være innenfor kriteriet for nødvendighet. Det stilles derfor krav om at gang- og sykkelfasiliteter i fylkesveiene skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis.

På bakgrunn av dialog med Viken fylkeskommune foreslås gang- og sykkeltiltak sikret opparbeidet i følgende gater:

- Gang- og sykkelfasiliteter på sørsiden av Kirkeveien (o_V3)
- Gang- og sykkelvei langs vestsiden av Sanderveien (o_V5)
- Etablering av ny kryssløsning med nødvendig omlegging av gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av Sanderveien i forbindelse med krysset (o_V5)
- Gang- og sykkelfasiliteter på begge sider av Åsveien/Jernbaneveien (o_V7)
- Gang- og sykkelfasiliteter på østsiden av Jernbaneveien (o_GT18)

Krav om at det skal utarbeides en detaljreguleringsplan for tilgrensende fylkesveier før detaljregulering for tilliggende kvartal kan vedtas, er foreslått opprettholdt.

Gangbruer over jernbanen

I gjeldende bestemmelser er det knyttet rekkefølgekrav til etablering av to gangbruer over jernbanen. Den nordre broen er knyttet til tiltak innenfor K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T. Den søndre broen er knyttet til tiltak i K/T4-5 og B/F/K/T 1 – 2.

De to gang- og sykkelveibroene over jernbanen har som formål å redusere jernbanen som barriere slik at det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser gjennom og til/fra Ski sentrum. Gang- og sykkelbruene er fremhevet i områderegulering for Ski sentrum som en viktig del av gangnettet og sykkelnettet. Den er videre fulgt opp og ligger som en viktig forutsetning for funksjons- og designplanen og sykkelbystrategien i Nordre Follo. Behovet for gang- og sykkelbru er ikke bare knyttet til områdene innenfor områdereguleringen, men også for en større radius av bebyggelse rundt Ski sentrum både i Nordre Follo og i Ås kommuner.

Tiltak for nye gangbruer er vurdert å ha en saklig sammenheng med utviklingen av Ski sentrum sett i lys av områdereguleringens overordnede målsetting om blant annet å prioritere gående og syklende. I tillegg er det også fysiske avhengigheter som gjør at broene må bygges før eller samtidig med utbyggingsområdene på begge sider av jernbanen. Deler av behovet er knyttet til et mer generelt behov for flere kryssingsmuligheter over jernbanen, og ikke kun som følge av de nye utbyggingsområdene.

Økonomiske vurderinger viser at den søndre broen er betydelig rimeligere enn den nordre broen. Nødvendig- og forholdsmessighetsvurderinger viser at broene kun delvis kan finansieres av utbyggingen i Ski sentrum. Planfaglig mener rådmannen at den søndre broen vil redusere jernbanen som barriere mer enn den nordre. Nær den nordre broen bygges ny undergang i forbindelse med nye Ski stasjon som kan benyttes av fotgjengere. Syklister henvises til broen i Nordbyveien. Konsekvensen av ikke å realisere broen i sør vil være at syklister og fotgjengere må gå via Åsveien for å komme seg til sentrum. Dette vil gi en stor omvei som vil gjøre det å gå og sykle mindre attraktivt.

Den søndre broen er både planfaglig og økonomisk mest hensiktsmessig. Kommunen må bidra i finansieringen av broene. Rådmannen anbefaler derfor at kun én av broene legges inn som felles rekkefølgebestemmelse for hele områdereguleringsplanen.

Det er et rekkefølgekrav om at den søndre broen skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis for områder innenfor planområdet. Dette er i tråd med vurderingen i Strategi for utbyggingsavtaler om at rekkefølgekrav for gang- og sykkelveibroer over jernbanen bør

være felles rekkefølgekrav for alle byggeområdene innenfor områdereguleringen. Ny gang- og sykkelbru kan kun delvis finansieres gjennom utbyggingsavtaler.

Byrom

Med byrom menes alle kommunale veier, gater, gatetun, parker og torg. En omfattende fortetting som områdereguleringen legger til rette for, krever i seg selv et økt behov for flere og mer attraktive byrom for opphold og møteplasser. I tillegg krever ambisjonene i Kommuneplanens samfunnsdel og Områderegulering for Ski sentrum at store deler av dagens veier/gater, gatetun og torg må omformes for prioritering av kollektiv, gående og syklende.

I gjeldende bestemmelser settes det krav til at alle tilgrensende felles infrastrukturtiltak, torg og parkområder skal være sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse- og anleggstiltak innenfor planområdet. Samlet sett er det vurdert at gjeldende rekkefølgebestemmelser om ny opparbeiding av alle veier, gater, gatetun, parker og torg innenfor områdereguleringen vil være utenfor rammen i plan- og bygningsloven § 12-7 og rammen om nødvendighet og forholdsmessighet i plan- og bygningsloven § 17-3, 3. ledd.

Det er derfor gjort en vurdering av alle byroms nødvendighet (se vedlegg 6). I vurderingen er det lagt vekt på beliggenhet og funksjon som byrom. Mer sentrale tiltak er vurdert som viktigere framfor tiltak med perifer og mer lokal beliggenhet. Videre er det lagt vekt på om tiltaket ligger i tilknytning til planlagte utbyggingsområder, og på kvaliteter og funksjon i dagens situasjon.

Høyspent

I gjeldende bestemmelser er det et rekkefølgekrav som sikrer at det ikke tillates utbygging på delområdene F/K/T6 og K/T2-3 før høyspentledningen mellom trafostasjonene på Finstad og Kjepepestad er nedgravd og/eller lagt om.

Det er vurdert at slik omlegging av høyspentledning faller utenfor kriteriene om nødvendighet og forholdsmessighet. Dette begrunnes med at det for områdene som er berørt av høyspentledningen kan gjøres tiltak som sikrer en tilstrekkelig avstand til høyspentledningen uten at hele ledningen må kables om. Det opprinnelige rekkefølgekravet var delvis begrunnet i behovet for en større omlegging som følge av omlegging på Finstad. Tidligere var det et krav fra netteier at et lenger strekke ble lagt om dersom det skulle igangsettes et arbeid med omlegging av høyspentledninger. Dette kravet er bortfalt. Omleggingen fra Finstad til nord for politihuset kan derfor gjennomføres uten at strekningen over Østfoldbanen må legges om. Rekkefølgebestemmelsen er foreslått fjernet.

Skole- og barnehagekapasitet

Det er ikke tilstrekkelig skolekapasitet i Ski sentrum til å motta elevtallsveksten fra alle planlagte boligprosjekter. Hensyn til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planleggingen og det enkelte byggetiltak. Det er derfor behov for et rekkefølgekrav for å styre utviklingen av Ski sentrum, og sørge for at det til enhver tid er tilstrekkelig kapasitet på sosial infrastruktur, som skoler og barnehager. I gjeldende bestemmelser var krav om skolekapasitet knyttet til når området tas i bruk. Dette kan være problematisk fordi det er lite ønskelig å holde igjen en brukstillatelse for et boligprosjekt som står innflyttingsklart. På dette stadiet av prosessen har utbygger allerede hatt vesentlige kostnader med både detaljprosjektering og byggekostnader. Det vil derfor ha store økonomiske konsekvenser å holde igjen en brukstillatelse så sent ut i byggesaken.

Det er av denne grunn foreslått å flytte kravet til dokumentasjon av skole- og barnehagekapasitet til søknad om rammetillatelse. Dette vil sikre en større forutsigbarhet for utbyggerne på et tidligere stadie av byggesaken.

Renovasjonsløsning - avfallssug

Parallelt med denne saken fremmes også sak om renovasjonsløsning for Ski sentrum. I sak 20/14638 «Renovasjonsteknisk plan Ski sentrum» anbefales det å legge opp til en løsning med stasjonært avfallssug i bykjernen i Ski sentrum. I øvrige områder innenfor planområdet ser man at avfallssug kan være mer utfordrende på grunn av den barrieren jernbanen vil utgjøre. I disse områdene skal løsning for renovasjon vurderes nærmere ut fra gitte kriterier.

Reguleringsbestemmelse 3.24 er foreslått endret i tråd med denne anbefalingen. Det er foreslått at det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for område B (se figur 2).

Roller i utviklingen av Ski sentrum

Områderegulering for Ski sentrum er en stor og kompleks plan, hvor mange og store offentlige infrastrukturtiltak skal gjennomføres midt i sentrum av byen og over en lang tidsperiode. Som hovedmodell skal Nordre Follo kommune ta et overordnet byggherreansvar for opparbeiding av kommunal infrastruktur. Utbygger betaler anleggsbidrag som et kontantbidrag. På denne måten vil kommunen tilpasse og prioritere tiltak ut fra egen ressursituasjon når finansieringen er på plass. Dette gir kommunen en god gjennomføringskraft, som kommer både kommunen, utbyggere og innbyggere til gode.

For tiltak som ligger i direkte tilknytning til nye utbyggingsområder, og som ikke omfatter flere grunneiere er det mer hensiktsmessig at tiltakene bygges ut av utbygger selv. De tiltakene utbygger selv bygger kommer til fradrag fra kontantbidraget.

Oppfølging av kommuneplanens mål og FNs bærekraftsmål

Kommuneplanen har fire satsingsområder basert på FNs 17 bærekraftsmål:

1 Sammen for en ny kommune

Planforslaget legger til rette for at infrastrukturtiltak og ny boligbebyggelse kan utvikles i Ski sentrum i samarbeid med grunneierne innenfor planområdet. Rekkefølgebestemmelsene gir rammer for gjennomføringen, og skal sikre at ingen skal ha uforholdsmessige krav knyttet til utviklingen av sin eiendom.

2 Byvekst med grønne kvaliteter

Rekkefølgebestemmelsene sikrer nødvendige og gode kvaliteter på møteplasser og uteområder innenfor Ski sentrum. Det stilles krav til opparbeidelse av offentlige parker med åpne overvannssystemer med blågrønne strukturer. Det er stilt krav til opparbeidelse og oppgradering av anlegg for gående og syklende som vil sikre en prioritering av myke trafikanter i gatebildet, og som gjør det enkelt og gå og sykle i hverdagen.

3 Trygg oppvekst

En oppgradering av infrastrukturen i Ski sentrum vil bidra til å gi trygg ferdsel til skole, hjem og andre aktiviteter.

4 Aktiv hele livet

Ved at bestemmelsene setter rekkefølgetiltak til opparbeidelse av tiltak for gående og syklende bidrar forslaget til å sikre gode nærmiljøer og lokalsamfunn som fremmer folkehelse. Det sikrer opparbeidelse av uteområder og offentlige torg, parker og møteplasser. På denne måten legges reguleringsplanen til rette for gode sosiale møteplasser og aktiviteter som gir mulighet for rekreasjon, lek og utfoldelse i nærmiljøet.

Økonomiske konsekvenser

Forslag til revidering av rekkefølgebestemmelser reduserer total kostnaden for tiltak i Ski sentrum og åpner opp for en prioritering av hvilke tiltak som skal gjennomføres først. I tillegg vil utviklingen i mindre grad være avhengig av kommunale eller fylkeskommunale bevilgninger. Det er fremdeles behov for å redusere kostnadene. Det må gjøres gjennom å vurdere kvaliteten på tiltakene.

Kvaliteter beskrevet i temaplanen «Funksjons- og designplan for Ski sentrum», ligger til grunn for kostnadsanslaget. Rådmannen vil se på muligheten for å redusere kvaliteten på nye tiltak sammenlignet med det som er beskrevet i temaplanen for ytterligere å redusere kostnadene.

Rådmannen kommer tilbake til dette i tiltaks- og finansieringsplanen. Vedtak i planen spilles inn i Strategi og handlingsplaner (SHP) og kommende Langsiktig Driftsanalyse og Investeringsplan (LDIP).

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsendring av Områderegulering for Ski sentrum legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Ski, 17.09.2020

Jane Short Aurlien
Konst. rådmann

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

Vedlegg 1a Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 1b Plankart over grunnen 201310_SKI SENTRUM VN3_Bru over jernbanen

Vedlegg 2 Fordelingssoner

Vedlegg 3 Oversikt over tiltak

Vedlegg 4 Oppsummering av innspill med rådmannens kommentar

Vedlegg 5 Samlede innspill til varsel om oppstart

Vedlegg 6 Vurdering av rekkefølgetiltak