

# Planprogram: Veiledende plan og detaljregulering av Skorhaugåsen syd og nord

Vedtatt i utvalget for plan og byggesak 13. mars 2025



**Tittel**

Planprogram: Veiledende plan og detaljregulering av Skorhaugåsen syd og nord.

Grunneiere i Skorhaugåsen syd og nord

**Oppdragsgivers kontaktpersoner**

Anders Solberg Såheim, grunneiernes representant for Skorhaugåsen syd

Tom André Svenning-Gultvedt, grunneiernes representant for Skorhaugåsen nord

**Våre kontaktpersoner**

Jomar Lygre Langeland, fagkyndig plankonsulent, Civitas

**Dato**

13. mars 2025

**© AS Civitas 2024**

By-, miljø- og samfunnsplanlegging

Plan- og prosessledelse

[www.civitas.no](http://www.civitas.no)

# Forord

Nordre Follo kommune ønsker at det utarbeides et planprogram for arbeidet med veiledende plan og detaljregulering av Skorhaugåsen, dvs. to detaljreguleringsplaner; Skorhaugåsen syd og nord.

Utvikling og fortetting av Skorhaugåsen er forankret i kommuneplanens arealdel, der omtalen av området er som følger:

*«Skorhaugåsen, området mellom Idrettsveien, og Kjeppestadveien, ligger innenfor prioritert utbyggingsområde øst for sentrum. Det skal gjennomføres en veiledende plan for området som vurderer et helhetlig grep for teknisk og sosial infrastruktur og typologi tilpasset områdets karakter. Stedsanalyser må vise hvordan fortetting kan skje samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter blir ivaretatt og brukt til å forsterke stedets og Skis identitet. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene. Videre planlegging må sikre areal til møteplasser, bevaring av grøntarealer og biologisk mangfold, samt legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller / under terreng.»*

Bakgrunnen for at planarbeid for utvikling av Skorhaugåsen til boligformål nå starter opp er vedtak i kommunestyret 13. mars 2024:

*«Det åpnes for oppstart av detaljreguleringer av Skorhaugåsen (syd og nord) i løpet av 2024, med mål om at boliger kan ferdigstilles i en 5-15 årsperiode. Administrasjonen bes om å gå i dialog med grunneiergruppen for Skorhaugåsen om å utarbeide veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommer i Skorhaugåsen» i løpet av våren 2024.»*

Tiltakshaverne (grunneiergruppen i Skorhaugåsen) har startet dialog med Nordre Follo kommune om utvikling av en veiledende plan for Skorhaugåsen våren 2024. Dette dokumentet redegjør for hvordan planarbeidet med den veiledende planen skal gjennomføres, samt etterfølgende arbeid med de to detaljreguleringsplanene (syd og nord), jf. plan- og bygningslovens § 4-1 Planprogram, bl.a.:

*«Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.»*

Jomar Lygre Langeland  
Fagkyndig plankonsulent, Civitas

# Innhold

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>FORORD .....</b>                                                             | <b>3</b>  |
| <b>1 BAKGRUNN OG MANDAT FOR PLANARBEIDET .....</b>                              | <b>5</b>  |
| 1.1 SKORHAUGÅSEN SYD OG NORD.....                                               | 5         |
| 1.2 KRAV OM FELLES PLANLEGGING.....                                             | 5         |
| 1.3 FØRINGER FOR OMFORMING .....                                                | 6         |
| 1.4 NÅVÆRENDE EIENDOMSFORHOLD .....                                             | 6         |
| <b>2 VISJON OG MÅL FOR UTVIKLING AV SKORHAUGÅSEN .....</b>                      | <b>7</b>  |
| 2.1 VISJON .....                                                                | 7         |
| 2.2 MÅL.....                                                                    | 7         |
| <b>3 FORMÅL, MÅL OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET .....</b>                         | <b>7</b>  |
| 3.1 FORMÅL MED PLANARBEIDET .....                                               | 7         |
| 3.2 MÅL OG FØRINGER I KOMMUNEPLAN FOR NORDRE FOLLO .....                        | 8         |
| 3.3 REGIONALE MÅL OG FØRINGER .....                                             | 10        |
| 3.4 STATLIGE MÅL OG FØRINGER.....                                               | 10        |
| <b>4 PLANPROSESS MED FRISTER OG DELTAKELSE .....</b>                            | <b>11</b> |
| 4.1 SENTRALE AKTØRER I PLANARBEIDET .....                                       | 11        |
| 4.2 ORGANISERING AV PLANARBEIDET .....                                          | 12        |
| 4.3 AKTIVITETER OG FREMDRIFT.....                                               | 13        |
| <b>5 OPPLEGG FOR MEDVIRKNING .....</b>                                          | <b>16</b> |
| 5.1 MEDVIRKNING OVERFOR GRUPPER SOM ANTAS Å BLI SÆRLIG BERØRT .....             | 16        |
| 5.2 MEDVIRKNING OVERFOR ØVRIGE AKTØRER .....                                    | 17        |
| <b>6 ALTERNATIVER SOM VIL BLI VURDERT.....</b>                                  | <b>18</b> |
| 6.1 PLANGREP FOR SKORHAUGÅSEN I VEILEDENDE PLAN .....                           | 18        |
| 6.2 DETALJREGULERING FOR SKORHAUGÅSEN SYD .....                                 | 18        |
| 6.3 DETALJREGULERING FOR SKORHAUGÅSEN NORD .....                                | 18        |
| <b>7 UTREDNINGSTEMAER I PLANARBEIDET .....</b>                                  | <b>19</b> |
| 7.1 VEILEDENDE PLAN FOR SKORHAUGÅSEN .....                                      | 19        |
| 7.2 DETALJREGULERING FOR SKORHAUGÅSEN SYD .....                                 | 20        |
| 7.3 DETALJREGULERING FOR SKORHAUGÅSEN NORD .....                                | 20        |
| 7.4 FINANSIERINGSMODELL FOR REALISERING AV DE TO DETALJREGULERINGSPLANENE ..... | 21        |

# 1 Bakgrunn og mandat for planarbeidet

## 1.1 Skorhaugåsen syd og nord

Området Skorhaugåsen grenser inn mot Ski sentrum og vedtatt kommuneplan (2023) har avsatt området til fortetting. Området er i dag bebygget med boliger, hovedsakelig eneboliger, men også en del rekkehus, flermannsboliger og punkthus/leiligheter. Det vil bli utarbeidet to detaljreguleringsplaner for området, henholdsvis Skorhaugåsen syd og nord, og de to planene vil bli vurdert i sammenheng.

Skorhaugåsen syd er ca. 80 da og tenkes utviklet med boliger, i hovedsak leiligheter og rekkehus. Om lag halvparten av dette området er kjøpt opp av profesjonelle eiendomsutviklere eller det er inngått opsjonsavtaler om kjøp.

Skorhaugåsen nord er ca. 49 da og tenkes utviklet med boliger, i hovedsak leiligheter. Store deler av dette området, ca. 37 da, er kjøpt opp av profesjonelle eiendomsutviklere eller det er inngått opsjonsavtaler om kjøp.

Det er sannsynlig at det kommer krav om en barnehage i området. Plassering vil måtte avklares i løpet av planarbeidet.



Figur 1: Eksisterende situasjon; de to områdene Skorhaugåsen syd og nord – begge inngår i det prioriterte utviklingsområdet tett på Ski sentrum. Planavgrensning vil måtte avklares nærmere.

## 1.2 Krav om felles planlegging

I gjeldende kommuneplan (arealdelen) er det for Skorhaugåsen definert krav om felles planlegging, jf. hensynssone H810\_9:

«For fortetningsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.»

Det er avklart at det skal utarbeides to detaljreguleringsplaner, en for syd og en for nord. Hvilken av de to detaljreguleringsplanene som vil bli først utarbeidet er ikke avklart, arbeidet med de to planene vil pågå parallelt. Det kan være naturlig at den planen som først legges fram til førstegangsbehandling tar med seg Åsenveien innenfor planavgrensningen. Planene vil også ta med aktuelle tilgrensende fylkesveier / kommunale veier.

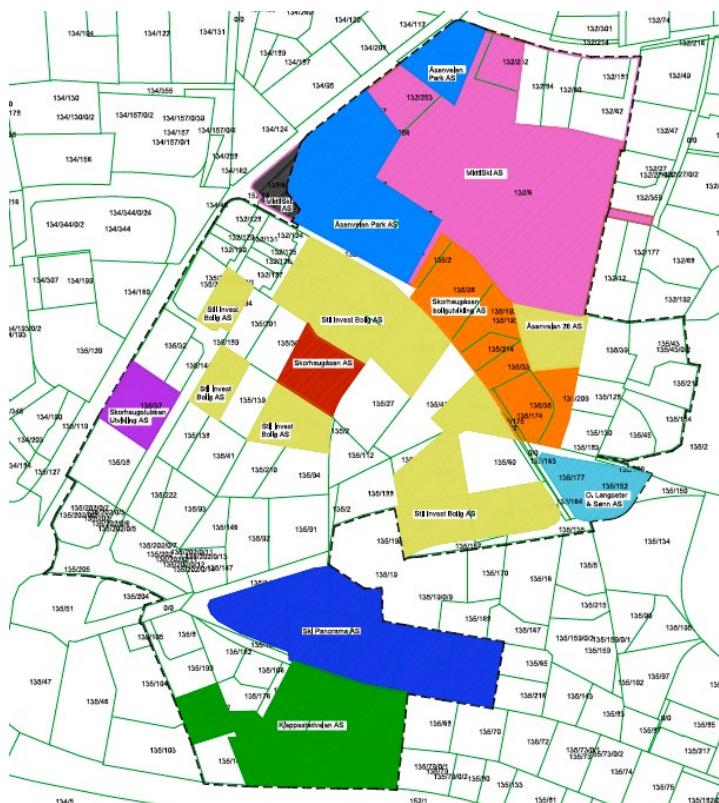
### 1.3 Føringer for omforming

I gjeldende kommuneplan (arealdelen) er det for Skorhaugåsen definert føringer for hvordan omforming/transformasjon skal skje, jf. hensynssone H820\_9:

*«Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.»*

## 1.4 Nåværende eiendomsforhold

Det er mange grunneiere i Skorhaugåsen og flere grunneiere / profesjonelle eiendomsutviklere har gått sammen om å gjennomføre detaljreguleringsarbeidet for henholdsvis Skorhaugåsen syd og nord. Figuren under viser nåværende eiendomsforhold.



Figur 2: Nåværende eiendomsforhold innenfor det prioriterte utviklingsområdet Skorhaugåsen. De fargelagte eiendommer er enten kjøpt opp eller det er inngått opsjonsavtaler om kjøp.

Det pågår prosesser som kan føre til endringer i denne oversikten. Eiendommene som er markert med hvit farge i figuren over er ikke kjøpt opp av profesjonelle eiendomsutviklere eller det er ikke inngått opsjonsavtaler om kjøp. Noen av beboerne i disse områdene har uttrykt ønske om å bli boende i sine eksisterende boliger. I forslag til reguleringsplaner for Skorhaugåsen syd og nord, må det derfor også utvikles strategier for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse og hvordan ulike delfelt/byggetrinn skal utvikles.

## 2 Visjon og mål for utvikling av Skorhaugåsen

### 2.1 Visjon

*Skorhaugåsen skal bli et attraktivt nabolag i Ski. Vi skal høste av områdets beliggenhet og naturgitte kvaliteter, og bygge opp under Ski som regional by.*

Visjonen er konkretisert gjennom 10 mål, gjengitt under. Både visjon og mål er å forstå som foreløpige forslag og vil kunne endres gjennom planprosessen.

### 2.2 Mål

Følgende 10 mål vil være utgangspunkt for utvikling av Skorhaugåsen:

1. Området skal utvikles som et trygt og grønt nærmiljø/nabolag med egen identitet og god arkitektur.
2. Hvert boligfelt/byggetrinn skal utvikles med fellesfunksjoner, møteplasser og utearealer som bidrar til fellesskap, deltakelse og tilhørighet.
3. Området skal utvikles med en boligsammensetning/boligtypologier som er attraktive for mange ulike brukergrupper. Det skal tas hensyn også til de som vil bli boende i området ved utvikling av ulike byggetrinn/utviklingsfelt.
4. Natur- og kulturverdier skal hensyntas og utnyttes som ressurs for nærmiljøet.
5. Mobiltetsløsninger skal fremme gange, sykkel og kollektivtransport, men samtidig gi tilgang til nødvendig parkering for beboere og besøkende.
6. Det skal være gode og universelt utformede forbindelser gjennom området og til viktige målpunkt som barnehager, skoler, idrettsanlegg, skogsområder og kollektivholdeplasser / Ski stasjon.
7. Vann/overvann skal benyttes som en ressurs i utformingen av landskap og uteområder.
8. Materialbruk, energi- og avfallsløsninger skal være miljøvennlige.
9. Uteområder skal i størst mulig grad skjermes for støy og luftforurensning.
10. Området skal utvikles i tråd med overordnet mål om fortetting og bidra til å bygge opp om Ski som regional by i Akershus.

## 3 Formål, mål og føringer for planarbeidet

### 3.1 Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligutvikling i Skorhaugåsen i tråd med gjeldende kommuneplan (2023) i Nordre Follo kommune.

Skorhaugåsen er definert som et prioritert utviklingsområde og skal fortettes i tråd med forventninger og føringer i gjeldende kommuneplan for Nordre Follo, regionale føringer (bl.a. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus m.m.) og i tråd med statlige føringer (bl.a. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging m.m.)

Planarbeidet vil foregå i tre faser:

1. **Fase 1: Planprogram** – forslag til planprogram behandles politisk og legges ut til høring. Etter høring/innspill og evt. justering, fastsettes planprogrammet politisk, inkludert krav til utredninger og opplegg for medvirkning.
2. **Fase 2: Veiledende plan** for hele Skorhaugåsen. Dette vil være en strategisk plan som får fram viktige hensyn som skal ivaretas i etterfølgende detaljregulering. Planen vil vektlegge premisser, mål, behov, ønsker og prinsipper for løsning synliggjort i et strategisk kart (dette kan f.eks. være viktige forbindelser gjennom området, forslag til byggefelt/bygetrinn, plassering av barnehage, viktige kulturverdier som skal bevares m.m.). Den veiledende planen vil bli lagt ut til høring parallelt med at det varsles oppstart om detaljregulering.
3. **Fase 3: Detaljregulering** av Skorhaugåsen syd og detaljregulering av Skorhaugåsen nord. Disse planene vil inneholde detaljløsninger for de premisser, mål, behov, ønsker og prinsipp-løsninger som er fastsatt i den veiledende planen.

## 3.2 Mål og føringer i kommuneplan for Nordre Follo

### Samfunnsdelen

Visjonen til Nordre Follo er bl.a. å være en nær kommune der utviklingen er preget av trygge og grønne nærmiljøer. Innbyggere i alle aldre deltar og opplever tilhørighet. Det skal være korte avstander mellom bygder og steder, og gode kollektivtilbud. Det skal være nærhet både marka og fjorden. Follobanen og oppgradering av Østfoldbanen gjør kommunen mer tilgjengelig og attraktiv.

I kommunen skal det bygges tettere og gjenbruke bebygde arealer. Samtidig skal man ta vare på stedenes identitet og kultur, og forebygge støy og luftforurensning.

Med fortetting i prioriterte utbyggingsområder, vil en stadig større andel av befolkningen kunne gå og sykle til mange gjøremål og til et godt kollektivtilbud. Nordre Follo skal være en foregangskommune på vei mot lavutslippssamfunnet.

Folkehelse og samfunnssikkerhet legges til grunn for all kommunal arealplanlegging.

### Arealdelen

Ny arealdel for Nordre Follo kommune ble vedtatt 3. mai 2023. Kommuneplanen bygger på overordnede føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og gjennom statlige og regionale planer og retningslinjer. Videre skal Nordre Follo bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål.

Nordre Follo skal bidra til en bærekraftig utvikling sosial, økonomisk og miljømessig. Sosial bærekraft handler om samfunn preget av tillit, trygghet, tilhørighet og tilgang til goder som arbeid, utdanning og gode nærmiljøer. Økonomisk bærekraft innebærer blant annet at

man må forvalte ressursene i et langsiktig perspektiv. Miljømessig bærekraft sikrer økosystemene og deres evne til å opprettholde naturmangfold og levere goder som rekreasjonsområder, matproduksjon, overvannshåndtering m.m.

Viktige tema i arealdelen er bl.a.:

- **Blågrønne strukturer og naturmangfold:** De blågrønne områdene inneholder mange verdier knyttet til landskap, naturmangfold, friluftsliv, folkehelse, overvannshåndtering og kultur.
- **Klima og energi:** I Nordre Follo er transport den største kilden til direkte klimagassutslipp. Kompakt byutvikling, god infrastruktur og relativt korte avstander gir kommunen et godt utgangspunkt for å øke gange, sykkel- og kollektivandelen og redusere utslippene fra persontransport.
- **Mobilitet:** Alle innbyggere skal ha god mobilitet, uavhengig av alder, kjønn, funksjonsevne eller økonomi. For å nå målet om å redusere klimagassutslippene, skal forventet vekst i persontransport tas med kollektiv, gange og sykkel.
- **Boligvariasjon og bokvalitet:** Gjennom arealplanlegging skal kommunen sikre at det bygges gode og attraktive boligområder for mennesker i ulike alder, med ulike kulturell bakgrunn og ulike økonomiske muligheter.
- **Kulturminner og kulturmiljøer:** Godt bevarte kulturminner er kilder til kunnskap om fortiden og skaper grunnlag for stedsidentitet og tilhørighet.
- **Barnehager og skoler:** Kommuneplanens arealstrategier og prioriterte utbyggingsområder gir føringer for hvor utvidelser og nybygg av barnehager bør skje. Nær-barnehageprinsippet legges til grunn for lokalisering av barnehager.
- **Samfunnssikkerhet og beredskap – tilpasning til klimaendringer:** Det er utarbeidet en helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse for Nordre Follo, denne er revidert i 2023.
- **By- og tettstedsutvikling:** Kommuneplanen peker ut prioriterte utbyggingsområder der hovedtyngden av boligutbyggingen skal skje. Ski er definert som regional by og er prioritert utviklingsområde. Potensiale for byutvikling er stort.

Skorhaugåsen er innenfor det som er definert som prioritert utviklingsområde i Ski:

*«Skorhaugåsen, området mellom Idrettsveien, og Kjeppestadveien, ligger innenfor prioritert utbyggingsområde øst for sentrum. Det skal gjennomføres en veiledende plan for området som vurderer et helhetlig grep for teknisk og sosial infrastruktur og typologi tilpasset områdets karakter. Stedsanalyser må vise hvordan fortetting kan skje samtidig som viktige kulturhistoriske kvaliteter blir ivarettatt og brukt til å forsterke stedets og Skis identitet. Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene. Videre planlegging må sikre areal til møteplasser, bevaring av grøntarealer og biologisk mangfold, samt legge til rette for gode gang- og sykkelforbindelser i og gjennom området. Parkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller/ under terreng.»*

### Nærmere om Skorhaugåsen

I gjeldende kommuneplan (arealdelen) er det for Skorhaugåsen definert krav om felles planlegging, jf. hensynssone H810\_9:

*«For fortetningsområdet Skorhaugåsen skal det utarbeides en samlet veiledende plan for teknisk og sosial infrastruktur, kulturminner og naturfaglige interesser for alle eiendommene i*

*sonen før igangsetting av den enkelte detaljreguleringsplan. Ved utarbeidelse av flere enn én reguleringsplan i sonen skal Åsenveien inngå i planen for den sørlige delen.»*

I gjeldende kommuneplan (arealdelen) er det for Skorhaugåsen definert føringer for hvordan omforming/transformasjon skal skje, jf. hensynssone H820\_9:

*«Området Skorhaugåsen skal ha en fortetting som skiller seg fra sentrumsbebyggelsen og gatestrukturen i Ski sentrum. NIKUs DIVE analyse for Ski sentrum skal legges til grunn for videreutvikling av området med hensyn til kulturhistoriske verdier i området. Ny utvikling skal bevare Skorhaugåsen som landskapselement og det sammenhengende naturområdet. Større trær på eiendommen skal bevares. Ny bebyggelse skal variere mellom 3 og 6 etasjer.»*

### 3.3 Regionale mål og føringer

#### Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus

Regionale byer skal ta en høy andel av veksten og få en sterkere rolle i regionen. Større arbeidsplassintensive virksomheter må være tilgjengelige med kollektivtransport fra hele regionen, og skal legges til sentrumsområdene og i utpekte områder der kollektivtilgjengeligheten skal bedres. Foruten Oslo er Ski en av 6 prioriterte regionale byer. De andre regionale byene er Asker, Sandvika, Lillestrøm, Jessheim og Ås.

For å bygge opp om den regionale areal- og transportstrukturen, er det – i tillegg til å styrke de reiseforbindelsene som er tunge i dag – nødvendig å gjøre noen strategiske kollektivprioriteringer. For å sikre dette er det definert noen prinsipper for hvordan kollektivsystemet skal utvikles. Jernbane er ryggraden i det regionale kollektivsystemet, og må knytte Oslo by og de regionale byene i Akershus sammen med sterke forbindelser.

#### Andre regionale føringer

- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016–2030
- Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus
- Regional plan for innovasjon og nyskaping i Oslo og Akershus
- Regional plan for klima og energi i Akershus
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus, vedtatt av Fylkestinget i november 2019
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus
- Regional plan for økt livskvalitet og deltakelse i Akershus 2024-2036 (forventes sluttbehandlet i desember 2024)

### 3.4 Statlige mål og føringer

#### FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene ble vedtatt på FNs generalforsamling i 2015, med tilslutning fra alle de 193 medlemslandene. Norge var pådriver for å få målene vedtatt, og er forpliktet til å jobbe for at verden når målene innen 2030.

#### Statlige retningslinjer og strategier

Statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser konkretiserer nasjonale forventninger og markerer nasjonal politikk på viktige områder:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven) §4.

## Follobanen

I desember 2022 åpnet Follobanen, den er 22 kilometer lang og går direkte fra Oslo S til Ski gjennom den 19,5 kilometer lange Blixtunnelen. Follobanen er knyttet sammen med Østfoldbanen vestre og østre linje på Ski. Banen benyttes av region- og regionekspresstog Oslo S–Moss, Halden og Göteborg, samt av regiontogene til/fra Mysen/Rakkestad. Lokaltog Oslo S–Ski og alle godstog benytter den gamle linjen via Kolbotn.

Åpning av Follobanen ventes å ha en effekt på boliggetterspørselen i Ski.

## 4 Planprosess med frister og deltakelse

### 4.1 Sentrale aktører i planarbeidet

#### Tiltakshavere/grunneiergruppen

Tiltakshaverne for planarbeidet består av profesjonelle eiendomsutviklere (grunneiergruppen), som redegjort for i kapittel 1.4. Grunneiergruppen, med innleid fagkyndig plankonsulent, vil stå ansvarlig for utarbeidelse av den veiledende planen for Skorhaugåsen og senere to detaljreguleringsplaner for Skorhaugåsen syd og nord. Oversikt over grunneiergruppen, med eierinteresser i henholdsvis syd og nord er:

Grunneiere i Skorhaugåsen syd:

- Kjeppestadveien AS
- Ski Panorama AS
- Skorhaugstubben Utvikling AS
- Skorhaugåsen AS
- Stil Invest Bolig AS

Grunneiere i Skorhaugåsen nord:

- Skorhaugåsen Boligutvikling AS
- Åsenveien Park AS
- Midtiski AS
- O. Langseter & Sønn AS
- Åsenveien 26 AS

Planarbeidet vil foregå i nært samarbeid med andre relevante aktører. Hvordan dialog mellom grunneiergruppen, Nordre Follo kommune<sup>1</sup> og medvirkning med andre berørte aktører skal foregå i planarbeidet fremgår av kapittel 4.3 Aktiviteter og fremdrift og kapittel 5 Opplegg for medvirkning.

---

<sup>1</sup> Det vil bli utarbeidet en samarbeidsavtale mellom grunneiergruppen og Nordre Follo kommune som redegjør nærmere for hvordan samhandling i planarbeidet skal foregå m.m.

## Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune er både planmyndighet, en viktig tjenesteleverandør og samfunnsutvikler. Nordre Follo kommune har blant annet ansvar for å sikre tilstrekkelig teknisk og sosial infrastruktur (bl.a. skoler, barnehager og institusjoner for omsorgstrengende). Som planmyndighet skal kommunen sikre at Skorhaugåsen utvikles i tråd med vedtatt kommuneplan (både samfunnsdel og arealdel). Kommunen skal sikre at Skorhaugåsen utvikles med de kvaliteter som er nedfelt i kommuneplanen, f.eks. når det gjelder fysisk utforming og kvaliteten av fortettingen (bl.a. teknisk og sosial infrastruktur), sammenhengende bystruktur med tilhørende byrom og møteplasser, samfunnssikkerhet, miljø, natur- og kulturkvaliteter, sosial bærekraft, samt hensyn til barn og unge.

## Akershus fylkeskommune

Akershus fylkeskommune er en viktig samfunnsaktør, med sektormyndighet for bl.a. fylkesveier, kollektivtransport, kulturminner, videregående opplæring med mer. Fylkeskommunen har også en viktig rolle i arbeid med å ivareta god areal- og transportplanlegging, med hensyn til klima, miljø og naturkvaliteter, samt næringsutvikling. Skorhaugåsen grenser til viktige fylkesveier, inneholder viktige kulturminner, miljø- og naturkvaliteter. Dette vil være sentrale tema i den veiledende planen for Skorhaugåsen og i senere detaljreguleringsarbeid for Skorhaugåsen syd og nord.

## Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus har en sentral rolle innen flere tema, bl.a. arealplanlegging og ivaretagelse av nasjonale interesser, ivaretagelse av bærekraftsmål, landbruk, miljø og klima og ikke minst samfunnssikkerhet og beredskap. Flere av disse temaene vil være aktuelle å inngå i arbeidet med veiledende plan for Skorhaugåsen og i senere detaljreguleringsarbeid for Skorhaugåsen syd og nord.

## Grunneiere/beboere i Skorhaugåsen

Alle grunneiere i Skorhaugåsen vil bli berørt av at Skorhaugåsen skal transformeres og fortettes til boligformål. Eksisterende beboere har inngående lokalkunnskap om området og kan formidle viktige behov og ønsker for utvikling av Skorhaugåsen. Grunneiere/beboere vil bli invitert inn til å medvirke i planarbeidet.

## Barn og unge

Barn og unge skal gjennom planlegging ivaretas spesielt, bl.a. i tråd med Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, og gjennom bestemmelser i plan- og bygningsloven. Barn og unge vil få mulighet til å medvirke i planarbeidet.

## Øvrige aktører i planarbeidet

Interessegrupper for eldre, bevegelseshemmede, lag og organisasjonsliv for øvrig i Ski vil også få anledning til å medvirke i planarbeidet. Også andre offentlige organer og relevante private aktører vil bli involvert i planarbeidet; f.eks. Ruter, etater for brann og redning, politiet, nettselskaper/energiselskaper o.l.

## 4.2 Organisering av planarbeidet

Det er lagt opp til at planarbeidet vil foregå i tett dialog mellom tiltakshaver og Nordre Follo kommune som planmyndighet. Det er i alt 9 grunneiere i «grunneiergruppen», det er derfor

utpekt noen representanter for grunneierne i syd og nord for å representere de to områdene i dialogen med Nordre Follo kommune.

Nordre Follo kommune har etablert en egen prosjektorganisasjon for å følge opp planarbeidet og dialog med tiltakshaver med bl.a. planfaglig kompetanse og med representanter fra ulike sektorområder som kulturminner, vei og park, klima og miljø, vann og avløp, idrett og friluftsliv, oppvekst og læring, eiendom/eiendomsutvikling og byggeprosjekter.

## 4.3 Aktiviteter og fremdrift

### Fase 1: Planprogram

| Hovedaktivitet                             | 2024 |     |     |     | 2025 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |
|--------------------------------------------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
|                                            | Sep  | Okt | Nov | Des | Jan  | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des |  |
| Planprogram                                |      |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |
| Utkast til plan-program                    | *    | *   |     |     |      |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |
| Politisk behand-ling og høring planprogram |      |     | * 1 | *   | *    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |
| Behandling av høringsinnspill              |      |     |     |     |      | *   | *   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |  |
| Sluttbehandling planprogram                |      |     |     |     |      |     |     | * 2 |     |     |     |     |     |     |     |     |  |

Figur 3: Planprogram for veiledende plan og detaljregulering av Skorhaugåsen syd og nord: Hovedaktiviteter og framdrift for fase 1. Milepæler for politisk behandling er markert med rødt, muligheter for å gi høringsinnspill er markert med grønt.

Merknader til figuren over:

- \* Dialogmøter mellom tiltakshaver og Nordre Follo kommune.
- 1. Politisk behandling av forslag til planprogram PBU 19.11.2024. I forkant av dette vil beboere i Skorhaugåsen bli informert av tiltakshaver i egne nabomøter om at planprosessen for utvikling av Skorhaugåsen nå starter opp. Kommunen planlegger å arrangere en åpen kontordag i høringsperioden.
- 2. Politisk sluttbehandling og fastsetting av planprogram.

Planprogrammet redegjør for hvordan planarbeidet skal gjennomføres; herunder formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Forslag til planprogram behandles politisk og sendes legges ut til offentlig ettersyn / høring (6 uker). Normalt gjøres dette samtidig med varsling av planoppstart. I dette tilfellet varsles ikke oppstart av detaljreguleringsarbeidet samtidig med høring av planprogrammet. Dette fordi det er ønskelig å først gjøre vedtak om en helhetlig veiledende plan for Skorhaugåsen – som et grunnlag for etterfølgende detaljregulering av de to områdene Skoghaugåsen syd og Skorhaugåsen nord.

Planprogrammet vil fastsettes av planmyndigheten / Nordre Follo kommune etter høring / offentlig ettersyn.

## Fase 2: Veiledende plan for Skorhaugåsen

| Hovedaktivitet                                                                                                                                                                                                                 | 2024 |     |     |     | 2025           |   |   |               |   |   |                |   |   |                |  |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|-----|----------------|---|---|---------------|---|---|----------------|---|---|----------------|--|---|
|                                                                                                                                                                                                                                | Sep  | Okt | Nov | Des | Første kvartal |   |   | Andre kvartal |   |   | Tredje kvartal |   |   | Fjerde kvartal |  |   |
| Veiledende plan og utredninger                                                                                                                                                                                                 |      |     |     |     |                |   |   |               |   |   |                |   |   |                |  |   |
| Parallelloppdrag og stedsanalyse                                                                                                                                                                                               |      | *   |     |     |                | 3 |   | *             |   |   |                |   |   |                |  |   |
| Fagutredninger; herunder:<br>Natur- og friluftsliv<br>Kulturminner<br>Trafikkanalyse<br>VA og overvann<br>Helse, trygghet og sikkerhet<br>Lek, møteplasser<br>Sosial infrastruktur<br>Arkitektur, tilpasning og stedsidentitet |      |     | *   | *   | *              | * | 4 | *             | * | * |                |   |   |                |  |   |
| Arbeid med tiltak og finansiering, rekkefølgekrav                                                                                                                                                                              |      |     | *   |     |                |   |   |               |   | * |                |   |   |                |  |   |
| Strategisk plan-grep og kart med prinsipper utvikles                                                                                                                                                                           |      |     |     |     |                |   |   |               | * | 6 | *              |   |   |                |  |   |
| Politisk behandling og høring av veiledende plan                                                                                                                                                                               |      |     |     |     |                |   |   |               |   |   |                | 7 | 8 |                |  |   |
| Behandling av høringsinnspill                                                                                                                                                                                                  |      |     |     |     |                |   |   |               |   |   |                |   |   | *              |  |   |
| Sluttbehandling av veiledende plan                                                                                                                                                                                             |      |     |     |     |                |   |   |               |   |   |                |   |   |                |  | 9 |

Figur 4: Hovedaktiviteter og framdrift for veiledende plan med utredninger. Milepæler for politisk behandling er markert med rødt, medvirkningsaktiviteter er markert med grønt. Fremdriften er foreløpig og det kan bli endringer.

Merknader til figuren over:

- \* Dialogmøter mellom tiltakshaver og Nordre Follo kommune.
- 3. Ungdomsverksted gjennomføres.
- 4. Innspillmøte om sosial infrastruktur / sosiale boformer.
- 5. Innspillmøte om arkitektur, stedsidentitet og tilpasning til omgivelser.
- 6. Innspillmøte om strategisk veiledende plan – behov, ønsker og prinsippløsninger.
- 7. Politisk behandling der veiledende plan legges ut til høring (6 uker).
- 8. Informasjonsmøte om høring av veiledende plan.
- 9. Politisk sluttbehandling av veiledende plan.

Den veiledende planen vil bl.a. redegjøre for et helhetlig grep for utvikling av Skorhaugåsen. Dette vil være en strategisk plan som får fram viktige hensyn som skal ivaretas i etterfølgende detaljregulering. Planen vil ha fokus på premisser, mål, behov, ønsker og prinsipper for løsning synliggjort i et strategisk kart (dette kan f.eks. være viktige forbindelser gjennom området, forslag til byggefelt/byggetrinn, plassering av barnehage, viktige kulturverdier som skal bevares m.m.).

Å utvikle et helhetlig/strategisk plangrep for Skorhaugåsen vil være en prosess, der man både utreder enkelttema og ser tema i sammenheng, der man studerer aktuelle utbyggingsfelt hver for seg, og studerer dem samlet. Det er igangsatt mulighetsstudier og parallelloppdrag av utvikling av aktuelle delfelt i Skorhaugåsen. Som del av dette arbeidet vil det også bli utarbeidet en foreløpig stedsanalyse for Skorhaugåsen. En rekke faganalyser vil inngå i den veiledende planen, jf. figuren over og utredningstemaer omtalt i kapittel 7.1.

Analysene vil vise hvordan visjon og mål for Skorhaugåsen, jf. kapittel 2, vil bli ivaretatt.

Det er lagt opp til fire medvirkningsaktiviteter i løpet av arbeidet med den veiledende planen. Disse vil være grunnlag for å ferdigstille stedsanalysen for Skorhaugåsen, få innspill til ulike deltema som vil være av særlig interesse og få innspill til et strategisk plangrep for Skorhaugåsen.

Den veiledende planen vil bli politisk behandlet og lagt ut til høring (6 uker) parallelt med at det varsles oppstart om detaljregulering. I høringsperioden vil det bli avholdt et informasjonsmøte som redegjør for plangrep og innhold i den veiledende planen.

Den veiledende planen er ikke en plan etter plan- og bygningsloven og gir ikke rettslig virkning, men planen med politisk vedtak vil gi føringer for etterfølgende arbeid med detaljregulering av de to planene; Skorhaugåsen syd og Skorhaugåsen nord.

Arbeidet med den veiledende planen vil starte opp i 4. kvartal 2024. Det legges til grunn at Nordre Follo kommune vil fatte sluttvedtak om veiledende plan i løpet av 2025.

### Fase 3: Detaljregulering: Skorhaugåsen syd og nord

| Hovedaktivitet                                               | 2025           |   |   | 2026           |    |   |                |   |    | 2027          |   |    |
|--------------------------------------------------------------|----------------|---|---|----------------|----|---|----------------|---|----|---------------|---|----|
|                                                              | Tredje kvartal |   |   | Fjerde kvartal |    |   | Første kvartal |   |    | Andre kvartal |   |    |
| <b>Detaljregulering av Skorhaugåsen syd og nord</b>          |                |   |   |                |    |   |                |   |    |               |   |    |
| Planinitiativ for syd og nord                                |                | * |   |                |    |   |                |   |    |               |   |    |
| Oppstartsmøter, varslings av oppstart og høring              |                |   | * | 10             |    |   |                |   |    |               |   |    |
| Behandling av høringsinnspill                                |                |   |   | *              | VP | * |                |   |    |               |   |    |
| Fagutredninger og ROS-analyse                                |                |   |   | *              |    | * | *              | * | *  |               |   |    |
| Planforslag med: Planbeskrivelse, Plankart, Planbestemmelser |                |   |   | *              |    | * | *              | * | *  |               |   |    |
| Førstegangsbehandling og høring                              |                |   |   |                |    |   |                |   | 11 | 12            |   |    |
| Behandling av høringsinnspill                                |                |   |   |                |    |   |                |   |    |               | * |    |
| Bearbeiding av planforslag                                   |                |   |   |                |    |   |                |   |    |               | * | *  |
| Andre gangsbearbeiding                                       |                |   |   |                |    |   |                |   |    |               |   | 13 |

Figur 5: Hovedaktiviteter og framdrift for detaljregulering av to reguleringsplaner: Skorhaugåsen syd og nord. Milepæler for politisk behandling er markert med rødt, medvirkningsaktiviteter er markert med grønt. Fremdriften er foreløpig og det kan bli endringer.

Merknader til figuren over:

- \* Dialogmøter mellom tiltakshaver og Nordre Follo kommune.
- 10. Innspillmulighet (minimum 4 uker) til varsel om oppstart av detaljregulering av to detaljreguleringsplaner: Skorhaugåsen syd og nord.
- VP: Veiledende plan fastsettes endelig politisk. Vedtaket gir føringer for detaljregulering og behandles sammen med øvrige høringsinnspill til oppstartsvarelet.
- 11. Politisk førstegangsbehandling av detaljregulering av to planer: Skorhaugåsen syd og nord.
- 12. Høringsmøte om to detaljreguleringsplaner: Skorhaugåsen syd og nord.
- 13. Politisk sluttbehandling av to detaljreguleringsplaner: Skorhaugåsen syd og nord.

Tiltakshaver vil sende inn planinitiativ og be om oppstartsmøte med Nordre Follo kommune parallelt med at arbeidet med forslag til veiledende plan avsluttes. Nordre Follo kommune og

tiltakshaver vil dermed ha mulighet til å koordinere høring av veiledende plan (6 uker) med varsel om oppstart av detaljregulering (minimum 4 uker). Alle som ønsker det kan da samtidig gi uttalelse til den veiledende planen og gi innspill til oppstart av detaljregulering for de to delområdene syd og nord. Detaljreguleringsarbeidet vil foregå som to separate planer, der begge vil legge endelig vedtak om veiledende plan for Skorhaugåsen til grunn.

Varsel om oppstart vil bli sendt digitalt i Altinn til alle grunneiere, fagmyndigheter og aktører med eget organisasjonsnummer. Andre relevante aktører vil bli kontaktet via e-post eller brev. Varsel om planoppstart vil i tillegg bli annonsert på kommunens nettsider og i lokal avis.

Nødvendige fagutredninger, ROS-analyse og plandokumenter vil ferdigstilles/utarbeides etter endelig vedtak om veiledende plan for Skorhaugåsen.

Arbeidet med de to detaljreguleringsplanen vil starte opp i 3. kvartal 2025. Det legges til grunn at Nordre Follo kommune vil førstegangsbehandle planforslagene våren 2026 og sluttbehandle planene vinteren 2027.

Parallelt med reguleringsprosessen vil det bli varslet oppstart av utbyggingsavtale og det vil inngås avtale om finansieringsløsning for gjennomføring av tiltak i planen.

## 5 Opplegg for medvirkning

### 5.1 Medvirkning overfor grupper som antas å bli særlig berørt

#### Nordre Follo kommune

Planarbeidet vil foregå i tett samarbeid med Nordre Follo kommune som planmyndighet. Det vil avholdes regelmessige dialogmøter med kommunen i arbeidet med planprogram, i arbeidet med veiledende plan for Skorhaugåsen og i løpet av detaljreguleringsprosessen.

Planprogram for planarbeidet vil bli lagt ut til høring / offentlig ettersyn ved årsskiftet 2024/2025. Planprogrammet vil fastsettes etter høring gjennom politisk vedtak.

Veiledende plan vil bli utarbeidet i tett samarbeid mellom tiltakshaver og Nordre Follo kommune, en egen samarbeidsavtale mellom partene vil gjøre rede for hvordan samhandling i planarbeidet skal foregå. Den veiledende planen vil gi føringer for reguleringsarbeidet.

Senere, når detaljreguleringsprosessen starter opp, vil prosessen overfor Nordre Follo kommune gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil bli innsendt planinitiativ for de to detaljreguleringsplanene og avholdt oppstartsmøte. De to planinitiativene for henholdsvis Skorhaugåsen syd og nord, samt referat fra de to oppstartsmøtene, vil redegjøre nærmere for hvordan videre planprosess skal gjennomføres inkludert utredningsbehov i detaljreguleringsfasen og opplegg for medvirkning. Innspill til varsel om oppstart vil koordineres med høring om veiledende plan.

#### Øvrige fagmyndigheter og offentlige organer

Det vil være behov for dialog og innspill fra fagmyndigheter i både arbeidet med den veiledende planen og i arbeidet med de to detaljreguleringsplanene for Skorhaugåsen syd og nord.

Fagmyndigheter vil kunne gi innspill til planprogrammet når dette vil bli lagt ut til høring / offentlig ettersyn. Her forventes det spesielt at fagmyndigheter gir innspill til arbeidet med den veiledende planen for Skorhaugåsen.

Senere vil fagmyndigheter få anledning til å uttale seg, både når den veiledende planen sendes til høring, parallelt med varsel om oppstart om detaljreguleringsarbeid.

Endelig vil planmyndigheter få anledning til å gi høringsuttalelse når de to detaljreguleringsplanene for Skorhaugåsen syd og nord sendes på høring.

## Grunneiere/beboere i Skorhaugåsen

Grunneiere og beboere i Skorhaugåsen vil bli involvert i arbeidet på flere måter.

Planprogram for planarbeidet vil bli lagt ut til høring / offentlig ettersyn (6 uker) ved årsskiftet 2024/2025. Her vil det være mulighet til å gi innspill, som vil bli vurdert i planarbeidet. I forkant av dette vil naboer få informasjon om at planarbeidet nå startet opp. Kommunen planlegger også en åpen kontordag i høringsperioden der beboere kan få informasjon om planarbeidet.

Det vil også bli invitert til 4 ulike medvirkningsaktiviteter i arbeidet med den veiledende planen for Skorhaugåsen, jf. oversikt i kapittel 4.3. Innspill i møtene vil være grunnlag for ferdigstillelse av stedsanalyse, ulike fagutredninger og forslag til strategisk plangrep for Skorhaugåsen. Den veiledende planen vil også bli lagt ut til høring parallelt med at det varsles oppstart av detaljregulering for Skorhaugåsen syd og nord. Grunneiere/beboere i Skorhaugåsen varsles i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven.

Grunneiere/beboere kan gi innspill både ved oppstart og ved høring av planforslag. Ytterligere medvirkningstiltak vil bli vurdert i detaljreguleringsfasen, dette vil fremgå ved varslings av oppstart med referat fra oppstartmøte med Nordre Follo kommune og innsendt planinitiativ.

## Barn og unge

Det foreslås å gjennomføre ungdomsverksted med bosatte/elever ved skoler og andre organisasjoner/idrettslag o.l. for barn og unge i nærområdet til Skorhaugåsen. I verkstedet vil barn og unge bl.a. kunne gi uttrykk for hvordan de bruker Skorhaugåsen i dag, viktige møteplasser og ferdselsårer m.m., og gi uttrykk for ønsker om hvordan Skorhaugåsen bør utvikles i framtiden, gitt at området skal fortettes til boligformål.

## 5.2 Medvirkning overfor øvrige aktører

Interessegrupper for eldre, bevegelseshemmede, lag og organisasjonsliv i Ski vil også få anledning til å medvirke i planarbeidet. Aktuelle tema i medvirkningen for disse gruppene vil kunne være sosial bærekraft / sosiale boformer, arkitektur/stedsutvikling, strategisk plangrep med forbindelseslinjer og mobilitetsløsninger m.m.

Også andre offentlige organer og relevante private aktører vil bli involvert i planarbeidet; f.eks. etater for brann og redning, politiet, nettselskaper/energiselskaper o.l.

Planprogram for planarbeidet vil bli lagt ut til høring / offentlig ettersyn (6 uker) ved årsskiftet 2024/2025. Her vil det være mulighet til å gi innspill, som vil bli vurdert i planarbeidet.

Det vil også bli invitert til 4 ulike medvirkningsaktiviteter i arbeidet med den veiledende planen for Skorhaugåsen, jf. oversikt i kapittel 4.3.

Senere når detaljreguleringsarbeidet for Skorhaugåsen syd og nord starter opp, vil øvrige aktører som kan ha interesse for planarbeidet varsles i tråd med bestemmelser i plan- og bygningsloven. Aktører kan gi innspill både ved oppstart og ved høring av planforslag. Ytterligere medvirkningstiltak vil bli vurdert i detaljreguleringsfasen, dette vil fremgå ved varsling av oppstart med referat fra oppstartmøte med Nordre Follo kommune og innsendt planinitiativ.

## 6 Alternativer som vil bli vurdert

### 6.1 Plangrep for Skorhaugåsen i veiledende plan

Den veiledende planen for Skorhaugåsen vil inneholde bl.a. stedsanalyse og utredning av en rekke ulike tema (se kapittel 7 for nærmere omtale). For flere tema kan det være aktuelt å vurdere ulike alternativer for løsninger og plangrep, men det tas sikte på å utarbeide ett strategisk plangrep i den veiledende planen som legges fram for politisk behandling.

I den veiledende planen vil det også bli vurdert størrelse på planavgrensning for de to etterfølgende detaljreguleringsplanene for Skorhaugåsen syd og nord og vurdert behov for å utvide/utbedre tilgrensende veier/fylkesveier som Sanderveien, Kjeppestadveien og Åsenveien.

### 6.2 Detaljregulering for Skorhaugåsen syd

#### Tidligere innsendt planinitiativ

Det er tidligere sendt inn et planinitiativ for Skorhaugåsen syd. Et bearbeidet forslag til plangrep, sammen med vedtak om veiledende plan for Skorhaugåsen, vil være grunnlag for utarbeidelse av konkret planforslag.

Det legges ikke opp til å utarbeide alternative forslag til detaljregulering for Skorhaugåsen syd, men ett planforslag.

### 6.3 Detaljregulering for Skorhaugåsen nord

#### Parallelloppdrag

Det er startet opp mulighetsstudier/parallelloppdrag for utvikling av flere delfelt i Skorhaugåsen nord.

I det ene parallelloppdraget som gjelder eiendommer eid av Skorhaugåsen Boligutvikling AS og Midtiski AS, vil det også bli utarbeidet en stedsanalyse for Skorhaugåsen, dette vil bli koordinert med arbeidet med en stedsanalyse i den veiledende planen for hele Skorhaugåsen. Parallelloppdraget, vil basert på stedsanalysen, gi innspill til alternative plangrep for viktige delfelt i Skorhaugåsen nord.

Det planlegges også en mulighetsstudie for utvikling av eiendommer eid av Åsenveien Park AS og andre delfelt i nord. Også disse mulighetsstudiene, koordinert med stedsanalyse for Skorhaugåsen, vil gi innspill til alternative plangrep for ulike delfelt.

Det legges ikke opp til å utarbeide alternative planforslag for Skorhaugåsen nord, men ett planforslag.

## 7 Utredningstemaer i planarbeidet

### 7.1 Veiledende plan for Skorhaugåsen

Den veiledende planen for hele Skorhaugåsen vil inneholde omtale og utredning av en rekke temaer. Forslag til utredningstemaer er et resultat av dialogmøter mellom grunneiergruppen og administrasjonen/planavdelingen i Nordre Follo kommune. Utredningene vil også ta med seg tilstøtende arealer og influensområder på overgripende temaer.

Følgende tema vil inngå i arbeidet med veiledende plan for Skorhaugåsen, jf. tabell 1 under.

*Tabell 1: Utredninger i planarbeidet:*

| <b>Tema</b>                                                                        | <b>Kommentar</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stedsanalyse                                                                       | Vil bli utarbeidet av grunneiergruppen, først i forbindelse med parallelloppdrag i Skorhaugåsen nord, senere bearbeidet etter medvirkningsaktiviteter, jf. kapittel 4.3. Fokus vil være på fysiske forhold og forbindelseslinjer inn/ut/gjennom Skorhaugåsen. |
| Trafikkanalyse                                                                     | Trafikkmengder, adkomstforhold og infrastruktur/forbindelser for alle trafikantgrupper redegjøres for. Prinsippløsninger og viktige forbindelseslinjer kartlegges.                                                                                            |
| Støy og luftforurensing                                                            | Støy og luftforurensning skal kartlegges.                                                                                                                                                                                                                     |
| VA og overvann                                                                     | Prinsippløsninger kartlegges og drøftes.                                                                                                                                                                                                                      |
| Byggetrinn/gjennomføring, eiendomsdannelse, planavgrensninger                      | Hovedgrep for inndeling av området i byggefelt/byggetrinn redegjøres for.                                                                                                                                                                                     |
| Blå- og grønnstruktur, trygge gangforbindelser, park og møteplasser                | Prinsipper og omtrentlig lokalisering av blågrønne strukturer, viktige forbindelser, leke- og møteplasser redegjøres for.                                                                                                                                     |
| Barnehagetomt                                                                      | Tema kartlegges i samarbeid med Nordre Follo kommunes arbeid med KVVU for barnehage- og skolekapasitet. Det redegjøres for lokalisering av barnehage(r) i området.                                                                                            |
| Natur, friluftsliv og biologisk mangfold                                           | Faglige forhold redegjøres for og med prinsipper for å ta nødvendige hensyn.                                                                                                                                                                                  |
| Helsekonsekvensvurderinger, trygghet/sikkerhet                                     | Tema kartlegges og prinsipper for løsninger avklares.                                                                                                                                                                                                         |
| Arkitektur, stedsidentitet, tilpasning mellom eksisterende og fremtidig bebyggelse | Det redegjøres for forslag til høyder og arkitektur/boligtypologier i ulike delfelt.                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturhistoriske kvaliteter, kulturminner, kulturverdier, attraksjoner og opplevelser                  | Tema kartlegges og prinsipper for å ta hensyn til viktige verdier omtales.                                                                                                     |
| Renovasjon                                                                                             | Prinsippløsning for renovasjonsløsning avklares.                                                                                                                               |
| Parkering                                                                                              | Prinsippløsning for parkering i de enkelte delfelt/byggetrinn avklares.                                                                                                        |
| Skole- og barnehagekapasitet og annen sosial infrastruktur. Barnehagetomt – størrelse og lokalisering. | Tema kartlegges i samarbeid med Nordre Follo kommunes arbeid inn mot langsiktig drifts- og investeringsplan (LDIP). Det redegjøres for lokalisering av barnehage(r) i området. |
| Tiltaks- og finansieringsplan med forventninger om rekkefølgekrav                                      | Tiltak og kvalitet beskrives og prinsipper for grunneierbidrag avklares.                                                                                                       |

Den veiledende planen vil være en strategisk plan som får fram viktige hensyn som skal ivaretas i detaljreguleringene. Planen vil ikke ha utarbeidet løsninger i detalj, men ha fokus på premisser, mål, behov, ønsker og prinsipper synliggjort i et strategisk kart.

I veiledende plan starter arbeidet med å klarlegge nødvendige rekkefølgetiltak (teknisk og grønn infrastruktur) og kvaliteten på disse. De første kostnadsberegningene må gjøres, og en modell for realisering og finansiering må utarbeides sammen med grunneiergruppen. Ut fra erfaringene så langt med gjennomføringsmodellen for Ski sentrum bør en ha fokus på at tiltakene kan la seg realisere i forkant av utbyggingen. Tiltak og kvalitet beskrives og prinsipper for grunneierbidrag avklares i forkant av utbyggingsavtalene. En aktuell modell kan være først å inngå en overordnet utbyggingsavtale, alternativt en samarbeidsavtale utbyggerne imellom, for all felles infrastruktur. Dette vil gi mulighet for forskuttering og sikre en mest mulig lik fordeling av utbyggingskostnadene mellom utbyggerne. Med bakgrunn i dette inngås det om nødvendig utbyggingsavtaler med de enkelte utbyggingsfeltene.

## 7.2 Detaljregulering for Skorhaugåsen syd

Alle tema nevnt i kapittel 7.1 vil også være tema i arbeidet med detaljregulering for Skorhaugåsen syd. I tillegg vil en rekke andre tema inngå, f.eks. grunnforhold, nettforsyning/strømforsyning, ROS-analyse m.m. Endelig forslag til utredninger vil fremgå av planinitiativ og referat fra oppstartsmøte ved varsling om oppstart av detaljregulering. Veiledende plan for Skorhaugåsen vil legges til grunn for detaljreguleringen.

For planforslaget kreves det ikke konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-9 (jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning). Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål/boligbebyggelse.

Planbeskrivelsen vil redegjøre for planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

## 7.3 Detaljregulering for Skorhaugåsen nord

Alle tema nevnt i kapittel 7.1 vil også være tema i arbeidet med detaljregulering for Skorhaugåsen nord. I tillegg vil en rekke andre tema inngå, f.eks. grunnforhold, nettforsyning/strømforsyning, ROS-analyse m.m. Endelig forslag til utredninger vil fremgå av

planinitiativ og referat fra oppstartsmøte ved varsling om oppstart av detaljregulering. Veiledende plan for Skorhaugåsen vil legges til grunn for detaljreguleringen.

For planforslaget kreves det ikke konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven § 12-9 (jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning). Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål/boligbebyggelse.

Planbeskrivelsen vil redegjøre for planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området.

## 7.4 Finansieringsmodell for realisering av de to detaljreguleringsplanene

Hvilken av de to detaljreguleringsplanene som først vil bli utarbeidet er ikke avklart p.t. Arbeidet med de to planene vil bli koordinert av grunneiergruppen / fagkyndig plankonsulent og i samarbeid med Nordre Follo kommune og andre fagmyndigheter.

Hvordan tiltak i planen skal finansieres vil bli drøftet i prosessen med den veiledende planen og avklart i detaljreguleringsprosessen. F.eks. kan tiltak som det knyttes rekkefølgekrav til, bli finansiert gjennom en nærmere definert finansieringsmodell som utvikles som en del av planarbeidet.