



Ski kommune



Kommuneplan 2011 – 2022

Vedtatt 22.06.11



FORORD

Det er med glede jeg som ordfører presenterer kommuneplanen for perioden 2011-22. Planen viser hva Ski kommune ønsker å fokusere på de kommende 12 årene, både som lokalsamfunn og organisasjon.

Planen inneholder mål og strategier for en rekke viktige samfunnsområder som berører hele kommunen. Viktige temaer er langsiktig utbyggingsmønster for kommunen som helhet, samferdsel, næringsutvikling, boligpolitikk, klima og miljø. Utvikling av kommunen som organisasjon og tjenesteprodusent er viet et eget kapittel. Arealdelen av planen speiler mål og strategier i samfunnsdelen, og preges av konsentrert arealutvikling i kommunens tettsteder, med størst tilrettelegging for vekst i kollektivknutepunktene Ski og Langhus.

Ferdigstillelse av Follobanen i 2018 er den enkelthendelsen som har gitt størst føringer for innholdet i planen. Det nye dobbeltsporet vil bringe Ski nærmere hovedstaden og knytte oss tettere opp mot et stort regionalt arbeidsmarked. Reisetiden til/fra Oslo blir 11 minutter, og store deler av den funksjonelle arbeidsmarkedsregionen rundt hovedstaden kan nå Ski på under 1 time. Sammen med stor befolkningsvekst gir dette Ski muligheter til å utvikle nye kvaliteter, bl.a. tror vi det gjør Ski mer attraktiv for nye arbeidsplasser nær jernbanestasjonen.

En viktig hensikt med denne kommuneplanen er å forberede en forsterket bymessig utvikling av Ski tettsted. Attraktivitet er ikke bare fysiske bykvaliteter, infrastruktur og arbeidsplasser. Det er også kulturliv, åpenhet, trygghet og mangfold. Bymiljøet skapes av livet som leves i og mellom bygningene. Det er konsentrasjonen av mange ulike funksjoner som gir byene og tettstedene vekstkraft og gjør dem populære.

Rådet vi får fra andre kommuner som har lykket med byutvikling er *tverrpolitisk, målrettet innsats over lang tid*. Underveis i kommuneplanarbeidet har vi erfart at eiendomsutviklere og næringsdrivende etterspør tydelig politisk lederskap, en faglig sterk kommuneadministrasjon og forutsigbare planer og beslutninger. Planen fokuserer derfor ikke bare på hva vi ønsker å oppnå, men også hvordan vi skal arbeide for å få det til.

I planprosessen har vi samlet oss om en ny visjon:
”Ski kommune – på sporet til fremtiden”.

Visjonen refererer både til Skis muligheter som regionalt kollektivknutepunkt for jernbane, og til utfordringer og ambisjoner i utviklingen av kommunen som tjenesteyter og organisasjon.

Vi takker alle som har gitt innspill til kommuneplanen, både innbyggere, lag/foreninger, næringsinteresser og offentlige myndigheter, og ser fram til samarbeid om realisering av planens mål og strategier!

Vennlig hilsen



Georg Stub
ordfører i Ski

INNHold:

1. Innledning	5
1.1 Om kommuneplanen	5
1.2 Om planprosessen	5
2. utfordringer	6
2.1 Regionale utfordringer	6
2.2 Lokale utfordringer	7
3. Befolkningsutvikling	8
3.1 Utviklingen fra 1950 til 2010	8
3.2 Utviklingen videre fra 2010 til 2025	9
3.3 Langsiktig utvikling	12
4. Samfunnsutvikling	13
4.1 Kommuneplanlegging i et regionalt perspektiv	13
4.1.1 En konkurransedyktig og bærekraftig hovedstadsregion	13
4.1.2 Mål og strategier for kommuneplanlegging i et regionalt perspektiv	13
4.2 Utbyggingsmønster og arealforvaltning	14
4.2.1 Langsiktige mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling	14
4.2.2 Utvikling av Ski som regionsenter og kollektivknutepunkt	16
4.2.3 Utvikling og drift av Ski sentrum	17
4.2.4 Mål og strategier for Ski tettsted	19
4.2.5 Mål og strategier for Langhus tettsted	20
4.2.6 Strategier for utvikling av øvrige tettsteder	21
4.3 Samferdsel	22
4.3.1 Utvikling av transportsystemet – overordnede prinsipper og regionale prioriteringer	22
4.3.2 Riksveger og fylkesveger i Ski	23
4.3.3 Fotgjengere og syklistene	23
4.3.4 Ski kollektivknutepunkt	23
4.3.5 Veg- og gateplan for Ski tettsted	24
4.3.6 Trafikksikkerhetstiltak og trafikkanalyse for Langhus	24
4.3.7 Utvikling av kollektivtilbudet	24
4.3.8 Parkering	25
4.3.9 Mål og strategier for samferdsel	26
4.4 Boligpolitikk	27
4.4.1 Bokvaliteter og bomiljø	27
4.4.2 Utbyggingsmuligheter og ulike typer boliger	28
4.4.3 Boliger for innbyggere med særskilte behov	30
4.4.4 Kommunens virkemidler	30
4.4.5 Mål og strategier for boligpolitikken	30
4.5 Verdiskaping og arbeidsplasser	31
4.5.1 Ski som næringskommune – kjennetegn og utfordringer	31
4.5.2 Prinsipper for næringslokalisering	33
4.5.3 Hvordan tiltrekke seg kunnskapsarbeidsplasser	35
4.5.4 Samarbeid lokalt og regionalt	36
4.5.5 Mål og strategier for verdiskaping og arbeidsplasser	36
4.6 Klima, energi og miljø	37
4.6.1 Oppfølging og videreføring av Ski kommunes klimaplan	37
4.6.2 Mål og strategier for klima, energi og miljø	38

4.7 Folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet	39
4.7.1 Folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet som premiss i kommuneplanarbeidet	39
4.7.2 Mål og strategier for folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet	40
5. Tjeneste- og organisasjonsutvikling	41
5.1 Pleie og omsorg	41
5.2 Helsetjenester	42
5.3 Sosialtjenester	44
5.4 Barnevern	45
5.5 Grunnskole	46
5.6 Barnehage	47
5.7 Tekniske tjenester	48
5.8 Eiendomsforvaltning	50
5.9 Kultur og idrett	52
5.10 Medarbeidere/organisasjon	53
5.11 Økonomi	55
6. Arealutvikling – plankart med bestemmelser	57
6.1 Hovedtrekk i arealplanen	57
6.2 Marka i kommuneplanen	57
6.3 Områderegulering som planform	57
6.4 Ski tettsted	58
6.4.1 Områdereguleringer i Ski tettsted	58
6.4.2 Fortettingsområder ved Ski sentrum (Skorhaugåsen)	59
6.4.3 Næringsområder i Ski tettsted	59
6.4.4 Grøntstruktur Ski tettsted	60
6.4.5 Forslag til endringer i arealplanen, Ski tettsted	60
6.5 Langhus	62
6.5.1 Områderegulering	62
6.5.2 Næringsområder Langhus	62
6.5.3 Grøntstruktur Langhus	62
6.5.4 Forslag til endringer i arealplanen – Langhus	63
6.5.5 Langsiktig arealutvikling Langhus	65
6.6 Andre tettsteder	65
6.7 Områder for tjenesteyting mv. i arealplaner	66
6.7.1 Institusjoner for omsorg/pleie og spesialboliger	66
6.7.2 Skole	66
6.7.3 Barnehager	67
6.7.4 Område for gravlund på Langhus	68
6.8 Hensynssoner i kommuneplanen	68
6.9 Nasjonale transportanlegg	69
6.10 Kommuneplanbestemmelser	69
6.11 Private innspill til endringer av arealplanen	70
7. Kommuneplanbestemmelser	71
VEDLEGG: Nasjonale og regionale føringer	98

1. Innledning

1.1 Om kommuneplanen

Kommuneplanen skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for Ski som lokalsamfunn og organisasjon. Det er dette som kalles kommuneplanens **samfunnsdel**. Med utgangspunkt i samfunnsdelen skal det utarbeides et arealplankart med bestemmelser og retningslinjer - **arealdelen** - som viser hovedtrekkene i arealdisponeringen og fastsetter rammer og betingelser for nye arealtiltak. Arealplankartet med bestemmelser er juridisk bindende.

Kommuneplanen er en 12-årsplan som rulleres hvert 4. år (en gang i hver valgperiode). Tematiske og fysiske planer på lavere nivå utarbeides i samsvar med styringssignalene i kommuneplanen. Oppfølging av kommuneplanen skjer først og fremst gjennom kommunens 4-årige handlingsprogram m/budsjett, som rulleres årlig.

Ski kommune ønsker at kommuneplanen skal:

- fungere som overordnet politisk og administrativt styringsverktøy både på lang og kort sikt.
- legge til rette for utvikling av Ski som et klimavennlig lokalsamfunn der det er attraktivt å bo, jobbe og drive næring
- bygge på regionale mål og strategier for en konkurransedyktig og bærekraftig hovedstadsregion
- bidra til økt forutsigbarhet, konsistens og tydelighet i dialogen med omverdenen, både lokalt og regionalt.

Planen viderefører til dels temaer fra kommuneplan 2007-2019, men er mer spisset mot mulighetene Ski har som regionsenter og kollektivknutepunkt. Det er også lagt tydeligere vekt på sammenhengen mellom samfunnsdel og arealdel, og på koordinering med økonomiplanleggingen etter Kommuneplanloven og kommunens opplegg for balansert målstyring. Det siste er bl.a. gjort ved at kapitlet om tjeneste- og utviklingsplan har samme struktur som kommunens målekart for balansert målstyring.

1.2 Om planprosessen

Arbeidet med kommuneplanen skal være en åpen prosess. De som er interessert skal gis mulighet til å sette seg inn i og påvirke innholdet. Ved oppstarten av arbeidet høsten 2009 ble det sendt på høring et planprogram som viste utfordringer i planperioden og beskrev planprosessen. Ski kommune inviterte til åpent møte for innbyggerne, utbyggere, næringsliv, lag og foreninger i høringsperioden.

Forslag til ny kommuneplan var på høring våren 2011. Det ble arrangert åpent møte i forbindelse med høringen. Lag, foreninger og andre som ga innspill til planprogrammet for kommuneplanen var spesielt invitert til det åpne møtet. I høringsperioden ble planforslaget bl.a. presentert for ungdomsrådet i kommunen.

Formannskapet er politisk utvalg for kommuneplanen og har diskutert viktige temaer gjennom hele planarbeidet. Statlige og regionale myndigheter har blitt orientert om planarbeidet. De har sammen med Follokommunene blitt invitert til egne møter om planen.

For å ivareta felles regionale hensyn og ta ut effektiviseringsgevinster har kommunene i Follo rullert kommuneplanene sine samtidig, og samarbeidet om befolkningsprognoser og planbestemmelser etter ny plan- og bygningslov. I forkant av planarbeidet vedtok Follorådet regionale føringer for utbyggingsmønster, samferdsel, næringsutvikling og grønstruktur.

2. utfordringer

2.1 Regionale utfordringer

Flere innbyggere og arbeidsplasser

Oslo og Akershus rommer ¼ av Norges befolkning. Frem mot 2025 forventes en vekst i innbyggertall på opp mot 30%, noe som tilsvarer ca. 40.000 flere innbyggere i Follo. Veksten i antall arbeidsplasser i hovedstadsområdet er anslått til ca. 100.000 i samme periode.

Sterk økning i antall eldre

Det blir en kraftig vekst i antall eldre, både nasjonalt og regionalt. I Ski forventes gruppen 67+ å øke med ca. 50% frem til 2025. Dette er noe lavere enn for Akershus sett under ett.

Vekst i biltrafikken

Biltrafikken øker i hovedstadsregionen. I tillegg til økte klimagassutslipp representerer biltrafikkveksten mer lokale ulemper som støy, luftforurensning og økt fare for trafikkulykker. Næringslivets transporter hindres når veiene fylles opp av persontransport som kunne vært tatt kollektivt.

Økt internasjonal konkurranse mellom storbyregioner

Osloregionen utmerker seg i europeisk sammenheng med sterk økonomi og gode levekår, men har samtidig en perifer lokalisering. Det er derfor i samspillet mellom byen og omlandet at hovedstadsområdet kan oppnå en størrelse og en næringsmessig sammensetning som kan måle seg med andre storbyregioner i Europa.

Svaret på disse utfordringene er tettere regionalt samarbeid, både om næringsutvikling og samordnet areal og transportutvikling. Det er definert omforente mål og strategier¹ for slikt samarbeid, der flerkjernestruktur, miljøvennlige transportløsninger og satsing på næringer med internasjonal konkurransekraft er sentrale elementer.

¹ Jfr. bl.a. "Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen", Samarbeidsalliansen Osloregionen (2008).

2.2 Lokale utfordringer

De regionale utfordringene er også Skis utfordringer

For å møte de regionale utfordringene som er beskrevet foran er det nødvendig å utvikle samordnede og effektive areal- og transportløsninger der innbyggerne bor tettere og er mindre avhengige av personbil enn i dag. Som arealplanmyndighet har kommunene en nøkkelrolle i å oppfylle regionale målsettinger. Tilsvarende har kommunene en viktig rolle i arbeidet for økt regional konkurransekraft gjennom tilrettelegging for en bærekraftig næringslokalisering (rett virksomhet på riktig sted) og attraktive tettsteder både for økonomisk aktivitet og bosetting.

Effektivitet og attraktivitet, både som lokalsamfunn og arbeidsgiver

Som de fleste norske kommuner, har Ski en rekke utfordringer knyttet til det å gi innbyggerne et tilfredsstillende tjenestetilbud og til å rekruttere og beholde kvalifiserte medarbeidere. Det vil stilles krav til videre omstilling og effektivisering av kommunale tjenester, både for å lette kostnadsnivået og sikre kvalitet på tjenestene. Ski kommune er en del av det pressede arbeidsmarkedet i hovedstadsregionen, og har store utfordringer med å tiltrekke seg kvalifisert arbeidskraft i konkurranse med privat sektor og andre offentlige virksomheter. Den største utfordringen for Ski kommune er imidlertid kommuneøkonomien.

Kommuneøkonomi

En ”sunn” kommuneøkonomi med tilstrekkelig beredskap for svingninger i utgiftsnivå og mulighet for egenfinansiering av investeringer krever et netto årlig driftsresultat på 3-5 %. Ski kommune går inn i kommuneplanperioden med et driftsresultat for regnskap 2010 på 2,4 % og for budsjett 2011 på 1 %. Gjennomsnittlig netto driftsresultat i Ski i årene 2006-2010 var på 1,03 %. Dette gir kommunen svært store utfordringer knyttet til økonomistyring og planlegging for økt økonomisk handlefrihet.

Kommunesektoren har de siste årene opplevd et misforhold mellom de oppgaver som skal utføres og inntektene til finansiering av disse. I tillegg er det et økende gap mellom innbyggernes forventninger til og opplevelse av tjenestetilbudet. Dette vil kunne sette Ski kommunes økonomi ytterligere under press de nærmeste årene.

Vekst i innbyggere og arbeidsplasser er positivt og byr på mange muligheter for Ski. Men samtidig gir vekst en del utfordringer knyttet til teknisk og sosial infrastruktur som for eksempel kapasitet og kvalitet på avløpsnett, skolekapasitet og utvikling av pleie- og omsorgstilbudet.

Teknisk infrastruktur og vannforvaltning

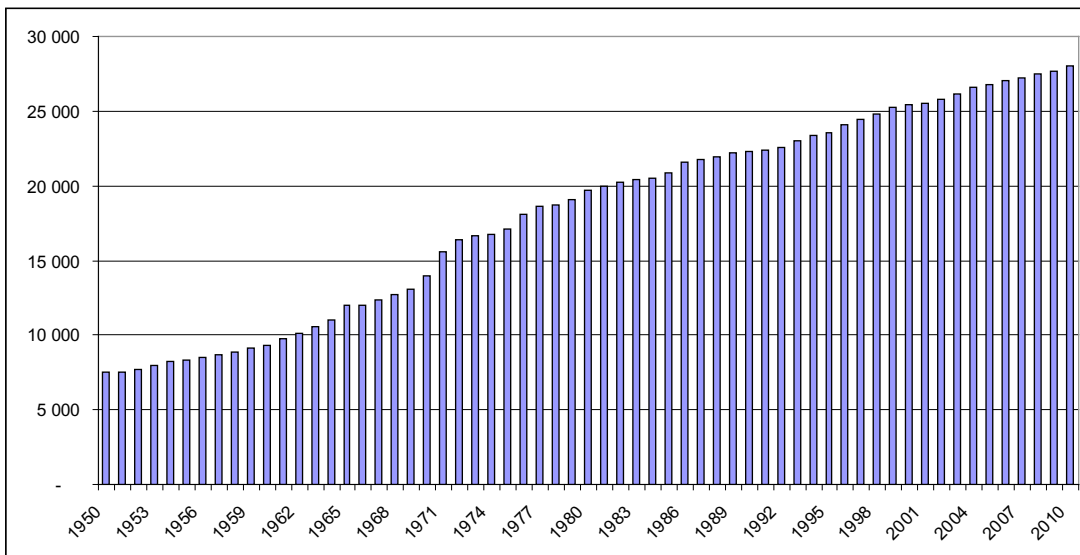
Nytt forvaltningsregime med EUs rammedirektiv og vannforvaltningsforskriften legger strengere mål om god økologisk og kjemisk vannkvalitet. Et av hovedprinsippene i forskriften er at forringelse av miljøtilstanden i en vannforekomst ikke tillates. Det foreligger nå en godkjent regional forvaltningsplan med eget tiltaksprogram for vannregion 1 Glomma for oppfølging av vannforvaltningsforskriften. Ski kommune er omfattet av denne planen hvor vannområdene PURA og Morsa inngår. Den regionale forvaltningsplanen og tiltaksprogram skal være retningsgivende for den kommunale og statlige planleggingen.

Ny hovedplan for vann og avløp 2011-2021 i Ski viser at det er store utfordringer med tiltak/fornyelse av ledningsnett for å nå vedtatte mål om vannkvalitet i tråd med EUs rammedirektiv. Det må derfor gjennomføres en rekke tiltak i forhold til dagens situasjon og videre utbygging i kommunen.

3. Befolkningsutvikling

3.1 Utviklingen fra 1950 til 2010

I 1950 var det 7.498 innbyggere i kommunene Ski og Kråkstad. Av disse bodde 5.888 i Ski og 1.610 i Kråkstad. Ski og Kråkstad ble slått sammen i 1964. Befolkningsveksten har variert. De siste årene har den årlige veksten vært på ca. 1 %, og innbyggertallet nærmer seg 29.000.



Figur 1 Befolkningsutvikling i Ski kommune 1950 - 2010

Hvert år flytter mer enn 10 % av befolkningen. Halvparten av disse flytter inn eller ut av kommunen, resten flytter internt.

Antall boliger i 2010 er ca 11.800. I gjennomsnitt bor det ca 2,4 person pr. bolig. I 1970 bodde det 3,1 person pr. husstand, i 1950 var det samme tallet 3,2.

Som følge av vekst og tilflytting over tid, er Ski kommunes befolkning relativt ung og med gunstig aldersfordeling. Andelen barn og unge er over snittet både for Akershus og landet for øvrig. Andelen over 67 år ligger under snittet for fylket.

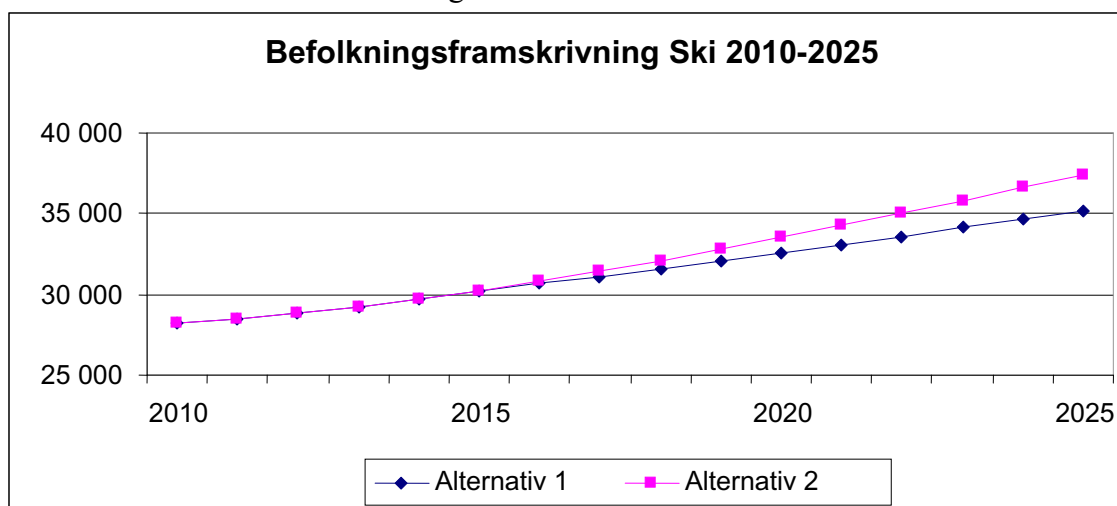
3.2 Utviklingen videre fra 2010 til 2025

I Follo bor det om lag 126.000 mennesker. Det forventes økning på opp mot 40. 000 innbyggere fram til 2025. Hvilken vekst som er mulig og ønskelig, kan den enkelte kommune i stor grad styre gjennom boligbyggingen. Kommunene i Follo har samarbeidet om nye befolkningsprognoser (fremskrivning av befolkningsveksten), der det er lagt til grunn at tettstedene med best kollektivdekning tar det meste av veksten.

Befolkningsprognoser for Ski er utarbeidet i to alternativer:

- Alternativ 1, der kommunens egne forutsetninger for boligvekst er lagt til grunn
- Alternativ 2, der Follorådets regionale føringer for vekstfordeling er lagt til grunn; 75 % av veksten i Follo skal kanaliseres til kollektivknutepunkter med jernbane.

De to alternativene vises i dette diagrammet:



Figur 2 Befolkningsframskriving Ski kommune 2010-25

Alternativ 2 innebærer sterkere vekst i Ski tettsted enn alternativ 1. De to alternativene er relativt like de første årene, fordi det er begrenset hvor mye boligvekst som kan bli realisert på kort sikt. Alternativ 2 er lagt til grunn i kommuneplanarbeidet, både fordi dette gir det mest realistiske svaret på det vekstpresset Ski vil oppleve fremover mot ferdigstilling av nytt dobbeltspor i 2018, og fordi det er mest i tråd med kommunale og regionale målsettinger om at det meste av veksten skal kanaliseres til kollektivknutepunkter med jernbanetilknytning. Anslått befolkningsvekst i planperioden vises i tabellen under.

Prognose	2009*	2010	2011	2015	2020	2022	Endr. 09-22
0 år	344	344	345	377	440	462	34 %
1-5 år	1 965	1 974	1 974	2 070	2 393	2 534	29 %
6-12 år	2 769	2 753	2 745	2 948	3 309	3 478	26 %
13-15 år	1 254	1 236	1 215	1 147	1 327	1 400	12 %
16-18 år	1 239	1 218	1 206	1 120	1 208	1 316	6 %
19-24 år	1 973	2 028	2 099	2 201	2 228	2 289	16 %
25-66 år	15 332	15 416	15 517	16 384	18 241	18 982	24 %
67-79 år	2 230	2 311	2 386	2 902	3 216	3 355	50 %
80-89 år	826	845	856	874	963	1 009	22 %
90 år +	91	110	125	166	212	217	138 %
Alle aldre	28 023	28 235	28 468	30 189	33 537	35 042	25 %

* Statistikk fra SSB

Tabell 1 Befolkningsvekst i Ski kommune frem til 2022, alternativ 2

Prognosen viser en befolkningsøkning på 25 % fra utgangen av 2009 til utgangen av 2022. Dette gir en gjennomsnittlig årlig vekst på ca. 2%. For perioden 2000 – 2008 var den årlige befolkningsveksten på gjennomsnittlig 1 % pr år. Utviklingen i Ski vil trolig skyte fart i forbindelse med ferdigstilling av Follobanen. Prognosene er derfor basert på at den største veksten vil komme i siste halvdel av planperioden. Vekstvolumet er basert på et offensivt anslag over boligbygging i kommuneplanperioden, jfr. tabell 5 i kap. 4.4.2.

Rekkefølgebestemmelser til kommuneplanens arealdel (§4) stiller krav om at sosial og teknisk infrastruktur må være på plass før boligprosjekter kan realiseres.

Behov for barnehageplasser

Tabellen under viser antall planlagte barnehageplasser (vedtatt bygget t.o.m. Handlingsplan 2011-2014²) og prognose for antall barn i aldersgruppen 1-5 år. Ski kommune hadde ingen barn i gruppen 1-5 år på venteliste i 2009 og hadde dermed full barnehagedekning. Tabellen viser at Ski vil kunne opprettholde en dekningsgrad på vel 90 % til 2015. I perioden 2015-22 er det behov for opp mot 450 nye barnehageplasser for å opprettholde en dekningsgrad på drøyt 90%. I kommuneplanens arealdel (kap. 6.7.3) er det skissert lokaliseringalternativer for nye barnehager.

Prognose	2009*	2010	2015	2020	2022	Endr. 09-22
Behov for barnehage-plasser (barn 1-5 år)	1 965	1 974	2 070	2 393	2 534	569
Ant.barnehageplasser	1 811	1802	1877	1877	1877	
Dekningsgrad	92 %	91 %	91 %	78 %	74 %	

* Statistikk fra SSB

Tabell 2 Dekningsgrad barnehageplasser i Ski kommune frem til 2022

Behov for elevplasser

Det er et sentralt prinsipp i kommunal planlegging at boligutbygging og skolekapasitet vurderes samlet, og at det ikke skal bygges nye boliger uten tilstrekkelig skolekapasitet. På grunn av variasjoner i elevkullene og begrensninger i muligheten til å utnytte antall elevplasser optimalt, har ingen kommuner 100 % utnyttelse av kapasiteten. Reell kapasitet beregnes derfor til 90% av den enkelte skoles maksimale antall elevplasser.

² Kapasitetstallet fra 2015 inkluderer 3 nye barnehager lokalisert til Ski tettsted, Siggerud og Langhus.

Det er en utfordring å sørge for at elevplassene i kommunen er fordelt slik at kapasiteten utnyttes optimalt, og at kommunens investeringer dermed gir best mulig nytte. Ser en skolekapasiteten i Ski kommune under ett, er den god langt ut i kommuneplanperioden. Befolkningsprognoser fordelt på plansoner (tidligere skolekretser) viser imidlertid stor variasjon fra skole til skole. Mye av den ledige kapasiteten vil være ved skoler som Kråkstad og Skotbu, der det ikke planlegges tilsvarende sterk befolkningsvekst som i kollektivknutepunktene Ski og Langhus. Siggerud skole (etter utbygging) vil også ha overkapasitet med mindre det store utbyggingspotensialet på SI1 og fortetting rundt Langen realiseres samlet i løpet av få år. Dette vil i så fall være en utbyggingstakt som ikke er optimal ut fra overordnede målsettinger, jfr. kapittel 4.2. Der det vil oppstå underkapasitet mot slutten av planperioden, er ved Ski barneskole, Ski ungdomsskole og Finstad skole. Fremtidig skolestruktur og –kapasitet i Ski tettsted vil bli vurdert i oppfølgingen av kommuneplanen, jfr. kap. 6.7.2.

	2009*	2010	2015	2020	2022	Endr. 09-22
<i>Barnetrinnet:</i>						
Antall elevplasser per 2011	3 498	3 498	3 498	3 498	3 498	
Antall elever (prognose)	2 769	2 753	2 948	3 309	3 478	709
Ledig kapasitet	729	745	550	189	20	
<i>Ungdomstrinnet:</i>						
Antall elevplasser per 2011	1 460	1 460	1 460	1 460	1 460	
Antall elever (prognose)	1 254	1 236	1 147	1 327	1 400	146
Ledig kapasitet	206	224	313	133	60	

* Statistikk fra SSB

Tabell 3 Skolekapasitet Ski kommune samlet frem mot 2022

Tabellen viser antall elevplasser per 2011 (hensyntatt nye Siggerud skole) og prognose for antall barn i aldersgruppen 6-12 år (barnetrinnet) og 13-15 år (ungdomstrinnet).

Behov for pleie- og omsorgstjenester

Tabellen under viser prognose for antall eldre over 80 år og antall planlagte sykehjemsplasser (vedtatt t.o.m. Handlingsplan 2011-2014). Nasjonal norm tilsier en dekningsgrad på sykehjemsplasser/boliger med heldøgns omsorg og pleie tilsvarende 25 % av andelen eldre over 80 år. I henhold til denne normen kan det være behov for 77 flere plasser/boliger i 2022 enn det var behov for i 2009. Dette er behov som kan endre seg i takt med eldrebefolkningens helse og levekår, og med endringer i nasjonalt regelverk som følge av blant annet samhandlingsreformen. Kommunen vil løpende vurdere hvilke boformer og tjenestetilbud som er mest hensiktsmessig for å ivareta behovene.

	2009	2010	2015	2020	2022	Endr. 09-22
80 år og eldre	917	955	1 040	1 175	1 226	
25 % av innbyggere over 80 år	229	238	260	293	306	77
Sykehjem/ boliger med heldøgns omsorg og pleie	215	215	262	262	262	
Dekn.grad sykehjem	23 %	23 %	25 %	22 %	21 %	

Tabell 4 Dekningsgrad sykehjem/boliger med heldøgns omsorg og pleie

I starten av kommuneplanperioden vil det bli utarbeidet et langsiktig kommunalt investeringsprogram der målet er en optimal infrastruktur for kommunale tjenester, jfr. kap 5.11 Økonomi. I den fysiske planleggingen (områderegulering og større reguleringsplaner for

boligutbygging) vil det bli lagt vekt på å finne lokaliseringer for kommunale og andre offentlige virksomheter som underbygger målsettinger som trafikksikkerhet, god tettstedsutvikling m.m. jfr. kap. 4.2 Utbyggingsmønster og arealforvaltning.

3.3 Langsiktig utvikling

Statistisk sentralbyrå fordeler ikke befolkningsprognosene på fylkes- og kommunenivå lenger fram enn 2030, men det forventes en videreføring av trenden med et stadig mer sentralisert bosettingsmønster – dvs. fortsatt sterk vekst i storbyområder, spesielt hovedstadsregionen.

Nasjonale befolkningsframskrivninger viser at folketallet i Norge vil fortsette å øke raskt de neste 50 årene, fra 4,9 millioner i 2010 til rundt 7 millioner i 2060 i mellomalternativet til Statistisk sentralbyrå (SSB). Det er knyttet stor usikkerhet til disse langsiktige beregningene, spesielt gjelder dette anslagene for innvandringen.

På lang sikt vil vi få en betydelig eldre befolkning. I SSBs middelalternativ er det beregnet en vekst på nasjonalt nivå på 140% i gruppen 67+ fram mot 2060. Veksten er en følge både av høyere levealder og store fødselskull fra midten av 40-tallet frem til midten av 70-tallet.

4. Samfunnsutvikling

4.1 Kommuneplanlegging i et regionalt perspektiv

4.1.1 En konkurransedyktig og bærekraftig hovedstadsregion

Et omforent mål i hovedstadsregionen er at ”Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa”³. Økt internasjonal konkurranse mellom storbyregioner krever stadig større og mer effektive regionale arbeidsmarkeder for å kunne hevde seg, samtidig som økt fokus på miljø og global oppvarming skaper behov for nye og mer miljøvennlige løsninger for arealbruk og transport, jfr. Utfordringsbeskrivelsen i kap. 2.

Både nasjonale rammer og regionale planer/strategier forutsetter at disse utfordringene møtes best med en flerkjernet utvikling av Osloregionen, der byer og tettsteder bindes sammen av et effektivt og miljøvennlig transportsystem, og grøntstrukturen mellom byene bevares. Ski kommune har sluttet seg til Follorådets regionale føringer for areal- og transportutvikling (2009), og vedtatt at disse skal legges til grunn for kommuneplanrulleringen. Det er også definert regionale strategier for næringsutvikling og verdiskaping, bl.a. gjennom Follorådets strategiske næringsplan (2007).

I 2009 ble det igangsatt et statlig initiert plansamarbeid mellom Oslo og Akershus om samordnet areal og transportutvikling⁴. Planen skal avklare en fremtidig senter- og knutepunktstruktur i Oslo og Akershus, der de viktigste områdene for forventet tettsteds-, bolig- og næringsvekst vises. Planen planlegges ferdigstilt i 2013.

De regionale rammene som er beskrevet over samsvarer godt med Ski kommunes mål for utviklingen lokalt. Ski kommune ønsker et tett og målrettet samarbeid med regionale myndigheter og andre regionale utviklingsaktører i kommuneplanperioden.

4.1.2 Mål og strategier for kommuneplanlegging i et regionalt perspektiv

Mål:

Ski kommune fyller sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, følger opp hovedlinjene i regionale strategier for areal, transport og næringsutvikling og samhandler aktivt og målrettet med regionale aktører og nabokommuner.

³ Jfr. bl.a. ”Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen”, Samarbeidsalliansen Osloregionen (2008).

⁴ Jfr. Ot.prp. nr 10 (2008-09) Om lov om endringer i forvaltningslovgivningen mv. (gjennomføring av forvaltningsreformen).

Strategier:

- Følge opp føringer i plansamarbeid Oslo/Akershus om areal og transport, slik det er vist i kap. 4.2 "Utbyggingsmønster og arealforvaltning".
- Kanalisere det meste av boligveksten til kollektivknutepunktene Ski og Langhus.
- Videreutvikle Ski som det regionale handels-, service- og kultursenteret i Follo, og tilrettelegge for arbeidsplassvekst innenfor disse områdene.
- Legge Follorådets mål om kunnskapsbasert næringsutvikling og Follo som "en skapende region" til grunn for kommunens næringsstrategi. Sammen med nabokommunene vil Ski aktivt søke å utnytte næringsmessige synergier av Follobanen og flytting av Norges veterinærhøgskole og Veterinærinstituttet til Ås.
- Arbeide for formalisert samarbeid med regionale myndigheter og samspill med andre regionale utviklingsaktører (FoU-miljøer m.m.), spesielt om utvikling av Ski tettsted.
- Delta og ta initiativ i regionale samarbeidsorganer, og være en pådriver for interkommunalt samarbeid innen kommunal tjenesteproduksjon der dette kan bidra til effektivisering og økt kvalitet.

4.2 Utbyggingsmønster og arealforvaltning**4.2.1 Langsiktige mål og strategier for samordnet areal- og transportutvikling**

Som beskrevet under kap. 2 og 4.1, er det viktig med en samlet regional strategi for areal- og transportutvikling for å innfri målene om bærekraft og konkurransekraft i hovedstadsregionen.

Mål:

Utbyggingsmønstret i Ski skal være arealeffektivt og kollektivunderbyggende, basert på prinsippene om en flerkjernet regional utvikling, bevaring av overordnet grønnstruktur og en næringslokalisering som skaper minst mulig biltrafikk.

- Ski kommune skal ha en tettstedsstruktur som gjør at en stor andel av befolkningen lett kan nå arbeidsplassen sin med kollektive transportmidler og få dekket sine hverdagsgjøremål (handel og service) innenfor gang- og sykkelavstand.
- Den sammenhengende grønnstrukturen i kommunen skal styrkes og sikres mot oppdeling, gjenbygging og oppsplitting i randsonene. Alle innbyggerne i Ski skal ha lett og sikker tilgang til grønnstruktur for rekreasjon, naturopplevelser og friluftsliv.
- Jordbruksarealer i Ski skal forvaltes slik at det bidrar til å oppfylle de nasjonale målene om å halvere den årlige omdisponeringen av dyrket jord. Innenfor fremtidig

fastsatt byggegrense skal dyrket mark ikke utbygges før potensialet for fortetting og transformasjon er utnyttet.

- Naturmangfoldet i Ski skal forvaltes slik at det bidrar til å oppfylle nasjonale mål om naturtyper, arts mangfold og vassdrag. Vannforekomster skal forvaltes i tråd med mål i EUs vanddirektiv om god økologisk og kjemisk vannkvalitet.
- Kulturminner og kulturmiljø skal vektlegges som identitetsskapende elementer og være en viktig premiss i utbyggingspressede områder som Ski og Langhus. Verdifulle kulturlandskap og gamle ferdselsårer skal bevares til beste for kommende generasjoner. Kommunen skal ha spesiell oppmerksomhet mot kulturlandskapet i randsonen rundt tettstedene.

Strategier:

Jordvern og arealeffektivitet: Arealutnyttelsen skal økes i kollektivknutepunktene Ski og Langhus. Ved fastsetting av langsiktige utbyggingsretninger for Ski og Langhus skal tettstedsvekst veies mot jordbruksarealer og kulturlandskap. Rapportering på omdisponering av dyrket og dyrkbar mark tas inn i Grønt regnskap fom 2011.

Langsiktig byggegrense for Ski og Langhus søkes fastsatt endelig ved neste kommuneplanrullering, i samarbeid med regionale myndigheter og grunneierinteresser. Dette arbeidet skal baseres på grundig utredning av landbruks- og friluftshensyn og prinsipper for grenser mot LNF-områder i felles regional plan for areal og transport i Akershus og Oslo (planlegges ferdigstilt 2013). Innenfor fremtidig fastsatt byggegrense skal dyrket mark ikke utbygges før potensialet for fortetting og transformasjon (bymessig omforming) er utnyttet.

Grønnstruktur: Grønnstrukturen skal sikre en arealeffektiv byutvikling og danne hensiktsmessige skiller mellom tettstedene. Kulturlandskapets betydning for stedenes attraktivitet vektlegges. I det videre planarbeidet vil opparbeiding av flere større parkanlegg og grønndrag i Ski tettsted bli vurdert. ”Grønne fingre” inn mot sentrum er viktig både for rekreasjon og for møtet mellom byen og kulturlandskapet.

Naturmangfold og vannkvalitet: Ivareta verdifulle viltområder og naturtyper klasse A og B gjennom bruk av hensynssoner, og gjennomføre tiltakene i forvaltningsplanen for vassdrag og hovedplanen for vann og avløp innen 2015.

Kulturminner og kulturmiljø: Utstrakt bruk av hensynssoner for å ivareta landskapsbilde og kulturmiljøer. Kommunens identitet og særpreg skal pleies, vernes og videreutvikles gjennom å ta vare på kulturminner og kulturlandskapet.

Lokalisering av boliger: Minimum 75% av befolkningsveksten skal lokaliseres til kollektivknutepunktene Ski og Langhus, stigende til minimum 90% i løpet av planperioden.

Lokalisering av næring: Ski skal i sin arealplanlegging bidra til en konkurransedyktig og bærekraftig utvikling gjennom lokalisering av rett virksomhet på riktig sted (ABC-

prinsippet⁵) og prioritering av kontorarbeidsplasser og andre arbeidsplassintensive virksomheter i Ski sentrum.

Samarbeid med nabokommuner: Ski kommune vil samarbeide med nabokommuner (Ås, Oppegård og Oslo) om areal- og transportutviklingen (bolig/næring/vern/friluftsliv) i områder som bør utvikles samlet på tvers av kommunegrensene.

Tettstedsutvikling med kvalitet: Tettstedene i Ski skal være levedyktige og fremstå med særpreg og kvalitet. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares og inngå som identitetsskapende kvalitet. Det skal være gode overganger mellom sentrumsområde og øvrig bebyggelse, og tydelige grenser mellom tettstedene og landskapet rundt. Det skal bygges opp under følgende tettstedsstruktur i Ski:

Ski: kollektivknutepunkt, regionsenter og kommunesenter. Ski er ett av tettstedene i Akershus som på grunn av størrelse, sentralitet og kollektivdekning utfordres til vekst i befolkning og økonomisk aktivitet. Ski skal være "hovedstad" for hele Follo og styrkes som regionalt tyngdepunkt for bosetting, økonomisk aktivitet, offentlige funksjoner og kultur.

Langhus: kollektivknutepunkt og kommunesenter. Langhus skal ha et bredt tilbud av bostedsrelaterte tjenester og detaljhandel som dekker offentlige og private servicetilbud for stedets innbyggere. Anlegg for idrett og kulturformål kan ha et regionalt virkeområde.

Siggerud, Kråkstad og Skotbu: opprettholdes som levedyktige og funksjonelle tettsteder med tilbud av bostedsrelaterte tjenester og detaljhandel med utgangspunkt i lokale/daglige behov.

4.2.2 Utvikling av Ski som regionsenter og kollektivknutepunkt

Ski har stort potensial for byutvikling og er kanskje det stedet i Akershus som kommer til å oppleve de største forandringene de neste 10-15 årene. Når Follobanen står ferdig i 2018 får Ski et kommunikasjonsmessig løft med hyppige togavganger og svært god regional tilgjengelighet til Oslo, Østfold og store deler av Akershus. Sammen med stor befolkningsvekst gir dette Ski muligheter til å utvikle nye kvaliteter. En viktig hensikt med denne kommuneplanen er å forberede en forsterket bymessig utvikling av Ski tettsted.

* Den attraktive byen

Fremtiden vil preges av konkurranse mellom byer. De beste byene får de beste borgerne og de beste arbeidsplassene. Attraktivitet er ikke bare fysiske bykvaliteter, infrastruktur og arbeidsplasser. Det er også kulturliv, åpenhet, trygghet og mangfold. Bymiljøet skapes av livet som leves i og mellom bygningene. Det er konsentrasjonen av mange ulike funksjoner som gir byene og tettstedene vekstkraft og gjør dem populære. Kultur beskrives som "hertet i byplanleggingen".

Den ventede veksten i innbyggere og arbeidsplasser gir muligheter til å utvikle Ski til en attraktiv småby med differensierte arbeidsplasser, rikt kulturliv og godt bo- og oppvekstmiljø. Ønsket om handel, service, undervisning, kunnskapsbasert næring og konsentrert utbygging må balanseres mot ønsket om å utvikle en by som er god å leve i, med eller uten barn.

⁵ ABC-prinsippet for næringslokalisering er nærmere beskrevet i kap. 4.5.2.

Bebyggelse og infrastruktur skal legge til rette for livskvalitet og uttrykke rent arkitektonisk det samfunnet vi er på vei mot. Det er viktig at den urbaniseringen Ski vil oppleve de neste tiårene inkluderer en bedring av sentrumets utearealer, med betydelige innslag av grønt. Grønnstrukturen i og tett på Ski sentrum skal ivareta ulike befolkningsgruppers behov for rekreasjon og naturopplevelser nært opp til hjem og arbeid. I det videre planarbeidet skal opparbeidelse/bevaring av flere større parkanlegg vurderes.

Forsterkning av kulturmiljøet er viktig for Skis identitet. Kulturtrekk og kulturminner skal være premisser for bydesign og byggeskikk. Det må avklares hvilke bygg eller anlegg som skal tas vare på som lokale kulturminner.

4.2.3 Utvikling og drift av Ski sentrum

Oppgaver og rollefordeling i sentrumsutviklingen

Måltrettet byomforming med høy kvalitet er krevende å gjennomføre og forutsetter tett samarbeid mellom offentlige og private aktører. Resultater skal oppnås uten at noen enkeltaktør har full styringsrett. De mange sentrumsoppgavene kan deles inn i noen hovedkategorier:

- Planlegging og politikktutvikling
- Trafikk og transport
- Det offentlige byrom, gater, torg, plasser og parker
- Eiendomsutvikling
- Næringsetableringer
- Aktiviteter og arrangementer
- Markedsføring
- Drift og vedlikehold

Innenfor disse gruppene har det offentlige og det private ulike ansvarsområder:

- Kommunen har ansvar for helheten, for sammenhengen mellom de ulike tiltakene og prosjektene, og for planlegging og politikktutvikling.
- Planlegging og drift av transport og annen (fysisk) infrastruktur er kommunalt/fylkeskommunalt ansvar.
- Ansvar for kollektivtilbudet er delt mellom fylkeskommunen (Ruter AS) og staten (NSB).
- Ansvar for investeringer i og opprusting av det offentlige byrom ligger i hovedsak på kommunen, men kan også involvere andre grunneiere.
- Ansvar for den løpende driften og vedlikeholdet av bygninger og byrom ligger hos den enkelte gård- eller grunneier. Når det gjelder de offentlige byrommene er det i hovedsak kommunens ansvar.
- Hovedansvaret for eiendomsutvikling ligger hos grunneiere (private eller offentlige), men innenfor kommunalt vedtatte planer og rammer.
- Næringsutvikling (tilrettelegging for virksomheter i sentrum) er et delt ansvarsområde mellom kommunen/det offentlige og næringsorganisasjoner.
- Aktiviteter, arrangementer i byrommene og markedsføring er i hovedsak oppgaver for nærings- og organisasjonslivet.

Forpliktende samarbeid er nødvendig

Målrettet og stabilt samarbeid er den beste garantien for å nå politiske mål og løse konkrete utfordringer i sentrum. Mer prosjektpreget samarbeid og ad hoc-organisering kan gi resultater, men gir også en betydelig ustabilitet i arbeidet. Faller dette sammen med uklar politikk og usikker økonomi, gir det liten kraft til å utvikle sentrum. Sentrumsutvikling lykkes best der det er en fast og stabil samarbeidsorganisasjon for gjennomføring, med klare mål og føringer, definerte oppgaver og sikker finansiering.

Kommunen må ta ansvar og ledelse

Selv om kommunen i begrenset grad er utbygger, er det et naturlig kommunalt ansvar å ta ledelsen for å trekke opp en sentrumspolitikk og etablere de samarbeidsprosesser og det plangrunnlag som er nødvendig. Eiendomsutviklere og næringsdrivende etterspør tydelig politisk lederskap, en faglig sterk kommuneadministrasjon og forutsigbarhet i planer og politiske beslutninger. En sentrumsplan som er utarbeidet i en bred prosess og med nær kontakt med de viktigste aktørene er et nødvendig redskap for et langsiktig og målrettet sentrumsarbeid. De overordnede rammene for sentrumsutviklingen i Ski er gitt i denne kommuneplanen, og vil bli fulgt opp med områderegulering av sentrum og andre strategisk viktige områder i Ski tettsted.

Kommunen må også skjøtte sitt driftsansvar for de offentlige sentrumsarealene i tråd med målsettinger og kvalitetskrav, enten driftsoppgavene ivaretas direkte av kommunens driftsenheter eller kjøpes av private firmaer. I det sistnevnte tilfelle kreves det at kommunen tar sin oppgave som bestiller og kontrollør på alvor.

Næringslivet må ta byansvar

Folk i arbeid, fritid og lek skaper byen og byens liv, slik det er beskrevet foran. Bredt engasjement og ansvar er et gode for byen. Det private nærings- og organisasjonsliv bør ta et hovedansvar for å fylle byens rom og bygninger med innhold og aktiviteter, arrangementer og forretninger samt å markedsføre dette. Gjennom dialog mellom kommunen og private aktører bør det avklares hvilke samarbeids- og organisasjonsformer som vil være mest effektivt for å nå målene for sentrumsutviklingen i Ski i årene som kommer. Når organisering/samarbeidsform(er) er avklart, bør det utarbeides en handlingsplan som definerer oppgaver med ansvar og delansvar for gjennomføring.

Anbefalinger til kommunen	Anbefalinger til næringslivet og private organisasjoner
Ta ansvar og lederskap i å etablere de nødvendige samarbeidsprosesser. Utarbeide en sentrumplan. Delta i etablering av en kompetent og stabil sentrumsorganisasjon eller sentrumsselskap med kommunen/offentlige institusjoner, gårdeiere, handel og andre næringsdrivende som eiere/medlemmer. Arbeide for fellesløsninger og forpliktende avtaler med næringslivet.	Arbeide for organisering av flest mulig næringsdrivende og gårdeiere, utvikle samarbeidskultur. Delta aktivt i samarbeidsorganisasjoner og bidra til etablering av sentrumsselskap. Ta ansvar for aktiviteter og arrangementer i byen og markedsføring av sentrum.

Kilde: Temarapporten "Utvikling og drift av sentrum", Miljøverndepartementet (2007)

Kvalitet, kunnskapsbygging og medvirkning God byutvikling krever ikke bare riktig organisering, men også bred kunnskap om hvordan urbane kvaliteter skapes. For å sikre

arkitektonisk kvalitet har enkelte andre bykommuner etablert et arkitekturråd av fremstående fagfolk som kan råde administrasjonen og politikerne om saksbehandling og vedtak. I tillegg til å sikre kvalitet i konkrete plan- og utbyggingsprosjekter, kan denne type fagorgan bidra til kunnskapsbygging i kommunen, både hos politikere, administrasjon og andre involverte. Læring og inspirasjon gjennom målrettet kontakt med utdanningsinstitusjoner og andre faglige utviklingsmiljøer vil bli tillagt økt vekt, sammen med nye metoder for innbyggerinvolvering.

4.2.4 Mål og strategier for Ski tettsted

Mål:

- Ski skal være en attraktiv og levende by i et vakkert kulturlandskap.
- Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for fremtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.

Strategier:

- Bidra til realisering av prosjekter som gjør Ski til en ”fremtidsby” innen områder som klima, miljø og byutforming.
- Avklare hvilken rolle Ski ønsker å spille som ett av flere viktige knutepunkter og tettsteder i hovedstadsregionen.
- Tilrettelegge for arbeidsplassintensive virksomheter og varierte bymessige funksjoner i kort gangavstand fra Ski stasjon.
- Bruke lokalisering av kommunale virksomheter aktivt som bidrag til god by- og tettstedsutvikling, og samarbeide med statlige og regionale myndigheter om hvordan deres lokaliseringer kan bidra til det samme.
- Avstemme tilfanget av boliger i sentrum mot øvrige behov og funksjoner som skal dekkes i de sentrums- og stasjonsnære områdene.
- Tilføre Ski-byen kvaliteter både i ny og eksisterende bebyggelse, byrom og grøntarealer, kulturmiljøer og kulturelle tilbud.
- Stille krav til funksjoner i 1. etg i sentrumsbebyggelsen som skaper liv og aktivitet.
- Ivareta eksisterende miljøkvaliteter, sikre grønnstrukturer og integrere attraktive rekreasjonsarealer og turvegforbindelser i by- og tettstedsstrukturen.
- Utvikle området Waldemarhøy – Kapelldammen som bypark, innenfor de rammene som kulturminner og hensyn til biologisk mangfold setter. Det utarbeides forvaltningsplan for området.
- Samarbeide med regionale samferdselsmyndigheter om å utvikle et effektivt og miljøvennlig transportsystem der gående, syklende og kollektivtransport prioriteres.
- Tilrettelegge og arbeide for et godt busstilbud i og inn til Ski tettsted.
- Ta ansvar og initiativ overfor eiendomsutviklere/grunneiere, næringsdrivende m.fl. for å etablere samarbeidsprosesser og –modeller for utvikling av Ski sentrum.

- Søke samarbeid med fagmiljøer innen byutvikling (utdanningsinstitusjoner og andre FoU-miljøer) med tanke på inspirasjon og læring.
- Vurdere oppretting av arkitekturråd eller lignende for å sikre arkitektonisk kvalitet i byutviklingen.
- Utvikle nye metoder for medvirkning og innbyggerinvolvering.
- Bruke planlegging, utbyggingsavtaler og rollen som grunneier aktivt for å sikre realisering av overordede mål for byutviklingen.

Se også strategier for næringsutvikling i kap. 4.5 og utdypende strategier for samferdsel i kap. 4.3.

4.2.5 Mål og strategier for Langhus tettsted

Kommunedelsenteret Langhus har en viktig regional funksjon fordi det er koplet til det regionale jernbanenettet. Tettstedet skal utvikles til et bærekraftig og levende tettsted med mange boliger. Det er et mål at størst mulig del av veksten både i boliger, arbeidsplasser og servicetilbud skal ha gangavstand til toget. Når nytt dobbeltspor Oslo – Ski står ferdig blir det langt bedre kapasitet på eksisterende dobbeltspor, og dermed mulighet for hyppigere avganger. Langhus har to stasjoner: Vevelstad og Langhus. Vevelstad er regionalt knutepunkt og derfor den viktigste stasjonen å bygge opp under. Det er fortsatt vesentlige byggemuligheter innenfor regulerte og kommuneplanlagte boligfelt. I tillegg er det i denne kommuneplanen lagt inn områder for boligvekst ved Linås og Sloraveien.

Eksisterende og planlagt boligstruktur gjør Langhus til et område med mange barn og unge. Tilrettelegging for gode oppvekstkår er derfor spesielt viktig på Langhus, både når det gjelder fysisk planlegging og øvrig utvikling av lokalmiljøet. Trafikksikkerhetstiltak i Langhusområdet vil ha høy prioritet i kommuneplanperioden. Det vil bli gjennomført en trafikkanalyse for området, jfr. nærmere omtale i kap. 4.3 Samferdsel.

Grøntstruktur og lokale kulturminner er viktige ved vurdering av nybygging ved Langhus, bl.a. ivaretagelse av de unike grøntområdene tett på kollektivknutepunktet. Store deler av arealene nært Vevelstad stasjon er ubebygde naturområder med rikt biologisk mangfold (verdi A – svært viktig). Størrelse, variasjon og tilstand gir området regional verdi. Det er krevende å ivareta et så stort naturområde tett innpå kollektivknutepunktet Vevelstad. Samtidig gir ivaretagelse og videreutvikling av området unike nærmiljøkvaliteter.

Som kommunedelsenter skal Langhus primært dekke offentlige og private servicebehov for stedets innbyggere. Jernbanetilknytningen og potensialet for et stadig bedre kollektivtilbud gjør det i tillegg aktuelt å vurdere lokalisering av stasjonsnære arbeidsplasser som rekrutterer fra et regionalt arbeidsmarked. Anlegg for idrett og kulturformål kan også ha et regionalt virkeområde. Lokal handel og service skal konsentreres til Langhus senter. I kommuneplanperioden vil det bli gjennomført en mulighetsstudie om alternativ plassering av Langhus senter ved Vevelstad stasjon.

Strategier for videre utvikling av Langhus tettsted:

- Avklare fremtidig lokalisering av lokalt handels- og servicesenter på Langhus, og deretter utarbeide en stedstilpasset fortettingsstrategi for valgt senterlokalisering
- Uavhengig av fremtidig senterlokalisering skal sammenhengen for gående og syklende mellom Arnestadjordet og Vevelstad stasjon vektlegges.
- Opprettholde en sammenhengende grøntstruktur mellom Slora/Fosstjern og Tussetjern, og vurdere tilrettelegging for økt bruk av stasjonsnære naturområder til rekreasjon, uten at det går ut over naturverdiene.
- Prioritere transporttiltak som gir miljøvennlige og trafikksikre løsninger for boligområdene, og som minimaliserer de negative trafikale virkningene av gjennomgangstrafikk og nærliggende logistikkvirksomhet.
- Bruke planlegging, utbyggingsavtaler og rollen som grunneier aktivt for å sikre realisering av overordede mål for god tettstedsutvikling.

Se for øvrig nærmere presentasjon av kommunens næringsstrategi i kap. 4.5 Verdiskaping og arbeidsplasser og mål og strategier for samferdsel i kap. 4.3.

4.2.6 Strategier for utvikling av øvrige tettsteder

Felles for de mindre tettstedene Siggerud, Kråkstad og Skotbu er at utvidelser av byggesonen kan komme i konflikt med viktige nasjonale og regionale målsettinger (vern av dyrket mark, kulturlandskap og marka), samt at mer omfattende nybygging vil være lite forenlig med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportutvikling. Nybygging skal skje i et omfang som gjør at stedene opprettholdes som levedyktige, funksjonelle tettsteder og som gir grunnlag for et akseptabelt kollektivtilbud for arbeidsreiser og skolegang.

Siggerud : Markagrensen samsvarer med regulert grense mellom bebyggelse og LNF-områdene. Planlagt boligområde i Siggerud nord (Si1) og byggemulighetene i regulerte boligområder ved Langen gir et stort samlet utbyggingspotensial (ca 400 boliger). En så stor boligrealisering på Siggerud er i utgangspunktet ikke i tråd med regionale føringer om at boligveksten i hovedsak skal lokaliseres til tettsteder med jernbane. SI1 bør derfor tilrettelegges for en trinnvis utbygging.

Kråkstad: Jordvern og tettstedets beliggenhet i et nasjonalt/regionalt viktig kulturlandskap gir klare begrensninger for videre utbygging. Kråkstad har hatt en relativt høy boligvekst de siste årene. Innenfor regulert byggesone er det fortsatt kapasitet for bygging av nye boliger, både gjennom ubebygde tomter, mulighet for deling av større tomter og generell fortetting i områder som er regulert for mer konsentrert boligbygging. Ved denne kommuneplanrulleringen foreslås derfor ingen nye byggeområder i Kråkstad tettsted.

Skotbu: Gjeldende reguleringsplaner gir tilstrekkelige byggemuligheter, men det legges til rette for et fåtall nye eneboligtomter ved Mørk gård, like ved skole og barnehage.

Skotbu skole og barnehage opprettholdes med klassetrinn 1-4. Samtidig brukes deler av skolens areal til oppretting av barnehageplasser som dekker dagens behov.

4.3 Samferdsel

Som mål og strategier i tidligere kapitler viser, er det et omforent mål i hovedstadsregionen at veksten i personbiltransporten må reduseres, både av miljøhensyn og på grunn av fremkommelighet i vegsystemet. Hvis flere personer reiser kollektivt eller sykler og går i stedet for å ta bilen, bedres også fremkommeligheten for næringstransporter på vei.

Den ventede befolkningsveksten i Oslo og Akershus på vel 30 % frem mot år 2030 vil gi omtrent like stor prosentvis transportvekst i hovedstadsområdet dersom dagens veksttrend fortsetter. Veksten i næringstransporter og lokal varedistribusjon er ventet å bli enda høyere. Dette krever økte kollektivandeler og optimal utnytting av veg- og banenett. Ski får nytt dobbelt jernbanespor i 2018 med tilhørende bedring i kollektivtilbudet, og hovedvegssystemet (Europaveiene) gjennom regionen vil forhåpentligvis være ferdig utbygd i løpet av planperioden. Kommunen har imidlertid betydelige behov for mindre investeringstiltak i fylkeskommunalt og kommunalt vegnett.

4.3.1 Utvikling av transportsystemet – overordnede prinsipper og regionale prioriteringer

Det skal bygges opp under høyfrekvente kollektivlinjer og gang- og sykkelavstand skal vektlegges ved utbygging. Nye investeringer må rettes inn mot styrking av kollektivtilbudet og tilrettelegging for gående og syklende. Tiltak for gående og syklende skal prioriteres i tid, og sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Næringslivets transport lokalt må søkes minimalisert gjennom riktig lokalisering, og hovedtyngden av boligveksten må komme nær høyfrekvente kollektivtilbud, dvs. Ski og Langhus. I tråd med Follorådets regionale føringer (2009) bør omforente prinsipper for innfartsparkering og parkeringsnormer i tettstedene utvikles i et samarbeid mellom Follokommunene.

I tråd med nasjonal politikk skal trafikksikkerhet vektlegges.

Det er prioritert følgende samferdselstiltak i Follo (Follorådet, 2009):

- Follobanen utbygget innen 2019.
- samferdselsinvesteringer i jernbanetettstedene.
- fylkesveg 152 gjennom Frogn, Ås, Ski og Oppegård utbedres ihht. gjeldende kommuneplaner med vekt på fremkommelighet, trafikksikkerhet og lokalmiljø/byutvikling.
- bedre og mer samordnet bussnett i regionen. Bussforbindelsen på tvers av Follo må styrkes, spesielt til Ski som regionsenter.
- Regionalt sykkelvegnett, inkl. sykkelparkering ved knutepunkt og viktige stoppesteder på kollektivnettet.

- i tillegg og på kort sikt må reisetid, frekvens og punktlighet på eksisterende jernbane utbedres, spesielt må Ås/UMB få et vesentlig bedre togtilbud.
- innfartsparkering ved jernbanestasjoner, knutepunkt og viktige busstoppesteder.
- parkeringsbestemmelser som støtter opp under kollektivtilbudet i tettsteder med god kollektivdekning.

4.3.2 Riksveger og fylkesveger i Ski

I 2009 ble E6 ferdigstilt som sammenhengende firefelts motorveg fra Oslo grense til svenskegrensen. Planlegging av strekningen Vinterbro - Akershus grense på E18 er igangsatt. Kommunedelplan for parsellen i Ski skal etter planen godkjennes i løpet av 2012. Blir prosjektet prioritert i første periode i Nasjonal transportplan 2014-23 kan byggingen tidligst starte i 2015.

Som del av forvaltningsreformen pr. 01.01.10 har fylkeskommunen fått utvidet vegeieransvar. Det som før var "øvrige riksveger" er nå fylkesveger. Skis innspill til Oslopakke 3 og det fylkeskommunale vegbudsjettet vil prioritere samferdselstiltak som gir god tettstedsutvikling, trafiksikkerhet, og som tilrettelegger for gang/sykkel og kollektivtransport. Prioriteringer i fylkesvegnettet vil bli sett i sammenheng med prioriteringer i kommunens trafiksikkerhetsplan.

4.3.3 Fotgjengere og syklister

Bedre tilrettelegging for fotgjengere og syklister er et viktig tiltak for å skape tryggere trafikkforhold, god fremkommelighet og for å bidra til økt fysisk aktivitet for hele befolkningen. Ski kommune innførte fartsgrensesone 30 km/t i boligområder for flere år siden. Kombinert med fysiske fartsbegrensningstiltak er dette viktig forebygging av personskaueulykker langs kommunale veier.

Da 6-åringene skulle inn i skolen ble det gjennomført kartlegginger og laget en plan for gjennomføring av trafiksikkerhetstiltak i Ski. Dette arbeidet har siden vært fulgt opp løpende, de siste årene gjennom kommunens trafiksikkerhetsplan. Trafiksikkerhet vil ha høy prioritet i planperioden, både på kommunale og fylkeskommunale veier. Trygge skoleveier skal prioriteres både i den lokale trafiksikkerhetsplanen og i kommunens innspill til prioriteringer knyttet til fylkesveier.

Ski er med i det nasjonale nettverket av sykkelkommuner, men skårer lavt på nasjonale oversikter og målinger over kommuner med høy attraktivitet og god tilrettelegging for syklister. Utbygging av et godt gang- og sykkelveinett og tilrettelegging av snarveier er derfor viktig, ikke minst i arbeidet med veg- og gateplan for Ski tettsted (jfr. pkt. 4.3.5) og i videre planlegging på Langhus.

4.3.4 Ski kollektivknutepunkt

Bygging av Follobanen gjør Ski til ett av de viktigste kollektivknutepunktene i hovedstadsområdet, og dermed et naturlig sted for transformasjon og byvekst. Jernbanestasjonen og stasjonsområdet er et sentralt element i videre byplanlegging.

Ombygging av Ski stasjon inngår i planene for Follobanen. Forberedende arbeider startet i mai 2010. Planlagt byggeperiode for selve stasjonen er 2013-2017.

Det å planlegge og utvikle persontransport-knutepunkter og nærområdene til disse er en stor utfordring. For å gi autoritet til nødvendige sektorovergrepene har Jernbaneverket og Ski kommune etablert en styringsgruppe for arbeidet med Ski kollektivknutepunkt, der også Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen deltar.

Følgende temaer er sentrale i arbeidet:

- hovedfaser i bygging av nye Ski stasjon
- knutepunktets tilknytning til omkringliggende vegnett, herunder valg av terminalløsning for buss og broløsning over jernbanen for Nordbyveien.
- stasjonsfunksjonenes møte med byen, herunder trafikkforplasser på begge sider (kiss & ride, taxi, plassdannelser i overgangssonen til buss m.v.)
- prinsipper for byutvikling på vestsiden
- reduserte barrierevirkninger av sporene ved planlegging av gangbru og undergang
- sykkel- og innfartsparkering
- tekniske spørsmål av relevans for punktene over

4.3.5 Veg- og gateplan for Ski tettsted

Ski tettsted trenger et gatenett og veisystem som tåler betydelig vekst, og som er godt avstemt mot byens utviklingsretninger (bolig/næring) og Ski stasjon som kollektivknutepunkt. I samarbeid med Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen Akershus har Ski kommune besluttet å utarbeide en veg- og gateplan for Ski. Planen vil avklare strategiske viktige temaer som trasé for fylkesveg 152 gjennom Ski tettsted, Jernbaneveiens fremtidige status og lokalisering av bussterminal. Tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport vil bli tillagt stor vekt i planarbeidet. Ski har forutsetninger for langt høyere andel gående og syklende enn i dag. Det må planlegges for velfungerende busstraseer inn til Ski kollektivknutepunkt, både fra ytterkantene av Ski tettsted og fra øvrige deler av kommunen og regionen.

4.3.6 Trafikksikkerhetstiltak og trafikkanalyse for Langhus

Gjennomføring av prioriterte trafikksikkerhetstiltak for Langhus vil bli gitt høy prioritet. Transportsystemet skal gi miljøvennlige og trafikksikre løsninger tilknyttet boligområdene, og minimalisere de negative trafikale virkningene av gjennomgangstrafikk og nærliggende logistikkvirksomhet. I første del av kommuneplanperioden vil det bli gjennomført en trafikkanalyse for Langhus som grunnlag for utvikling av transportsystemet. Som for Ski tettsted vil det bli lagt stor vekt på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport. Jfr. for øvrig mer detaljert beskrivelse av samferdselsutfordringer på Langhus i pkt. 6.5.4 "Forslag til endringer i arealplanen – Langhus".

4.3.7 Utvikling av kollektivtilbudet

Parallelt med at det legges fysisk til rette for økt kollektivtransport gjennom bygging av ny Follobane og utvikling av et vegnett som prioriterer kollektivtransport, må det arbeides for økt frekvens på toget, og for et bedret busstilbud. Ruter AS har definert kapasitetsproblemer på linje

906 (Dyrløkke – Ski – Bøleråsen), dårlig fremkommelighet for buss mot knutepunktene og lav stoppestedstandard som noen av utfordringene for busstilbudet i Ski/Follo. Ski kommune vil samhandle tett med Akershus fylkeskommune og Ruter AS om utvikling av et robust bussnett for hele kommunen, med utgangspunkt i følgende hovedstrategier:

- busstilbudet i kollektivknutepunktene Ski og Langhus
- hovedlinjer mot Oslo sentrum for de delene av kommunen som ikke har togtilbud
- viktige lokallinjer

Sammen med øvrige Follokommuner vil Ski kommune også være pådriver for et bedre togtilbud (frekvens og regularitet) i perioden frem til ny Follobane står ferdig, og en varig styrking av Østfoldbanen også etter at Follobanen er tatt i bruk.

4.3.8 Parkering

Ski kommune må utvikle en helhetlig parkeringspolitikk i takt med utvikling av et godt regionalt og lokalt kollektivtilbud. Ski sentrum skal ha en parkeringspolitikk som minimerer biltrafikk i sentrum, samtidig som det er mulig å parkere og enkelt nå alle sentrumsfunksjoner til fots. Parkering er ett av temaene i arbeidet med veg- og gateplan for Ski tettsted.

Arealer som i dag brukes til flateparkering utgjør et stort utbyggingspotensial i Ski sentrum. Ski kommune har Osloregionens største innfartsparkingsplass, og det er planlagt ytterligere utvidelse i forbindelse med bygging av nye Ski stasjon. Ski kommune ønsker ikke å opprettholde flateparkering ved Ski kollektivknutepunkt over tid. Det er viktigere å legge til rette for kapasitet og fremkommelighet for buss knyttet til stasjonsknutepunktet enn for svært store parkeringsarealer. Arealene som brukes til flateparkering planlegges til næringsformål på litt sikt, slik det er beskrevet i kap. 4.2 og 4.5.

I arealdelen av kommuneplanen er det innarbeidet kommuneplanbestemmelser som erstatning for dagens parkeringsvedtekter i Ski sentrum. I Ski og Langhus sentrumsområder vil det ved områderegulering bli utarbeidet egne parkeringsbestemmelser som skal understøtte målet om økt bruk av kollektive reisemidler. I tråd med Follorådets regionale føringer vil Ski kommune søke samarbeid med øvrige Follokommuner om en omforent politikk for parkeringsnormer i kollektivknutepunkter og om utvikling av innfartsparkering.

4.3.9 Mål og strategier for samferdsel

Mål:

Transportsystemet i Ski skal være effektivt og miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal på en rasjonell måte knytte kommunen sammen og til resten av hovedstadsregionen.

Kollektiv, gange og sykkel

- Økt kollektivandel på reiser til/fra og i kommunen
- Kollektivtilbud som er tilpasset alle brukergrupper
- Bedre busstilbud i kommunen, spesielt i og inn mot Ski tettsted
- Flere som går og sykler
- Trygg ferdsel for alle

Ski tettsted

- Optimale løsninger for miljøvennlig transport som gjør gange, sykkel og kollektivtransport til et naturlig førstevalg i Ski.
- Et veg- og gatenett som er tilpasset den økte urbaniseringen i Ski, som er robust med tanke på fremtidig vekst i innbyggere og arbeidsplasser og som bygger opp under Ski stasjon som kollektivknutepunkt.
- En avklart rolledeling for veg- og gatenettet der kapasitet, attraktivitet og sikkerhet for gående, syklende og kollektivtrafikken prioriteres.
- En parkeringspolitikk som minimerer biltrafikk i sentrum, samtidig som den gjør det mulig å parkere og enkelt nå alle sentrumsfunksjoner til fots.

Ski kollektivknutepunkt

Kollektivknutepunktet skal:

- være integrert i bystrukturen og binde øst- og vestsiden sammen med et minimum av barrierer for gående og syklende.
- styrke Ski som et regionalt kollektivknutepunkt med et godt samspill mellom transportformene.
- styrke Ski som et lokalt og regionalt service- og handelssentrum og gjøre områdene nær stasjonen attraktive for arbeidsplassintensiv næringsetablering.
- være en sentral møteplass i byen, og legge til rette for at de reisende trekkes inn i byens gater og rom
- være robust med gode muligheter for tilpasning til endringer i behov og volum.
- ha en tidsmessig utforming som sikrer komfort og service for de reisende
- være oversiktlig og trygg, med tilgjengelighet for alle
- være arealeffektivt med enkle overganger mellom transportformene
- tilby tilstrekkelig plass for innfarts- og sykkelparkering

Strategier

- Løpende oppdatering og oppfølging av Ski kommunes trafikksikkerhetsplan, der bl.a. følgende strategier er sentrale:
 - stimulere til at flere barn går eller sykler til skolen
 - øke engasjementet for trafikksikkerhetsarbeidet i skoler og barnehager
 - fortsette arbeidet med sikringstiltak, særskilt i boligområder og langs definerte skoleveier
 - økt vedlikehold, spesielt vintervedlikehold, for bedre fremkommelighet og trygghet
- Ligge i forkant med planer når statlige og fylkeskommunale midler til samferdselsinvesteringer skal prioriteres.
- Være pådriver for et godt kollektivtilbud i Ski, i takt med realisering av et kollektivunderbyggende utbyggingsmønster.
- Ta en aktiv rolle i planleggingen av nytt dobbeltspor mellom Oslo og Ski, jobbe for varig styrking av lokalbanen også etter at Follobanen er tatt i bruk.
- Være pådriver og premissleverandør for planlegging og gjennomføring av nye Ski stasjon.
- Utarbeide veg- og gateplan for Ski tettsted, i samarbeid med regionale samferdselsmyndigheter.
- Gjennomføre trafikkanalyse for Langhus tettsted.
- Bruke rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler som virkemiddel til å realisere nødvendige samferdselsprosjekter, inkl. gang- og sykkelveger.
- Være pådriver for universell utforming av kollektivtilbudet.
- Forebygge og dempe støy og forurensing fra transport.
- Utvikle sammenhengende sykkelveinett som dekker de viktigste områdene i kommunen, og ivareta snarveier.
- Søke samarbeid med øvrige Follokommuner om utvikling av innfartsparkering og en omforent politikk for parkeringsnormer i kollektivknutepunkter.

4.4 Boligpolitikk

4.4.1 Bokkvaliteter og bomiljø

Boligpolitikk står sentralt i lokalsamfunnsutviklingen, både fordi den er viktig for folks velferd, og fordi det er sammenheng mellom boligbygging og kommuneøkonomi. En god bolig og gode uteområder gir livskvalitet. Det er viktig at bebyggelsen har god kvalitet og løsninger som gjør hverdagen enkel for folk. I kapitlene foran er det fokusert på at nye boliger bør lokaliseres nær sentrum med god tilgjengelighet til butikker, ulike tjenestetilbud og kollektivtransport. I tillegg er gode uteområder for lek, rekreasjon og sosialt samvær viktig, ikke minst for eldre, barn og funksjonshemmede. Bomiljøet skal være helsefremmende, virke sosialt inkluderende og ha god estetisk utforming. Når nye boligprosjekter vurderes, vil kommunen legge vekt på punktene under.

* Omgivelsene

- innpasning i terrenget
- tilpasning til lokale klimaforhold
- samspill med eksisterende bebyggelse med tanke på høyder, form, avstand og farge
- trafiksikker ferdsel inn og ut av boligområdet

* Boligområdet

- trafiksikkerhet med bilfrie soner internt
- felles uteoppholdsarealer og lekeplasser som er gunstig plassert, har god kvalitet, og som egner seg til bruk hele året.
- bevaring av ”hundremeterskoger”, snarveier og områder som brukes av barn
- bevaring av biologisk mangfold og kulturminner
- felles løsninger for parkering
- miljøriktig energiforsyning og avfallshåndtering
- holdbarhet i bygg og utearealer med hensyn til miljø, materialbruk og estetikk
- gode møteplasser for alle aldersgrupper
- utforming som skaper trygghet

* Boligene

- lavt energibehov
- universelt utformet/mulighet for tilpasninger ved behov
- skjerming for innsyn – svalganger unngås
- alle boliger har gode lysforhold og en støysvak side
- lagringsplass/bod

4.4.2 Utbyggingsmuligheter og ulike typer boliger

Det er planlagt for en boligvekst på drøyt 5.000 boliger i kommuneplanperioden, fordelt på 67% leiligheter og 33% småhusbebyggelse. Boligmassen i Ski kommune består i dag av 73 % småhusbebyggelse og 27 % leiligheter. Kommunen ønsker variasjon i boligtype, boligstørrelse og pris slik at flest mulig kan finne egnet bolig. Sentrumsboliger, transformasjon av boligområder nært sentrum og nye boligområder på jomfruelig mark krever ulike løsninger, og gir ønsket variasjon både for kommunen som helhet og innenfor det enkelte boligområdet.

Tabellen nedenfor viser et anslag over hvor mange boliger som bør bygges for å huse en befolkningsvekst på ca. 25%, jfr. kap. 3.2. Fordeling av vekst mellom de ulike plansonene er gjort med bakgrunn i mål og strategier for langsiktig arealutvikling i kommunen, og samsvarer med de boligområdene (transformasjon/fortetting og nye utbyggingsområder) som er vist i kommuneplanens arealdel (kap. 6).

Boligbygging i kommuneplanperioden 2011-22 - utbyggingsmuligheter							
Plansone	2011-12	2013 - 14	2015 - 16	2017 - 18	2019 - 20	2021 - 22	sum 2011 - 22
Hebekk	38	2	12	22	22	22	118
Finstad	98	209	235	148	148	148	986
Kontra	87	334	422	610	610	610	2673
Langhus	22	130	139	102	102	102	597
Vevelstadåsen	52	102	1	1	1	1	158
Bøleråsen	0	0	39	78	78	78	273
Siggerud	22	62	62	62	62	62	332
Kråkstad	60	10	10	10	10	10	110
Mørk	22	7	2	2	2	2	37
SUM	401	856	922	1035	1035	1035	5284

Tabell 5: Boligbygging i kommuneplanperioden 2011-22 - utbyggingsmuligheter

Det er viktig å presisere at tab. 5 viser et *mulig volum* på boligbyggingen i kommuneplanperioden. Kommunen kan ikke i detalj styre boligveksten, verken i omfang eller tid. Kommunens behov for å styre boligbyggingen blir ivaretatt ved rekkefølgebestemmelse til kommuneplanens arealdel (§4) om at teknisk og sosial infrastruktur må være på plass før boligbygging kan igangsettes. Utbyggingsvolum og utbyggingstakt kan også styres gjennom salgs- og utbyggingsavtaler.

Den planlagte boligveksten i Ski tettsted (plansonene Hebekk/Finstad/Kontra) krever en balanse mellom å ivareta eksisterende kvaliteter og å stimulere til transformasjon. I videre boligplanlegging vil Ski kommune sørge for at det brukes tilstrekkelig tid til å finne fram til utviklingsprinsipper og strukturer som gir en god helhet. I utredningen "Ski 2050 – langsiktige rammer for et bærekraftig og konkurransedyktig tettsted" (Civitas/IN'BY 2011) foreslås det å utvikle et boligutstillingsområde i forbindelse med utbygging av Drømtorp gård, gjerne ferdigstilt samtidig med Follobanen. Ski kommune vil arbeide aktivt for realisering av denne type nyskapende boligprosjekter i årene som kommer.

Et tett utbyggingsmønster gir lavere klimagassutslipp pr kvadratmeter, fordi bymessig bebyggelse innebærer mer kompakte og energieffektive løsninger. Ski kommune vil i tillegg vektlegge at boliger utformes med lavt energibehov tilsvarende passivhus, lavenergihus eller lignende.

Mange av de nye leilighetene i Ski sentrum bebos i dag av eldre mennesker som ønsker en sentral og lettstelt leilighet i det samme geografiske området de har bodd i tidligere. Dette bør betraktes som en positiv utvikling, fordi de eldre da kan klare seg selv lenger. Samtidig frigjøres boliger i småhusbebyggelsen til barnefamilier. Når Ski tettsted utvikles med sterkere bymessig karakter og boligområder med høy tetthet, er det ønskelig med variert størrelse på leilighetene, slik at det også tilbys høykvalitets familieboliger med sentral beliggenhet. Kommunen vil også stimulere til at behovet for ungdomsboliger ivaretas gjennom private boligprosjekter, og at kommunen har tilstrekkelig boligtilbud til unge voksne.

Krav til universell utforming er lovfestet og betyr at bygninger og utearealer skal utformes slik at de i størst mulig grad kan brukes av alle. Det innebærer blant annet å unngå fysiske barrierer som kan hindre deltakelse og sosialt liv.

4.4.3 Boliger for innbyggere med særskilte behov

Statlig politikk pålegger kommunene å medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Ski kommune disponerer i 2010 om lag 300 boliger som er:

- omsorgsboliger med og uten bemanning (eldre, utviklingshemmede, rus, psykiatri)
- boliger for fysisk funksjonshemmede
- utleieboliger for vanskeligstilte
- boliger for flyktninger
- ungdomsboliger
- gjennomgangsboliger

Behovet antas fortsatt å øke jevnt. Ulike grupper trenger ulik grad av tilrettelegging. Det er ønskelig med stor variasjon i boligtypene, blant annet flere sentrumsnære små og mellomstore boliger. Boliger for innbyggere med særskilte behov bør være integrert i vanlig bebyggelse. For personer med omfattende behov for bistand kan boliger i grupper (samlokaliserte boliger) være mest hensiktsmessig.

Staten kan gjennom Husbankens låne- og tilskuddsordninger tilby Ski kommune gode finansieringsmuligheter. Kommunen vil årlig vurdere behovet for boliger til vanskeligstilte og benytte disse ordningene. En egen boligpolitisk handlingsplan vil følge opp behovet.

4.4.4 Kommunens virkemidler

Gjennom plan- og bygningsloven har kommunen styringsmuligheter for å ivareta hele befolkningens interesser. Initiativ til regulering og boligbygging skal i stor grad gjennomføres av private. Det er ønskelig med god og tidlig dialog med utbyggere om mål og føringer i boligpolitikken. Nødvendig infrastruktur og tjenester må være tilstede før utbygging. Kommunen kan stille krav til forhold som berører helse, miljø, sikkerhet, universell utforming, estetikk og barns behov for lek. Utbyggingsavtaler skal brukes som virkemiddel der utbygger og kommunen finner det hensiktsmessig.

4.4.5 Mål og strategier for boligpolitikken

Mål

Ski kommune har et boligtilbud som i volum svarer til den planlagte befolkningsveksten i kommuneplanperioden, og med en geografisk fordeling som sikrer at hovedtyngden av veksten skal legges til tettsteder med et godt jernbanetilbud.

- Variasjon og bredde i boligtyper, boligstørrelse og pris
- Boligområder som ivaretar og fremmer folkehelse, miljø, arkitektonisk kvalitet og

stedsidentitet

- Boliger med universell utforming og lavt energibehov
- Boliger for innbyggere med særskilte behov inngår i den øvrige bebyggelsen
- Kommunen skal til en hver tid ha tilstrekkelig med kommunale boliger i ulik størrelse
- Statens målsetning om at ” alle skal bo trygt og godt ” gjelder i Ski kommune.
- De som har mulighet, skal kunne eie sin egen bolig.

Strategier

- Tilrettelegge for boligvekst, spesielt i Ski og Langhus tettsteder
- Stimulere til realisering av nyskapende boligprosjekter innen bomiljø, arkitektur, klima og miljø
- Bruke reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser, utbyggingsavtaler og andre lovhjemler for å sikre nødvendig infrastruktur, ønsket kvalitet og oppfylning av miljøkrav.
- være pådriver for at private reguleringsplaner gir et variert boligtilbud der innpassing av boliger til innbyggere med særskilte behov vurderes
- Påse at krav til universell utforming etterfølges
- Etablere boliggrupper (samlokaliserte boliger) med og uten bemanning der dette er påkrevd
- Drive aktiv formidling av Husbankens låne- og tilskuddsordninger
- Bidra til at kommunen kan tilby startlån, og videreutvikle metoder for å hjelpe førstegangsetablerere inn på boligmarkedet
- Ski kommune skal utnytte Husbankens låne- og tilskuddsordninger maksimalt i forbindelse med finansiering av egne boligprosjekter
- Revidere og oppdatere boligpolitisk handlingsplan

4.5 Verdiskaping og arbeidsplasser

4.5.1 Ski som næringskommune – kjennetegn og utfordringer

Kjennetegn ved Ski som næringskommune

Ski kommune har de siste 20 årene hatt en sterk vekst innen handel og logistikk. Dette skyldes i hovedsak etablering og utvidelse av Ski storsenter, og tilrettelegging for plasskrevende virksomheter på Langhus (Regnbuen). Veksten i logistikk/lager vil forsterkes i årene som kommer som følge av utbygging av Fugleåsen. Kommunen har også lagt ut betydelige næringsområder til mer småskala produksjons- og lagerbedrifter (Ski næringspark i Ski tettsted og Berghagan og Dalen næringsområder på Langhus). I Ski sentrum er det en stor andel offentlige arbeidsplasser, både kommunale og regionale.

Ved utgangen av 2009 var det registrert 14.550 sysselsatte personer med bosted i kommunen. Antall registrerte arbeidstakere med arbeidssted i Ski var 13.022, fordelt på 2.478 foretak. 291 bedrifter hadde mer enn 10 ansatte.

Ski kommune tilhører et stort arbeidsmarked der Oslo er midtpunktet. Hovedstadsregionen er preget av at Oslo har et stort overskudd på arbeidsplasser, og at de fleste delregioner og kommuner utenom Oslo har netto utpendling. Pendlingen over kommunegrensene er omfattende begge veier. Dette bekrefter at hovedstadsområdet er en velfungerende integrert arbeidsmarkedsregion, der mange innbyggere nyttiggjør seg et stor regionalt arbeidsmarked. Høy egendekning av arbeidsplasser er allikevel et mål, bl.a. fordi det gir bedre utnytting av transportsystemet (motstrøms pendling) og mulighet for kortere arbeidsreiser for de som ønsker det. Follo er den delregionen i Akershus med størst netto utpendling av arbeidskraft: 28,5% i 2009. Netto utpendling i Ski var på 10,5% (tilsvarer 1.528 personer). Til sammenligning hadde Skedsmo en netto innpendling på 3,7%, mens Bærum hadde en netto innpendling på hele 19,2%. Siden Ski er både regionsenter og kollektivknutepunkt bør netto innpendling være et langsiktig mål.

Næringsstrukturen i Ski kommune 2008/2009		
Næringskategori	Antall ansatte	%-vis
Bergverk og olje	-	0,0 %
Bygg og anlegg	708	5,4 %
Detaljhandel	2 147	16,3 %
El., vann, avløp, avfall	29	0,2 %
Engros	2 452	18,7 %
Forr messig tj yting/eiendom	1 433	10,9 %
Helse og omsorg	2 391	18,2 %
Industri	795	6,1 %
Kultur og fritid	125	0,9 %
Offentlig administrasjon	703	5,4 %
Primær	116	0,9 %
Privat tjenesteyting	337	2,6 %
Reiseliv	310	2,4 %
Transport og lager	682	5,2 %
Undervisning	845	6,4 %
Uspesifisert	61	0,5 %
Totalt	13 131	100 %

Tabell 6: Næringsstrukturen i Ski 2008/2009 (det er valgt et snitt for de to årene for å dempe de kortvarige virkningene av finanskrisen).

Skis styrker og utfordringer i et regionalt perspektiv

Som del av arbeidet med en strategisk næringsplan for Follo (2007) ble Follos fortrinn for næringsutvikling beskrevet. Disse fortrinnene er også relevante for utvikling av næringslivet i Ski:

- Beliggenhet og infrastruktur med nærhet til markedet, arbeidskraft og kompetanse, samt godt utbygd transportsystem med E6, E18 og jernbane.
- Stor befolkningsvekst og en høyt utdannet befolkning. Dette er viktige drivkrefter i næringsutviklingen.
- Attraktive bokommuner med gode bokvaliteter og gode kommunale tjenester. Dette betyr mye når bedrifter velger lokaliseringsssted, fordi det er viktig i arbeidet med å rekruttere arbeidskraft.
- UMB og resten av Campus Ås som er en kraft i seg selv gjennom antall arbeidsplasser, men også som partner i utviklingen av Follos næringsliv.
- Næringsvennlige kommuner som opptrer effektivt, løsningsorientert og med stor grad av forutsigbarhet i saker som er viktig for næringslivet. (Større grad av langsiktig forutsigbarhet er også et forbedringspotensial for enkelte kommuner, inkl. Ski. Denne kommuneplanen og oppfølgingen av den er ment å bøte på dette.)

Follokommunene deler også noen utfordringer knyttet til næringsutvikling:

- Redusert utpendling til Oslo, jfr. tallene foran.
- Flere kompetansebaserte arbeidsplasser og bedrifter i Follo
- Styrket samhandling mellom bedrifter, FoU-miljøene på Ås og Follo-kommunene.
- Økt satsing på bestemte næringsmiljøer med utviklingsmuligheter. I Follo kan dette for eksempel være innenfor matbransjen og landbruket, miljøteknologi, kreative og kulturbaserte næringer og logistikk.

Follorådets mål om kunnskapsbasert næringsutvikling og Follo som ”en skapende region” er et viktig grunnlag for Ski kommunes strategiske næringsarbeid. Sammen med nabokommunene vil Ski aktivt søke å utnytte næringsmessige synergier av Follobanen og flytting av Norges veterinærhøgskole og Veterinærinstituttet til Ås. Ski kommune vil også arbeide for formalisert samarbeid med regionale myndigheter og samspill med andre regionale utviklingsaktører (FoU-miljøer m.m.), spesielt om utvikling av Ski tettsted.

4.5.2 Prinsipper for næringslokalisering

Ski kommunes hovedlinjer i arealforvaltningen vil bli videreført og forsterket i kommuneplanperioden, jfr. ABC-prinsippet i ramme. Arealene i Ski må disponeres veloverveid i et langsiktig og regionalt perspektiv. Ski må være bevisst hvilke næringer som passer inn i kommunens ønskede lokaliseringsprofil, og hvilke som bør henvises til lokalisering andre steder i Follo eller andre deler av hovedstadsregionen. Ski kommune må bruke Plan- og bygningsloven aktivt for å sikre etablering i tråd med ABC-prinsippet.

Hovedfokus i kommuneplanperioden vil være tilrettelegging for flere A-lokaliteter. Bilbasert storhandel og arealkrevende næringsvirksomhet (B- og C-lokaliseringer) skal legges til næringsområder ved hovedvei utenfor sentrum. Det er allerede mange slike B- og C-lokaliseringer i regionen. Det er viktig at videre utvikling av slike næringer er i tråd med omforente regionale strategier. Ski kommune vil initiere et regionalt samarbeid i sørkorridoren om felles handelsanalyser, etter modell av et pilotprosjekt i Vestregionen (Asker/Bærum). Regionale prinsipper for lokalisering av handel med plasskrevende varer vil bli fastsatt i plansamarbeidet mellom Oslo og Akershus om areal og transport (ferdigstilles 2013), mens prinsipper for lokalisering av lager/logistikk utvikles av Samarbeidsalliansen Osloregionen (ferdigstilles 2012).

Næringslokalisering etter ABC-prinsippet

A-lokaliteter har høy tilgjengelighet med høykvalitets kollektivtransport. Det stilles ingen krav til biltilgjengelighet. De ligger nær sentrale knutepunkt for nasjonal, regional og lokal kollektivtransport, og skal samtidig være lett tilgjengelig for fotgjengere, syklistene og kollektivtrafikanter.

B-lokaliteter har relativ god tilgjengelighet både med kollektivtransport og bil. De ligger nær knutepunkt for regional og lokal kollektivtransport og har gjerne god tilknytning til hovedvegnettet.

C-lokaliteter har høy tilgjengelighet med bil. De har lett adkomst fra hovedvegnettet og parkeringsforholdene er gode. Det stilles ingen krav til kollektivtilbud, og de ligger utenfor byen/tettstedene.

Hovedtyngden av arbeidsplassveksten kanaliseres til Ski sentrum

Ski har et spesielt ansvar for å tilrettelegge for arbeidsplasser som er lett tilgjengelige med kollektivtransport fra et stort regionalt arbeidsmarked. Ferdigstillelse av Follobanen i 2018 vil bringe Ski nærmere hovedstaden og knytte stedet tettere opp mot et stort regionalt arbeidsmarked. Reisetiden til/fra Oslo blir 11 minutter, og store deler av den funksjonelle arbeidsmarkedsregionen rundt hovedstaden kan nå Ski på under 1 time.

Ski vil da ha en sentralitet som kan sammenlignes med steder som Nydalen, Lillestrøm, Lysaker og Sandvika. Det må tas høyde for et taktskrifte i Skis attraktivitet som lokaliseringssted for større kontorbedrifter mot slutten av kommuneplanperioden og videre fremover. Ski sentrum har i dag en del store offentlige arbeidsplasser, men ingen store kontorbedrifter.

Store deler av arealene i kort gangavstand fra Ski stasjon bør forbeholdes arbeidsplasser med mange ansatte og/eller mange besøkende. Lysaker (ca 25 000 arbeidsplasser) og Sandvika (ca 10 000 arbeidsplasser) brukes som regionale eksempler på aktuell "urban målestokk" for å bygge opp vitale kjerner utenfor Oslo sentrum. Skal Ski strekke seg et stykke på vei mot slike målestokker, må det legges til rette for arbeidsplass- og kundeintensive funksjoner i kortest mulig gangavstand fra Ski stasjon, både gjennom nybygging og transformasjon.

Arealene vest for jernbanestasjonen er de mest strategiske arealene i Ski sentrum. Her er det viktig å få til etablering større, profilerte selskaper som kan gi Ski sentrum økt oppmerksomhet og status. Også for utvikling av tettstedets identitet som regionalt knutepunkt er det viktig at det her kan realiseres arkitektonisk markante kontorbygg. Det må bygges med høy utnyttelse og det ligger terrengmessig godt til rette for relativt stor byggehøyde. Dagens innfartsparkering må over tid vike for næringsbebyggelse med parkering i underetasje eller i egne parkeringshus. Også øvrige deler av sentrum har potensial for etablering av mer kontorer for privat og offentlig virksomhet. Dette gjelder bl.a. området sør for Ski storsenter.

Publikumsrettet detaljhandel må videreutvikles i sentrum, fortrinnsvis i et samspill med Ski storsenter. 1. etasje i nye og eksisterende bygg forbeholdes forretninger, kafeer og annen lokal service. I etasjene over kan det være kontorer, evt. med boliger i toppetasjene.

Næringsutvikling i ytterkantene av Ski tettsted

Det er viktig at både bilbasert handel med plasskrevende varer og transportavhengig servicevirksomhet lokaliseres arealeffektivt ut mot overordnet veinett rundt Ski sentrum.

I tillegg må andelen bilbasert næring avveies mot behovet for arealer til boligbygging i Ski tettsted.

Ski øst

Næringsområdene øst for Ski sentrum har relativt lav utnyttelsesgrad og mye eldre næringsbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan spesifiserer ikke hvilke type næring som kan etableres i området. Den nyeste delen av næringsområdet, Ski logistikkpark, er under utvikling og domineres av småskala logistikkbedrifter.

Fordi hovedvegssystemet ligger på vestsiden av Ski tettsted, utløser området næringsrelatert trafikk gjennom sentrum og resten av tettstedet. De store arealressursene i dagens næringspark bør videreutvikles med hovedvekt på arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet. I tillegg bør det søkes innpasset områder for boligbygging. En slik utvikling samsvarer med den arealeffektiviseringen som har foregått de siste 30 årene i tidligere industri- og lagerområder mer sentralt i Osloregionen. Med den sentraliteten Ski får med ny Follobane, vil denne prosessen også skyte fart her. Generelt er næringsaktivitet vesentlig mer kortsiktig enn boliger og offentlige institusjoner. Kommersiell næringsbygg baseres vanligvis på leiekontrakter på 10-20 år, og nybygg nedbetales innenfor en slik tidshorisont.

Ski kommune vil initiere en trinnvis strategi som gir rammer for både boligbygging og fornyelse av næringsområdet. Et viktig grep tas i denne kommuneplanen, ved at Drømtorp gård endres fra nærings- til boligformål. Den videre strategien for Ski øst må utvikles i nær dialog med berørte eierinteresser, og skille klart mellom rammene for utvikling på mellomlang (2025) og lang sikt (2050). Utviklingen frem til 2025 vil naturlig ha hovedfokus i denne kommuneplanperioden. I et langsiktig perspektiv representerer Ski øst en stor reserve for bymessig transformasjon med betydelig innslag av boliger med tilhørende funksjoner.

Ski vest

Området ved Nygårdskrysset ved E18 er de arealene nær Ski tettsted som egner seg best for virksomheter som er avhengig av nærhet til hovedvegsystemet. Ski kommune vil søke samarbeid med Ås kommune om en strategi for utvikling av næringsområdene nær Nygårdskrysset, med sikte på arealeffektiv utnyttelse, høy kvalitet i omgivelsene og et godt samspill med Ski tettsted.

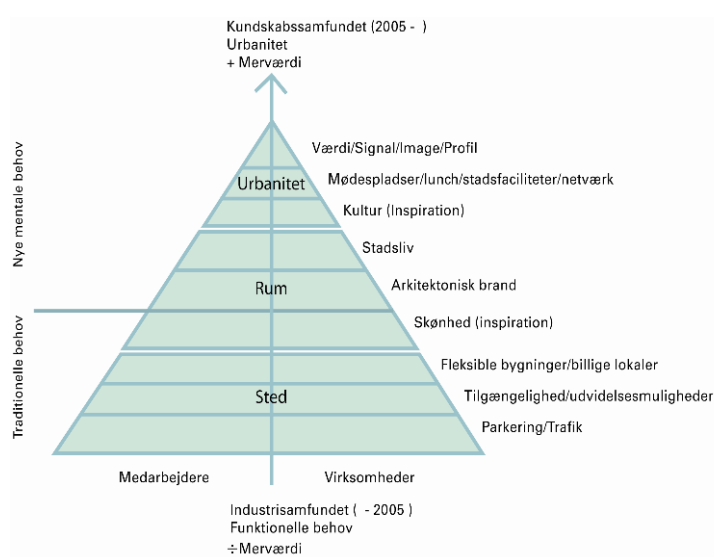
Lokalisering av gods- og logistikk

Større områder for gods- og logistikkvirksomhet må sees i sammenheng med langsiktige planer for utvikling av riksveinettet, jernbanen, havnene og flyplasser. Samfunnsnyttene av etableringene må også avveies mot inngrep i natur-/friluftsområder og landbruk. Ski kommune har gitt rom for store utbygginger av denne typen næring gjennom etablering av Regnbuen (ca.700 da) og Fugleåsen (ca. 300 da) på Langhus. I et langsiktig regionalt perspektiv (2050) er det trolig ikke optimalt at sentralt beliggende kommuner som Ski stiller til rådighet ytterligere arealer for denne typen utbygging, men skulle det bli aktuelt forutsettes det at utbyggingen er en del av en omforent, regional strategi for hovedstadsområdet, jfr. omtale innledningsvis i kap. 4.5.2.

4.5.3 Hvordan tiltrekke seg kunnskapsarbeidsplasser

Lokaliseringfaktorene for kunnskapsbasert næring er svært ulike de som gjelder for plasskrevende virksomheter og storvarehandel.

Utviklingspregede bedrifter flytter dit den attraktive næringskompetansen velger å bo. Innbyggernes bevissthet om bostedets kvaliteter stiger i takt med utdanningsnivå og inntekt. Kommuner med trygt oppvekstmiljø, attraktivt boligtilbud, mangfoldig byliv og hurtige kommunikasjoner til et stort arbeidsmarked vinner kampen om befolkningsveksten. Befolkningsveksten gir samtidig



Figur 3: Behovspyramide for næringslokalisering (Nordic City Network)

en raskt økende kompetansetetthet, som blir en drivkraft i kommunens næringsutvikling.

Kommuneplanens mål og strategier for sentrums- og tjenesteutvikling er derfor viktige også for ønsket næringsutvikling. Lokaliseringspreferanser for ulike typer næringer er vist i figur 3.

4.5.4 Samarbeid lokalt og regionalt

Et sentralt element i kommunens næringspolitikk er å avklare hva som er kommunes rolle i næringsutviklingen, og legge til rette for godt samarbeid og avklarte forventninger aktørene imellom. Kommunens viktige rolle som planmyndighet og tjenesteyter er omtalt i avsnittet foran. Nasjonale og regionale myndigheter legger rammer for næringsutvikling gjennom samferdselsprioriteringer og økonomiske rammebetingelser. Regionale kunnskapsmiljøer kan gi viktige bidrag til verdiskapingen i regionen, jfr. mål og strategier i Strategisk næringsplan for Follo (2007). Ski kommune vil være aktiv tilrettelegger for samarbeid både med lokalt næringsliv, regionale myndigheter og FoU-miljøer. Samarbeid knyttet til utvikling av arbeidsplasser i Ski sentrum vil ha hovedfokus i kommuneplanperioden, se også kap. 4.2.3 ”Utvikling og drift av Ski sentrum”.

4.5.5 Mål og strategier for verdiskaping og arbeidsplasser

Mål:

- Ski kommune bidrar til et variert tilbud av arbeidsplasser med hovedvekt på utvikling av arbeidsplassintensive virksomheter i kort gangavstand fra Ski stasjon.
- Lokalisering av logistikkvirksomheter og handel med plasskrevende varer skjer etter ABC-prinsippet (rett virksomhet på rett plass), og er i tråd med omforente føringer i hovedstadsregionen.
- Ski kommune er forutsigbar og imøtekommende i samhandlingen med næringslivet, og vektlegger regionalt samarbeid om næringsutvikling.

Strategier:

- Tilrettelegge for og ta del i utvikling av nye og eksisterende næringsområder i sentrum med kort gangavstand til Ski stasjon.
- Initiere videreutvikling av detaljhandel i Ski sentrum, bl.a. med fokus på samspillet mellom Ski storsenter og resten av byen.
- Styre handel med plasskrevende varer til områder utenfor Ski tettsted med god tilgjengelighet fra hovedvegsystemet (E18 og E6). Det søkes samarbeid regionalt om retningslinjer for slik næringsetablering, og evt. gjennomføring av felles

handelsanalyse.

- Deler av næringsområdene øst for Ski sentrum transformeres trinnvis til boligformål. Dette gjøres både for å sikre tilstrekkelig boligforsyning og for å motvirke for store volumer på næringsbasert trafikk gjennom Ski sentrum.
- Tilrettelegge for høyere arealutnyttelse i eksisterende næringsområder i Ski og Langhus tettsteder som i dag disponeres til småskala produksjon og lager. Fortettingen skal bl.a. skje innenfor de rammer som de helhetlige trafikkløsningene for tettstedene setter.
- Kanalisere større logistikketableringer til Fugleåsen næringsområde, eller henvide dem til andre deler av hovedstadsregionen. Evt. utbygging av nye områder for lager og logistikk i Ski kommune skal være en del av en omforent, regional strategi for hovedstadsområdet.
- Delta målrettet i arbeidet med regional næringsutvikling i Follo og hovedstadsområdet, jfr. strategier under pkt. 4.1.
- Bidra med informasjon og veiledning gjennom etablererveiledningen i Follo til innbyggere som ønsker å etablere egen bedrift, og tilrettelegge for god dialog med allerede etablerte bedrifter.

4.6 Klima, energi og miljø

4.6.1 Oppfølging og videreføring av Ski kommunes klimaplan

Ski kommune har i en årrekke hatt ambisiøse miljømål og prioritert tiltak for å nå disse, jfr. bl.a. Klima- og energiplan 2009-2013 og årlig utarbeiding av Grønt regnskap. De viktigste miljøutfordringene for Ski-samfunnet er klimagassutslipp, vannforurensning og tap av naturmangfold. I tillegg kommer presset på dyrket mark, kulturlandskap, kulturminner og friluftsområder. I 2008 utgjorde utslipp fra veitrafikken 75% av de totale utslippene i Ski kommune. Klima- og energiplan 2009 – 2013 har som mål at kommunens arealplanlegging skal redusere transportbehovet og dermed CO₂-utslippene. Klima- og energiplanens svar på disse utfordringene er et konsentrert og arealeffektivt utbyggingsmønster kombinert med regionale strategier for næringslokalisering og samferdsel. Arealbruk er den viktigste trusselen mot naturmangfoldet, og konsentrert og arealeffektivt utbyggingsmønster er dermed viktig også for å redusere presset på arter og deres leveområder.

Klimascenarier for Osloområdet frem mot 2100 anslår mildere og kortere vintre, varmere og tørrere sommere og mer nedbør om høsten. Hele Norge vil oppleve ekstreme nedbørsmengder oftere. Antagelsene om klimaendringer kombinert med befolkningsvekst må tas høyde for og innarbeides i strategier for arealbruk og teknisk infrastruktur. Overvannshåndtering og avrenningsproblematikk krever spesiell oppmerksomhet for å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet.

Vannkvaliteten i vann og vassdrag må bedres. Vannet er grenseløst, og kommunene samarbeider i vannområdene Morsa (Vannsjø/Hobølvassdraget) og PURA (Bunnefjorden m/Årungen og Gjersjøvassdraget) for oppfølging av EUs vanndirektiv. Det er viktig at overvåkningsprogrammet videreføres.

Kommunene har viktige virkemidler for å redusere klimagassutslipp, energiforbruk, opprettholde naturmangfoldet og forbedre vannkvaliteten i vann og vassdrag, bl.a:

- Kommunen er tildelt et helhetlig og langsiktig ansvar for samfunnsutviklingen gjennom arealplanlegging og forvaltning av plan- og bygningsloven
- Kommunen er eier og forvalter en stor og variert bygningsmasse med tilhørende anlegg
- Kommunen er en stor innkjøper av varer og tjenester
- Kommunens system for avfallsbehandling påvirker utslipp av klimagasser
- Kommunen er en sentral aktør i lokalsamfunnet og har mulighet til å tilrettelegge, inspirere og motivere innbyggerne til miljøriktig adferd
- Bruk av utbyggingsavtaler for å ivareta hensyn som ikke kan hjemles i arealplaner
- EUs rammedirektiv for vann og vannforvaltningsforskriften. Forvaltningsplan for vannregion 1 Glomma/indre Oslofjord vedtatt ved kgl.res.
- Bestemmelser i naturmangfoldloven med forskrifter der kommunene er gitt myndighet
- Kommunen eier og forvalter en kommuneskog som utgjør mer enn ¼ av skogarealene i Ski.

4.6.2 Mål og strategier for klima, energi og miljø

Mål for klima- og energipolitikken

Ski kommune bidrar til å nå nasjonale og regionale klimamål gjennom å redusere klimagassutslipp og energibruk i kommunal virksomhet og kommunen som samfunn i samsvar med målene i klima- og energiplanen 2009-2013.

Mål for naturmangfoldet

Ski kommune bidrar til å nå nasjonale mål om bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Mål for vannkvalitet i vann og vassdrag

Ski kommune oppnår god økologisk og kjemisk vannkvalitet i vannforekomstene innen 2015 – 2021.

Strategier, klima- og energi:

- Gjennomføre tiltakene i klima- og energiplanen 2009 – 2013.
- Etablere program for kompetanseutvikling om klimavennlige utbyggingsområder, energieffektive bygg og fornybare energikilder.
- Løpende videreutvikle og igangsette nye og effektive klima- og energitiltak basert på ny kunnskap og teknologi.

Strategier, naturmangfold:

- Etablere og iverksette rutiner for forvaltning av naturmangfoldloven med tilhørende forskrifter.
- Løpende oppdatere og kartfeste verdifulle naturtyper og viltområder.

- Kartleggingen skal være premissgivende for framtidig arealplanlegging og naturforvaltning i kommunene.
- Registrere og bekjempe utvalgte fremmede invaderende arter.
- Friluftsliv og vern skal være det bærende grunnlag i forvaltningen av Ski kommuneskoger.
- Forvalte kommuneskogen i samsvar med vedtatt landskapsøkologisk plan.

Strategier, vannkvalitet i vann og vassdrag:

- Fortsette tiltaksrettet overvåking av vannkvalitet i vann og vassdrag.
- Gjennomføre tiltakene i den regionale forvaltningsplanen for vannregion 1 innen 2015 (planperiode 1) og hovedplan for vann og avløp i Ski.
- Rullering av tiltaksanalysen og tiltaksprogram for den regionale forvaltningsplanen/vannforskriftens planperiode 2 (2015-2021).
- Snarlig utarbeidelse av tiltaksplan (4 års periode) for avløp, vannforsyning og vannmiljø for oppfølging av hovedplan for vann og avløp. Tiltaksplanen skal prioritere de nødvendige tiltak for å sikre god vannforsyning og vannmiljøet i vassdrag, herunder møte Ski kommunes behov for god avløpshåndtering for nye og eksisterende bebygde områder.

4.7 Folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet

4.7.1 Folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet som premiss i kommuneplanarbeidet

Folkehelseperspektivet, universell utforming og samfunnssikkerhet skal legges til grunn som gjennomgående premiss for alle områdene som er beskrevet foran. De positive effektene for folkehelse av de skisserte mål og strategier for tettstedsutvikling og transport bør være åpenbare. Kompakte byer og tettsteder, godt kollektivtilbud og tilrettelegging for gange og sykling gir gode muligheter for et aktivt hverdagsliv.

Lokalmiljøene i Ski skal være oversiktlige og trygge å ferdes i. Det kriminalitetsforebyggende råds sjekkliste for bedre planlegging⁶ vil være et viktig referansedokument for område- og detaljregulering i tettstedene.

Ski har siden 2002 vært medlem i det internasjonale nettverket av Trygge lokalsamfunn (Safe Community). Arbeidet med forebygging av skader og ulykker samordnes med kriminalitetsforebyggende arbeid etter SLT⁷-modellen. Disse arbeidsmetodene er et godt utgangspunkt for videre innsats innen forebygging og helsefremmende arbeid.

Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp i all planlegging, se utfyllende bestemmelser om dette i planbestemmelsene (§5) til kommuneplanens arealdel.

⁶ Jfr. publikasjonen ”Bedre planlegging, færre farer – kriminalitetsforebyggende sjekkliste for planleggere”, Det kriminalitetsforebyggende råd, 2004

⁷ Samordning av lokale kriminalitetsforebyggende tiltak.

Ny lov om kommunalt beredskap, sivile beskyttelsestiltak og sivilforsvaret (sivilbeskyttelsesloven) stiller strenge krav til kommunene om å beskytte innbyggerne og verdier mot tap og skade. Vi må derfor planlegge lokalsamfunnet slik at det blir minst mulig sårbart for ulykker, uhell, ekstreme nedbørmengder og lignende. Dette er spesielt viktig for Ski og Langhus tettsteder, der det planlegges for størst vekst. Parallelt med kommuneplanarbeidet er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i tråd med Plan- og bygningslovens bestemmelser.

4.7.2 Mål og strategier for folkehelse, universell utforming og samfunnssikkerhet

Mål:

- Ski kommune skal følge opp nasjonale og regionale føringer for folkehelsearbeidet i en form som er tilpasset lokalsamfunnene i Ski.
- Ski kommune skal opprettholde sin godkjenning som trygt lokalsamfunn.
- Ski kommune skal være en kommune med et rikt kulturliv og et godt tilbud innen idrett og friluftsliv
- Ski kommune legger stor vekt på å bevare og etablere bolignære grønne områder for aktivitet og rekreasjon.
- Ski kommune skal være pådriver for at prinsippene for universell utforming brukes i utformingen av våre lokalsamfunn.
- Ski kommune skal oppfylle krav i sivilbeskyttelsesloven

Strategier:

- Følge opp kriteriene for Trygt lokalsamfunn.
- Holde oversikt over forhold som gir sosial ulikhet i helse og utvikle nødvendige tiltak.
- Delta i partnerskap for folkehelse med Akershus fylkeskommune.
- Bidra til utvikling av gode møteplasser som er tilgjengelige for alle.
- Ski kommune skal ha en kulturplan for alle områder av kulturlivet, der det legges til rette for et mangfold av aktiviteter lokalt.
- Ski kommune skal ha en plan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.
- Gjennomføre risiko og sårbarhetsanalyser.
- Oppdatere beredskapsplaner og gjennomføre årlige øvelser.

5. Tjeneste- og organisasjonsutvikling

Økt brukerfokus og press i kommuneøkonomien krever kontinuerlig utvikling av de kommunale tjenestene. *Forebygging* blir en stadig viktigere strategi, slik det bl.a. legges opp til i Samhandlingsreformen. Den ventede veksten i antall eldre gjør det nødvendig å fokusere spesielt på kapasitet og kvalitet i pleie- og omsorgstjenestene. Mot slutten av planperioden øker behovet for nye barnehageplasser, og det oppstår kapasitetsproblemer ved de sentralt beliggende skolene i Ski tettsted, slik det er beskrevet i kap. 3.2.

Overordnet mål for tjenesteutvikling:

Ski kommune har et tjenestetilbud som i kvantitet og kvalitet er på nivå med nærliggende kommuner regionalt og sammenlignbare kommuner nasjonalt.

Tverrfaglige strategier for å nå overordnet mål:

- Barn og unge skal ha trygge oppvekstkår og en tilpasset opplæring og utdanning.
- Ski kommune bidrar til at hjemmet gir barn og unge omsorg og utviklingsmuligheter.
- Innbyggerne mestrer sin livssituasjon ut fra egne forutsetninger og livsfaser gjennom helsefremmende og forebyggende arbeid og får hjelp til å opprettholde funksjonsnivå og gjenvinne tapte funksjonsevner.
- Innbyggerne har et omsorgstilbud som gir trygghet i tilværelsen.
- Tverrfaglig samhandling til innbyggeres og brukeres beste.

5.1 Pleie og omsorg

Kommunen har ansvar for pleie, omsorg og hjelp i institusjoner og i brukernes hjem. Det ytes ulike tjenester som hjemmesykepleie, praktisk bistand, omsorgslønn, avlastning, brukerstyrt personlig assistanse, støttekontakt og dagtilbud. I tillegg til langtidsplasser har institusjonene tilbud om korttids-, avlastning- og rehabiliteringsplasser for eldre og funksjonshemmede.

Ski kommune vil i planperioden få en betydelig økning i antall eldre. En økt andel eldre vil medføre et økende antall personer med blant annet demens. I tillegg må det forventes en økning i såkalte livsstilsykdommer som for eksempel kols, alkoholisme og problematikk rundt overvekt. Utover dette vil det være flere mennesker med irreversible/maligne lidelser som ønsker å dø i eget hjem fremfor på institusjon. Dette gir et økt behov for forebyggende tiltak, i tillegg til god nok kapasitet og kvalitet i hjemmebasert omsorg, og behov for flere plasser/ boliger med heldøgns pleie og omsorg.

De senere årene har tjenesteapparatet ytt bistand til flere yngre innbyggere med behov for omfattende omsorgstjenester. Utviklingen fremover tilsier flere og mer hjelpetrengende i denne brukergruppen.

Behovet for boliger og dag-/aktivitetstilbud til mennesker med nedsatt funksjonsevne er økende. Flere personer med til dels store omsorgsbehov søker om tilrettelagt bolig. Kommunens tilbud om aktivitet og opplæring for funksjonshemmede er per i dag fullt utnyttet. Ut fra antallet yngre funksjonshemmede i kommunen, vil det i kommuneplanperioden bli behov for et utvidet dag- og aktivitetstilbud.

Samhandlingsreformen har fokus på rett tjeneste til rett tid og forespeiler betydelige endringer i ansvarsforhold mellom kommune og helseforetak. Dette stiller kommunen overfor utfordringer både økonomisk og kompetansemessig.

Brukerne skal gis mulighet til å påvirke utformingen av tjenestetilbudet ut fra egne behov. Kommunen vil fortsette å legge til rette for at brukerne skal ha mulighet til å bo hjemme selv om behovet for hjelp i dagliglivet øker.

Mål, pleie og omsorg:

- Tilrettelegge for at fremtidige hjelpebehov forebygges
- Det er en forsvarlig kapasitet på tjenestene
- Tjenestene har en god tjenestestandard
- Tiltak er iverksatt for å sikre brukermedvirkning
- Brukerne opplever god informasjon, service og tilgjengelighet

Strategier:

- Legge til rette for at innbyggere kan bo i egen bolig så lenge som mulig
- Planlegge og bygge boenheter med god tilgjengelighet
- En robust hjemmetjeneste som bidrar til at innbyggere kan velge å bli boende i egen bolig
- Planlegge for en balansert utvikling av heldøgns omsorgstjeneste og hjemmebasert tjeneste
- Legge til rette for etablering av sosiale møteplasser med variert innhold
- Innbyggere skal oppleve at tjenestene er forutsigbare og at standarden er i samsvar med lovverket
- Søke å utvikle en fleksibel tjeneste i dialog og samarbeid med bruker

5.2 Helsetjenester

Stortingsmelding nr 47, Samhandlingsreformen, medfører en vesentlig overføring av oppgaver fra spesialisthelsetjenesten til kommunene. Meldingens mål om "rett behandling, på rett sted, til rett tid" definerer tre hovedutfordringer framover: Pasienters behov for koordinerte tjenester, økt innsats for å begrense og forebygge sykdom og økte utfordringer i demografisk utvikling og endring av sykdomsbildet. Dette vil igjen medføre et økt behov for kvalifisert helsepersonell.

Helsetjenesten skal bidra til at innbyggerne selv tar vare på egen helse. Tjenesten arbeider aktivt for å opprettholde, bedre og fremme befolkningens folkehelse gjennom ulike tjenestetilbud. Økt satsning på lavterskeltilbud som bidrar til å forebygge livsstils- og aldersrelaterte sykdommer blir viktig i tiden fremover.

Helsetjenesten møter innbyggere på mange ulike arenaer, noe som gir mulighet til å fremme god helse tidlig. Åpenhet, tverrfaglig samarbeid og tettere dialog med brukere og pårørende er vesentlig for å oppnå resultater.

God og tilgjengelig informasjon om ulike tjenestetilbud, både til innbyggere og samarbeidspartnere, er avgjørende for å få til en bedre helhetlig samordning og koordinering av tjenester.

Mål, helsetjenester:

- Tilrettelegge for at fremtidige hjelpebehov forebygges
- Det er en forsvarlig kapasitet på tjenestene
- Tjenestene har en god tjenestestandard
- Tiltak er iverksatt for å sikre brukermedvirkning
- Brukerne opplever en god informasjon, service og tilgjengelighet

Strategier:

- Stimulere til og legge til rette for at innbyggerne tar ansvar for egen helse og utnytter egne ressurser.
- Økt satsning på habilitering og rehabilitering
- Tilrettelegge og styrke lavterskeltilbud og forebyggende tiltak som fremmer psykisk og fysisk helse
- God og tilgjengelig informasjon om tjenestene
- Øke kunnskapene om sammenhengen mellom fysisk og psykisk helse
- Legge til rette for at innbyggerne kan bo i egen bolig så lenge som mulig uavhengig av helsetilstand
- Legge til rette for gode sosiale og rusfrie miljøer
- Legge til rette for sosial tilhørighet uavhengig av funksjonsevne og ressursstyrke
- Planlegge og bygge boliger/offentlige bygg med god tilgjengelighet
- Utarbeide oversikt/kartlegge innbyggernes helsetilstand
- Systematisere arbeidet med brukerundersøkelser og brukererfaringer
- Fokus på samordning og koordinering av tilbudene i tjenesteapparatet

5.3 Sosialtjenester

NAV skal sikre vanskeligstilte gode levekår ved økonomisk bistand, hjelp til bolig, arbeid og aktivitet.

Arbeidsavklaringspenger og retten til arbeidsevnevurdering og aktivitetsplan er iverksatt som statlig virkemiddel for å komme tilbake til arbeid for de som har falt ut av arbeidslivet av helsemessige grunner. Kommunale virkemidler er kvalifiseringsprogram for de som mottar økonomisk sosialhjelp og introduksjonsprogram for flyktninger som er tatt imot i kommunen.

En viktig del av NAV-reformen er bedre og tettere oppfølging for mennesker som trenger hjelp over tid for å avklare mulighetene for å komme i arbeid og forsørge seg av egne inntekter. Det forutsetter et tett samarbeid mellom de som arbeider i ulike tjenester for å overvinne problemer med bolig, rus, helse, gjeld, utdanning, manglende arbeidserfaring og andre ting som står i veien for å komme i arbeid. I samarbeid med hver bruker skal det lages en plan som bygger på vedkommendes ressurser og tiltak som skal føre fram til et arbeidsforhold.

Mål, sosialtjenester:

- Tilrettelegge for at fremtidige hjelpebehov forebygges
- Det er en forsvarlig kapasitet på tjenestene
- Tjenestene har en god tjenestestandard
- Tiltak er iverksatt for å sikre brukermedvirkning
- Brukerne opplever en god informasjon, service og tilgjengelighet

Strategier:

- Aktiv bruk av kommunale og statlige arbeidsrettede tiltak for å avklare framtidig arbeidsevne
- Sikre økonomisk trygghet for vanskeligstilte
- Sikre gode integrerings- og arbeidsmarkedstiltak, norskopplæring og helsetjenester for en vellykket integrering av flyktninger
- Sikre gode hjelpetiltak for rusavhengige.

5.4 Barnevern

Barneverntjenesten bidrar til å trygge oppvekstvilkår for barn og unge og gir nødvendig hjelp til barn som opplever omsorgssvikt.

En økning av familier med sammensatt problematikk, blant annet svake foreldrefunksjoner, samspillsproblemer, psykiske lidelser, rusproblemer og vold stiller større krav til kvaliteten på tjenestetilbudet fra barneverntjenesten og til bedre samhandling mellom tjenester. Kommunen må bidra til at utsatte barn og unge og deres familier får et helhetlig og samordnet tjenestetilbud. Hos barn og unge er tidlig eksperimentering med rusmidler en utfordring som bør møtes med bl.a. holdningsskapende arbeid og synlige og trygge voksne rollemodeller.

Antall saker i barnevernet er økende. Dette gjelder kommunen, men også landet generelt. Sakene er mer komplekse og sammensatte. Det er også en økning i antall meldinger der barn blir utsatt for vold.

Mål, barnevern:

- Tilrettelegge for at fremtidige hjelpebehov forebygges
- Det er en forsvarlig kapasitet på tjenestene
- Tjenestene har en god tjenestestandard
- Tiltak er iverksatt for å sikre brukermedvirkning
- Brukerne opplever en god informasjon, service og tilgjengelighet

Strategier:

- fokus på gode tjenester til risikoutsatte barn
- utvikle tiltaksapparatet med fokus på ny metodikk, herunder samarbeid med forsknings- og kompetansesentre
- fokus på samordning og koordinering av tjenester internt og eksternt
- utvikle lavterskelstilbud

5.5 Grunnskole

Visjon for skoleverket i
Ski: **SKIkkelig god!**

Kjerneverdier:

Glødende
Raus
Kompetent

Skolens hovedoppgave er å utvikle hele mennesket på en slik måte at barn, unge og voksne trives og får et grunnlag for livslang læring. Elevene skal utvikle grunnleggende ferdigheter og faglig kunnskap slik at de kan mestre sitt liv og delta i arbeid og fellesskap. I samarbeid med hjemmet skal skolen sørge for opplæring av høy kvalitet, tilpasset elevenes evner og forutsetninger.

De faglige resultatene til elevene i Ski skal ligge på nivå med den beste tredjedelen i landet. Skolen skal fremme elevenes arbeid med grunnleggende ferdigheter og faglige kunnskaper. Hver enkelt elev skal få hjelp til å nå sitt maksimale læringsnivå. Ski kommune har mange velkvalifiserte lærere og vil legge til rette for kontinuerlig kompetanseutvikling for lærere.

De aller fleste elever trives godt på skolen, men for de som faller utenfor er mistrivsel et hinder for læring. Det er derfor høyt prioritert å arbeide for et godt læringsmiljø hvor alle elever blir inkludert, trives og får lærelyst.

Utviklingstiltak på ungdomstrinnet: Tiltak som bidrar til at unge gjennomfører grunnskolen på en tilfredsstillende måte, har stor betydning for utviklingen av levevaner og psykisk helse, og kan forebygge frafall i videregående skole.

Skolen arbeider for å fremme en livsstil som bidrar til god helse. Daglig fysisk aktivitet og sunt kosthold er viktige innsatsområder. Barn på de laveste klassetrinnene (1-4) får tilbud om leksehjelp og skolefritidsordning (SFO) utenom skoletiden.

Voksenopplæringen i Ski tilbyr tilrettelagt grunnskoleopplæring både for voksne med læringsvansker og for unge innvandrere og flyktninger. Follo kvalifiseringssenter IKS tilbyr opplæring (norsk m/samfunnsfag) og arbeidstrening for voksne innvandrere.

Mål, grunnskole:

Barn og unge skal ha trygge oppvekstvilkår og en tilpasset opplæring og utdanning.

- Ski kommune skal bidra til at hjemmet gir barn og unge omsorg og utviklingsmuligheter.
- Skolene skal ha en kvalitet som gjør barn og ungdom i stand til å møte krav til kunnskap, handlingskompetanse og omsorgsevne.

Strategier:

- Den lærende organisasjon – kultur for læring og ledelse.
- Arbeide spesielt med *De fem grunnleggende ferdighetene* (kommunikasjon - skriftlig og muntlig, lesing, regning og IKT).
- Øke undervisningspersonalets evne til å gi bedre tilpasset opplæring for alle, og i særlig grad til elever som sliter.
- Styrke læreren som leder i sin elevgruppe og de ansatte som et kollegium, som har felles syn på og ferdighet til å oppnå ønsket elevatferd og godt læringsmiljø.
- Redusere omfanget av spesialundervisning, ved å frigjøres midler til mer varierte gruppestørrelser og undervisningsformer.
- Hjelp en del av de elevene, som nå får spesialundervisning, på en tilfredsstillende måte gjennom diverse støttetiltak, uten at elevene fortsatt må ha enkeltvedtak om spesialundervisning.
- Videreutvikle PPT som en enda mer aktiv støttespiller for de ansatte, slik at flere elever kan få utvikle sitt potensial uten enkeltvedtak om spesialundervisning.
- Legge forholdene til rette for elev - og foreldermedvirkning i arbeidet med et mobbefritt og utviklende læringsmiljø.
- Legge vekt på fysisk fostring.
- Ha gode rutiner for skolestart, overgangen barnehage – skole.
- Forberede elevene for overgangen ungdomsskole – videregående skole særlig med sikte på å bidra til å redusere feilvalg til og bortfall fra videregående skole.

5.6 Barnehage

Visjon for barnehagene i Ski:
Der barna setter spor

Verdier:
Stolte
Kreative
Inkluderende

Barnehagen skal være en pedagogisk virksomhet som skal bistå hjemmene i deres omsorgs- og oppdrageroppgaver, og på den måten skape et godt grunnlag for barnas utvikling, livslang læring og aktive deltakelse i et demokratisk samfunn.

Omsorg, oppdragelse og læring i barnehagen skal fremme menneskelig likeverd, likestilling, åndsfrihet, toleranse, helse og forståelse for bærekraftig utvikling. Barnehagen skal gi barn muligheter for lek, livsutfoldelse og meningsfylte opplevelser og aktiviteter i trygge og samtidig utfordrende omgivelser.

Barnehagen skal ta hensyn til barnas alder, funksjonsnivå, kjønn, sosiale, etniske og kulturelle bakgrunn.

Barnehagen skal gi barn grunnleggende kunnskap på sentrale og aktuelle områder. Barnehagen skal støtte barns nysgjerrighet, kreativitet og vitebegjær og gi utfordringer med utgangspunkt i barnets interesser, kunnskaper og ferdigheter. Barnehagen skal formidle verdier og kultur, gi rom for barns egen kulturskaping og bidra til at alle barn får oppleve glede og mestring i et sosialt og kulturelt fellesskap.

Departementet har fastsatt en rammeplan for barnehagen. Rammeplanen gir retningslinjer for barnehagens innhold og oppgaver. Ski kommune har tilpasset rammeplanen til lokale forhold.

Mål, barnehage:

Gode barnehager med plass til alle.

- Alle som ønsker det skal ha tilbud om plass i barnehage med tilsyn, omsorg, lek, læring og sosial utvikling.
- Barn skal oppleve å bli sett, hørt og forstått, og gjennom dette få være med å påvirke egen hverdag.

Strategier:

- Barnehager som hele tiden er i utvikling og endring.
- Legge til rette for et godt fysisk og psykisk leke- og læringsmiljø, gjennom ulike målrettede utviklingstiltak. (KSK: kontaktskapende kommunikasjon, BRM: barns rett til medvirkning og Reggio Emilia-inspirert pedagogikk⁸.)
- Videreutvikle PPT⁹ som en enda mer aktiv støttespiller for de ansatte, slik at flere barnehagebarn kan få utvikle sitt potensial uten enkeltvedtak om spesialundervisning.
- Ha gode rutiner for skolestart, overgangen barnehage – skole.

5.7 Tekniske tjenester

Et velfungerende lokalsamfunn trenger en god by- og tettstedsstruktur, gode bomiljøer, rene natur- og friluftsområder, trygge ferdselsårer og rent drikkevann.

For å oppnå den utviklingen som kommuneplanen legger opp til med god kvalitet på bygninger og uteområder, er det nødvendig med en målrettet og profesjonell kvalitet på de tekniske tjenestene og saksbehandlingen i kommunen. Dette gjelder innenfor vann og avløp, vei, park, bygningsforvaltning, arealplanlegging, byggesaksbehandling, geodataforvaltning og eiendomsetablering. Det er også en forutsetning at det er en god og bred kontaktflate mellom det offentlige, det private og de frivillige organisasjonene.

Avfallsmengden øker i takt med innbyggernes kjøpekraft og forbruk. Innbyggerne må sikres en miljøriktig håndtering av eget avfall ved nytt renovasjonssystem.

⁸ Reggio Emilia er en pedagogisk arbeidsmåte, forankret i et humanistisk livssyn som bygger på en sterk tro på menneskets muligheter og på barnehagen som en viktig del av barns utdanning.

⁹ pedagogisk-psykologisk tjeneste

Kommunen må ha et veinett som er trygt både for gående, syklende og kjørende, og som er godt tilrettelagt for økt bruk av buss som kollektivmiddel, slik mål og strategier i kap. 4.2 og 4.3 legger opp til. For å stimulere til økt bruk av sykkel er det et betydelig behov å supplere gang- og sykkelveinettet.

Mål, tekniske tjenester:

- Utvikle og tilrettelegge veg- og gatenettet i kommunen for god trafikksikkerhet, og høy kollektivandel og redusert bilandel i persontransporten.
- Godt vedlikehold av offentlige rom og effektiv og trygg fremkommelighet på kommunale veier og gang-/sykkelveinett hele året.
- God miljøtilstand i vassdrag og grunnvann i henhold til EUs vanndirektiv.
- Driftssikker vannforsyning med tilfredsstillende vannkvalitet uten lekkasjer og brudd.
- Redusert avfallsmengde og økt satsing på ombruk og materialgjenvinning.
- Kvalitet og forutsigbarhet i saksbehandling og forvaltning av areal, infrastruktur og bebyggelse.

Strategier

- Følge opp nasjonalt, regionalt og lokalt planverk i forbindelse med overordnet planlegging, detaljplanlegging og enkeltsaker.
- God dialog og samhandling med brukere og næringsliv.
- Rehabiliterer ledningsnett og installasjoner i henhold til hovedplan for vann og avløp.
- Tiltaksrettet overvåking av vannkvalitet i vassdrag samt driftsstatus for vann- og avløpsanleggene.
- Ha et særskilt fokus på hot-spots¹⁰ i forbindelse med forurensning.
- Døgkontinuerlig beredskap for akutte hendelser innen vann, avløp og vei.
- Styrke arbeidet med lokal overvannshåndtering i eksisterende områder som fortettes.
- Tilstrekkelige ressurser til drift og vedlikehold av kommunale veier.
- Sikre et godt geodatagrunnlag og økt bruk av dette til analyser og statistikkformål.
- Vektlegge og sikre arkitektonisk kvalitet ved utviklingen av Ski by.
- Aktivt samarbeid med andre kommuner for erfaringsutveksling.
- Legge til rette for selvbetjeningsløsninger på internett knyttet til byggesøknader, innsyn i kart og planer osv.
- Sikre systemer som gjør at innbyggerne kan bidra til en miljøriktig håndtering av husholdningsavfall.

¹⁰ Sporing av vesentlig inn- og utlekking på avløpsnettet.

5.8 Eiendomsforvaltning

Bygninger, eiendommer og utearealer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. Eiendomsmassen kan deles inn i tre grupper: tjenestebygg, kommunale boliger (eide og leide), samt strategiske eiendommer.

Ski kommune har god kapasitet på tjenestebyggene de nærmeste årene når vedtatte utbygginger er gjennomført. Avhengig av veksten i folketallet kan det være behov for økt kapasitet på flere av de største tjenesteområdene mot slutten av planperioden. De siste årene er det satt spesiell fokus på vedlikeholdet i kommunesektoren. Ved prioritering av økonomiske midler er det tjenestetilbudet som har hatt høyest prioritet, og det verdibevarende vedlikeholdet og eiendomsforvaltningen har fått mindre oppmerksomhet.

Selv om tilstanden i Ski kan synes noe bedre enn landsgjennomsnittet, er det et betydelig etterslep også her. Innvendig er flere bygninger preget av slitasje som følge av elde og økt bruk. Offentlige bygg er arbeidsplass og oppholdssted for svært mange mennesker, og det er viktig å ha en standard som ivaretar helse og trivsel for brukerne.

Kommunens viktigste verktøy for å styre utviklingen i ønsket retning er aktiv planlegging. Kommuneplan og reguleringsplaner viser hvordan ulike områder skal utvikles. Ski kommune eier selv begrenset med arealer for fremtidig utvikling. Det vil være nødvendig å gjennomføre strategiske eiendomskjøp for å sikre arealer til fremtidige behov. Strategiske eiendomskjøp vil i enkelte tilfeller også være aktuelt for å sikre ønsket virksomhet i et område. Dette kan for eksempel gjelde sentrums- og tettstedsutvikling, hvor planverket alene ikke er tilstrekkelig. Eiendommene kommunen kjøper til slike formål, vil være ledd i en utviklingsstrategi. Kommunen avhender arealene så snart de kan anvendes til ønsket formål.

Strategiske eiendomskjøp vil være spesielt aktuelt for å sikre eiendom til:

- o Offentlige bygg som skoler, barnehager og sykehjem
- o Allmennyttige interesser som grøntarealer, gang-/sykkel-/turveitraseer, snarveier mv
- o Karakteristiske kulturbygg og kulturminner av spesiell interesse
- o Variert service- og næringsstruktur i Ski sentrum, evt. også Langhus senterområde

Når kommunen er grunneier og selger til utbyggingsformål (bolig eller næring) kan det stilles krav som går ut over de som følger direkte av plan og bygningsloven, for eksempel knyttet til miljøriktig bygging og prosjektering og nærmiljøkvaliteter. Dette kan gjøres på ulike måter i ulike faser av prosessen fra salg til ferdig bygg. Det beste er å gjøre dette på en objektiv måte allerede i salgsfasen.

Ski kommuneskoger utgjør et totalareal på nesten 28.000 da, herav 22.000 da produktiv skog. Kommuneskogen ligger i sin helhet innefor Markagrensa og utgjør kjerneområdet i Sørmarka. Friluftsliv og verneinteresser har i mange år vært det bærende grunnlag i forvaltningen. Innefor rammene som Landskapsøkologisk plan (k.sak 22/07), Skogbruksplan av 2010 og gjeldende lovverk setter, kan skogbruk drives etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Kommuneskogenes arealer vurderes som et svært viktig gode for befolkningen i Ski og våre naboer. Utnyttelsen av dem skal ikke komme i strid med allemannsretten og den frie ferdsel.

Mål, eiendomsforvaltning:

- Eiendomsforvaltningen i Ski kommune skal ha en tydelig miljøprofil
- Eiendommer som er gode nok til å huse de tjenester kommunen skal tilby, med siktemål å:
 - ha tilstrekkelig kapasitet og effektiv kapasitetsutnyttelse
 - være kostnadseffektive og miljøvennlige over byggets livsløp
 - ha fleksibilitet og enkelhet i forhold til endringer i brukerbehov og rammebetingelser
 - ivareta estetiske hensyn og krav til universell utforming
- Redusere energiforbruket og øke andelen fornybar energi i kommunale bygg i samsvar med vedtatt klima- og energiplan
- Effektiv arealutnyttelse av eiendommene
- Vedlikehold og renhold er slik at verdiene ikke forringes og inneklimate og ytre miljø ivaretas
- Etterslep på vedlikehold skal reduseres i løpet av planperioden
- Gode utearealer som inviterer til fysisk aktivitet

Strategier

- Vektlegge godt inneklimate og minst mulig påvirkning av ytre miljø ved utbedring og nybygg
- Bygge nye bygg og rehabiliterer eldre bygg som lavenergi-/passivhus
- Basere oppvarmingen på fornybar energi
- Videreutvikle vedlikeholdsplan for kommunale bygg med oversikt over vedlikeholdsbehov og prioritering av tiltak på bygninger og uteområder
- Utvikle gode analyseverktøy for å følge endringer i kapasitetsbehovet (befolkningsprognoser)
- Vurdere byggekostnader og vedlikeholdskostnader samlet over en rimelig tidsperiode (livsløpskostnader) ved planlegging av nye bygg og utearealer
- Ved nybygg skal senere utvidelser være en del av planleggingen.
- I nybygg og rehabiliteringsprosjekter skal sikring av personer og verdier være i fokus (kameraovervåking m.m.)
- Kunstnerisk utsmykning i nybygg inngår i byggets inventar.
- Foreta strategiske eiendomskjøp for å sikre viktige samfunnsinteresser

5.9 Kultur og idrett

Kultur er noe av det som gjør kommunen til et attraktivt sted både for innbyggere og tilreisende. Det er derfor viktig med gode kulturelle møteplasser som bibliotek, kulturhus, kulturskole, idrettsarenaer og gode øvingslokaler. Både tilreisende og innbyggere skal tilbys gode opplevelser.

Det frivillige organisasjonsliv skaper kontakter og sosiale nettverk som er viktig for den enkelte. Kultur- og idrettsdeltakelse gir opplevelse og styrker følelsen av mestring. Disse opplevelsene bidrar til kommunikasjon, fellesskap og velvære. Organisasjons- og kulturdeltakelse er en viktig del av oppvekstvilkårene i et lokalsamfunn. Barn og unge er storforbrukere av lokale tjenester, derfor er det lokale kultur- og idrettstilbudet så viktig for dem. Sammenhengen mellom idrett og helse er godt kjent. Forskning viser i tillegg en klar sammenheng mellom kultur og helse, og hvordan bruk av kulturtiltak kan være med å gi bedre livskvalitet for mennesker i alle aldre. Bruk av kultur og kreativitet er gode helsefremmende tiltak i dagens samfunn og bør derfor satses på.

Biblioteket formidler kunnskap og informasjon til allmennheten og gir rom for formidling, opplevelse og læring. Kombinasjonen av de ulike tjenestene og rollen som ikke-kommersielt offentlig rom gjør at folk møtes og omgås på tvers av alder, kultur og religion. Biblioteket representerer viktige demokratiske verdier gjennom fri tilgang til informasjon, kultur og kunnskap.

Kulturskolen har stor betydning for å opprettholde og utvikle et levende og dynamisk kulturliv. Kulturskolen er rekrutteringsarena for framtidige aktører innenfor de ulike kunststartene og Ski skal satse på en kulturskole med bredde.

Et variert og godt kulturtilbud fører til et attraktivt og levende sentrum. Det er derfor viktig at vi legger vekt på kulturinstitusjonene i planlegging av Skibyen. Kulturinstitusjoner som er lokalisert optimalt vil tiltrekke seg aktivitet og stimulere til utvikling. Gode sosiale møteplasser gir livskvalitet for den enkelte og liv til byen.

Mål, kultur og idrett:

- En levende by og gode tettsteder med bredt og tilgjengelig tilbud for egenaktivitet og kultur- og idrettsopplevelser.
- Gode kultur- og fritidstilbud til unge, både organisert og uorganisert.
- Levende, variert og inkluderende organisasjonsliv.
- Gode sosiale og kulturelle møteplasser.
- Godt bevarte kulturminner, kulturmiljø og landskap som fremhever Skis identitet.

Strategi:

- Sørge for en infrastruktur som tjener kulturlivets og idrettens behov med god tilgang på idrettsarenaer, øvingslokaler, scener, møteplasser og utstillingsrom.
- Tilrettelegge i planlegging for arbeidsplasser og gode rammevilkår for profesjonelle kunstnere og kulturarbeidere.
- En god kulturplan for alle områder av kulturlivet.
- En god kulturminneplan med tydelige prioriteringer av bygninger, kulturmiljø og landskap.
- En god plan for Idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv.

5.10 Medarbeiderorganisasjon**En helhetsorientert og nytenkende organisasjon**

Organisasjonen skal gjennom åpenhet fremme helhet, dialog og nytenking. Helhet kan være tverrfaglighet og kan omfatte brukergrupper, frivillig og privat og offentlig sektor.

Kunnskapen om behov og tjenester blir stadig bedre, men også mer sammensatt. Det stiller krav til økt kompetanse og mer forskning. Arenaer for dialog er viktig for å vurdere ideer, spre kunnskapen og gi bred handlekraft.

Organisasjonen skal utfordre og stimulere til dialog og nytenking. Den skal være god på prosesser og ha teknologiske løsninger som fremmer åpenhet og dialog.

Robuste fagmiljø og effektiv drift

Ski kommune skal ha robuste fagmiljø og levere tjenester av god kvalitet med effektiv ressursbruk. Vektlegging av kjerneoppgavene er nødvendig for å kunne sikre framtidig økonomisk handlingsrom og tjenestetilbud. Kommuneorganisasjonen skal ha oversikt over, utfordre og stimulere til god ressursbruk og gode resultater. Den skal kontinuerlig søke etter forbedringspotensial ved oppgaveløsning, blant annet ved bruk av ny teknologi.

Ledelse og ledelsesutvikling

Ledelse dreier seg om å arbeide sammen med ansatte, deres organisasjoner og andre involverte for å skape resultater. Det er viktig å identifisere hvilke nye krav til ledere og ledelse som oppstår som følge av endringer i omgivelsene, organisasjonen og hos arbeidstakerne. Enhver virksomhet må tenke fremover for å være i stand til å dekke behovet for ledere på alle nivåer til enhver tid. Det er viktig at den øverste administrative ledelsen har hovedfokus på strategisk ledelse, helhetstenkning og tverrfaglig samarbeid og at virksomhetslederne blir avlastet for administrative oppgaver slik at de kan prioritere organisasjons- og tjenesteutvikling og oppfølging av sine ansatte.

Kompetente og myndiggjorte medarbeidere

Organisasjonen skal rekruttere og beholde medarbeidere som er kompetente og myndiggjorte.

Dette er nødvendige forutsetninger for å kunne være en aktiv samfunnsbygger og tjenesteleverandør. Organisasjonen skal utfordre og stille krav til medarbeidere, men også gi tillit og aktiv støtte.

Det etniske mangfoldet i samfunnet øker. Å ta i bruk det potensial som mangfoldet i samfunnet representerer, stiller krav til en moderne organisasjon. Dette utfordrer organisasjonen på alle nivåer. Organisasjonen skal være i stand til å håndtere og ta i bruk mangfold på en inkluderende og ressursorientert måte.

Mål, medarbeidere/organisasjon:

- Forbedret kvalitet og effektivitet på tjenestene og utvikling av nye løsninger i samarbeid med brukere, innbyggere og partnere.
- Rettssikkerhet og faglig forsvarlighet i saksbehandling.
- Effektivitet gjennom velfunderte prioriteringer, formålsrettede virkemidler, god ressursutnyttelse og kostnadskontroll.
- Lederne skal ha ansvar med tilstrekkelig myndighet for å nå mål og resultatkrav.
- Ski kommune er en attraktiv arbeidsplass som klarer å rekruttere, beholde og utvikle motiverte og kompetente medarbeidere.
- God informasjonsflyt.

Strategier:

Kommunen skal sørge for:

- å ha robuste fagmiljøer og effektiv drift.
- å være helhetsorientert og nytenkende.
- Opprettholde og videreutvikle tiltak for å rekruttere og beholde kompetente og myndiggjorte medarbeidere.
- innovasjon i kommuneorganisasjonen, bl.a. gjennom aktiv deltakelse i KS innovasjonsallianse.
- Bistand gis av ”riktig” tjenesteyter

5.11 Økonomi

Sunn kommuneøkonomi

For å sikre forsvarlig økonomistyring bør netto driftsresultat i prosent av driftsinntektene over tid ligge i størrelsesorden 3-5 %. Det gjør kommunen i stand til å takle svingninger i utgiftsnivået og gir mulighet for en viss grad av egenfinansiering av investeringene. For Ski kommunes del betyr dette at minst 40 mill. kroner av driftsinntektene årlig må avsettes til fond/investeringer.

Gjennomsnittlig netto driftsresultat i Ski i årene 2006-2010 var på 1,03 %. Dette viser at kommunen har svært små reserver til å dekke eventuelle utgiftsøkninger og/eller inntektssvikt, samt at det i liten grad er rom for egenfinansiering av investeringer.

Effektiv bruk av ressurser

Det må legges til rette for at kommunens økonomiske ressurser, personell, lokaler og arealer brukes optimalt. Omstilling og effektivisering av driften har vært kommunens hovedstrategi for å møte økte utgifter. Denne strategien videreføres for å skape tilfredsstillende balanse og økonomisk handlingsrom. Utbyggingsavtaler vil bli brukt for å sikre privat medfinansiering av teknisk infrastruktur og anlegg. Nye investeringer må vurderes ut fra langsiktige konsekvenser for driften og muligheten for offentlig og privat samarbeid.

Det må være kontinuerlig oppmerksomhet på god og effektiv drift. Gode systemer for økonomistyring og ledere med god kompetanse er viktig. Det samme er videreføring av god budsjett disiplin. Kommunen kjøper store mengder varer og tjenester, og anskaffelsesregelverket er omfattende og komplisert. Gode innkjøpsavtaler og -rutiner skal sikre at anskaffelsene både er i henhold til regelverket og er kostnadseffektive.

Langsiktig kommunalt investeringsprogram

Som oppfølging av kommuneplanen vil Ski kommune lage et langsiktig kommunalt investeringsprogram (12 år). Målet er en optimalisert infrastruktur for kommunale tjenester, sett både i relasjon til fysisk utvikling (tettstedsutvikling) og kommuneøkonomi (jfr. Ski kommunes svake netto driftsresultat de siste årene). Ski kommune har hatt, og har de kommende årene, et ambisiøst investeringsprogram som i stor grad finansieres ved låneopptak. Dette medfører at en stadig større del av driftsbudsjettet går til dekning av renter og avdrag. Denne utviklingen kan ikke fortsette, og det er behov for å vurdere framtidens investeringsbehov nøye opp mot behovet for løpende tjenesteyting. For å få til dette er det viktig å få oversikt over investeringsbehov for en lenger periode enn fire år (økonomiplanperioden), for å kunne planlegge for langsiktig god utnyttelse av eksisterende og framtidens bygg innenfor stadig strammere rammer. Samtidig vil dette kunne være et godt verktøy for å planlegge bruk av kommunens ledige arealer til beste for innbyggerne.

Videreutvikling av grunnlagsdata for langsiktig planlegging

Kommunen vil også videreutvikle sine modeller for befolkningsprognoser og boligprogram, for å sikre oppdaterte data ved hver økonomiplanrullering.

Mål, økonomi:

Ski kommune skal ha et netto driftsresultat på 3-5% innen 2015.

Strategier:

- Omstilling og effektivisering av driften.
- Videreutvikle god økonomistyring og budsjettdisiplin.
- Utarbeide langsiktig kommunalt investeringsprogram 2011-22.
- Jevnlig oppdatering av grunnlag for beregning av kapasitet i kommunal infrastruktur gjennom videreutvikling av kommunens befolkningsprognoser og boligprogram.

6. Arealutvikling – plankart med bestemmelser

6.1 Hovedtrekk i arealplanen

Mål og strategier omtalt i samfunnsdelen er lagt til grunn for kommuneplanens arealdel. Det vises spesielt til pkt. 4.2 Utbyggingsmønster og arealforvaltning.

6.2 Marka i kommuneplanen

Lov om Oslo-marka, vedtatt 05.06.09 trådte i kraft 01.09.09. Miljøverndepartementet har igangsatt en forskriftsbehandling med justering av markagrense i samsvar med markalovens §2. Kommunestyret har i møte 15.10.10 gitt innspill til hvilke justeringer som bør gjøres i Ski kommune. Siden forskriftsarbeidet ikke er ferdigstilt ved sluttbehandling av kommuneplanen, er markagrensen vist slik Miljøverndepartementet opprinnelig fastsatte den.

Markaloven innførte et generelt byggeforbud i marka, også i regulerte områder. Etter lovens §8 plikter kommunene å sørge for at reguleringsplaner i marka er i samsvar med loven senest fire år etter lovens ikrafttreden. Planer som ikke er i samsvar med loven forutsettes opphevet eller endret.

Følgende reguleringsplaner opprettholdes:

20	Siggerudbråten (boligområde)	stadfestet 16.08.61
203	Krokhol golfbane	vedtatt 26.01.00
225	Smerta golfbane	vedtatt 30.04.03
227	Sørmarka kurs- og konferansesenter	vedtatt 18.11.03
238	Granerud skytebane	vedtatt 15.06.05
245	Skogskolonien Roland (hytteområde)	vedtatt 14.06.06

Følgende reguleringsplaner oppheves:

115	Gjersenga, Gjedsjø (friluftsområde/hytte)	stadfestet 05.02.82
228	Gjedsjø golf	vedtatt 03.12.03

Kommunens tidligere innspill knyttet til utbygging ved Taraldrud – Åsland er fortsatt ikke avklart i Miljøverndepartementet.

6.3 Områderegulering som planform

I forarbeidet til ny plan og bygningslov ble kommunedelplan som arealplan vurdert opphevet og erstattet av områdeplan. I loven som trådte i kraft 01.07.09 innføres områdereguleringsplan som ny planform, men det er fortsatt mulig å fremme kommunedelplaner knyttet til deler av kommunens areal. Det foreslås likevel av kommunedelplaner for Ski og Langhus sentrumsområder som er varslet som kommunedelplaner, videreføres som områdereguleringsplaner.

Ved Nordre Finstad (regulert sykehusområde og Magasinleiren) og ved Jonsrudåsen, Bråten – Slora er det også planutfordringer som bør avklares ved områdeplan før detaljregulerings-

planer fremmes. Etter høring av kommuneplanen er det også konkludert med at områderegulering er en gunstig planform også for fortetningsområdene i Skorhaugåsen.

Følgende områder forutsettes dermed utredet ved områdereguleringssplaner:

- Ski sentrum
- Nordre Finstad
- Skorhaugåsen som fortetningsområde
- Langhus sentrumsområde
- Jonsrudåsen – Bråten – Slora
-

Kommuneplanbestemmelsene gir føringer for arbeidet med områdereguleringer. Ved Ski og Langhus sentrumsområder vil vedtatt planprogram for kommunedelplaner bli videreført som planprogram for områderegulering, med de utdypinger som framgår av mål og strategier i samfunnsdelen.

I områdene som omfattes av områderegulering kan det ikke fremmes forslag til detaljreguleringsplan før områdeplan er vedtatt. Det kan heller ikke igangsettes omfattende nye byggetiltak, med mindre følgende kriterier er oppfylt:

- tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan
- tiltaket er i samsvar med retningslinjene for områdeplan
- tiltaket vil åpenbart ikke ha negative konsekvenser for senere regulering og utbygging

Begrensningen når det gjelder nye byggetiltak gjelder ikke fortetningsområde Skorhaugåsen. I dette område kan det gis tillatelse til nye tiltak i samsvar med gjeldende reguleringsplaner inntil ny reguleringsplan foreligger.

6.4 Ski tettsted

I Ski tettsted er det fortsatt en vesentlig kapasitet for boligbygging innenfor regulerte boligområder i Ski vest (del av tidligere Nordre Finstad gård) og ved Eikeli gård. De mest omfattende endringer av Ski tettsted vil skje ved transformasjon og fortetting i sentrum og ved fortetting i randsonene til sentrum.

6.4.1 Områdereguleringer i Ski tettsted

Ski sentrum

Målsettingen med planarbeidet er utdypende beskrevet i samfunnsdelens pkt. 4.2.

Retningslinjer for videre planlegging er gitt i planprogram for Ski sentrum (vedtatt 24.03.10) og kommuneplanbestemmelsene §18.1.

Nordre Finstad

Området bør underlegges områderegulering for å ivareta vernehensyn ved Magasinleiren og avklare krav til teknisk og sosial infrastruktur før detaljregulering. Det er også behov for å gi mer detaljerte føringer for disponering av denne svært viktige arealreserven for videre utvikling av Skibyen. Retningslinjer for områderegulering er gitt i planbestemmelsene §18.2.

Skorhaugåsen som fortetningsområde

I høringsforslag til kommuneplan var det lagt til grunn at utvikling av dette området kunne skje ved private detaljplaner for avgrensede delområder. På bakgrunn av høringsuttalelsene endres prosessen ved at det skal foreligge områderegulering før detaljplaner kan vedtas. Retningslinjer for områderegulering er gitt i kommuneplanbestemmelsene §18.5.

6.4.2 Fortetningsområder ved Ski sentrum (Skorhaugåsen)

Utenfor sentrumsområdet er det et vesentlig potensial for boligbygging ved fortetting i eksisterende småhusområder. For å sikre kvalitet og forutsigbarhet ved fortetting bør omdisponering fastlegges i kommuneplan før det kan fremmes private reguleringsplaner. Fortetting bør først skje i de mest sentrale områder. Ved Skorhaugåsen er det samlet større potensial for fortetting enn i andre småhusområder i Ski tettsted.

En områdereguleringsplan vil omfatte hele området, gi føringer for etterfølgende detaljreguleringer. Detaljplaner og utbygging kan deretter skje trinnvis. Ved områderegulering bør det utvikles gode illustrasjoner som viser mulige framtidsbilder ved full og trinnvis utvikling av fortetningsområdet.

Fortetningsområdene har et samlet areal på over 90 da. Tetthet og byggehøyde utredes og fastsettes ved områderegulering. Det kan være naturlig å fastsette ulik grad av tetthet og byggehøyde i ulike deler av området, vurdert opp mot bl.a. nærhet til sentrum, topografi og overgangssoner mot småhusområdene.

Kommuneplanen medfører begrensninger i muligheten for å fremme private reguleringsplaner, men ikke noe midlertidig forbud mot tiltak i området. Ny bebyggelse kan oppføres i samsvar med gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanbestemmelser om lekeplasser, utomhusarealer mv. skal bidra til kvalitet ved fortetting og annen nybygging. Gjennom samlet regulering og kommuneplanens rekkefølgebestemmelse sikres også at utbygging ikke skjer før teknisk og sosial infrastruktur ligger til rette. Forhold som ikke kan hjemles i arealplan kan vurderes i utbyggingsavtale der utbygger og kommunen ser felles interesse av å forhandle om slik avtale.

Transformasjon og fortetting i småhusbebyggelsen vil påvirke landskapsbilde og kan medføre tap av historiske referanser knyttet til tidligere utvikling av Ski tettsted. Områdene øst for Sanderveien ble utbygd i en relativ sen fase i framveksten av Ski tettsted. Det er ingen Sefrak-registrerte bygg i området, men kulturmiljø og kulturminner skal utredes ved regulering.

6.4.3 Næringsområder i Ski tettsted

Størst potensial for næringsutvikling ligger innenfor Ski sentrum og Nordre Finstad, hvor mulighetene for transformasjon/fortetting skal utredes videre ved områderegulering av de to områdene. Næringsvirksomhetene vil primært være knyttet til kontor/tjenesteyting og annen arbeidsplassintensiv virksomhet.

Det er fortsatt arealreserver i eksisterende næringsområder i Ski øst. I kpt. 4.5.2 omtales en strategi for trinnvis transformasjon og fortetting av næringsområdene. Ved denne rullering av kommuneplanen foreslås ingen endringer ved disse næringsområdene. Når langsiktige

byggegrense for Ski tettsted skal utredes ved neste kommuneplanrullering (jfr. pkt. 4.2.1) forutsettes det at Ski øst legges innenfor utbyggingsgrensen, og at rammer for utvikling av dette området tillegges særlig vekt i utredningsarbeidet.

6.4.4 Grøntstruktur Ski tettsted

Grøntsoneplan for Ski tettsted er lagt til grunn for arealplanen. Det tilstrebes at gjennomgående gang/sykkelveger utgjør en sammenhengende grønnstruktur der arealtilgangen gjør det mulig (deler av strekningene er tettbygde boligområder).

Hovedtrekkene i grøntstruktur og lokalt gang/sykkelvegnett er:

Fra Ski stasjon gjennom Monsrudområde – Magasinleiren – friområdet ved Finstad skole – forbi Villenga barnehage over friluftsområdet ved Vellingberget og med tilknytning til Holstadmarka ved bro over Søndre Tverrveg. En annen trase er vestover fra Villenga barnehage til nye boligområder lengst vest i Ski kommune og eksisterende og planlagte boligområder som ligger i Ås kommune, men er en del av Ski tettsted.

Fra Ski sentrum via Åsenveien – friområde Skorhaugåsen – til Ski videregående skole – gjennom grøntstrukturen i idrettsparken – til planlagt boligområde ved Drømtorp gård og en sammenhengende grøntsone nord for Ski Næringspark ut mot landbruksområdene øst for Ski tettsted.

Fra friområdene ved Ellingsrud – med ny planfri kryssing av østre linje til Haglundveien og med forbindelse til idrettsanleggene og videre som beskrevet i forrige avsnitt.

Waldemarhøy - Kapelldammen videreutvikles som bypark og kulturminneområde.

Det åpne landbruksområdet nord for sentrum og deler av området ved Rullestad gård bør også på lang sikt bevares som et regionalt viktig kulturlandskap, som del av lokal grøntstruktur og som viktig nærfriluftsområde (vinterbruk med ski-/lysløype mellom Ski og Langhus).

6.4.5 Forslag til endringer i arealplanen, Ski tettsted

Drømtorp gård

Drømtorp gård ble omdisponert fra landbruk til næringsformål ved rullering av kommuneplanen i 1995, men er fortsatt ikke regulert til næringsformål. I samsvar med innspill fra grunneier foreslås området nå omdisponert til boligformål.

Areal: 157 da.

Boligform og antatt kapasitet: I boligprogrammet er det lagt til grunn minimum 400 boliger, men høyere utnyttning vil tilstrebes. Et så stort, ubebygde område gir unik mulighet for nyskapende boligprosjekter, der høye krav til bokvaliteter søkes forent med høy utnyttning. Jfr. for øvrig pkt. 4.4.2, der Drømtorp er beskrevet som et mulig boligutstillingsområde, gjerne ferdigstilt samtidig med Follobanen.

Furumo

Ved kommuneplanbehandling i 2004 ble del av Furumo omdisponert fra landbruk til boligformål. Området er privateid. Det er ikke fremmet noe reguleringsforslag.

I høringsforslaget var det vist en vesentlig utvidelse av byggeområde. På bakgrunn av varsel om innsigelse fra fylkesmannen og fraråding fra Akershus fylkeskommune, utgår denne utvidelsen og planen viser nå kun det boligområdet som tidligere er fastlagt i kommuneplanen.

På grunn av avstand til sentrum og kollektivknutepunktet bør utbygging ved Furumo skje sent i planperioden. Dette gjelder uavhengig av om området utvides ved senere kommuneplanrullinger. Både utbyggingstidstakt og volumøkning bør vurderes i lys av framdrift ved transformasjon og fortetting i Ski sentrum, jf. kommuneplanbestemmelsene § 4.

Areal: 27 da.

Boligform: Frittliggende og sammenhengende småhusbebyggelse. Dette området kan benyttes til noe mer arealkrevende boligformer enn de mer sentrale byggeområder.

Antatt kapasitet: Ca. 50 boliger

Eikeli gård

Utvidelse av byggeområdet for å legge til rette for bygging av nye barnehager i denne del av Ski tettsted. Ved regulering skal det innenfor boligområdet disponeres 6-7da til barnehage.

Nøyaktig lokalisering av barnehagetomt avklares ved regulering.

Areal: Utvidelse på 16 da. (ca. 40 da. totalt, inkl. tidligere område disponert til boligformål)

Boligform: Sammenhengende småhusbebyggelse og terrassert bebyggelse.

Antatt kapasitet. 100-150 boliger.

Langsiktig byggegrense ved Ski tettsted

I høringsutkastet var det vist en byggegrense som illustrerte en mulig langsiktig utvikling av byggesonen i Ski tettsted. Denne er nå tatt ut av plankartet. Ved neste rullering av kommuneplanen er målsettingen å innarbeide langsiktige byggegrense ved Ski og Langhus tettsteder, basert på prinsipper for grenser mot LNF-områder i felles regional plan for areal og transport i Akershus og Oslo (planlegges ferdigstilt 2013).

6.5 Langhus

6.5.1 Områderegulering

Langhus sentrumsområde

Videre utvikling innenfor sentrumsområdet utredes ved områderegulering hvor planprogram for kommunedelplan vil være del av plangrunnlaget sammen med de føringer som gis i samfunnsdelen pkt.4.2.5 og planbestemmelsene §18.3.

Ved områderegulering vil en også vurdere utvikling av nye byggeområder sett i sammenheng med disponering av idrettsområdene. Ved områderegulering vil trafikkforhold være et sentralt tema, herunder mulighetene for kryssutbedringer ved Vevelstadveien. Jfr. for øvrig pkt. 4.3.6 og 4.3.9 ang. trafikkanalyse for Langhus.

Jonsrudåsen – Bråten – Slora

Er omtalt under pkt. 6.5.4. Se også kommuneplanbestemmelsene §18.4.

6.5.2 Næringsområder Langhus

Også på Langhus er det muligheter for ny næringsutvikling tilknyttet handel, tjenesteyting, kontor mv. innenfor Langhus sentrumsområde.

For næringsutvikling knyttet til industri/logistikk er omkring 200 da. disponibelt ved Fugleåsen (felt Q4). Reguleringsplan er til behandling.

Ved Nordre del av Berghagan ("Ellos-tomta) er det innenfor regulert område ca. 50 da. disponibelt areal. Teknisk opparbeiding og tomtsalg forberedes i 2011. Ved Berghagan og Dalen Næringsområder er det i tillegg mer enn 100 da disponibelt areal. Dette omfatter både private og kommunale eiendommer, regulerte og områder som kun er kommuneplanlagt. Ved disse områdene tillates ikke logistikk/lager men planformål industri omfatter også handverksbedrifter, verkssteder, kompetansebedrifter (forskning/utvikling) og ulike andre virksomheter forutsatt at disse ikke faller innenfor andre arealbruksformål i plan- og bygningslov. Ved Berghagan er det av særlig interesse å videreutvikle det spesielle kompetansemiljøet som er i området.

6.5.3 Grøntstruktur Langhus

Områdereguleringsplan for Langhus senterområde skal sikre grønstrukturen ved Fosstjern – Bensekulpen. Dette friområdet er nå uregulert. Ved regulering må en avveie naturvern hensyn mot tilrettelegging for friluftsliv.

Ved hensynssoner naturmiljø, kultuminner og kulturmiljø skal det sikres en sammenhengende grøntstruktur mellom Fosstjern og Tussetjern, et område med lokalt viktige kulturminner: gamle veganlegg og tidligere næringsvirksomhet ved bekken.

Idrettsområdet på Langhus er også en viktig del av grønnstrukturen. Arealplanen sikrer et sammenhengende grøntdrag med turveg og skiløype fra idrettsanleggene østover mellom Bøleråsen og Vevelstadåsen-Jonsrudåsen fram til Sørmarka.

Tilsvarende grøntstruktur med turveger og skiløyper er sikret fra idrettsområdet, nordover mellom Bøleråsen og Haugjordet Ungdomsskole og videre østover mellom Bøleråsen og næringsområdet Fugleåsen.

Turveg/skiløype Langhus –Siggerud er sikret i arealplanen, også etter utbygging av Fugleåsen.

Ved områderegulering Jonsrudåsen –Bråten-Slora skal hensynet til viktige turdrag og grøntsoner ivaretas ved videre planlegging.

6.5.4 Forslag til endringer i arealplanen – Langhus

Jonsrudåsen (felt Q2) (del av områderegulering Jonsrudåsen – Bråten – Slora)

Viderefører gjeldende kommuneplan, men feltavgrensingen er justert som tilpasning til viktige turveger/skiløyper og landskap.

Ved forberedelse til områderegulering skal det gjøres en overordnet vurdering (konsekvensutredning) av området i lys av kommuneplanens mål om å prioritere bygging i områder nær eksisterende sentra og med god tilgjengelighet til kollektive reisemidler.

Det foreligger også nyere registreringer av viktige områder for biologisk mangfold som kan gi føringer for planarbeidet.

Areal: 535 da. (i sin helhet innenfor område som allerede er disponert til boligformål).

Boligform: Ulike boligformer. Frittliggende småhusbebyggelse, sammenhengende småhusbebyggelse og blokker.

Antatt kapasitet: usikkert anslag da dette krever nærmere utredning ved områderegulering. Det er bl.a. usikkert hvor store områder som vil bli disponert til annet enn byggeområde boliger. Foreløpig anslag: mer enn 500 boliger.

Atkomst til området (hovedveisystem) må utredes ved områderegulering som angitt i retningslinjer for områderegulering. Hovedalternativene er:

- Kjøreatkomst via Bøleråsen
- Kjøreatkomst via Sloraveien
- Todelt atkomst evt. med gjennomkjøringsmulighet

Jfr. for øvrig pkt. 4.3.6 ang. trafikkanalyse for Langhus.

Bråten (del av områderegulering: Jonsrudåsen- Bråten – Slora)

Dette vil funksjonelt være en del av sammenhengende boligområder Jonsrudåsen – Bråten-Slora. Omdisponering av dyrket og dyrkbar mark er kun aktuelt dersom videre utredning tilknyttet områderegulering bekrefter at arealet er aktuelt for gravlund med tilhørende bebyggelse. Dersom området ikke disponeres til gravlund, vil den del av området som omfatter dyrket mark tilbakeføres til LNF-område i kommuneplanen, evt. også reguleres til landbruksformål. Øvrige deler av området kan vurderes som boligområde.

Areal: Områdets samlede areal er ca. 120 da, hvorav ca. 71 da. er registrert som dyrket mark. Så godt som hele området som vises som gravlund ligger på dyrket mark, mens de skogbevokste skrentene er disponert til boligformål.

Boligform: Sammenhengende småhusbebyggelse med mulig innslag av lavblokker (terrassert bebyggelse der terrenget tilsier det).

Antatt kapasitet: ca. 125 boliger.

Slora (del av områderegulering: Jonsrudåsen – Bråten – Slora)

Syd for Sloraveien er det tidligere fradelte noen boligtomter og det faste utvalg for plansaker har bedt om at området reguleres for boligbygging. Området er nå LNF-område i kommuneplanen. Bl.a. fordi Sloraveien er en mulig atkomst til Jonsrudåsen må områderegulering gjennomføres før detaljreguleringsplaner fremmes eller nye byggetiltak godkjennes.

Areal: ca. 80 da.

Boligform: Frittliggende og sammenhengende småhusbebyggelse

Kapasitet: Begrensinger da deler av området er bebygget og andre forhold kan begrense byggemulighetene. Foreløpig anslått kapasitet 75-100 boliger.

Linås

Basert på privat innspill foreslås et boligområde syd for Langhus skole. Kjøreatkomst forutsettes til Bølerveien. Tilkjørselsveien må reguleres og opparbeides med fortau.

I tillegg til det private innspillet foreslås også at bebygde eneboligtomter mellom Linås og Langhusveien i kommuneplanen disponeres til boligformål. (Disse ligger nå i regulert landbruksområde). Forutsatt at egnet atkomst løses ved regulering kan disse boligtomtene forvaltes på linje med andre regulerte boligtomter i Ski kommune.

Ved regulering skal byggegrense mot fv. 152 og atkomster utredes i samarbeid med vegmyndighetene. Eksisterende direkte avkjørsler fra fv. 152 skal i størst mulig utstrekning erstattes med annen kjøreatkomst.

Ved utbygging skal det foreligge støyutredninger som sikrer at boligbygging kan gjennomføres med støyforhold i samsvar med Miljøverndepartementets rundskriv. Rød støysone skal normalt ikke nytte til boliger, og avbøtende tiltak bør ikke være tradisjonelle støyskjermer.

Areal: Ca. 24 da. omfatter Linås (innspill) og ca. 20 da. boligtomter mellom Linås og fv. 152.

Boligform: Sammenhengende småhusbebyggelse

Antatt kapasitet: Mer enn 40 boliger (inkl. eksisterende bebyggelse)

Langhus gård

Endret avgrensning i forhold til tidligere kommuneplan begrunnes med at del av tidligere kommuneplanlagt område består av en bratt skrent hvor flaten nedenfor inngår i et viktig naturområde og skrenten er vanskelig byggbar uten tilgang fra flaten nedenfor. Endret avgrensning frigir skrenten fra bebyggelse mens området utvides mot øst. Dette har konsekvenser for dyrket mark og deler av området er støysatt pga. nærhet til veg og jernbane. Disse utfordringene forutsettes løst ved avbøtende tiltak, som bør være andre enn tradisjonelle støyskjermer, og ved korrekt utforming av terreng og bebyggelse. Rød støysone skal normalt ikke nyttes til boligformål.

Når planforslaget opprettholdes til tross for konsekvenser for dyrket mark og støyutfordringer, er det pga. områdets svært sentrale beliggenhet med kort avstand til Langhus stasjon og kort, trafikksikker gangforbindelse til Langhus skole. All fotgjengerkryssing av Langhusveien forutsettes planfritt.

Kjøreatkomst fra fv. 152 avklares ved regulering.

Areal samlet: ca.79 da. (Areal som endres fra bolig til Inf-område er ca. 13da,
Areal som endres fra Inf-område til bolig er ca. 18da.)

Boligform: Ulike former for blokkbebyggelse og sammenhengende småhusbebyggelse.

Antatt kapasitet: ca. 250 boliger.

Hagesenter (Gartneriutsalg) ved Kvakestad gård

Langhus Hagesenter har gitt et innspill om at hagesenteret flyttes til område ved Kvakestad planteskole. Dette gir bedre muligheter for videre utvikling av hagesenteret, samt trafikale fordeler ved at anleggstrafikk mellom planteskole og utsalg ikke belaster fv. 152.

Ved regulering må detaljer ved avkjørsel fra fv. 152 avklares i samarbeid med vegmyndighetene.

Ved regulering skal det gjøres rede for hvordan hensynet til friluftsliv, kulturlandskap og villtrekk ivaretas. Eksisterende skiløype forutsettes opprettholdt.

Areal: Ca. 35 da.

6.5.5 Langsiktig arealutvikling Langhus

Mot nord, nordøst og vest grenser Langhus mot nasjonalt og regionalt viktige natur og friluftsområder: Sørmarka og Nøstvedtmarka. Tettstedsvekst utover planperioden 2011-22 må derfor skje mot syd, og i hovedsak øst for Langhusveien. En langsiktig grense for tettstedsvekst mot syd kan være i området ved Kvakestad hagesenter.

Langhus vil vokse sydover og Ski tettsted kanskje nordover, men det bør opprettholdes en sammenhengende grøntstruktur øst- vest i området ved Kværnerbekken, som er den historiske grense mellom Langhus og Ski tettsteder. En slik sammenhengende grøntstruktur skal ivareta hensyn til friluftsliv, til viktige naturområder og til trekkvei for vilt. Ski og Langhus vil fortsatt være to tettsteder med hver sin identitet og stedsfølelse.

Også ved Langhus skal langsiktig byggegrense utredes ved neste rullering av kommuneplanen.

6.6 Andre tettsteder

I gjeldende kommuneplan/reguleringsplaner er det avsatt tilstrekkelige areal for boligbygging for å opprettholde Siggerud, Kråkstad og Siggerud som levedyktige og funksjonelle tettsteder. Ved denne rullering foreslås derfor ingen endringer i kommuneplanens arealdel ved disse tettstedene med følgende unntak:

I Skotbu foreslås et begrenset areal ved Mørk gård omdisponert til boligformål. Området ligger like ved barnehage, skole og gir mulighet for et fåtall enebolig like ved et tettbygd boligfeltet som nå er under utbygging. Areal: 6 da.

6.7 Områder for tjenesteyting mv. i arealplaner

I tidligere plan- og bygningslov ble offentlig institusjoner vanligvis disponert som offentlig formål mens private institusjoner ble disponert som allmenntilgjengelig formål. Ved ny lov trådt i kraft 01.07.09 forutsettes det at plankartene angir bruksformål, uavhengig av driftsform. Avveining mellom offentlig og privat drift vurderes i annen sammenheng enn ved planbehandling etter plan og bygningsloven.

Offentlig og privat tjenesteyting med kommunal eller regional dekning bør lokaliseres i Ski sentrum. I Ski og Langhus bør tjenesteyting med tettstedsdekning lokaliseres innenfor de respektive sentrumsområdene. Behov for areal til slike virksomheter vurderes ved områdereguleringer.

6.7.1 Institusjoner for omsorg/pleie og spesialboliger

Lokalisering av evt regionalt helsetilbud som følge av samhandlingsreformen (distriktsmedisinsk senter eller lignende) kan bli aktuelt å vurdere ved områdereguleringene av Ski sentrum og nordre Finstad.

Utover dette er det i arbeidet med arealplanen ikke blitt påvist behov for nye arealer for tjenesteyting knyttet til helse/omsorg i planperioden. Det er fortsatt byggemuligheter ved Finstادتunet, hvor byggetrinn 2 kan fullføres innenfor gjeldende reguleringsplan. Det er igangsatt regulering for å legge til rette for byggetrinn 3.

Ved Solborg er det ved tidligere kommuneplanbehandling lagt inn en arealutvidelse mot nord. Arealet som er del av Rullestad gård, er ikke regulert, eller ervervet av Ski kommune. I Kråkstad er det muligheter for bygging av spesialboliger innenfor regulert boligområde ved Sigtunskogen. Ski kommune er grunneier.

Nær Langhus Bo- og servicesenter er det mulig å bygge spesialboliger i regulert område ved Langhus bad. Det er også muligheter ved Arnestadjordet hvor Ski kommune som grunneier enten kan bygge på egne eiendommer eller få tilgang til boliger ved salgs- og eller utbyggingssavtale knyttet til regulering og tomtsalg.

6.7.2 Skole

Transformasjon/fortetting i Ski sentrum, i randsonene til sentrum og i Ski øst åpner for så omfattende boligbygging at barneskolen i sentrum på sikt vil få kapasitetsproblemer. Innenfor Kontra skolekrets (Ski tettsted øst) er det områder med lang og til dels trafikkfarlig skoleveg. Et alternativ til å forsterke kapasiteten ved nåværende barneskole kan derfor være å etablere ny barneskole i Ski øst og/eller Ski syd og nytte nåværende skoleområde i sentrum til andre skoleformer eller til andre formål. Framtidig skolestruktur i Ski tettsted bør utredes og omfatte så vel barne-, ungdoms- og videregående skoler.

Ved Kråkstad, Skotbu og Siggerud er det ikke behov for nye skoletomter eller utvidelse av eksisterende skoletomter. Ved områdereguleringssplan Jonsrudåsen – Bråten – Slora skal det utredes om boligbygging vil gi behov for å sette av areal for en framtidig skole i området.

6.7.3 Barnehager

Med de nye tomter som er avsatt i kommuneplanen, vil arealbehovene for barnehageutbygging i planperioden 2011-2022 være dekket. Nye tomter er dimensjonert for 5-avdelings barnehager i samsvar med kommunens strategi for barnehageutbygging.

Ski tettsted

Det er avsatt to nye barnehagetomter ved Eikeli, en ved enden av Eikelilveien med boligområdene ved Eikeli som primært dekningsområde, og en nær Kråkstadveien med Ellinsrud som primært dekningsområde.

Ved Ski vest har det tidligere vært forutsatt at det innenfor regulert sykehusområde også kunne bygges barnehager. Ved nærliggende boligområder (Finstad Hageby og Midtskogen) er det derfor bare satt av en barnehagetomt (nå: Villenga Barnehage). For å dekke nye behov angir retningslinjene for områderegulering Nordre Finstad at det innenfor planområdet skal legges til rette for bygging av en eller to barnehager. I forrige kommuneplan var tomt for barnehage vist ved Magasinleiren. Ved områderegulering kan annen lokalisering vurderes.

Ved Vardåsen utvides nåværende barnehagetomt (del av Ski sykehus) og vil tilfredsstillе kommunens arealkrav ved bygging av 5-avdelings barnehager.

Ved Skoghus foreslås tomt for midlertidig barnehage disponert til barnehage (nåværende barnehagebrakker er godkjent ved dispensasjon.) Ved evt. senere utvidelse av boligområdene ved Furumo vil det bli reservert areal for ny barnehage hvis behovet tilsier det.

Langhus

Ved Bøleråsen er det en ubebygget regulert barnehagetomt ved Bregnefaret. Bygging av ny barnehage ved Langhus skole forberedes ved inngangen til planperioden. Kommuneplanlagt barnehagetomt ved Ramstadfaret opprettholdes. Midlertidig barnehagetomt ved Langhuset disponeres som varig barnehagetomt.

I områdereguleringsplan for Jonsrudåsen – Bråten –Slora skal behovet for barnehagetomter utredes, også sett i forhold til tilbudene ved Bøleråsen, og det skal i nødvendig grad settes av tomter for nye barnehager.

Ved Vevelstadåsen foreslås ny barnehagetomt like ved parkeringsplassen som er regulert for å dekke behovene ved Vevelstadåsen skole og barnehage. Bakgrunnen for forslaget er at det kan bli behov for en vesentlig opprusting eller utvidelser ved nåværende barnehage hvor det er begrenset areal for utvidelse. En fullverdig barnehage etter kommunens normer vil kreve ny tomt. Nåværende barnehagetomt kan da nyttes til andre formål, for eksempel i tilknytning til Vevelstadåsen skole.

Siggerud

Siggerud gård barnehage, ny barnehage ved skolen, kommuneplanlagt barnehagetomt ved Siggerudveien samt regulert barnehagetomt i Siggerud nord dekker behovene i overskuelig framtid.

Kråkstad

Tomt ved nåværende Kråkstad barnehage foreslås utvidet for å tilfredsstillе arealkrav til en fullverdig 5-avdelings barnehage. Dette vil gå noe på bekostning av regulert boligområde ved Sigtunskogen. Ski kommune er grunneier.

6.7.4 Område for gravlund på Langhus

I lang tid har muligheten for å etablere egen gravlund på Langhus vært utredet. Ski kirkegård har begrenset kapasitet. Mange anser også at Langhus med omkring 10 000 innbyggere bør ha eget gravsted, særlig av hensyn til pårørende. På oppdrag fra Ski Kirkelige Fellesråd har Asplan Viak gjennomført en oversiktsutredning og vist til Bråten som egnet lokalitet. Tilrettelegging for boligbygging på Jonsrudåsen, tilsier at også deler av områdene ved Bråten og Slora vurderes som mulige boligområder.

Et område for gravlund skal også gi mulighet for å bygge livssynsnøytrale seremonilokaler og krematorium, kanskje med regional dekning.

Det vises for øvrig til omtale av Bråten, pkt. 6.5.4. der det framgår at videre planlegging av området beror på at fylkesmannen trekker eller avventer sin innsigelse, slik at kommunen får handlingsrom for videre utredning og planlegging.

6.8 Hensynssoner i kommuneplanen

Hensynssoner er et nytt plangrep innført ved ny plan- og bygningslov (2009). Hensynssonene angir viktige hensyn som skal ivaretas ved planlegging og byggesaksbehandling.

Hensynssone er ikke et arealbruksformål, og kan overlappe ulike arealformål og hverandre.

Hensynssonene kan også videreføres ved regulering.

Følgende hensynssoner er nedfelt i arealdelen:

- Naturreservater
- Nasjonalt og regionalt viktige naturområder
- Viktige trekkveier for vilt
- Viktige områder for friluftsliv
- Viktig kulturlandskap
- Fredete kulturminner (fornminner)
- Viktige kulturminner og kulturmiljø fra nyere tid
- Gamle veifar
- Støysoner langs veg
- Fareområder ved høyspentlinjer
- Områder med krav til videre planlegging (områdereguleringer og fortettingsplaner)

For nærmere orientering vises til arealplankart og planbestemmelsene. Fordi Markaloven i seg selv gir sterke begrensinger, vises ikke hensynssoner i Marka.

Det kan ikke knyttes juridisk bindende bestemmelser til hensynssonene, men retningslinjene i kommuneplanbestemmelsene gir føringer for hva som skal vektlegges ved videre plan- og byggesaksbehandling.

En spesiell form for hensynssone er båndlegging av områder med krav om videre planlegging. Her gis bestemmelser for hvilke tiltak som kan gjennomføres inntil ny reguleringsplan foreligger. Dette gjelder de områdene som skal omfattes av områdeplaner samt følgende delområder, hvor ny regulering skal ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljø:

- Et utvidet område ved Kråkstad stasjon.
- Et område ved Skotbu stasjon
- Et område ved Kråkstad samfunnshus, hvor det også kan gis føringer om bevaring av interiør

Hensynssone med krav om felles planlegging omfatter fortetningsområdene i randsonen til Ski sentrum (Skorhaugåsen).

6.9 Nasjonale transportanlegg

I kommuneplan vises trase for Follobanen i samsvar med planprogram. Follobanen vil ikke bli behandlet som kommunedelplan. Regulering vil bli igangsatt på grunnlag av den trase som fastlegges ved konsekvensutredning. Det er overveiende sannsynlig at dette vil bli den trase som vises i planen.

Pr. juni 2011 pågår det en kommunedelplanprosess som skal fastlegge trase for E18 Vinterbro – Østfold. Valgt trase vil bli innarbeidet ved senere rullering av kommuneplanen, basert på vedtatt kommunedelplan.

6.10 Kommuneplanbestemmelser

Til tidligere kommuneplaner var det knyttet et boligprogram som detaljert anga omfang og rekkefølge ved bygging i hvert enkelt område. Dette viste seg å være lite fleksibelt, og kan ha medvirket til at boligbyggingen ikke fikk det omfanget og den framdriften som kommuneplanen åpnet for.

Kommunens behov for å styre boligbyggingen vil nå bli ivaretatt ved rekkefølgebestemmelse (§4) om at teknisk og sosial infrastruktur må være på plass før boligbygging kan igangsettes. Selv om disse hensyn er ivaretatt vil kommunen ha hjemmel for å kreve at bygging i et delfelt må vente, dersom den samlede boligbygging i en periode kan bli vesentlig større enn kommuneplanens mål for boligvekst.

Gjeldende kommunale vedtekter og forskrifter med hjemmel i plan og bygningsloven erstattes med kommuneplanbestemmelser.

Følgende vedtekter/retningslinjer videreføres med uendret innhold:

- Skilt og reklame
- Plassering og utforming av husnummerskilt
- Konesjonsområde for fjernvarme

Følgende vedtekter erstattes av bestemmelser med vesentlig annet innhold:

- Lekeplasser
- Parkering

Krav til utearealer ved boliger er spesifisert. Dette er viktig for å ivareta kvalitet ved konsentrert boligbygging i sentrumsområdene, ved fortetting i eksisterende småhusmiljø samt ved annen utvikling av nye boligområder.

Det er stilt mer omfattende krav til universell utforming, samt til ivaretagelse av støyhensyn ved planlegging og utbygging.

Planbestemmelsen §6 vil hindre bygging av flerfamilieboliger basert på atkomst ved åpne svalganger, da slike løsninger ikke gir tilfredsstillende bokvalitet.

Bestemmelsen §17 angir hvilke forhold som skal belyses og avklares ved regulering, blant annet som oppfølging av kommunens klima- og energiplan.

6.11 Private innspill til endringer av arealplanen

Da forslag til planprogram for kommuneplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn ble det åpnet for at private kunne komme med innspill til arealdelen, herunder forslag til nye byggeområder.

I planarbeidet er alle innspillene konsekvensvurdert i samsvar med føringene i planprogrammet. Innspillene som videreføres er omtalt i arealdelen.

Konsekvensvurdering og samlet vurdering av innspillene framgår av rapporten ”Konsekvensutredning av arealplanen”, mars 2011.

7. Kommuneplanbestemmelser

UTFYLLENDE BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL MED HJEMMEL I PLAN OG BYGNINGSLOVENS § 11-8 OG 11-12

Innhold:

- §1. Forholdet til eldre arealbruksplaner
- §2. Krav om reguleringsplan
- §3. Bruk av utbyggingsavtaler
- §4. Rekkefølgebestemmelser
- §5. Universell utforming
- §6. Atkomst til bruksenhet (Svalgangsløsninger)
- §7. Støy
- §8. Rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveier
- §9. Byggegrenser
 - 9.1. Offentlige veger
 - 9.2. Jernbane
 - 9.3. Høyspentlinjer
 - 9.4. Vassdrag
- §10. Kulturminner og kulturlandskap
- §11. Krav til utearealer ved boliger
- §12. Lekeplasser
- §13. Parkering
- §14. Skilt og reklame
- §15. Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt
- §16. Konesjonsområde for fjernvarme
- §17. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeide
- §18. Retningslinjer for områdereguleringer:
 - 18.1. Ski sentrum
 - 18.2. Nordre Finstad
 - 18.3. Langhus sentrumsområde
 - 18.4. Jonsrudåsen – Bråten – Slora
 - 18.5. Fortettingsområde Skorhaugåsen
- §19. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner
 - 19.1. Støy
 - 19.2. Fareområde ved høyspentlinjer
 - 19.3. Naturmiljø og friluftsliv
 - 19.4. Bevaring av kulturmiljø og kulturminner
 - 19.5. Båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven .
Område- og detaljreguleringer
 - 19.6. Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven
 - 19.7. Båndlegging etter lov om kulturminner

§20. Bestemmelse tilknyttet Landbruks-, natur og friluftsområdene

§21. Retningslinjer for saksbehandling i LNF-områdene

§22. Retningslinjer for lokalisering av handelsvirksomhet i Ski tettsted

§23. Dispensasjon

§1. Forholdet til eldre arealbruksplaner

Følgende kommunedelplaner oppheves og erstattes i sin helhet av kommuneplanen:

- kommunedelplan for Ski vest, vedtatt 15.10.97
- kommunedelplan for områdene langs nordre del av Langen, vedtatt 17.02.99
- kommunedelplan for dobbeltspor Oslo – Ski, vedtatt 13.12.00
-

Gjeldende reguleringsplaner går foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Ski sentrum m/tilliggende områder i nord (planid.12), stadfestet 25.04.58 oppheves som foreldet
- Gjersenga, Gjedsjø (id.115), stadfestet 05.02.82 oppheves pga. konflikt med markalov
- Gjedsjø golf (id. 228), vedtatt 13.12.03 oppheves pga. konflikt med markalov
- Del av Ski Næringspark (id. 220), vedtatt 23.10.02 oppheves etter ønske fra grunneier. Reg.plan for Ski Næringspark, vedtatt 19.11.86 vil da gjelde også for dette område.

§ 2 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9 pkt. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse kan det ikke vedtas reguleringsforslag som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan eller områdereguleringsplan.

For følgende områder skal det foreligge områderegulering før det kan fremmes forslag til detaljregulering:

- Ski sentrumsområde.
- Del av Nordre Finstad (regulert sykehusområde og Magasinleiren)
- Langhus senterområde
- Felt Q2, Jonsrudåsen og Slora
- Fortettingsområde Skorhaugåsen

Det vises til §19.5 vedr. behandling av tiltak inntil områdereguleringsplaner foreligger.

§3. Bruk av utbyggingsavtaler (pbl. §§ 11-9 pkt. 2 og 17-2)

Viderefører og utdyper kommunestyrets vedtak av 08.11.06.

1. Ved alle større utbyggingsaker skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.
2. Utbyggingsavtale kan forhandles og inngås når partene ser felles nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
3. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Ski kommune med unntak av områder for frittliggende småhusbebyggelse.
4. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

5. Utbyggingsavtalene skal sikre opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur, herunder felles parkeringsanlegg og friområder.
6. Det kan avtales om:
 - a. teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang-/ sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak mm.
 - b. grønnstruktur, friområder, fellesarealer, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv. Det kan også inngås avtale knyttet til bevaring av eksisterende vegetasjon.
 - c. kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - d. krav om tiltakets utforming
 - e. bebyggelse utformet som lavenergi bebyggelse eller passivhus
 - f. kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
 - g. tiltakets arkitektur og estetikk samt kunstnerisk utsmykking
 - h. antall enheter, største og minste boligstørrelse
 - i. livsløpstandard og universell utforming
 - j. miljøtiltak som støytiltak, inneklima, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
 - k. overdragelse, kjøp- og makeskifte av grunn
 - l. fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
 - m. kommunal tilvisningsrett for boliger
 - n. forskuttering av kommunale tiltak
 - o. utbyggingstakt
 - p. organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
 - q. kommunalt vedtak
 - r. økonomiske bidrag
7. Rådmannen vurderer spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt med planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller et prosjekt. Rådmannen forhandler fram avtalen og legger den fram for formannskapet til godkjenning

§4. Rekkefølgebestemmelser (pbl. 11-9 pkt. 4)

1. I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, herunder gang/sykkelveger, vann, avløp, barnehager og skoler er etablert.
2. Før boligbygging i felt som omfatter mer enn 20 boliger igangsettes, skal det foreligge tillatelse fra Ski kommune, jf. pkt. 1. Kommunen vil da også påse at boligbyggingen samlet er i samsvar med kommuneplanens målsettinger. Ved prioritering mellom ulike prosjekt, vil områder nær eksisterende sentra og kollektivknutepunkt bli prioritert foran områder med mindre sentral beliggenhet.

§5. Universell utforming (pbl. § 11-9, pkt. 5)

1. Universell utforming skal være et grunnleggende prinsipp i all planlegging. I all plan- og byggesaksbehandling skal det redegjøres for hvordan krav til universell utforming er ivaretatt.
2. Utforming av bygg og utearealer skal ivareta forhold til bevegelseshemming, orientingshemming og miljøhemming slik at de bygde omgivelsene kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte så langt det er mulig, både ute og inne, uten behov for spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.
3. Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
4. Parkering for funksjonshemmede og heiser fra parkeringsanlegg skal være riktig plassert i forhold til universelt utformede gangveger.
5. Ved planlegging av bygg og utearealer skal NS 11001 legges til grunn.

6. Ved nyplanting skal det ikke benyttes allergifremkallende planter. Dette gjelder såvel utearealer i byggeområder som områder avsatt til samferdsel, teknisk infrastruktur eller grønnstruktur.

§6. Atkomst til bruksenhet (pbl. § 11-9 pkt. 5)

I blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst.

Atkomst til bruksenhet over svalganger og altanganger tillates ikke for bygg med mer enn 4 boenheter.

§7. Støy (pbl. §11-9 pkt. 6)

6.1 Krav til støyutredning

Ved alle reguleringsforslag skal det foreligge støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

7.2. Støyfølsom bebyggelse

Som støyfølsom bebyggelse regnes boliger, fritidsboliger, barnehager, skoler, helseinstitusjoner og pleieinstitusjoner.

7.3. Støygrenser for ny bebyggelse og virksomhet

For etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal følgende grenseverdier til utendørs støy ikke overskrides, med mindre annet er bestemt for støysoner (jf. § 19) eller fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 6.3:

Tabell 7.3: Støygrenser ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet

Støykilde	Støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk	Støynivå utenfor soverom, natt (kl. 23–7)	Maks. støynivå på uteoppholds-areal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag/kveld (kl. 7–23)
Vei	55 dB L_{den}	70 dB L_{5AF}	–
Bane	58 dB L_{den}	75 dB L_{5AF}	–
Flyplass	52 dB L_{den}	80 dB L_{5AS}	
Industri	Uten impulslyd: 55 dB L_{den} Med impulslyd: 50 dB L_{den}	45 dB L_{night} , 60 dB L_{5AF}	–
Motorsport	45 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{5AF}
Skytebaner	30 dB L_{den}	aktivitet forbudt	60 dB L_{AImax}
Vindmøller	45 dB L_{den}	–	–

Det vises for øvrig til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

7.4. Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

Ved bygg- og anleggsvirksomhet gjelder følgende støygrenser utenfor rom for støyfølsom bruk, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, jf. tabell 6.4:

Tabell 7.4: Støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet

Støyfølsom bebyggelse	Støykrav på dagtid (kl. 7–19)	Støykrav på kveld (kl. 19–23)	Støykrav på søndag/ helligdag (kl. 7–23)	Støykrav på natt (kl. 23–7)
Boliger	65 dB $L_{pAeq12h}$	60 dB L_{pAeq4h}	60 dB $L_{pAeq16h}$	45 dB L_{pAeq8h}
Fritidsboliger				
Helse-/pleie-institusjon				
Barnehage	60 dB L_{pAeqT} (T = brukstid)			
Undervisning				

Det vises for øvrig til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

7.5.Plassering

Ny støyfølsom bebyggelse og ny støyende virksomhet skal i utgangspunktet plasseres slik at støybelastningen og behovet for avbøtende tiltak blir minst mulig.

7.6.Kombinerte boligformål

Der boliger blandes med andre bruksformål, skal disse være forenlige med boligformålet. Treningstudioer og diskotekvirksomhet skal ikke plasseres i samme bygning som boliger.

7.7.Støy ved friområder, friluftsområder og rekreasjonsområder

Ved tiltak som kan påvirke friområder, friluftsområder og rekreasjoner ved støy, skal det ved plan eller byggesaksbehandling foreligge støyutredninger, som sannsynlig-gjør at områdene ikke utsettes for støy som overstiger anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442. Om påkrevd skal det gjøres rede for avbøtende tiltak, som sikrer at støynivå blir i samsvar med T-1442.

§8. Rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger. (pbl.§11-10, pkt. 4)

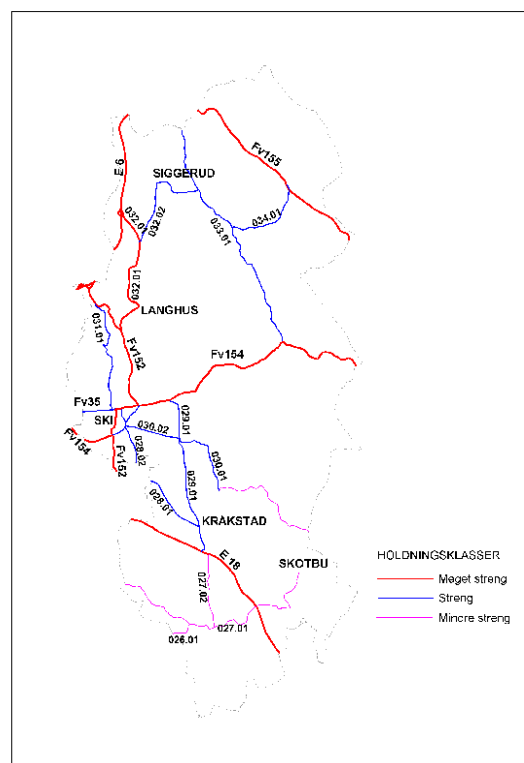
I byggeområder og i landbruks-, natur- og friluftsområder skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler i henhold til kartet nedenfor

1. meget streng holdning

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

2. Streng holdning

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det fore oreligger reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes ut fra framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørse



bør likevel kunne tillates når de oppfyller tekniske krav.

3.Mindre streng holdning

Antall direkte avkjørsler til vegen må begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler må primært knyttes til eksisterende avkjørsler og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.

§ 9. Byggegrenser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

9.1.Offentlige veier (jf. veiloven § 29)

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor nedenforstående byggegrenser langs offentlige veier, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Avstanden skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gangvei eller sykkelvei, avhengig av hva som er nærmest. Byggegrense mot kommunal vei er ikke til hinder for bygging av parkeringsplasser som overholder krav til frisikt.

Tabell 9.1: Byggegrenser langs offentlige veier

Veitype	Byggegrense (m)
E 18 (stamvei)	100
E 6 (stamvei)	100
Fylkesvei 152, 154 og 32.01	50
Andre fylkesveier	20
kommunal vei	15
fortau, gangvei, sykkelvei	15

9.2. Jernbane (jf. jernbaneloven § 10)

Det er forbudt uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre ny bebyggelse og anlegg, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

9.3.Høyspentlinjer (jf. Forskrift om elektriske forsyningsanlegg § 6-4)

Byggegrense langs hovednett for el.forsyning er innarbeidet som hensynsone i arealplanen. For øvrig skal bebyggelse og anlegg ikke oppføres innenfor følgende byggegrenser langs høyspentledninger i luft, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan. Byggegrensen måles fra masterekkenes senterlinje.

Tabell 9.3: Byggegrenser langs høyspenningsslutlinjer

Nett-type	Byggegrense (m)
regionalnett (33-132 kV)	10,5
høyspent distribusjonsnett (11-24 kV)	7,5

Avstand fra frittstående nettstasjon til nærmeste bygningsdel skal være minst 5 meter. Nettstasjoner skal ha kjøreatkomst for lastebil.

9.4.Vassdrag

Der ikke annet framgår av vedtatt reguleringsplan fastsettes følgende byggegrenser langs vassdrag:

100 meter langs Hobølvassdraget/Morsa m/følgende delstrekninger:

- Bindingsvann - Langen inkl. tilførselsbekker og mellomliggende vassdrag

- Rolandsjøen - Setertjern - Brokkenhustjern – Sværsvann – Bråtetjern – Grønnslettjern – Tangentjern og mellomliggende vassdrag.
- Gjedsjø via Buvannet til Langen.
- Kråkstadelva med sidebækker, fra Ellingsrud, Drømtorp og Skisengmosen samt mellomliggende vassdrag til Ås grense.

Hobølvassdraget/Morsa ble vernet i Verneplan I ved stortingsvedtak 6. april 1973. For disse vassdrag gjelder Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernede vassdrag gitt ved kongelig resolusjon av 10. nov. 1994. Disse har virkeområde for "Vassdragsbeltet, dvs. hovedelver, sideelver, større bekker, sjøer og tjern og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse".

100 m fra følgende innsjøer/tjern:

- Nærevann
- Midtsjøvann
- Rullestadtjern
- Karlsrudtjern
- Tussetjern
- Vientjern

50 meter langs vassdragene: (der ikke annet framgår av foregående bestemmelse om avstand fra innsjø/tjern):

- Nærevann - Midtsjøvann - Rullestadtjern - Gjersjøen og mellomliggende vassdrag.
- Karlsrudtjern – Fosstjern - Tussetjern – Gjersjøen og mellomliggende vassdrag.
- Bukkestijtjern – Vevelstad st.
- Eikeliveien – Ås grense.(Eikelibekken mot Østensjø).

Avstandene regnes fra kant av vassdragene.

Innenfor de angitte byggegrenser er tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt. Dette gjelder ikke tiltak som er fastsatt i reguleringsplan og følgende tiltak, forutsatt at tiltaket ikke er i strid med andre bestemmelser og retningslinjer knyttet til kommuneplan eller annet regelverk:

- vesentlig reparasjon av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- fasadeendring
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- tiltak for restaurering av historiske miljø i og ved vassdragene

§10. Kulturminner og kulturlandskap (pbl. §11-9 pkt. 7)

- a) Ved planlegging og utbygging skal det legges vekt på å ta vare på det overordnede natur- og kulturlandskapet, verneverdige bygninger og kulturminner.
- b) Ved plan og byggesaksbehandling skal alle SEFRAK-registerte samt godt bevarte bygninger og bygningsmiljø og øvrige kulturminner fra 1900-tallet, gis en særlig vurdering i kulturminnesammenheng.
- c) Ny bebyggelse eller nye konstruksjoner skal ikke utformes slik at de blir for dominerende eller skjemmende i forhold til bevaringsverdige eller fredete bygninger, bygningsmiljø eller kulturmiljø.
- d) For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved en endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

- e) Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre større tiltak må det tas kontakt med fylkeskonservator for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jfr kulturminneloven § 9.
- f) Arbeider og tiltak som medfører at automatisk fredet kulturminne tildekkes, skjules eller på annen måte utilbørlig skjemmes er ikke tillatt, jfr kulturminneloven § 3.

Bestemmelsen kommer til anvendelse for bevaringsverdig kulturminner som ikke er formelt vernet gjennom fredning etter kulturminneloven eller regulert til bevaring. Ved vurdering av bevaringsverdien i hvert enkelt tilfelle må det legges til grunn et faglig skjønn basert på Riksantikvarens kriterier og om nødvendig med bistand fra fylkeskonservatoren.

Bygninger som er oppført i 1849 eller tidligere skal i samsvar med kulturminneloven forelegges fylkeskommunen for vurdering før bygningsmessige endringer eventuelt kan tillates. Ved tiltak som berører fredet kulturminne skal det umiddelbart sendes varslings til aktuell forvaltningsmyndighet, vanligvis Akershus fylkeskommune, jf. Kulturminnelovens §§8 og 9.

Riksantikvarens kriterier for utvelgelse av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer:

Kriterier knyttet til kulturminner og kulturmiljøer som kilde til kunnskap:

- Representativitet
- Sammenheng/miljø
- Autentisitet
- Fysisk tilstand

Kriterier knyttet til kulturminner og kulturmiljøer som grunnlag for opplevelse:

- Sammenheng/miljø
- Identitet/symbol
- Arkitektonisk/kunstnerisk kvalitet

Kriterier knyttet til kulturminner som bruksressurser:

- Økonomi og bruk
- Økologi

Hvilke kriterier det legges mest vekt på, er avhengig av de aktuelle kulturminnene eller kulturmiljøene det gjelder. De ulike kriteriene knyttet til vurdering av kunnskaps- og opplevelsesverdiene kan ofte overlappes og underbygge hverandre. Ikke alle kriterier lar seg like lett anvende på alle typer kulturminner, men ofte er det slik at jo flere kriterier et kulturminne eller miljø fyller, desto høyere blir verneverdien.

SEFRAK – register over eldre bygninger

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner fra før ca år 1900. Det er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus eller restriksjoner for hva som kan gjøres.

§. 11. Krav til utearealer ved boliger (pbl. § 11-9 pkt. 5)

11.1. Minste uteoppholdsareal (MUA)

I nye reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av mer enn 4 boenheter skal det opparbeides minst følgende uteoppholdsareal til felles bruk pr. boenhet, jf. tabell 7.7:

Tabell 11.1: Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) til felles bruk i boligprosjekter

Bebyggelsestype	MUA felles opphold (m ²)
frittliggende småhusbebyggelse (når tomtestørrelse er under 500 kvm)	75 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	70 m ²
blokkbebyggelse	50 m ²

11.2. Privat uteplass

I ny boligbebyggelse skal det i nær tilknytning til boligen være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold.

11.3. Plassering og utforming

Felles utearealfunksjoner skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 5 meter. Avstanden kan reduseres til 2 meter forutsatt at det etableres visuell skjerming av de private utearealene.

Ved utforming og beplantning av utearealene skal det legges vekt på biologisk mangfold inkl. biotopmangfold. Større eksisterende trær og naturelementer skal innarbeides i prosjektet.

Lokkprosjekter skal utformes slik at det i overliggende utearealer kan etableres et grøntareal på minst 80 % av arealet. Der det tilrettelegges for planting av trær skal jordsmonnet ha dybde minst 1,00m.

Uteoppholdsarealene skal ha gunstig beliggenhet og være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn.

Felles uteoppholdsarealer skal legges til rette slik at de kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge, voksne og eldre.

Felles uteoppholdsarealer på terreng skal være tilgjengelig for allmenn bruk.

§ 12. Lekeplasser (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Erstatter vedtekt til tidligere bygningslov §69.3.

12.1. Virkeområde

I reguleringsplaner og ved søknad om fradeling for boliger skal det gjøres rede for plassering av lekeplasser. Ved utbygging basert på eldre reguleringsplaner vil disse kommuneplanbestemmelsene gå foran eldre reguleringsbestemmelser om lekeplasser.

12.2. Lekeplastyper

Lekeplassene skal differensieres og utformes med hensyn til barnas alder:

- lekeplasser ved inngang/oppgang for barn 2-6 år
- nærlekeplasser for barn 5-13 år
- strøkslekeplasser for barn og ungdom 10 år og eldre

12.3. Lekeareal

Det skal avsettes totalt minst 25 m² pr. boenhet til lekeplasser, herav til:

- lekeplasser ved inngang/oppgang minst 5 m² pr. boenhet
- nærlekeplasser inst 10 m² pr. boenhet
- strøkslekeplasser minst 10 m² pr. boenhet

Lekeplassene skal ha en hensiktsmessig form og terrengforhold.

12.4. Lekeklassenes minimumsstørrelse

Boligprosjekter med mindre enn 30 boenheter

For reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av mindre enn 30 boenheter gjelder følgende:

Hver lekeklass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

Arealene til nærlekeklass og strøkslekeklass skal slås sammen til en større lekeklass.

Boligprosjekter med 30 til 200 boenheter

For reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av 30 til 200 boenheter gjelder følgende:

Hver lekeklass ved inngang/oppgang skal ha et sammenhengende areal på minst 50 m².

Arealene til nærlekeklasser og strøkslekeklass skal slås sammen til større lekeklasser. Hver av disse lekeklassene skal ha et sammenhengende areal på minst 600 m².

Boligprosjekter med mer enn 200 boenheter

For reguleringsplaner og tiltak som legger til rette for bygging av mer enn 200 boenheter gjelder følgende:

- Hver lekeklass ved inngang/oppgang skal ha sammenhengende areal minst 50 m².
- Hver nærlekeklass skal ha sammenhengende areal minst 600 m².
- Hver strøkslekeklass skal ha sammenhengende areal minst 2.500 m².

12.5. Terreng

Lekeklassene skal ikke ha større stigning enn:

- lekeklasser ved inngang/oppgang maks. 1:20
- nærlekeklasser maks. 1:3
- strøkslekeklasser maks. 1:3

50 % av arealene til nær- og strøkslekeklasser skal ikke ha større stigning enn 1:20.

12.6. Kapasitet

Lekeklassene skal oppdeles og fordeles slik at den enkelte lekeklassen ikke betjener mer enn:

- lekeklass ved inngang/oppgang maks. 30 boenheter
- nærlekeklass maks. 150 boenheter
- strøkslekeklass maks. 500 boenheter

12.7. Avstand

Lekeklassene skal anlegges innenfor følgende avstander fra bolig:

- lekeklasser ved inngang/oppgang maks. 50 m
- nærlekeklasser maks. 150 m
- strøkslekeklasser maks. 500 m

12.8. Plassering og utforming

Lekeklassene skal være skjermet mot biltrafikk, støy, forurensning, annen helsefare, samt de viktigste vindretninger.

Lekeklasser skal lokaliseres og skjermes slik at konflikter med naboer i størst mulig grad unngås.

Lekeklassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året.

Lekeklasser skal legges mot områder for grønnstruktur der det ligger til rette for dette.

Lekeklassene skal ha trafiksikker atkomst via fortau, gangveier, turveier eller gatetun.

Lekeklassenes utforming og innholdet skal være variert, av god estetisk kvalitet og med høy grad av sikkerhet.

Verdifull vegetasjon og andre naturelementer skal i størst mulig grad bevares og integreres.

Lekeklassene skal utformes som møteplasser i nærmiljøet som gir mulighet for samhandling mellom barn, ungdom og voksne.

I boligprosjekter der det kreves utomhusplan skal det utarbeides detaljerte tegninger for utforming av lekeplasser.

Lekeplasser skal anlegges på marknivå. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak godkjenne andre løsninger der hensynet til miljø, trygghet og sikkerhet tilsier at slike løsninger er bedre enn lekeplasser på marknivå. Slike løsninger skal i hovedsak kun vurderes i bymessige sentra eller ved fortetting i svært sentrumsnære områder.

12.9. Trinnvis utbygging

Ved trinnvis boligbygging opparbeides lekeklassene i ht. kravene til lekeareal pr. boenhet (jf. pkt. § 9 pkt. 3). Kravene til lekeklassenes minimumsstørrelse som gjelder for det regulerte boligområdet sett som helhet (jf. § 9 pkt. 4), legges til grunn.

§ 13. Parkering (pbl. § 11-9 pkt. 5)

Erstatter vedtekt til tidligere bygningslov §69.3.

13.1. Virkeområde

Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan.

Innenfor Ski og Langhus sentrumsområder samt ved Nordre Finstad vil det ved områderegulering bli utarbeidet egne parkeringsbestemmelser, basert på at parkeringsløsningene skal bidra til økt bruk av kollektive reisemidler. Ved områdereguleringer skal det også fastsettes maksimumsgrense for parkering.

Følgende bestemmelser vil gjelde der ikke annet er angitt ved områderegulering.

Disse bestemmelsene går foran eldre reguleringsbestemmelser om parkering.

13.2. Parkeringskrav for boliger

Hver boenhet skal til enhver tid disponere minst 1 biloppstillingsplass.

Ved frittliggende småhusbebyggelse skal det etableres minst 1 garasje plass + 1 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Ved sekundærleilighet kreves 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Ved mer konsentrert bebyggelse skal det etableres minst 1,5 plass for beboerparkering + 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Ved boenhet under 55 m² kan kravet til begrense til 1,0 plass for beboerparkering + 0,5 gjesteparkeringsplass pr. boenhet. Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak godkjenne annen fordeling av beboer og gjesteplasser enn det som framkommer av denne bestemmelse.

Biloppstillingsplasser til rekkehus, lavblokk og blokkbebyggelse skal i hovedsak anlegges som felles parkeringsanlegg. Gjesteparkering skal skje i felles parkeringsanlegg.

Det skal etableres minst to sykkel plasser pr. boenhet uavhengig av boligform og størrelse.

13.3. Parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Det skal opparbeides minst følgende antall parkeringsplasser pr. enhet:

Tabell 13.3: Minste parkeringskrav for tjenesteyting og idrettsanlegg

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel	MC o.l.
Barnehage	Årsverk	0,5	0,7	0,1
Skole	Elev	–	0,7	0,05
	Årsverk	0,5	0,5	0,1
sykehjem / omsorgsbolig	seng / omsorgsbolig	0,6	0,4	0,1
religionsutøvelse	sitte plass	0,3	0,3	0,1
forsamlingslokale	sitte plass	0,3	0,3	0,1
idrettsanlegg	tilskuer plass	0,3	0,3	0,1

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

13.4. Parkeringskrav for næringsvirksomheter

Det skal opparbeides minst følgende antall parkeringsplasser pr. enhet;

Tabell 13.4: Minste parkeringskrav for næringsvirksomheter

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel	MC o.l.
kjøpesenter / forretninger	100 m ² BRA	2,0	4,0	0,2
Kontor	100 m ² BRA	1,0	4,0	0,2
Hotell	gjesterom	0,5	0,5	0,1
Beverting	100 m ² BRA	0,3	1,5	0,2
Industri	100 m ² BRA	0,5	1,0	0,1
Lager	100 m ² BRA	0,3	0,2	0,1
bensinstasjon	bensinstasjon	5	5	2

I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig areal for varelevering.

Kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak foreta en skjønnsmessig vurdering av parkeringskravet når forholdene tilsier dette.

13.5. Parkeringskrav for personer med nedsatt funksjonsevne

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 % av p.plassene tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 1 biloppstillingsplass.

Ved publikumsbygg skal minst 10 % av biloppstillingsplassene være tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne. Det skal alltid avsettes minst 2 slike biloppstillingsplasser.

13.6. Plassering og utforming

All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer.

Alle parkeringsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Oppstilling av kjøretøyer foran garasje regnes ikke som parkeringsplass. Slik parkering kan imidlertid godkjennes ved frittliggende småhusbebyggelse.

Utendørs fellesanlegg for bilparkering skal ha grøntarealer og beplantning.

Ved utendørs parkeringsplasser skal det avsettes tilstrekkelig areal til snørydding.

Biloppstillingsplasser

Parkeringsplasser skal dimensjoneres iht. Statens Vegvesens håndbok 017.

Parkeringsplasser for beboere og ansatte skal skilles fra p.plasser for gjester og kunder, men kommunen kan ved behandling av plan eller byggesak godkjenne sambruk av p.plasser.

Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter. Kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1m.

Der brannbiler skal ferdes over underjordiske parkeringsanlegg skal øverste garasjedekke dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

Fall på parkeringsplass skal ikke overstige 1 : 20.

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser for biler og elektriske rullestoler / scootere eller lignende for personer med nedsatt funksjonsevne skal plasseres i nærheten av byggverk. Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene lokaliseres nærmere enn 20 meter fra hovedinngangen eller personheis.

I parkeringsanlegg skal biloppstillingsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne plasseres i enden av parkeringsrekker.

Hver biloppstillingsplass skal dimensjoneres med 4,5 meter x 6,0 meter.

Hver parkeringsplass til elektriske rullestoler / scootere eller lignende skal dimensjoneres med 1,75 meter x 2,0 meter.

Parkeringsplasser skal ha en fri høyde på minst 2,5 meter for bilatkomst og parkeringsplass.

Sykkelparkering

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet.

Hver parkeringsplass skal være 0,6 meter x 2,0 meter.

I felles parkeringsanlegg skal hver parkeringsplass utrustes med sykkelstativ som sykkelrammen på enkel måte kan låses til.

Sykkelparkering i felles parkeringsanlegg skal i hovedsak plasseres under tak.

Parkeringsplasser for mopeder, scootere og motorsykler

Hver parkeringsplass skal dimensjoneres 1,3 meter x 2,5 meter.

Parkering av store kjøretøyer og biltilhengere

Oppstillingsplasser for motorkjøretøy og biltilhengere med lengde større enn 10 meter tillates i boligområder bare hvis de er en del av utendørs fellesanlegg for bilparkering. Ved lokalisering av slike oppstillingsplasser må det tas hensyn til trafiksikkerhet, støy og estetikk.

§14. Skilt og reklame (pbl. §11-9, pkt. 5)

Viderefører kommunal vedtekt med samme innhold.

§ 14.1. Formål og virkeområde

Vedtektene skal bidra til å samordne bruken av skilt- og reklameinnretninger slik at de kan inngå som positive elementer i det offentlige rom. Skiltvedtektene gjelder for hele kommunen.

§14.2. Definisjoner

Skilt i denne vedtekt omfatter alle informasjons- og virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap (omfatter i denne sammenheng ikke trafikkskilt).

Reklameinnretning er fellesbetegnelse som omfatter tekst, plakater, skilt, bilder, symboler, figurer, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, folier, vindusreklame og transparente eller annet medium for formidling av budskap om varer, tjenester eller arrangement.

§14.3. Søknad / tillatelse

a) Alle skilt, reklameinnretninger o.l. skal godkjennes av kommunen jf. plan- og bygningsloven §§ 93g og 107 før de settes opp, med mindre de kan meldes etter plan- og bygningsloven § 86a eller kommunen etter en vurdering finner at de kan fritas for både søknads- og meldeplikt jf. forskrift om saksbehandling og kontroll.

b) Ved søknad om nybygg, ombygninger og lignende kan kommunen kreve at det utarbeides skiltplan som viser plassering og utforming av skilt- og reklameinnretninger. Slik plan skal godkjennes av kommunen i samband med behandlingen av tiltaket.

c) Kommunen kan kreve utarbeidet detaljerte planer som regulerer skilt og reklameinnretninger for enkelte eiendommer.

d) Kommunen kan dispensere fra alle krav i vedtekten.

§ 14.4. Plassering og utforming av skilt og reklameinnretninger

a) Plassering i områder

Skilt og reklameinnretninger tillates i utgangspunktet ikke plassert i LNF-områder eller i boligområder.

b) Utforming

Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge – og være tilpasset bebyggelse, miljø og omgivelser. Dominerende skilt og reklameinnretninger tillates ikke og skal ikke være eller virke sammenhengende over hele eller store deler av fasaden. Skilt på samme fasade skal i størst mulig grad harmonisere med hverandre.

På teglfasader skal det kun brukes frittstående bokstaver og/eller symboler.

Følgende tillates i utgangspunktet ikke:

1. Skilt og reklameinnretninger som ved bruk av folier, papp og liknende tetter igjen vinduer slik at de ikke lenger fremstår som fasadevinduer som man kan se inn gjennom.
2. Skilt og reklameinnretninger som plasseres på master eller stolper som er beregnet for annet bruk.
3. Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk.
4. Lyskasse med gjennomlyst frontplate. (kun teksten kan være gjennomlyst)
5. Sammenhengende bånd av lys eller fargede plater på fasader eller gesims.
6. Mobile skilt og reklameinnretninger.

c) Plassering og størrelse

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt og uthengsskilt skal normalt plasseres mellom 1. og 2. etasje. Skilt og reklame skal normalt plasseres i naturlige nisjer på fasaden.

d) Antall

En virksomhet kan normalt ha maksimalt ett fasadeskilt og ett uthengsskilt. Unntak kan gjøres der fasaden er spesielt lang, og/eller der virksomheten disponerer flere fasader.

§12-5. Tiltak i strid med lov og kommuneplanbestemmelse

Dersom det kan skje uten hinder av tillatelse som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i § 2, når den etter kommunens skjønn strider mot ovennevnte krav eller er i strid med denne vedtekt. Innretning som antas å medføre fare kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen. Overtredelse av Skiltvedtektene kan videre medføre straffeansvar, forelegg, tvangsmulkt mm. jf. plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX.

§ 15. Bestemmelse om plassering og utforming av husnummerskilt (pbl. § 11-9, pkt. 5)

Viderefører gjeldende kommunal bestemmelse med mindre endringer i innhold

1. Enhver huseier skal på sin eiendom sette opp og vedlikeholde husnummerskilt som tilfredsstillende kravene i denne bestemmelsen.
2. Høyde på tall og bokstaver skal være minst 105mm og figurenes tykkelse 15mm.
3. Tall og bokstaver skal gjengis på reflekterende skiltbunn.
4. Frittstående skilt skal plasseres 1,8 – 2 meter over bakken forutsatt at det ikke er til hinder for gående og syklende. Skiltene plasseres til høyre for innkjørsler som munn ut i gate/vei.
5. Skilt på husvegg plasseres i minst 2,2 meters høyde og til høyre for inngangsdør.

6. Der det er nødvendig skal skilt i tillegg anbringes i gjerdelinje, på innhegning eller på særskilt stolpe til høyre for inngang eller innkjørsel.
7. Som regel skal skiltet anbringes mot den vei eiendommen har adresse til, selv om den ikke har inngang eller innkjørsel fra denne gaten.
8. Har flere eiendommer felles avkjørsel, plikter huseierne å sette opp et henvisningsskilt der den felles avkjørsel munner ut i vei.
9. Huseier plikter å sørge for at skilt er godt synlige og ikke skjermes av vegetasjon, andre skilt mv.

§16. Konesjonsområde for fjernvarme (pbl. 11-9 pkt. 2 og 27-5)

Viderefører kommunal vedtekt med samme innhold.

1. Ski kommune kan kreve at byggetiltak innenfor det område av Ski tettsted med nærliggende områder, som til enhver tid omfattes av områdekonesjon gitt til Follo Fjernvarme AS etter lov av 29. juni 1990 nr. 50 (Energiloven), tilknyttes det aktuelle fjernvarmeanlegget. Områdets avgrensning framkommer av kart merket Follo Fjernvarme AS, datert 05.04.2000. Krav om tilknytning skal skje i samsvar med gjeldende retningslinjer vedtatt av kommunestyret.
2. Forslag til ”Retningslinjer for krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg etter vedtekt til plan og bygningslovens §66A”, datert 24.08.00, legges til grunn ved kommunens behandling om fjernvarmetilknytning.

§17. Forhold som skal belyses og avklares ved reguleringsarbeider (pbl. 11-9, pkt. 8)

17.1. Nærmere om arealbruken innenfor kommuneplanens næringsområder

Reguleringsplanen skal alltid angi hvilke former for næringsvirksomhet som tillates i området. Arealbruken skal baseres på ABC-prinsippene, hvor de mest sentrale områder skal gis høy utnytting og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang.

17.2. Klima- og energihensyn

Ved regulering av ny bebyggelse skal følgende forhold belyses:

- muligheter og bakgrunn for valg av løsning for energiforsyning
- tilrettelegging for energieffektive løsninger (herunder plassering og utforming av bygningene)
- tilrettelegging for gående og syklende
- kollektivtrafikkdekning
- klimagassregnskap for utbyggingen

17.3. Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Reguleringsplanforslaget skal inneholde en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Forslag til detaljregulering til arealformål bebyggelse og anlegg, samferdsel og grønnstruktur skal beskrive eksisterende busk- og trevegetasjon. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse om hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet.

17.4. Vassdrag

For reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag skal planforslaget inneholde en registrering og fastsettelse av

kantvegetasjonsonen. Dersom en reguleringsplan berører et område med lukket eller gjenfylt vassdrag, skal det i planforslaget vurderes muligheten for å gjenåpne vassdraget.

17.5. Overvannshåndtering og flomsikring

Detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg og for samferdsel skal inneholde nedbørs-anslag og en plan som redegjør for hvordan overvann og flomvann håndteres på en miljø-vennlig, effektiv og sikker måte. Ved opparbeidelse skal det gjøres tiltak for å ivareta kvaliteten på overflatevann i området, slik at ikke tilgrensende vannområder blir forringet.

Nedbørsanslag skal baseres på forventet fremtidig nedbørsregime som følge av klimaendring.

17.6. Krav til geotekniske undersøkelser for å forebygge kvikkleireskred og steinsprang

I områder under marin grense der kvikkleireskredfare ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling i LNF-områder, gjennomføres en geoteknisk utredning av fare for kvikkleireskred.

Ved regulering og byggesaksbehandling skal det også klarlegges om det innenfor planområdet eller et mulig influensområde kan være fare for steinsprang.

Ovennevnte hensyn skal belyses i risiko- og sikkerhetsanalyser.

17.7. Kulturminner

Reguleringsplanforslaget skal inneholde en registrering av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse om hvilke verneverdier som skal bevares og hvordan dette skal skje. Registreringene skal omfatte hele planområdet. Det vises også til §10 om kulturminner og kulturlandskap.

17.8. Barn og unge

Reguleringsforslaget skal klarlegge hvordan barn og unge bruker planområdet i dag og hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges tilgjengelighet til og bruk av området.

17.9. Universell utforming

Reguleringsplanforslag som inneholder byggverk og utearealer med krav til universell utforming og tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, skal suppleres med en dokumentasjon for hvordan kravene ivaretas.

17.10. Utforming av utearealer

Reguleringsplanforslaget skal suppleres med en illustrasjonsplan og beskrivelser for utearealer på terreng/lokk og tak, som viser hvordan krav til uteareal og lekeplasser oppfylles. Ved detaljregulering skal illustrasjonsplanen vise eksisterende og ny vegetasjon, eksisterende og nytt terreng, gangveier, andre nødvendige funksjoner som parkering, renovasjon m.m., sittegrupper og lekearealer. Illustrasjonsplanen skal også inneholde soldiagram som redegjør for hvordan solforholdene på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene vil bli påvirket av planforslaget.

17.11. Estetikk

Ved regulering for ny bebyggelse og anlegg skal reguleringsplanforslaget redegjør for tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng og omgivelser. Ved modell, fotomontasjer eller på annen dekkende måte skal det gjøres rede for ny bebyggelse og anlegg sett fra nærliggende boligområder, friluftsområder, turveger og utsiktsplasser. Tiltaket skal vises med maks. tillatt utnyttingsgrad og høyde i egnete snitt sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.

17.12. Konsekvenser for folkehelse

Reguleringsforslag skal inneholde vurderinger knyttet til endringer i helse eller helserisiko som følge av reguleringsplanen.

17.13. Trafikk

Reguleringsforslag som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal suppleres med en trafikkprognose og en vurdering av kapasitet og trafikksikkerhet for atkomsten til tiltaket inklusive berørte veikryss.

17.14. Støy

I områder der støysonekart foreligger, skal disse innarbeides i reguleringsplaner som inneholder støyfølsom bebyggelse.

Reguleringsforslag som inneholder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder skal suppleres med en støyfaglig utredning. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Søknad om tillatelse etter pbl §§ 20-1 og 20-2 som gjelder etablering eller utvidelse av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder med grunnlag i reguleringsplan, skal suppleres med en oppdatert og detaljert støyfaglig utredning. Før etablering eller utvidelse av støyende virksomhet og tiltak, skal det utarbeides en støyfaglig utredning med støysonekart. Støyutredningen skal avklare hvilke avbøtende tiltak og hvilke alternative løsninger vil være nødvendig slik at støykravene kan oppfylles. Støyutredning skal foreligge samtidig med forslag til reguleringsplan, samt i oppdatert form ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2.

17.15. Kriminalitetsforebyggende utforming

Ved regulering skal det gjøres rede for utforming som kan bidra til å forebygge kriminalitet jf. veilederen "Bedre planlegging – færre farer" fra Det kriminalitetsforebyggende råd.

17.16. Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet. Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

17.17. Miljøoppfølging og -overvåking

Til detaljreguleringsforslag for bebyggelse og anlegg som vil innebære større miljøutfordringer skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal sannsynliggjøre hvordan følgende hensyn kan bli løst på en effektiv, miljøvennlig og smidig måte:

- anleggstransport
- parkering i anleggsperioden
- trafikksikkerhet
- grunnarbeider og massedeponering
- krav til anleggsstøy, vibrasjoner, støv, luftforurensning og vannkvalitet
- beskyttelse av vegetasjon og jordsmonn som skal bevares
- byggetrinn

Rammesøknad som utarbeides med grunnlag i reguleringsplan som krever miljøoppfølgingsplan, skal leveres med en redegjørelse om hvordan hensynene i miljøoppfølgingsplanen ivaretas i byggeprosjektet.

§18. Retningslinjer for områdereguleringer:

Felles for alle områdereguleringene:

Ved igangsetting av planarbeidet skal utarbeides et planprogram i samsvar med plan- og bygningsloven §4-1. Målsettingen med planarbeidet skal beskrives nærmere og kommunen skal legge til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Jf. også §19.4.1. om behandling av tiltak inntil områderegulering er vedtatt.

18.1. Ski sentrum

1. Vedtatt planprogram for kommunedelplan sentrum legges til grunn for planarbeidet.
2. Områdene skal gis høy utnytting, men ivareta hensyn til landskapsbilde, miljø, kulturminner og naturforhold.
3. Krav til parkering vil bli sterkt begrenset i forhold til §11 i disse kommuneplanbestemmelser. Det skal også fastsettes en øvre grense for parkeringsplasser ved nybygg. Markparkering vil normalt ikke bli tillatt med mulig unntak for parkering for funksjonshemmede og evt. andre spesielle behov.
4. Gjeldende frikjøpsordning videreføres ikke.
5. I del av sentrum kan gjeldende høydebestemmelser som tilrettelegger for bygging i inntil 6 etasjer videreføres, mens andre områder vurderes for større byggehøyde, forutsatt riktig beliggenhet og funksjoner som forsvaret virkningen som landemerke.
6. Ved områderegulering skal det gis retningslinjer for fordeling mellom ulike arealbruksformål: forretninger, kontor, tjenesteyting, institusjon, boliger mv.
 - a. Handelsvirksomhet skal i hovedsak lokaliseres til eksisterende sentrum, øst for jernbanelinjene.
 - b. Områdene vest for jernbanelinjene og Åsveien Næringsområde bør utvikles med virksomheter med høy arbeidsplasskonsentrasjon, herunder kontor og tjenesteyting.
7. I deler av sentrum skal 1. etg. disponeres for forretninger eller andre publikumsintensive virksomheter.
8. Bygningene skal utformes med en aktiv henvendelse mot gate eller plass med flere innganger og åpenhet i første etasje.
9. Gamle Ski hotell skal bevares som lokalt kulturminne. I planarbeidet skal det avklares hvilke øvrige kulturminner som skal sikres ved regulering.
Blant bygninger og miljø som krever særlig utredning i planarbeidet er:
 - a. Eldre boligbebyggelse ved Holteveien (Bygningsmiljøet og enkeltbygg)
 - b. Området ved krysset Kirkeveien-Jernbaneveien-Waldemarhøyveien, (omfatter Skysstasjonen og funksbyggene Nessbygget og Rutheim)
 - c. Transformatorbygg ved Ski stasjon
 - d. Sanderveien 23 (villa, tegnet av ark. Sverre Fehn, 1960)
 - e. Den eldste trehusbebyggelsen
 - f. Lokomotivstallen
10. Grøntzoneplan for Ski tettsted skal legges til grunn for planarbeidet, men grøntzoneplanen må videreutvikles for å gi anvendelige retningslinjer for detaljregulering og byggesaks-behandling. Planen skal gi føringer for en forvaltningsplan for vegetasjon i sentrum, med hovedvekt på trær.
I planarbeidet vil utvikling av eksisterende og evt. oppretting av nye byparker være et viktig tema. Planen skal belyse hvordan man kan sikre god kvalitet i de offentlige byrom.
10. Ved områderegulering skal det lages en forvaltningsplan for området ved Waldemarhøy bygde- og kultursenter, inkludert Kapelldammen og parken, med målsetting om å ivareta hensynet til kulturminner, viktige områder for biologisk mangfold og samtidig legge til rette for videre utvikling av området som bypark. Kapelldammen skal vies særlig oppmerksomhet

ved at det avklares hvilke tiltak som kan tillates eller bør gjennomføres i randsonene til dammen.

11. Formingsveileder for utforming av gater og plasser i Ski sentrum av juli 2000 videreføres, men detaljer må oppdateres med vekt på hensynet til universell utforming.
12. Krav til uteoppholdsareal ved boliger i sentrum skal spesifiseres, jf. §10.
13. Utbyggingsavtaler skal sikre at det enkelte utbyggingsprosjekt bidrar til utvikling av Ski sentrum, herunder opprusting av tilstøtende byrom.
14. Ved områderegulering vurderes hvordan kommunen kan sikre arkitektonisk kvalitet ved nybygging. Bygningene bør utvikles med tradisjonelt møte med gater og byrom, uten halvplan og svalganger mot urbane byrom. Fasade mot byrom skal ha urban karakter.

18.2. Nordre Finstad

1. Området skal disponeres til institusjoner, tjenesteyting og kontor og evt. boliger i del av området. Forretninger skal i hovedsak ikke lokaliseres i dette området, med mulig unntak for kiosk eller mindre forretninger for betjening av nærområdet.
2. Området skal gis høy utnyttning og høyder tilsvarende 3-4 etasjer, med mulighet for større høyder der hensynet til landskapsbilde og nærmiljø gjør dette mulig.
I området ved Magasinleiren skal grad av utnyttning avveies mot hensynet til kulturmiljøet ved Magasinleiren.
3. Parkeringsbestemmelsene skal avspeile at dette er et sentrumsnært område med god tilgang til kollektive reisemidler. Reguleringsbestemmelsene vil kunne avvike fra kommuneplanbestemmelsenes §11 om parkering. Det skal også fastsette maksimums parkeringsnormer.
4. Intensjonene i gjeldende kommuneplan med en gjennomgående gang/sykkelveg med tilliggende grøntstruktur skal videreføres ved regulering.
5. Kulturminnene i Magasinleiren skal sikres ved regulering. Landsverneplan for Forsvaret og Riksantikvarens fredningsvedtak skal legges til grunn. Det skal være rimelig avstand til ny bebyggelse. Kulturmiljøet skal holdes samlet. Det skal være åpent rom mellom fredete bygninger og øvrige kulturminner i Magasinleiren.
Planlegging av området skal skje i samarbeid med kommunale og regionale myndigheter med ansvar for forvaltning av kulturminner. De bygg som er totalskadd ved brann skal erstattes med nybygg med tilsvarende volum. Nærmere krav til utforming av byggene fastsettes ved regulering.
6. Ved områderegulering skal det vurderes innpasset to barnehagetomter, og det åpnes for at lokalisering kan avvike fra den kommuneplanen nå viser.

18.3. Langhus sentrumsområde

1. Vedtatt planprogram for kommundelplan Langhus sentrum legges til grunn for planarbeidet.
2. Dersom planen åpner for forretninger med samlet bruksareal over 3000 m² skal konsekvensutredning ved regulering omfatte en handelsanalyse hvor det gjøres rede for dekningsgrad for handel i forhold til det naturlige omland som er Langhus tettsted, jf. rikspolitisk bestemmelser om kjøpesentre og fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

3. Ved friområdene ved Fosstjern, Bensekulpen, skal grad av tilrettelegging for friluftsliv avveies mot hensynet til biologisk mangfold.
4. Krav til parkering vil bli sterkt begrenset i forhold til §11 i disse kommuneplanbestemmelser. Det skal også fastsettes en øvre grense for parkeringsplasser ved nybygg. Markparkering vil normalt ikke bli tillatt med mulig unntak for parkering for funksjonshemmede og evt. andre spesielle behov.

18.4. Jonsrudåsen – Bråten -Slora

1. Hovedformål i planområdet er å tilrettelegge for boligbygging.
2. Boligform og tetthet utredes ved områderegulering.
3. Ved områderegulering skal hovedatkomst til områdene fastlegges. Alternativene er:
 - Kjøreatkomst til Jonsrudåsen fra Sloraveien
 - Kjøreatkomst til Jonsrudåsen fra Skoglia (Bøleråsen)
 - Tosidig kjøreatkomst evt. med gjennomkjøringsmulighet

Tilrettelegging for busstransport til Langhus senter og Vevelstad stasjon skal inngå i vegutredningene.

4. Uavhengig av løsning for samleveiene, skal det anlegges trafikksikre gang/sykkel-veger med god tilknytning til Slora-Vevelstadåsen og Bøleråsen.
5. Eksisterende turveger, skiløyper, viktige grøntdrag og viktige områder for biologisk mangfold skal tilstrebes ivaretatt. Der gjennomføring vil medføre endringer i forhold til eksisterende situasjon, skal det gjøres rede for avbøtende tiltak.
6. Konsekvenser for kulturminner, herunder husmannsplasser, skal utredes ved område-regulering. Husmannsplasser og gamle veifar skal sikres og bevares som historiefortellende elementer.
7. Ved områderegulering skal det avsettes nødvendig arealer for barnehager. En barnehage skal lokaliseres slik at den har god tilgjengelighet fra eksisterende boligområder ved Slora og Sloratoppen. Behovet for barnehager skal sees i sammenheng med dekningsgraden ved barnehager på Bøleråsen og Vevelstadåsen.
8. Utbyggingstempo skal tilpasses skoledekning ved eksisterende barneskoler ved Bøleråsen og Vevelstadåsen. Ved regulering skal det utredes om det er behov for å avsette areal for en framtidig barneskole i planområdet.
9. Ved områderegulering skal det avklares om delområde for gravlund skal videreføres. Avgrensning mellom boligområde og område for gravplass kan justeres. I område for gravplass kan det ved regulering også legges til rette for oppføring av livssynsneutrale seremonilokaler og krematorium.

18.5. Fortettingsområde, Skorhaugåsen

- Omregulering og nybygging skal gi flere boliger og en mer effektiv arealutnytting enn ved eksisterende situasjon. Byggehøyder og grad av utnytting fastsettes ved områderegulering. Overgangssoner mellom den høyere, tettere bebyggelse og villabebyggelsen skal vies særlig oppmerksomhet.
- Ved områderegulering skal det vurderes rekkefølgekrav, mellom annet hvordan fortettingen i

delområder skal gjennomføres, basert på at fortetting først bør skje i de mest sentrumsnære deler av området.

- Ved regulering skal det foreligge en landskapsanalyse som gjør rede for konsekvenser for landskapsbilde. Landskapsanalysen skal suppleres med illustrasjoner eller modeller som viser mulighetene ved trinnvis og full utbygging i planområdet.
- Sefrak-registrerte og andre bygninger og anlegg med mulig kulturhistorisk interesse skal vurderes særskilt ved regulering, jf. §10b.
- Ved regulering kan det legges til rette for trinnvis utbygging, ved at deler av eksisterende bebyggelse opprettholdes inntil videre, men planen skal belyse hvordan hele området på sikt kan fortettes.
- Ved områderegulering skal hovedstruktur i vegnettet herunder gang/sykkelveger fastlegges, og fordeling mellom offentlige og private veger skal avklares.
- Øvrige bestemmelser til kommuneplanen skal legges til grunn ved regulering, men avvikende parkeringsnormer skal vurderes ved områderegulering. Markparkering tillates ikke.
- Utenfor angitt fortettingsområde kan det innenfor områder som er regulert for frittliggende småhusbebyggelse ikke vedtas reguleringsforslag som medfører endring av boligform, tetthet eller høyder før slik omdisponering er fastlagt i kommuneplan.

§19. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner

19.1. Støysoner (pbl. § 11-8 a)

1. Rød sone

Hensynssone H210_1:

Områder med beregnet støynivå over 65 dB L_{den} , basert på trafikkprognose 2025.

2. Gul sone

Hensynssone H220_1:

Områder med beregnet støynivå 55-64 dB L_{den} , basert på trafikkprognose 2025.

I disse områdene er det ikke tillat å etablere støyfølsom bebyggelse, med mindre følgende vilkår oppfylles:

- Krav til innendørs støynivå i byggeteknisk forskrift oppfylles.
- Krav til utendørs støynivå oppfylles for alle soverom ved boliger, eller på minst en fasade i annen støyfølsom bebyggelse.
- Alle bruksenheter har tilgang til tilstrekkelig uteoppholdsareal, der krav til utendørs støynivå ikke overskrides.
- Berørt anleggseier har hatt anledning til å uttale seg vedrørende planene.
- Det vises også til kommuneplanbestemmelsenes §6. og 16.13.

19.2. Hensynssone H-330: Fareområder ved høyspentlinjer (pbl.§11-8a)

Hensynssonen omfatter fareområder ved det statlige og regionale el.forsyningsnettet. Innenfor fareområder er det ikke tillatt med noen form for byggetiltak. Andre tiltak i fareområdet skal avklares i samarbeid med linjeeier. Det vises også til §9.3 vedr. byggegrenser ved høyspentanlegg.

19.3. Hensynssoner for bevaring av naturmiljø og viktige områder for friluftsliv (pbl.§11-8c)

Hensynssone H560-1:

Sonen omfatter områder med naturverdi av nasjonal verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene unngås.

Hensynssone H560-2.

Sonen omfatter områder med naturverdi av regional verdi (tilsvarende naturverdi B=viktig) i kommunens naturtyperegistrering. I disse områdene skal tiltak som kan forringe naturverdiene i tilstrebes unngått.

Hensynssone H 560 -3

Sonen omfatter viktige vilttrekk. I disse områdene skal nye tiltak som kan påvirke vilttrekket søkes unngått. Dersom det legges til rette for tiltak i disse områdene må det ved behandling av plan eller tiltak dokumenteres at hensynene bak sonen ivaretas på en tilfredsstillende måte.

Retningslinjer for planarbeider som kan berøre hensynssoner 560-1, -2 og -3.

Ved planarbeider som kan berøre hensynssoner 560-2 eller -3 skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premisse for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde, eller biologisk mangfold krever reguleringsplan før gjennomføring.

Hensynssone H 530-1.

Hensynssonen omfatter viktige nærfriluftsområder samt viktige turveger/skiløyper.

Tiltak som bryter opp området, hindrer tilgang eller bruk til friluftsmål eller på annen måte medfører at naturverdier i området forringes, skal unngås.

Det skal gjennomføres avbøtende tiltak for å forebygge skadevirkninger av eventuelle tiltak.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som i vesentlig grad endrer landskapet og kan ha konsekvenser for landskapsbilde eller friluftsliv krever reguleringsplan før gjennomføring.

19.4. Hensynssoner for bevaring av kulturmiljø og kulturminner

19.4.1. Hensynssone H570-1: Kulturlandskap (pbl.§11-8, c)

Hensynssonen omfatter kulturlandskap av nasjonal og/eller regional verdi.

(Jf. rapporten: Kulturlandskapet i Follo, Akershus fylkeskommune og Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold, 2004-2008)

Det sammenhengende åpne jordbrukslandskapet mellom middelalderkirkene i Ski og Kråkstad og moreneryggene med tidlig bosettingsspor og fredseisveier bør bevares.

Ved planarbeide som kan berøre viktige kulturmiljø eller sammenhengende kulturlandskap skal konsekvensene for kulturlandskap og kulturmiljø utredes, med særlig vekt på konsekvenser for landskapsbilde.

Alle byggetiltak, herunder også tiltak i landbruket skal vurderes særlig med hensyn til tiltakets virkning i landskapet.

Massedeponi, bakkeplanering og andre tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for landskapsbilde krever reguleringsplan før gjennomføring.

19.4.2. Hensynssone H570-2: Kulturminner og kulturmiljø (pbl.§11-8c)

Hensynssonen omfatter kulturminner og kulturmiljø av lokal og regional verneinteresse.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 skal det legges stor vekt på å bevare, eventuelt tilbakeføre bygningen eller anleggets dokumenterte opprinnelige karakter og byggestil. Dette gjelder særlig bygningens form, takform, fasade, dører, vinduer og andre bygningdeler, bygningsdetaljer, materialbruk og fargebruk.

Det skal også legges vekt på å opprettholde den karakteristiske tomtestrukturen, historiske vegetasjonselementer, samt bygningenes plassering i landskapet.

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde en arkitektonisk og estetisk redegjørelse som forklarer hvordan tiltaket forholder seg til vernehensynene.

Riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås.

Hensynssonen omfatter følgende enkeltstående bygninger og kulturmiljø:

Ski tettsted:

1. Området ved Kappelsander, Kapelldammen og Waldemarhøy
2. Område ved Ski middelalderkirke
3. Kjeppestad, gamle kommunehus
4. Ski Magasinleir
5. Område ved Vardåsen med gravfelt
6. Ski hotell
7. Trafobygningen ved Ski Stasjon
8. Skyss stasjonen (Sand) og funkis bygninger
9. Område langs Holteveien
10. Bolig ved Drømtorp Næringsområde

Kråkstad/Skotbu:

11. Område ved Kråkstad stasjon
12. Kråkstad samfunnshus
13. Kråkstad skole (1911-bygget og den eldste skolen)
14. Område ved Kråkstad kirke og prestegård
15. Område ved Skotbu stasjon

Langhus:

16. Gårdstunet ved Langhus gård
17. Kulturminner og kulturmiljø langs Vevelstadbekken
18. Gårdstunet ved Brantenborg

Siggerud

19. Område ved Siggerud kirke
20. Område ved Siggerud gård
21. Område ved Stunner steinalderboplass

Hensynssone H570-3: Gamle veifar (pbl § 11-8, c)

Historiske veifar skal søkes bevart. Der veifaret har et autentisk preg tillates ikke tiltak som kan forringe veiens historiske kvaliteteter. For fredete veifar gjelder også kulturminneloven.

Hensynssonen omfatter:

1. Den Østre Fredrikshaldske kongevei, østre og vestre trase
2. Kjente fragmenter av oldtisvei i Sørmarka

19.5.Hensynssoner for båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (§11-8d)

19.5.1.Krav til områderegulering, pbl. §11-8d)

I følgende områder kan detaljregulering ikke vedtas og tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1,20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted, før områderegulering er vedtatt:

Hensynssone H710-1: Ski sentrum

Hensynssone H710-2: Nordre Finstad

Hensynssone H710-3: Langhus sentrumsområde

Hensynssone H710-4: Slora – Jonsrudåsen

Hensynssone H710-8. Fortetting Skorhaugåsen

Retningslinjer for områdereguleringene er gitt i §18.

Kommunen kan godkjenne tiltak som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan der tiltaket er i samsvar med retningslinjene for områderegulering gitt i §18 og åpenbart ikke har negative konsekvenser for senere regulering eller utbygging.

Innenfor Ski sentrum (H-710/1) kan det fremmes nye reguleringsplaner eller gjennomføring av tiltak knyttet til Follobanen og Ski stasjon.

Innenfor Langhus sentrumsområde (H-710-9) kan tiltak som omfattes av reguleringsplan for et område ved Vevelstad stasjon gjennomføres selv om det ikke foreligger områderegulering.

Innenfor hensynssone H710-8 Skorhaugåsen kan tiltak i samsvar med gjeldende reguleringsplan godkjennes inntil annet evt. framgår av område- eller detaljreguleringsplan.

19.5.2. Krav til detaljregulering, (bl.§ 11-8d):

Hensynssone H710-5: Kråkstad samfunnshus, Det er påkrevd med ny detaljregulering for å sikre krav til bevaring av eksteriør og interiør ved eksisterende bygg.

Hensynssone H710-6: Kråkstad stasjon, utvidelse i forhold til nåværende bevaringsområde

Hensynssone H710-7: Skotbu stasjon, sikring av stasjonsmiljøet

Felles for hensynssonene H 710-5, -6 og -7: Før ny reguleringsplan er vedtatt kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1,20-2, 20-3 og 20-4 ikke gjennomføres.

19.6. Hensynssoner for båndlegging etter lov om naturvern / naturmangfoldloven

Hensynssone H720-1: For området gjelder forskrift om Rullestad tjern naturreservat.

Hensynssone H720-2: For området gjelder forskrift om Midtsjøvann naturreservat.

Hensynssone H720-3: For området gjelder forskrift om Nærevann naturreservat.

Forskriftene er fastsatt av Miljøverndepartementet 02.10.1992.

19.7. Hensynssoner for båndlegging etter lov om kulturminner (pbl § 11-8d)

Hensynssone H730_1:

Det vises til kulturminnelovens bestemmelser for automatisk fredete kulturminner (jf. kulml. kap. II) og fredning ved enkeltvedtak (jf. kulml. kap. V).

Hensynssonen omfatter også utvalgte områder som er regulert som bevaringsområder etter plan- og bygningslovens bestemmelser.

Hensynssonen omfatter følgende lokaliteter:

1. Vardåsen gravhaugfelt
2. Gravhaugfelt ved Kråkstadveien
3. Grauhaugfelt øst for Ski middelalderkirke
4. Ski middelalderkirke
5. Kråkstad kirke
6. Telthuset ved Kråkstad kirke
7. Kråkstad prestegård
8. Ski Magasinleir
9. Siggerud kirke
10. Stunnerboplassen

§20. Bestemmelse tilknyttet Landbruks-, natur og friluftsområdene (pbl. §11-11)

I LNF-områdene er tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke tillatt, med unntak av:

- fasadeendring
- bygninger og mindre anlegg som inngår i landbruksformål
- miljøvennlige anlegg for vannforsyning og avløpshåndtering
- riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg

Ved byggesaksbehandling skal også slike tiltak vurderes i forhold til intensjonene med de hensynssoner som er nedfelt i kommuneplanen. Det kan ikke iverksettes tiltak som har negative konsekvenser for dyrket og dyrkbar mark, naturmiljø, kulturlandskap eller kulturmiljø.

§21. Retningslinjer for saksbehandling i LNF-områdene:

21.1. Eksisterende boliger utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter. Ved eventuell slik dispensasjon skal prosent bebygd areal % BYA (bebygd areal i forhold til tomteareal) ikke overstige 24 %. Samlet bebygd areal (BYA) for bolig, garasje og uthus skal likevel ikke overstige 200m² og samlet bruksareal ikke overstige 400 m². (Det er tilstrekkelig at en av disse forutsetningene oppfylles.)

Dersom det ikke bygges garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bebygd areal (BYA) reserveres minst 42m² for senere bygging av garasje.

Arealberegninger skal være i samsvar med teknisk forskrift (TEK) og NS 3940.

Maksimal gesimshøyde er 6,00 m. Maksimal mønehøyde er 8,50 m. For garasje/uthus er maksimal gesimshøyde 3,00 m og maksimal mønehøyde 5,00 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. I sterkt skrånende terreng kan større høyder for garasjer godkjennes. På eiendommen skal det være plass til minst én garasjeplass og én biloppstillingsplass pr. bolig.

21.2. Eksisterende fritidshus utenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Der forholdene ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt, kan det vurderes å gi dispensasjon for tilbygg eller påbygg i den utstrekning det ikke i vesentlig grad endrer husets karakter. Ved eventuell slik dispensasjon skal bruksareal (BRA) for fritidshuset ikke overskride 60 m², jfr. teknisk forskrift (TEK) og NS 3940. Maksimal gesimshøyde er 3,00 m og maksimal mønehøyde er 5,00 m. Ved eventuell dispensasjon for uthus er bruksareal (BRA) begrenset til 20 m² med maksimal gesimshøyde 2,50 m og maksimal mønehøyde 3,50 m. Høydene regnes fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget.

21.3. Eksisterende bolig- og fritidshus innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag

Det gis i utgangspunkt ikke dispensasjon for tilbygg/påbygg innenfor 100-meters-beltet fra vassdrag. Eventuelle søknader om dispensasjon fra kommuneplanen blir å vurdere ut fra særlige hensyn til virkninger tiltaket måtte ha sett fra vassdraget og om forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

Det skal ved vurderingen legges vekt på tilpasningen til landskapet og virkningen på vassdraget, også jfr. Vannressurslovens § 11 (om bevaring av et eksisterende vegetasjonsbelte langs vassdraget). Eventuelle tilbygg skal i slik sammenheng legges med orientering bort fra vassdraget og ikke overstige angitte størrelser i avsnittet over.

21.4. Bruksendring/ombygging

Det skal i utgangspunktet ikke gis dispensasjon for bruksendring fra fritidshus til bolig, eller for ombygging av eksisterende boliger slik at det blir flere boenheter. Unntak kan gjøres for allerede oppførte bolighus som har tilknytning til jord-, skog- eller hagebruksdrift, dersom dette etter landbruksmyndighetenes vurdering er nødvendig for drift av eiendommen.

21.5. Landbruksbebyggelse

Ved behandling av søknad om ny bebyggelse, herunder kårboliger, på landbrukseiendommer skal det foreligge en behovsvurdering basert på eiendommens produksjonsgrunnlag, i samsvar med signaler fra overkommunalt hold. Dette gjelder også ved søknad om fradeling av kårbolig i landbruket. Nye bygninger bør normalt plasseres som del av tunet på eiendommen og tilpasses eksisterende bygninger i tunet. Bebyggelsen skal ivareta estetikk og kulturmiljø, jf. §9.

21.6. Tilrettelegging for friluftsliv og idrett

Etablering av lysløyper, alpinanlegg, serveringshytter og annet som fremmer friluftsliv og idrett kan vurderes ved dispensasjon, dersom tiltaket ikke er av et slikt omfang at det vil kreve vanlig reguleringsbehandling. Innenfor 100-meters-beltet langs vassdrag vil kommunen være særlig tilbakeholden med å gi dispensasjon for nye tiltak. Det skal tas særlig hensyn til virkningen sett fra vassdraget slik at tiltaket i størst mulig grad innordner seg landskapet dersom forholdene ellers ligger til rette for det og allmennhetens interesser ikke blir berørt.

21.7. Eksisterende reguleringsplaner

Ovennevnte retningslinjer i § 20.1 - 6 gjøres også gjeldende for følgende reguleringsplaner, og kommer i tillegg til gjeldende reguleringsbestemmelser for disse områdene:

- Reguleringsplan for et område mellom Langhus og Ski stasjonsby til landbruksformål i Ski kommune, vedtatt 12.11.70
- Reguleringsplan for et område til landbruksformål i nordvestre del av Ski kommune, stadfestet 28.02.74.
- Reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av Ski kommune, stadfestet 29.05.78.

21.8. Spesielt om arealene innenfor marka

Disse områdene omfattes av lov om Oslo-marka og alle tiltak må behandles i forhold markaloven med tilknyttede bestemmelser og retningslinjer.

21.9. Hensynssoner i kommuneplan

Ved behandling av byggesaker i områder som omfattes av hensynssoner skal det gjøres rede for hvordan hensynene bak de angitte soner ivaretas ved gjennomføring av tiltaket.

§22. Retningslinjer for lokalisering av handelsvirksomhet

Disse retningslinjene skal legges til grunn for ny regulering og reguleringsendring hvor forretning inngår. Det etableres et skille mellom forretninger for plasskrevende varegrupper og annen detaljhandel. Bransjeregulering utover dette er det ikke hjemmel for.

Nærmere bestemmelser og retningslinjer vil bli vurdert ved områdereguleringer for Ski og Langhus sentrumsområder.

22.1. Definisjon.

Plasskrevende varegrupper defineres slik:

Forretninger som forhandler varegrupper som er plasskrevende, så som biler og motor-kjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskole/hagesenter og større forretninger knyttet til salg av el.varer og møbler. Salg av andre vareslag eller annen type forretningsvirksomhet er ikke tillatt.

Definisjonen er knyttet til varetype, ikke forretningenes omsetningsvolum eller areal.

22.2. Område for detaljhandel

Virksomheter knyttet til detaljhandel skal primært lokaliseres til Ski og Langhus sentrum.

I disse områdene kan det ikke etableres nye virksomheter knyttet til forretninger med plass-

med plasskrevende varegrupper.

Dagligvareforretninger basert på dekning av nærliggende boligområder kan etableres utenfor disse områder når dette er fastlagt i reguleringsplan.

22.3. Lokalisering av forretninger for plasskrevende varegrupper

Virksomheter som forhandler spesielt plasskrevende varegrupper lokaliseres til næringsområder i randsonen til Ski tettsted, i samsvar med andre føringer gitt i kommuneplanen.

22.4. Plankrav

Ny virksomhet i samsvar med disse retningslinjer, men i strid med gjeldende reguleringsplan, kan ikke etableres før dette er nedfelt i vedtatt reguleringsplan. Ved regulering skal behov for rekkefølgebestemmelser knyttet til teknisk infrastruktur mv. utredes.

§23. Dispensasjon (pbl.kapt. 19)

Søknader om dispensasjon fra arealplanen med tilhørende bestemmelser avgjøres av plan og byggesaksutvalget, jf. kommunestyrets delegasjonsvedtak av 17.06.2009.

Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt. Ved vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, skal samfunnsmessige hensyn veie tungt.

Finner plan og byggesaksutvalget at det bør gis dispensasjon fra plankravene nedfelt i kommuneplanens plankrav jf. §§2 og 19.5, skal slike saker oversendes kommunestyret til avgjørelse.

VEDLEGG: Nasjonale og regionale føringer

I tillegg til lover og forskrifter er en rekke dokumenter og føringer relevante for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen

Sentrale Stortingsmeldinger

St.meld. nr. 16 (2008-2009) *Nasjonal transportplan 2010–2019*

St.meld. nr. 41 (2008-2009) *Kvalitet i barnehagen*

St.meld. nr. 44 (2008-2009) *Utdanningslinja*

St.meld. nr. 47 (2008-2009) *Samhandlingsreformen*

St.meld. nr. 31 (2007-2008) *Kvalitet i skolen*

St.meld. nr. 12 (2006-2007) *Regionale fortrinn – regional framtid*

St.meld. nr. 16 (2006-2007) *... og ingen sto igjen. Tidlig innsats for livslang læring*

St.meld. nr. 20 (2006-2007) *Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller*

St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*

St.meld. nr. 31 (2006-2007) *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion*

St.meld. nr. 16 (2004-2005) *Leve med kulturminner*

St.meld. nr. 16 (2002-2003) *Resept for et sunnere Norge – Folkehelsepolitikken*

St.meld. nr. 23 (2001-2002): *Bedre miljø i byer og tettsteder*

St.meld. nr. 34 (2006-2007) *Norsk klimapolitikk*

Regionale føringer

Samarbeidsalliansen Osloregionen (2008): *Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen*

Akershus fylkeskommune (2004): *Fylkesplan for Akershus 2004-2007/2010*

Akershus fylkeskommune (2001): *Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, servise og senterstruktur*

Akershus fylkeskommune (2007): *Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018*

Akershus fylkeskommune (2009): *Utviklingstrekk og utfordringer i Akershus, Grunnlagsdokument for Regional planstrategi*

Follorådet (2009): *Follorådets regionale føringer, Samordnede kommuneplaner for Follo – Fase 1*

Follorådet (2007): *Strategisk Næringsplan for Follo*

Follorådet (2003): *Samferdselstrategi for Follo 2003-2015*

Andre relevante dokumenter

Næringsanalyse Follo (Telemarksforskning), 2009

Tiltaksanalyse for PURA , 2009

BOTSFOR-rapport Ski sentrum (Norsam), 2010

Ski 2050 – langsiktige rammer for et bærekraftig og konkurransedyktig tettsted (Civitas/IN'BY), 2011

