

EN NY BYDEL I SKI FOR MENNESKER OG NÆRING

Saksnr. 09/619

Uttalelse til kommuneplanens tekstdel og plankart med bestemmelser
samt endringer vedtatt av kommuneplanutvalget 02.03.2011.



SAMMENDRAG

– En aktiv næringspolitikk gir stabil vekst for alle

Ski tettsted har pr. i dag ikke store nok arealreserver med tanke på den utviklingen av tettstedet som er planlagt de neste årene. En knapphet på slike arealer vil kunne begrense utviklingen for tettstedet som helhet.

Ski Næringspark og Ellingsrud Industriområde har lenge vært prioriterte områder for kommunen i forhold til næringsutvikling. Ski tettsted trenger næringsutvikling for å få inntekter, arbeidsplasser og et komplett tilbud til sine innbyggere. Det er ikke alt som har sin naturlige plass i Ski sentrum, og man kan heller ikke basere sin arealplanlegging på å forsyne seg av arealer i Ås.

Arealpolitikk og transportplanlegging er viktige faktorer for å få til en god nærings- og boligutvikling. Vi har sagt oss villige til å investere tungt i infrastruktur knyttet til ny atkomst til Ellingsrud Industriområde og starten på en ringvei samt tilrettelegging for gående og syklende.

Ski kommune har lagt som premiss at de arealer som skal benyttes til næringsvirksomhet skal velges ut fra tilgjengelighet til kollektivtransport og vei (ABC-prinsippet). Dette illustrerer viktigheten av å opprettholde Drømtorp stasjon.

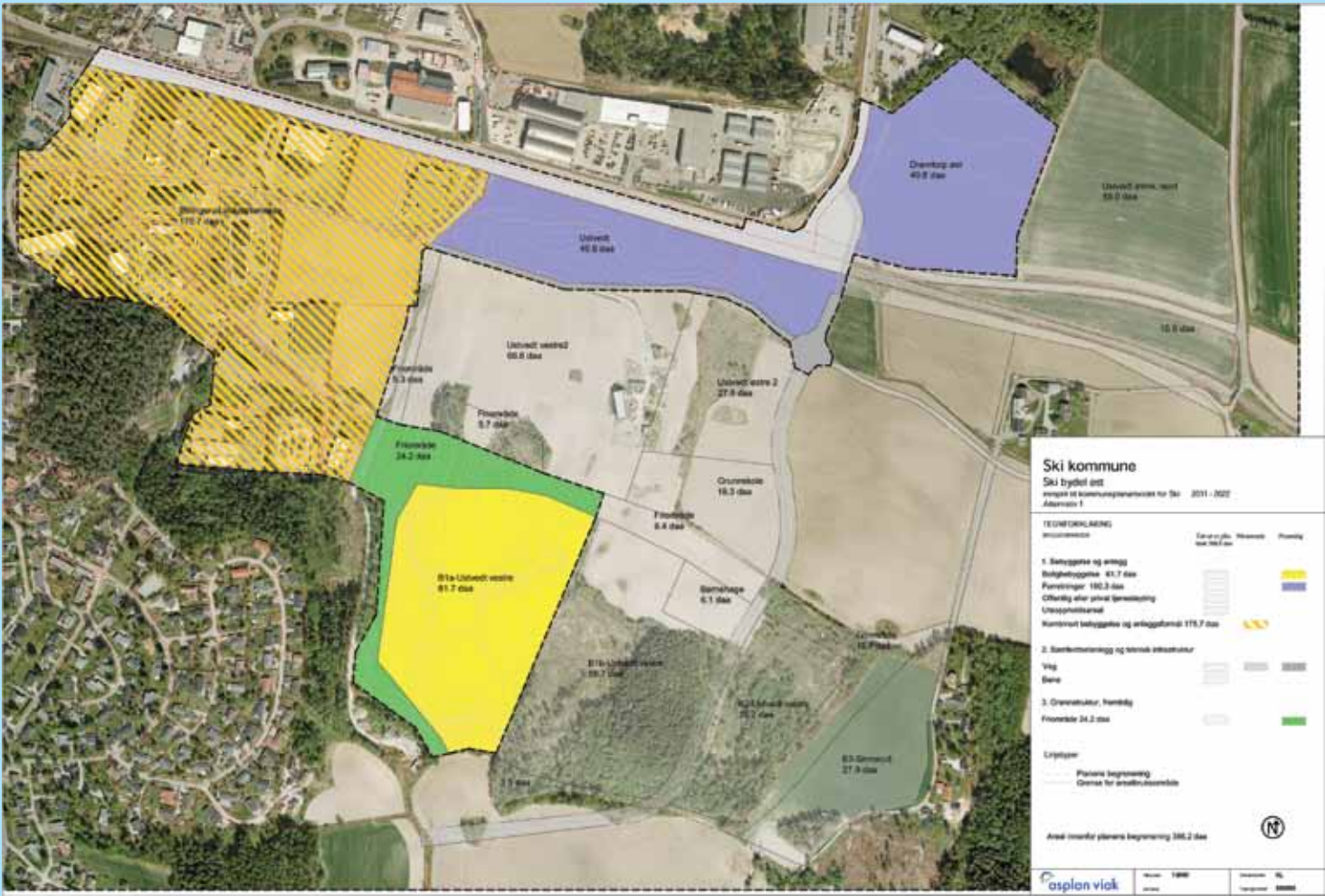
Forvaltningen av den store investeringen Follobanen representerer vil øke presset på sentrumsområdet. Dette vil få ringvirkninger også for områdene i randsonen til sentrum.

Vårt innspill er svært omfattende og gjennomføringen vil strekke seg over lang tid. Vi mener at deler av vårt innspill bør vedtas i denne kommuneplanrulleringen, slik at knapphet på arealer *utenfor* sentrumsområdet ikke blir en begrensning for utviklingen i sentrum.

For å åpne opp Ski Bydel Øst og legge til rette for den ønskede utviklingen på Drømtorp og Ski Næringspark, **foreslår vi derfor følgende tiltak i kommende kommuneplanperiode:**

2

- 1) Etablering av en ny, planfri atkomst til Ellingsrud Industriområde som muliggjør transformasjon/fortetting av eksisterende bebyggelse og en fremtidsrettet utbygging på allerede regulerte men ubebygde arealer.
- 2) Vedta en omdisponering av arealene som åpenbart skiller seg ut som fremtidige næringsområder, det vil si arealene langs Kjeppestadveien, på begge sider av veien.
- 3) Vedta en omdisponering av deler av skogholtet til Vestre Ustvedt gård, som åpenbart egner seg svært godt til boligformål.
- 4) Gjøre alt som står i Ski kommunes makt for å opprettholde og flytte Drømtorp stasjon og derved nyttiggjøre seg den fantastiske ressursen en slik holdeplass vil være for utviklingen av Ski Øst.



En ny bydel i Ski for mennesker og næring

Det eksisterende Ellingsrud Industriområde har en nærhet til Ski sentrum som gir et betydelig potensiale for transformasjon og fortetting.

“Dalbunnen” langs med Kjeppestadveien har vi foreslått å benytte til næring, hvilket er en videreføring av dagens utbyggingsmønster og en naturlig lokalisering, ut fra klimatiske forhold og nærheten til vei og jernbane. Det forutsettes at området ikke blir åpnet for kjøpesenter eller et stort omfang av detaljhandel som kan svekke Ski sentrum.

Skogen tilhørende Vestre Ustvedt gård ligger på et høydedrag, og har alle forutsetninger for å bli et hyggelig boligområde. Jordene mellom skogen og Kjeppestadveien kan egne seg godt for både næring og boliger. Selv om vi har foreslått næring i dette området, kan man også tenke seg et større innslag av boliger her.

Områdene mellom Kjeppestadveien og Ski Næringspark representerer både en naturlig forlengelse av næringskorridoren langs med Kjeppestadveien og en naturlig utvidelse av Ski Næringspark. Deler av området foreslås dessuten benyttet til ny atkomst til Ellingsrud Industriområde og Vestre Ustvedt Gård.

Vi har også foreslått (og satt av arealer til) skole og barnehage i området, som av kommunen er pekt på som et viktig område for utbygging av boliger. Videre ser vi for oss å bygge ut gang- og sykkelveinettet, og å supplere dette med en lysløype i tilknytning til Ellingsrudkollen.



Historien om Ellingsrud Utvikling AS

Ellingsrud Utvikling AS ble stiftet sommeren 2008 av Ski Parkinvest AS, Industriveien Eiendom AS, Stil Invest AS og Ski Bygg Gruppen AS. Grupperingen eier/kontrollerer ca 800.000 m² eiendom og ca 80.000 m² bygningsmasse i Ski Øst. Selskapet ble stiftet for å oppnå en optimal utvikling av Ski Øst – fri for suboptimalisering, interne stridigheter og med en svært god gjennomføringsevne.

Fokus på mennesker og miljø

Flere arbeidsplasser vil redusere utpendlingen fra Ski og øke innpendlingen. Dette vil igjen føre til mer aktivitet i Ski sentrum

Vi legger opp til en konsentrert, arealeffektiv lokalisering av handel med plasskrevende varer.

Vi planlegger gode løsninger for kollektivtransport, gang- og sykkelveier og et trafikkmønster som går utenom Ski sentrum.

Etableringen av vår foreslåtte ringvei vil redusere tungtransporten gjennom Ski sentrum til et minimum.

Ved planleggingen av et så omfattende prosjekt vil det stilles høye krav til optimale løsninger for energieffektivisering av bygningsmassen, både for næring og boliger. I store prosjekter har man også gode forutsetninger for å investere i, og nyttiggjøre seg av, miljøvennlige energikilder.

Ved å etablere plasskrevende handel i kort avstand til sentrum oppnår man en reduksjon i bilbruken, både ved at Skis innbyggere får en kortere reisevei, og ved at virksomhetene blir lett tilgjengelige - også med andre transportmidler enn bil.



God tilgjengelighet for gående, syklende, kollektivreisende og bilister

Ellingsrud Utvikling AS har sendt et innspill til kommuneplanen som legger opp til en kraftig forbedring av tilgjengeligheten til Ski Øst. Sentralt i innspillet til kommuneplanen står fire infrastrukturgrep som alle er svært viktige både for Ski sentrum og Ski Øst:

Ny atkomst til Ellingsrud Industriområde

Ellingsrud Industriområde har en nærhet til Ski sentrum som tilsier at området har et stort potensiale for transformasjon og fortetting. En forutsetning for en slik transformasjon/fortetting er at dagens atkomst til området (som krysser jernbanen regulert av en bom) erstattes med en ny, planfri atkomst. SWECOs avdeling i Ski har i forbindelse med vårt innspill prosjektert og kalkulert det vi mener er den beste atkomsten til området, hvilket er å etablere en kulvert for biler, gående og syklende ved avkjøringen til Dynamittveien.

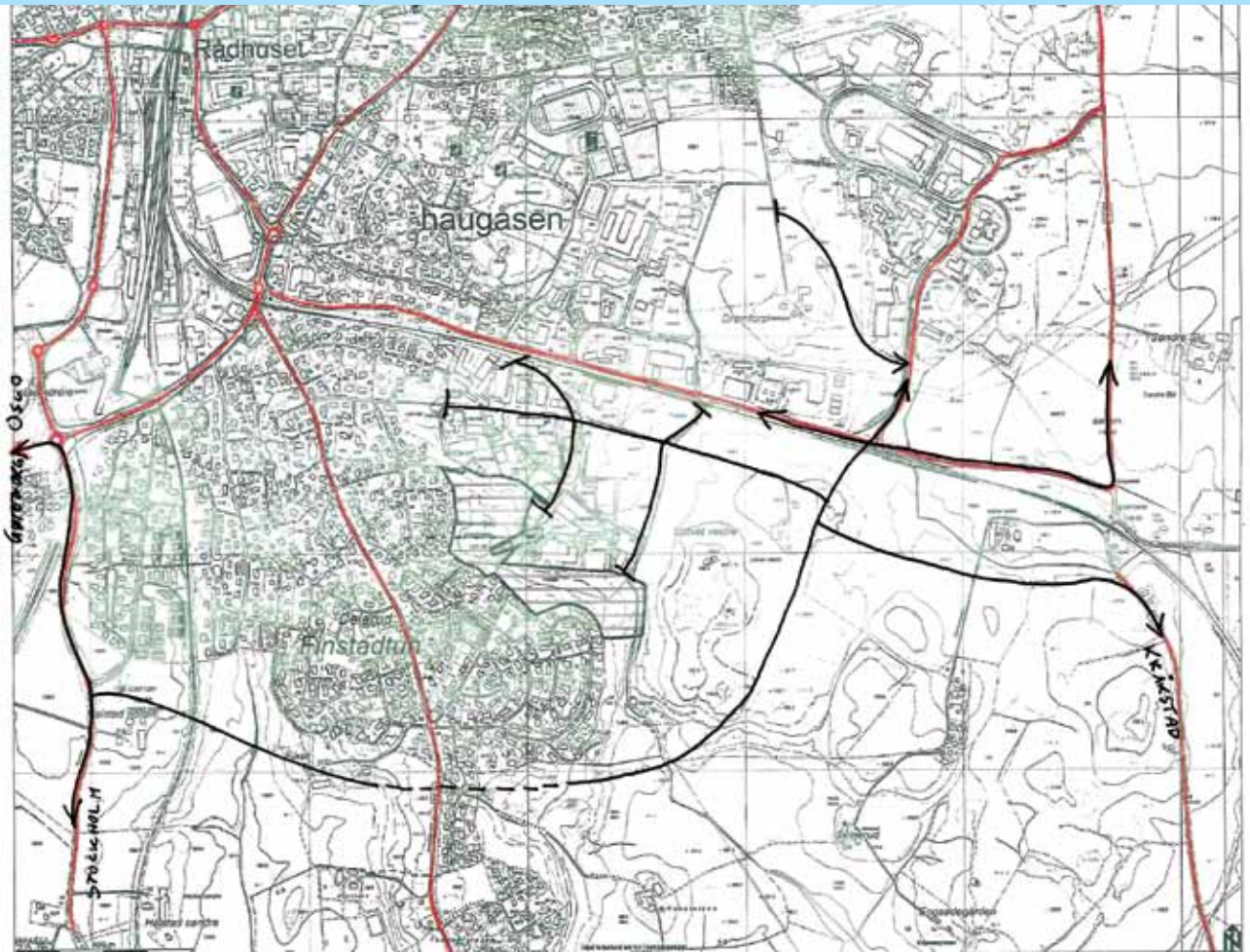
Ellingsrud Utvikling AS er innstilt på å finansiere denne betydelige infrastrukturinvesteringen, under forutsetning av at vi får gjennomført et prosjekt som er stort nok til å bære investeringen.

Ringvei som avlaster

Høringsforslaget legger opp til en ambisiøs utvikling av hele Ski Øst, både på kort og lang sikt. Denne utviklingen vil, uavhengig av hvilke formål som blir valgt, skape en betydelig økning i trafikkmengden til Ski Øst. Vi har i vårt innspill foreslått at man bygger en vei som starter i vårt foreslåtte trafikknutepunkt ved Dynamittveien og ender i Åsveien. Derfra kan veien føres videre til Søndre Tverrvei, slik at man oppnår en god veiforbindelse fra E18 til Ski Øst.

Ringveien vil:

- Eliminere tungtrafikken fra E18 gjennom Ski sentrum til Ski Øst
- Avlaste Ski sentrum og særlig trafikksituasjonen ved Statoil/Ski storsenter ved at en betydelig andel av kjørende til og fra Ski Øst slipper å kjøre gjennom Ski sentrum for å komme til E18
- Avlaste Kråkstadveien ved at kjørende herfra ikke lenger trenger å kjøre gjennom Ski sentrum når de skal til E18, da det blir av- og påkjøring fra Kråkstadveien til ringveien



Drømtorp stasjon

Det nedleggingstruede stoppestedet vil ved en videre utbygging og fortetting av Ski Øst kunne bli et viktig element i utviklingen av både Ski sentrum og Ski Øst. Vi foreslår i vårt innspill å flytte stasjonen noen hundre meter lenger ut på Kjeppestadveien, til vårt foreslåtte knutepunkt ved Dynamittveien. Stasjonen vil med dette ligge i "hertet" av Ski Øst, sentralt beliggende i forhold til Ski Næringspark, Ellingsrud Industriområde, Drømtorp industriområde/boligområde og Ustvedt gård.

Det fremgår av høringsforslaget at Ski Øst er tiltenkt en sentral rolle i den videre utviklingen av tettstedet, og vi ser Drømtorp stasjon som en verdifull ressurs for tettstedet. Drømtorp stasjon vil også kunne avlaste Ski sentrum i forhold til biltrafikk, dersom man legger til rette for etablering av pendlerparkering her.

Gang- og sykkelvei

Ellingsrud Utvikling har gjennom sine kjøp av eiendommer langs Kjeppestadveien lagt forholdene til rette for etablering av gang- og sykkelvei, hvilket vil være et viktig element både for eksisterende og fremtidig bebyggelse i Ski Øst.



Hvorfor vente til 2040 – når behovet er her i dag?

Sitat fra høringsforslaget:
“Det er fortsatt store arealreserver i næringsområdene i Ski Øst”.

Eksisterende, ledige næringsarealer i Ski Øst er pr. i dag på ca 122 da, fordelt med ca 36 da på Ellingsrud og 87 da i Ski Næringspark. Vi kjenner ikke til arealreserver av større betydning andre steder i Ski tettsted.

I Ski Næringspark har man de siste 5 årene utviklet og bebygget tomter på totalt ca. 130 da til næringsformål. Med en videreføring av denne utviklingstakten vil arealreservene i Ski Næringspark være brukt opp i 2014. Bakgrunnen for at de ledige næringsområdene i Ellingsrud Industriområde ikke er blitt utviklet, er at grunneier har avvendt utviklingen inntil en ny atkomst er etablert. Arealet på 36 da er etter vårt derfor syn en “kunstig” arealreserve.

Pr. i dag finnes det ingen ledige tomter i tilknytning til Ski tettsted der man kan etablere virksomheter som driver handel med plasskrevende varer. Disse virksomhetene er nå lokalisert midt i Ski sentrum. For å kunne oppnå den ønskede fortettingen og transformasjonen av sentrum må man ha et område disse virksomhetene kan flytte til.

Vårt forslag til lokalisering av denne formen for handel har svært god tilgjengelighet fra Ski sentrum med alle former for kollektivtransport, for gående, syklende og bilister.

Sitat fra høringsforslaget:
“Attraktive bokommuner med gode bokvaliteter og gode kommunale tjenester. Dette betyr mye når bedrifter velger lokaliseringssted, fordi det er viktig i arbeidet med å rekruttere arbeidskraft”.

Ski kommune har som uttalt mål å tiltrekke seg nye arbeidsplasser med høyt utdannede arbeidstakere. En god del av disse vil ønske å etablere seg i villaer. I kommuneplanen er det, slik vi forstår, ikke lagt opp til noen nye villaområder i tilknytning til Ski sentrum. Vi vil påpeke at det i skogholtet ved Vestre Ustvedt gård er en god mulighet for å åpne opp for en variert boligbebyggelse.

Sitat fra høringsforslaget:
“Det er viktig at både bilbasert handel med plasskrevende varer og transportavhengig servicevirksomhet lokaliseres arealeffektivt ut mot overordnet veinett rundt Ski sentrum”

Denne type handel (møbelbutikker, store elektronikkbutikker, plantesentra, byggevarehus etc.) er et naturlig supplement til Ski sentrum. Dette er ikke “regionale butikker”, men butikker som først og fremst er tenkt å betjene innbyggerne i Ski.

En regulering av Ellingsrud/Ustvedt/Drømtorp til blant annet handel med plasskrevende varer, er en naturlig videreføring av virksomheten i området, jf. Ski Bygg, Steinsenteret og diverse bilrelaterte virksomheter. Det er en effektiv måte å utnytte den kundestrømmen som allerede går til Ski Storsenter og Ski sentrum, og man unngår å skape unødige nye handelsveier.

Sitat fra høringsuttalelse til kommuneplanen i Ås:
“Fylkesutvalget vil sterkt anmode kommunen å innta bestemmelser om at det ikke tillates kontor- eller handelsvirksomhet innenfor næringsområde N1” (N1 er et nytt næringsområde ved Nygårdskrysset). Høringsuttalelsen ble tatt til følge av rådmannen i Ås.

I høringsforslaget foreslår man å legge denne typen handel til Nygårdskrysset. Ellingsrud Utvikling mener at man med et slikt grep vil undergrave den eksisterende næringsvirksomheten i Ski sentrum. Det vil være med på å bygge opp en ny handelsdestinasjon i Follo, og dreie tyngdepunktet bort fra Ski sentrum, mot Vinterbro og Vestby. I tillegg til de uheldige konsekvensene dette ville ha for Ski sentrum, vil dette utløse en generell økning i biltrafikken.

Arealreserver næring Ski Øst

I Høringsforslag til kommuneplan 2011 - 2022 vises det gjentatte ganger til at det er “store arealreserver i eksisterende næringsområder i Ski Øst”. Etter Ellingsrud Utvikling AS’ oppfatning er arealreserven svært begrenset, som tabellen under viser.

	Utbyggbart tomteareal	Kommentar
Ellingsrud industriområde		
Industriveien 1b	6 734	Utviklingsmuligheter begrenses av jernbaneovergang og kan ikke utnyttes optimalt før ny, planfri atkomst er etablert.
Industriveien 4	18 957	
Industriveien 6	10 057	
Sum arealreserve Ellingsrud Industriområde	35 748	
Ski Næringspark		
Område bak Drømtorp vgs	33 500	Utvikling ikke påbegynt.
Dynamittveien 17	14 500	Utvikling ikke påbegynt.
Glynitveien	27 500	Eiendommen er under utvikling
Glynitveien	11 500	Eiendommen er under utvikling
Sum arealreserve Ski Næringspark	87 000	
Sum arealreserve begrenset av jernbaneovergang	35 748	
Sum arealreserve under utvikling	39 000	
Sum arealreserve (utvikling ikke påbegynt)	48 000	

Samtlige arealer i tabellen over er regulert til kontor/lager/industri. Det finnes pr i dag ikke ubebygde tomter i Ski som er regulert for plasskrevende varegrupper.

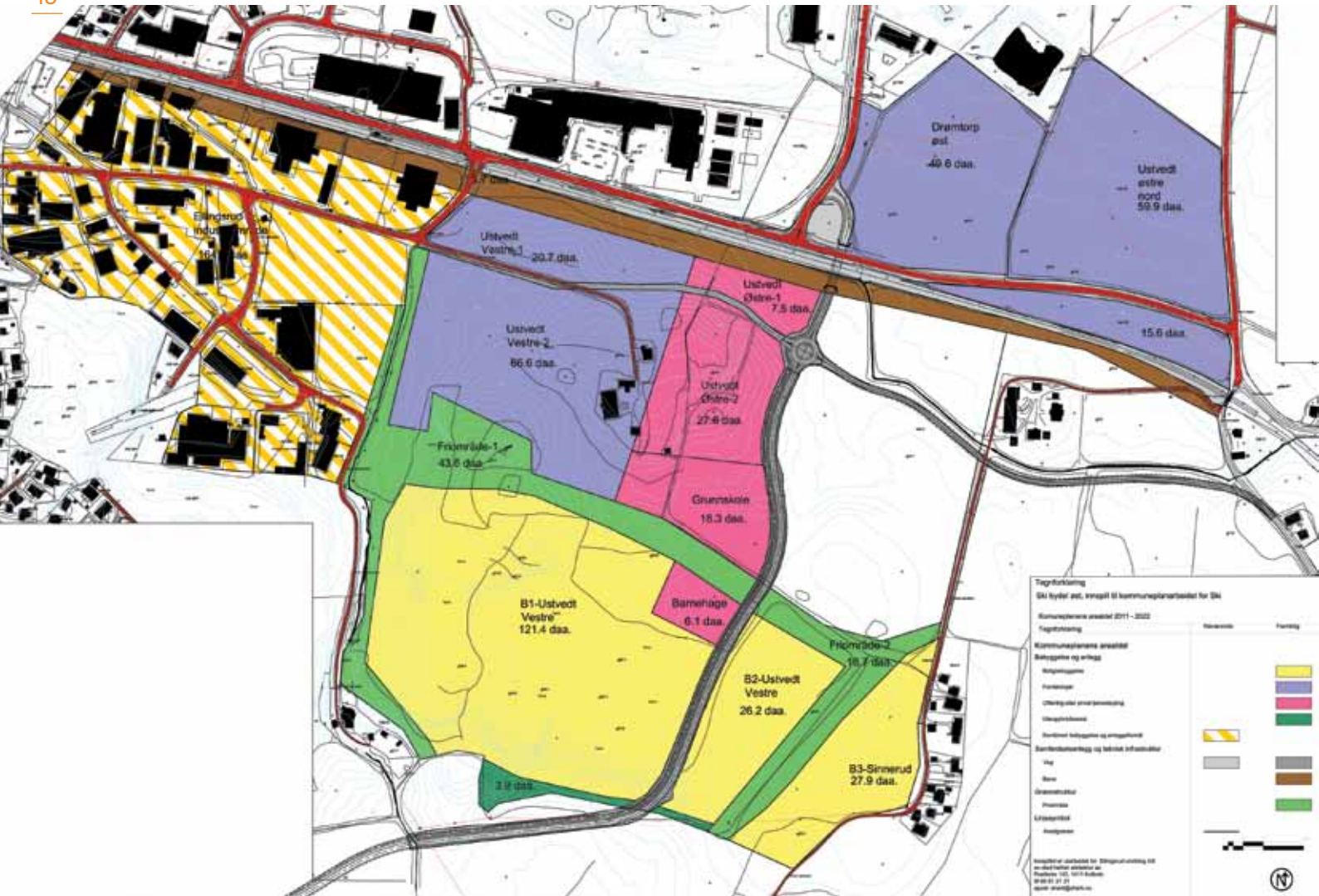


Positive konsekvenser

I vårt arbeid med innspillet til kommuneplanen utførte vi en nærmest komplett konsekvensanalyse av arealene i vårt innspill.

Vi tillater oss derfor kort å kommentere enkelte punkter fra kommunens konsekvensanalyse, som allerede er behandlet i vårt innspill:

- Vi har foreslått å verne kulturminnet i området og bruke dette som en grønn lunge mellom våre foreslåtte nærings- og boligområder.
- Vi har foreslått å bevare gårdstunet Ustvedt vestre.
- Vi har inngått avtaler med tre av de fire gårdbrukene som er berørt av innspillet. Sinnerud er tatt med for helhetens skyld, og vil være den delen av innspillet som ligger lengst frem i tid.
- Omdisponeringen av ca 350 da dyrket jord må sees opp mot områdets beliggenhet i forhold til ABC-prinsippet (tilgjengelighet med kollektivtransport).
- Vi har lagt opp til ivaretagelse av kantsonen til bekken som går langs Verkstedveien.
- Kommunens konsekvensanalyse peker på at skirennet i Ellingsrudkollen må finne andre skiløypetraseer. Vi har lagt opp til å bygge en lysløype på ca 3-4 km i tilknytning til boligprosjektet, dette vil bedre løypetilbudet i området.



Langsiktig byggegrense for Ski tettsted

Hele vårt innspill ligger innenfor den langsiktige byggegrensen som er foreslått i høringsutkastet. I kommuneplanutvalgets behandling av arealplanen vedtok man å sende ut på høring en arealplan der man definerer en langsiktig byggegrense i Ski Øst. Vi er enige med politikerne i at den langsiktige byggegrensen må fastsettes allerede nå, og vi vil peke på viktigheten av at man i denne rulleringen av kommuneplanen sørger for å sette av tilstrekkelige arealer for ivareta utviklingen av Ski tettsted, også utenfor det definerte sentrumsområdet.

Ringvirkningene av byggingen av Follobanen strekker seg langt ut over Ski sentrum, og for å forvalte denne investeringen på beste mulige måte er det viktig å ta stilling til bruken av arealene også i randsonen til sentrum. Vår målsetning ved utarbeidelsen av innspillet er å:

- Legge til rette for en sortering av arealer i Ski sentrum ved at man får mulighet til å flytte virksomheter som på sikt ikke har sin naturlige plass i sentrum ut i randsonen.
- Etablere en optimal infrastruktur for Ski Øst med hensyn til kollektivtrafikk, bilister, gående og syklende slik at man reduserer biltrafikken både i sentrum og for tettstedet som helhet og bygger opp under alternative reisemåter.
- Legge til rette for en næringsstruktur som bygger opp under Ski sentrum som et supplement til de virksomhetene man har (og ønsker å få) der. Kommunen har et mål om å føre en aktiv næringspolitikk, vi ønsker å tilby næringslivet attraktive og lett tilgjengelige næringsarealer knyttet opp til eksisterende tettstedsstruktur.
- Legge til rette for et attraktivt bomiljø i forlengelsen av det eksisterende bomiljøet på Ellingsrud, med kort vei til skole, barnehage, Ski sentrum og kollektivtransport.

En omdisponering av området vil ha negative konsekvenser for jordvernet. Samtidig vil våre foreslåtte infrastrukturgrep bidra til at området defineres som et klasse A-område med tanke på kollektivtransport og vei.

Rikspolitiske retningslinjer sier blant annet at *“innenfor gangavstand fra stasjoner/ knutepunkter for hovedårene for kollektivtrafikknett*et **kan** *utbyggingshensyn tillegges større vekt enn **vern...**”*.

En realisering av vårt prosjekt vil ha positive konsekvenser for samordnet areal- og transportplanlegging og kommuneplanens mål om aktiv næringspolitikk og styrking av Ski tettsted, Ski sentrum og Ski som regionscenter.

Høringsutkastet legger opp til at *“potensialet for fortetting og transformasjon i eksisterende bebygde områder skal være utnyttet før man omdisponerer dyrka mark”*.

Vi forstår resonnementet bak den foreslåtte bestemmelsen, men tillater oss å påpeke enkelte forhold/konsekvenser knyttet til bestemmelsen:

- 1) En transformasjon/fortetting forutsetter gjerne at man kan tilby eksisterende virksomheter en alternativ lokalisering. Det er derfor nødvendig til enhver tid å ha en arealreserve man kan flytte disse virksomhetene til.
- 2) De industriområdene man ser for seg å fortette/transformere er eiet av svært mange ulike grunneiere. Man kan ikke basere sin arealpolitikk helt og holdent på at disse skal gå sammen og samarbeide om en transformasjon – i alle fall ikke i et kort/mellomlangt tidsperspektiv og ikke under noen omstendighet dersom de ikke har et annet sted å flytte virksomhetene sine til.
- 3) Det vil i praksis være svært vanskelig å definere betydningen av “full utnyttelse av potensialet for fortetting og transformasjon”.
- 4) En forutsetning for å oppnå transformasjon/fortetting er at infrastrukturen blir tilpasset den ønskede, fremtidige situasjonen.
- 5) Det er en betydelig “treghet” knyttet til omdisponeringen av dyrket mark. Dette tilsier at omdisponeringsprosessen bør initieres i god tid før behovet er tilstede.

Ellingsrud Utvikling AS

co/Höegh Eiendom
Postboks 2426 Solli
0201 Oslo

Ta gjerne kontakt med

Jan Erik Kristiansen

Höegh Eiendom AS
mob. 91 88 93 87
e-post: jek@hoegh.com

Anders Såheim

Bee AS
mob. 97 66 70 34
e-post: as@bee.no

