



Nordre Follo
kommune

Bybåndsamarbeidet

28. april 2022

Aktuelle problemstillinger for Nordre Follo

1. Lager og logistikk i et regionalt perspektivet

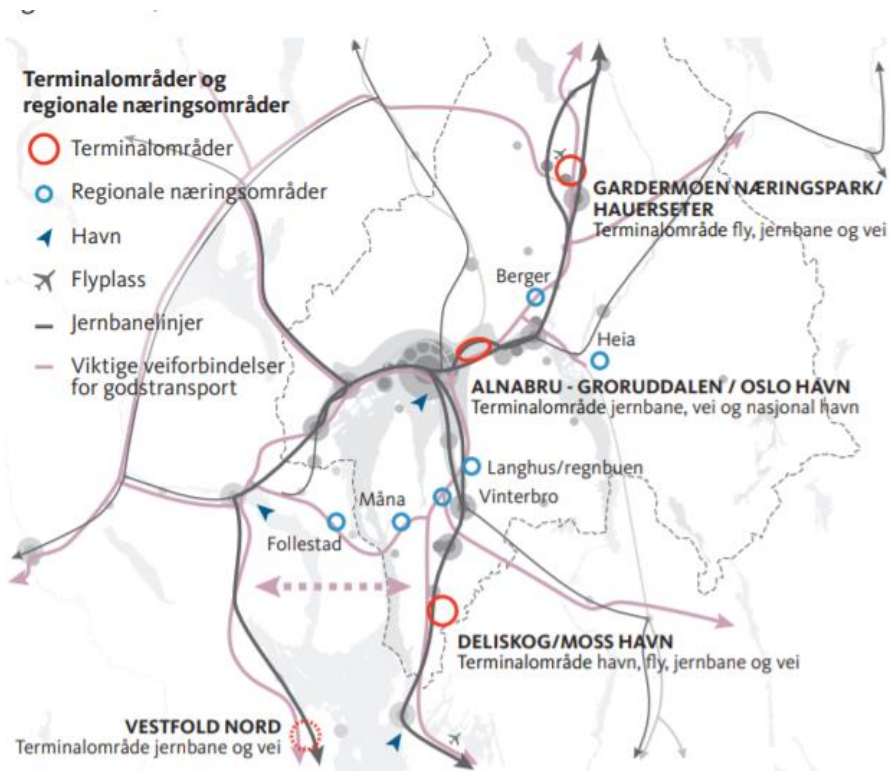
Hvordan utnytter vi våre egne næringsområder?

Behov for å legge ut nye næringsområder til lager og logistikk i vårt område?

2. Handel og service – byliv og sentrumshandel

3. Arbeidsplassintensive virksomheter – kontorvirksomhet og større (statlige) institusjoner

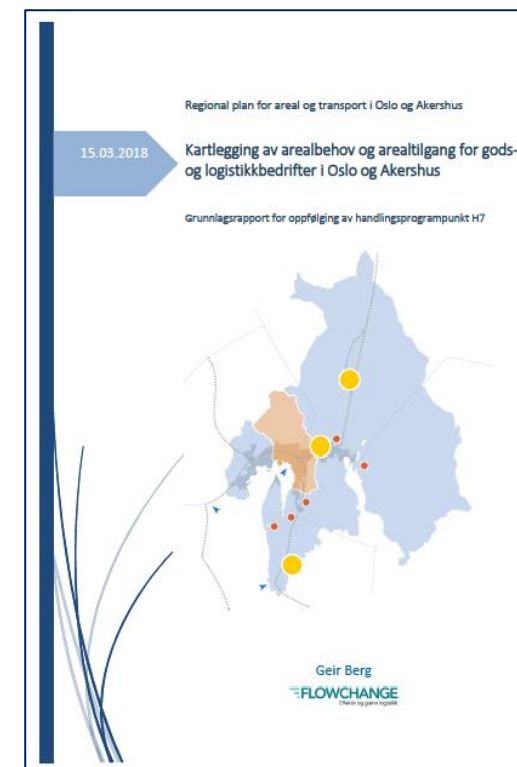
1. Lager og logistikk i et regionalt perspektiv



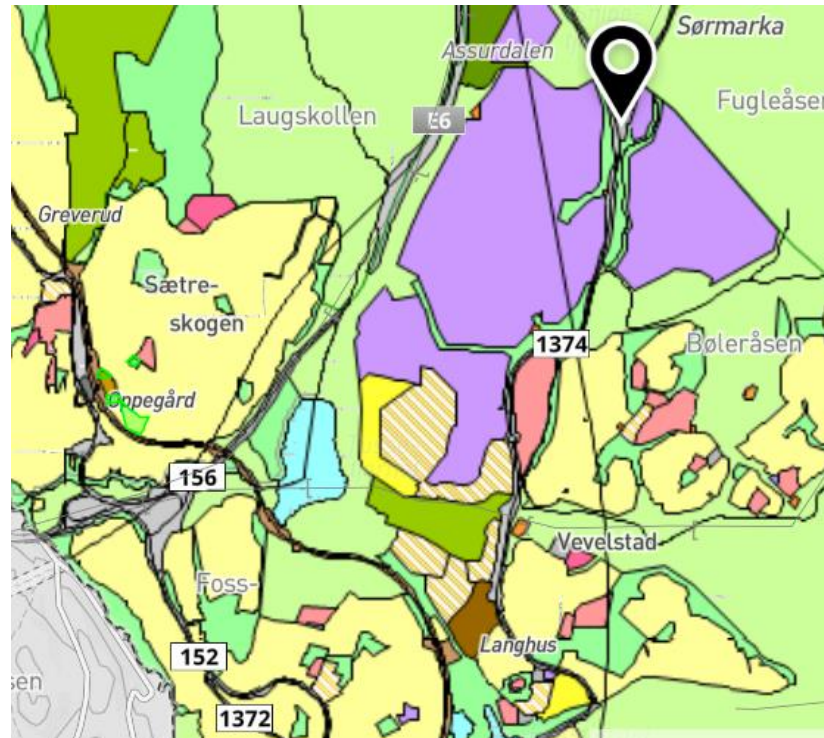
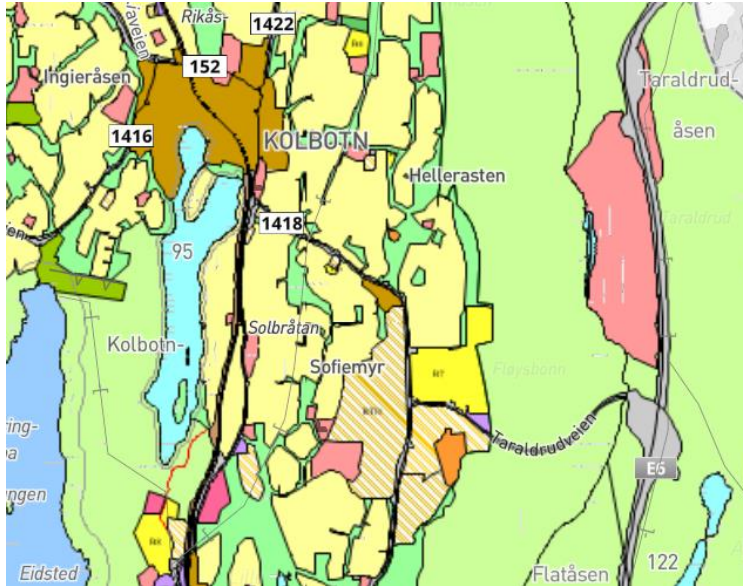
Regional plan for ATP Oslo og Akershus -
handlingsprogram

- Regionale næringsområder for gods og logistikk.

Vurdere behov for prosjekt for regionale næringsområder som kan ivareta byenes økte behov for varelevering (i tillegg til terminalområdene). Hensikten er å kartlegge potensialet for bedre utnytting og videreutvikling av identifiserte regionale næringsområder, vurdere behovet for nye områder, og i tilfelle hvor. Det søkes samarbeid med kommuner i nabofylker ved behov. Prosjektet omfatter kun områder med en viktig regional rolle, som det er behov for regional samordning av.

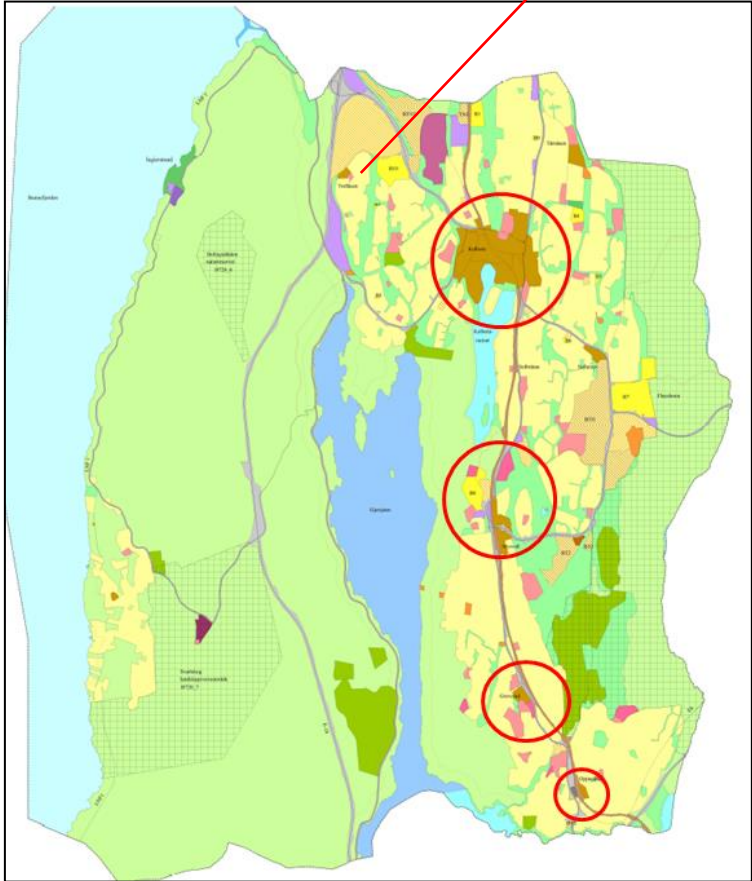


Vurdering av næringsarealer ved forrige rullering



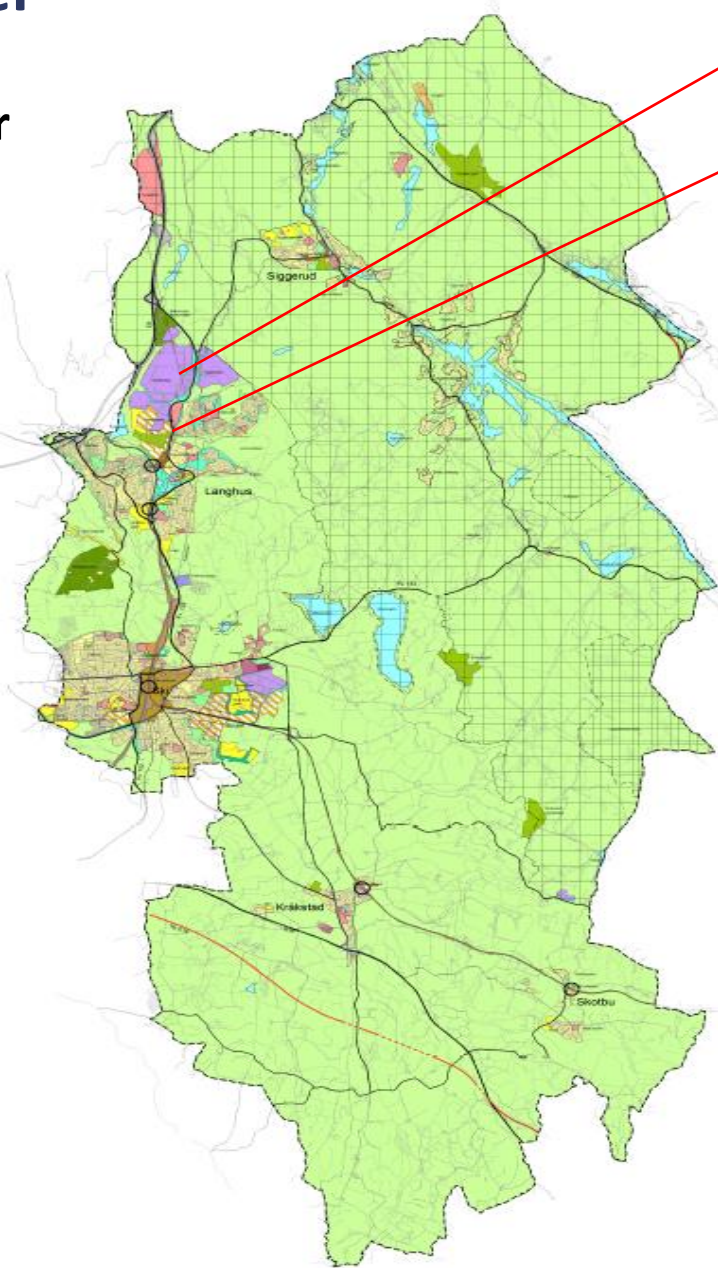
«Lokale» utfordringer - eksempler

Mastemyr

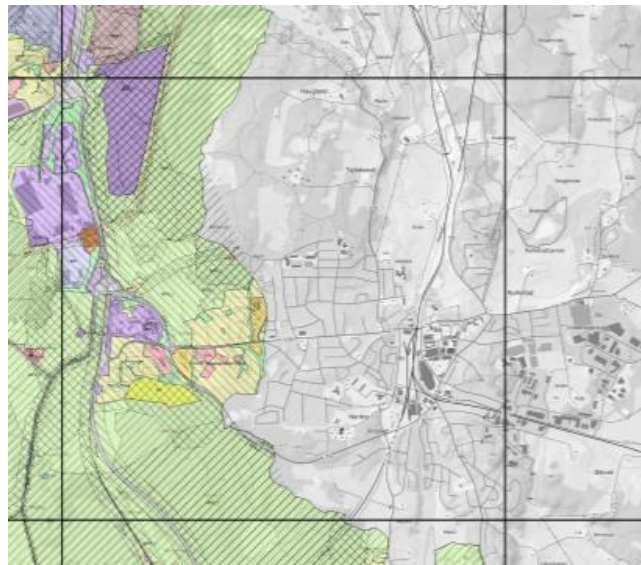


Fugleåsen og Regnbuen

Berghagan



Kommuneplan Ås



2. Arbeidsplassintensive virksomheter – større statlige institusjoner

Regional plan ATP Oslo og Akershus

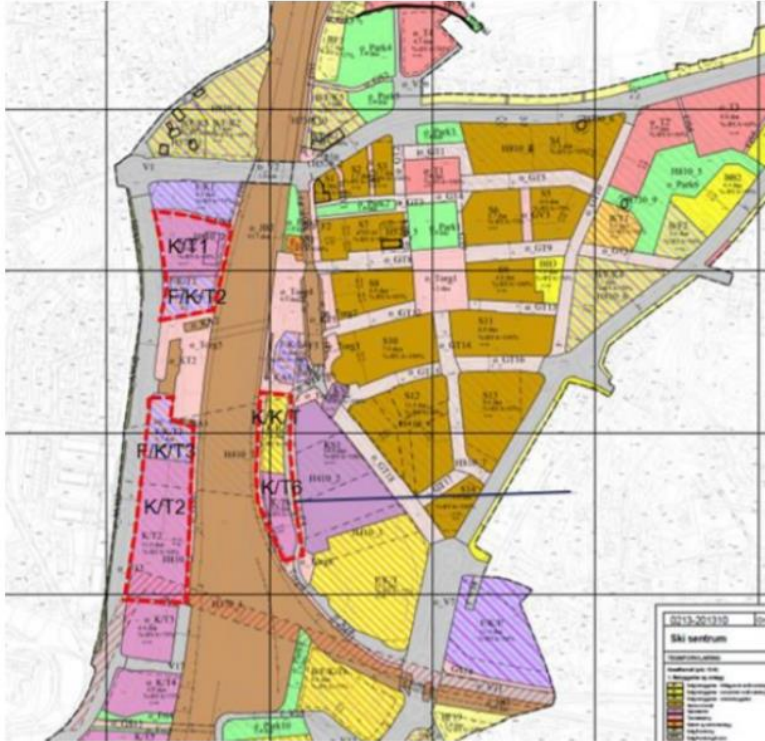
R3 Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder

..... I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.

Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.

For å få sentrale kontorarbeidsplasser flere steder enn i dag, må det settes av næringsareal i sentrum av prioriterte vekstområder, selv om det ikke er slik etterspørsel i dagens marked.

«Lokale» utfordringer – eksempel Bane NORs utbyggingsområder ved Ski stasjon



Høringsuttalelse fra Bane NOR til planprogram kommuneplan for Nordre Follo

Det er positivt at Nordre Follo kommune prioriterer utbygging av områdene nær togstasjonene. For å få flere til å reise kollektivt og redusere biltrafikken er dette en riktig strategi. En forutsetning for at disse områdene i realiteten blir prioritert er at det legges til rette for funksjoner som markedet etterspør.

....

Bane NOR Eiendom har fått utarbeidet to vurderinger av fremtidens marked for å etablere nye kontorer ved Ski stasjon. Den ene vurderingen er utarbeidet av Vista Analyse som er et samfunnsfaglig analyseselskap. Den andre vurderingen er utført av Akershus Eiendom. **Konklusjonene er at kontormarkedet i Ski er begrenset selv om Follobanen etableres.**

Oppfølging:

Drøftes i et regionalt planforum?

3. Handel og service – byliv og sentrumshandel

Regional plan for handel, service og senterstruktur

5.1 Regional planbestemmelse om lokalisering av handelsvirksomheter i sentrumsområder

Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i sentrumsområder av byer og tettsteder, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan, og med de unntak som framgår av retningslinjene for nærbutikk og nærservice, og for plasskrevende varegrupper.

.....

5.2.5 Unntak for salg av plasskrevende varegrupper

....

Områdene som avsettes for omsetning av disse varegruppene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en egen handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning.

5.2.6 Krav om handelsanalyse

Kommuneplaner, eventuelt kommunedelplaner eller områderegulering, må dimensjonere ramme for areal brukt til handelsvirksomhet i henhold til planens senterstruktur (jfr. pkt 5.2.1). Dette gjelder alle virksomheter, også på områder avsatt til plasskrevende varegrupper utenfor senterstrukturen. Dimensjonering skal baseres på en handelsanalyse tilpasset et regionalt handelsomland.

«Lokale» utfordringer - eksempler

Nygård næringspark

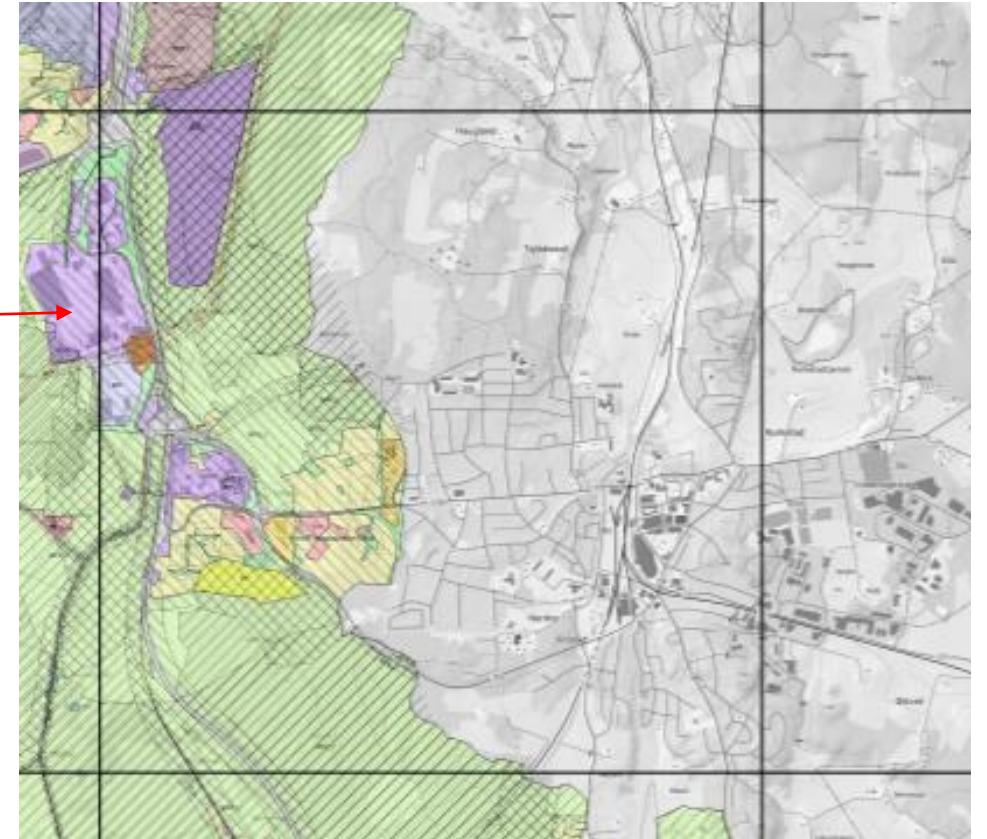
Handel – møbler og hvitevarer

Handelsanalyse som ikke omfattet Ski sentrum

Kolbotn Torg

Fordeling handel/tjenesteyting

Handelsanalyser



R12 Terminalområder og regionale næringsområder for gods og logistikk I terminalområder og regionale næringsområder som er definert i den regionale planen, legges det til rette for større logistikk-, lager- og industrivirksomheter. Handel og andre besøksrettede virksomheter tillates ikke i disse områdene.