

Tami Eiendom og Finans AS
Åsenveien 1
1400 Ski

2021.02.02

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
N-1402 Ski

Innspillsnotat fra deltaker i prosjekt sendt inn av forslagsstiller, detaljregulering Ski sentrum syd 20/00102

Bakgrunn

Forslagsstiller sendte inn komplett planforslag 09.2019, etter en lengre dialogfase med Ski kommune (nå: Nordre Follo kommune) og Statens vegvesen (nå: fylkesveimyndigheten i Viken fylkeskommune).

En lengre bakgrunnsinformasjon er sendt inn av forslagsstiller. Tami Eiendom og Finans AS støtter oppsummeringen gitt av forslagsstiller.

1. Statlige føringer om fortetting rundt viktige togstasjoner i Oslo og Akershus, Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (RP-ATP-Oslo-Akershus)

Forslagsstillers prosjektområde ligger så sentralt som det går an i Ski sentrum. I RP-ATP-Oslo-Akershus, er Ski en av byene som er utpekt som særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Follobanen med nye Ski stasjon står snart klar. Da forventes det fra statlig hold at det bygges bymessig i knutepunktet, med en struktur og en utnyttelse som bygger opp om dette. Det må oppnås en kritisk masse, både for å forsvare investeringen i kollektivtrafikken, for kundegrunnlaget og for bylivet.

2. Kommunale føringer om bymessig fortetting i Ski sentrum, Kommuneplan for Nordre Follo og Områdeplan for Ski sentrum.

I kommuneplanen til Nordre Follo, framholdes det også at *«Flest mulig bør bo mest mulig sentralt i Ski sentrum for å hindre bilkjøring og mye transport. Transport er i dag en utfordring i Ski og omegn.» Dessuten anbefales det å «Ikke bygge ned områder rundt sentrum, men heller bygge tettere i sentrum. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt. Det skal utvikles konsentrert. Fortette i de sentrale områdene nær jernbane og kollektivknutepunkter og prioritere utvikling av senterområdene. Prioritere høyere utnyttelse i prioriteter utviklingsområder.»* Områdeplan for Ski sentrum angir bymessige kvartaler med byggelinjer mot fortauskant i de tilliggende veier/gater. Dette, sammenholdt med eiendomsgrenser og krav om bytorg, gir føringer for hvordan bebyggelsen løses.

En lengre diskusjon omkring kommunale føringer og hvordan oppnå dette er gitt av forslagsstiller. Tami Eiendom og Finans AS støtter argumentene gitt av forslagsstiller.

3. Stedlige forhold og ideell byform gir en del premisser for prosjektet

Forslagsstiller har gitt flere argumenter for hvordan reguleringsområdet er plassert slik at det fordrer noe tilpassing av krav til sol, etc.

Tami Eiendom og Finans AS er enig i argumentene fremført av forslagsstiller.

I tillegg vil Tami Eiendom og Finans AS peke på at det også kan være bra med områder som ikke nødvendigvis har mest sol hele tiden. Noen ønsker også å sitte i skyggen. Det kan skyldes behov eller ønske om å være ute av solen pga kreftfare eller andre hensyn. Slike plasser kan også gi gode plasser for mat- og drikkeservering, lekeplasser og andre aktiviteter.

4. Sambruk og variasjon i uteoppholdsrom kan gi både byliv, byøkologi og bokvalitet. Tilførte offentlige og semioffentlige rom, private uteoppholdsarealer, balkonger og solrike takterraser som virkemidler.

Forslagsstiller har kommet med mange gode argumenter og belyst godt hvilke utfordringer de nye kravene til utforming av området. Tami Eiendom og Finans AS støtter argumentene.

5. Generelle betraktninger om sol, solskjerming, bruk av elektrisk kraft, type leiligheter, marked, etc.

Tami Eiendom og Finans AS ønsker generelt å peke på at det kan være et behov for leiligheter som ikke nødvendigvis har mye sol hele dagen. Slik det ser ut med miljøendringer og dagens utbygginger er det alltid behov for solskjerming. Mange bygg og leiligheter har i dag solskjerming nede hele dagen fordi det blir for mye sol og for varmt inne. Dette igjen gir behov for kjøling (air condition) som igjen benytter elektrisk kraft og dermed belaster miljøet. Dette må ikke forstås slik at vi mener leilighetene og plassene som planlegges i området har dårlige solforhold, fordi det har de ikke. Det må forstås dit hen at det kan være bra for alle å ha variasjon i plassering av leiligheter og tilfang av lys. Markedet vil så bestemme hvilke leiligheter som er mest attraktive, som igjen gi flere muligheter til å komme inn på boligmarkedet – altså når ikke alle leiligheter er like attraktive og dermed like dyre.

6. Oppsummering

Tami Eiendom og Finans mener det opprinnelige forslaget bør beholdes, evt. med noen mindre justeringer for å sikre hensynene som kommunen har pekt på.

For å sikre at Ski får et levende sentrum slik kommunen ønsker er det også viktig at planene er interessante å gjennomføre for eventuelle utbyggere. Tami Eiendom og Finans AS har den minste tomten, så det er avgjørende at vi kan utnytte den på best mulig måte for at det skal være mulig for oss å rive et eksisterende bygg og bygge opp et nytt. Et nytt bygg vil være av interesse for alle fordi det vil være tilpasset den nye Ski sentrum og det vil ha de nyeste teknologiske og miljøeffektive løsningene som finnes. Det er best for alle på kort og lang sikt.

Tami Eiendom og Finans AS har vært i Ski i ca. 45 år og ønsker fortsatt å være en liten og hensynsfull gårdeier i Ski sentrum. Våre leietakere er helsereletert i stor grad, og det er viktig at slike tjenesteleverandører er lett tilgjengelige i sentrum. For å kunne bygge et nytt moderne bygg må

totalen for vårt område også være slik at det lar seg gjennomføre økonomisk. Det mener vi sikres best med det opprinnelige planforslaget.

Vi er tilgjengelige for evt. spørsmål opp mot våre kommentarer og er åpne for en konstruktiv dialog med Nordre Follo kommune.

Vennlig hilsen

Vibeke Midgaard
Daglig leder
Tami Eiendom og Finans AS
Åsenveien 1
1400 Ski
Mobil: 91854519