

From: Anne Jevne <Anne.Jevne@klavenessmarine.com>
Sent: onsdag 3. februar 2021 10:08
To: Postmottak Nordre Follo kommune
Cc: wilhelm.bang@paus.no; Carl Arnold Johansen
Subject: 20/00102 Ski Sentrum Syd, høringsmerknad fra Åsenveien 3

Det henvises til pågående høringsprosess for reguleringsplanen Ski sentrum Syd.

På vegne av selskapet Åsenveien 3 AS, som eier av eiendommen Åsenveien 3, oversendes følgende tilbakemelding til høringsprosessen for reguleringsplanen Ski Sentrum Syd.

Betraktninger rundt forslått utnyttelse

Åsenveien 3 er i dag en veldrevet og relativt stor næringseiendom i Ski sentrum. Eksisterende areal er betydelig med ca. 6 000 kvm. BRA lyse arealer. For at Åsenveien 3 skal kunne stille seg bak et nytt planforslag og kunne realisere en utvikling og transformasjon av eiendommen, er det helt nødvendig å få tilført et tilstrekkelig stort potensial av nytt regulert areal for at utviklingen av eiendommen skal være økonomisk bærekraftig. En fremtidig utvikling av Åsenveien 3, i tråd med det øvrige planforslaget, vil bidra sterkt til den planlagte revitaliseringen av Ski Sentrum Syd og gi det nye området økt attraktivitet. Slik det fremgår av kommunens reviderte planforslag, som nå ligger ute på høring, vil forslaget innebære en betydelig reduksjon i regulert areal for området som helhet, så også for Åsenveien 3. Det fremgår av høringen at justeringen av forslagstillers opprinnelige planforslag er en følge av endrede krav til uteoppholdsareal. Den foreslåtte arealreduksjon i kommunens reviderte planforslag vil medføre at realiserbarheten av den kommende utviklingen blir utfordret. Åsenveien 3 stiller seg bak Stor-Oslo Eiendoms opprinnelige planforslag, og ber om at kommunen gjør en ny vurdering av det reviderte forslaget som ligger på høring, med hensikt å gjøre nødvendige justeringer i planforslaget som igjen vil gjøre en transformasjon av eiendommen attraktiv og aktuell.

Behov for fleksibilitet i reguleringsformål

I forslagstillers opprinnelige planforslag legges det opp til en gjennomtenkt fordeling mellom formål bolig og næring for Åsenveien 3 eiendommen. Den opprinnelige fordelingen gir en tilstrekkelig fleksibilitet i planen som vil sikre muligheten for nødvendige markedstilpassinger. I kommunens reviderte planforslag vil antall kvm. tilført bolig bli redusert som følge av endrede krav til uteoppholdsareal på bakken. Åsenveien 3 er en eiendom med høy terskel for videreutvikling, med en høy eksisterende verdi, og det er derfor avgjørende at plansaken sikrer en markedstilpasset fordeling mellom bolig og næring. Kravet til uteoppholdsareal på bakkeplan og sol på kveldstid kan ikke alene bli styrende for hvordan dette sentrumsområdet skal utvikles som helhet. Åsenveien 3 har tro på et kombinert formål for eiendommen forutsatt en markedstilpasset fordeling mellom bolig og næring. Åsenveien 3 ønsker ikke å risikere at de nye planene skal bli hindret i å utvikles som følge av for rigide regler. For Åsenveien 3 er det avgjørende å kunne tilpasse prosjektet til de markedsmessige vilkårene på det tidspunktet eiendommen skal utvikles og realiseres.

Åsenveien 3 tilslutter seg høringsmerknad fra forslagstiller

Åsenveien 3 stiller seg for øvrig bak høringsmerkningen i brev datert 01/02-2021 fra forslagstiller Stor-Oslo eiendom. Vi mener det er avgjørende at det endelige planforslaget, som skal vedtas ved politisk 2. gangsbehandling, må basere seg på justeringene i høringsmerkningen fra Stor-Oslo Eiendom, og at forslagstiller og kommunen sammen vil komme frem til et omforent planforslag som sikrer tilstrekkelige rammer for en fremtidig utvikling av Ski Sentrum Syd.

Med vennlig hilsen

Anne Jevne
Styreleder
På vegne av Åsenveien 3 AS