

Jernbaneveien 16AS
Kollenveien 14A
1424 Ski

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
N-1402 Ski

Ski 03.02.2021

Innspill fra Jernbaneveien 16AS til planforslag for feltene S-12, S-13 Og S-14 Ski sentrum syd

Bakgrunn

Jernbaneveien 16 AS (JB16) er en av tre grunneiere i felt BKB6 (S-14) i Ski sentrum syd. De andre grunneierne er Sentrum Borettslag (SB) og Nordre Follo kommune. Sentrum Borettslag og Jernbanevei 16AS (JB16) er eiendommer som fysisk henger sammen. Dette fordi begge byggene ble bygget slik og senere rent eiermessig skilte lag. Vi har og opplever et meget godt samarbeide med SB og vil i all utvikling av kvartalet arbeide for vårt felles beste. Vår oppfatning er at SB ikke har noe ønske om hverken å bekoste eller på annen måte engasjere seg aktivt for å utvikle S-14. Således er trolig JB16 i dag den eneste av grunneierne som er villig til å påta seg arbeidet og kostnadene forbundet med oppfølgingen av pågående regulering og den påfølgende detaljreguleringen av S-14.

En av de største utfordringene for felt BKB6 er det faktum at SB sin eiendom i praksis er umulig å få revet. Årsaken er sammensatt. Flertallet av dagens beboere virker godt tilfreds med å bli boende i sine sentralt beliggende, godt vedlikeholdte og forholdsvis rimelige leiligheter. Tilbudet av alternative leiligheter i Ski sentrum finnes ikke i dag. Og selv om leilighetene er relativt rimelige, vil regnestykket for å kjøpe samtlige leiligheter til markedspris, rive disse og føre opp et nytt bygg med flere etasjer ikke være regningssvarende. Dette fordi planen, slik den foreligger, kun åpner for et relativt beskjedent mervolum som ikke vil forsvare de initiale kostnadene ved erverv og sanering av de eksisterende leilighetene.

1. Tar planforslaget tilstrekkelig hensyn til Regionplanen for areal og transport for Oslo og Akershus og bymessig utvikling av Ski sentrum?

Storsamfunnet investerer nå nærmere 30 milliarder i dobbeltsporet mellom Ski og Oslo. Den største satsningen inne jernbaneutbygging i moderne tid. Både Storting og fylke forventer at Ski kommune følger statlig initiert plansamarbeid som sier at «Vi må bo tettere, høyere og nærmere kollektivknutepunktene».

En for lav utnyttelse av arealene i Ski sentrum vil på sikt førte til press på omkringliggende verdifull dyrket mark, og være i strid med nevnte regionplan.

For at et bysentrum skal bli levende og attraktivt kreves det at et betydelig antall mennesker faktisk bor og bruker byen daglig. Med for lav utnyttelse (antall kvadratmeter boligareal fordelt på det foravtrykk som byggene utgjør), gir manglende forutsetningene for å skape den byen med det mangfold av tilbud som forventes og som nye byboere stiller krav om. Relativt folketomme og døde bysentrum har nok av eksempler på i byene og tettstedene rundt Oslo. Derfor må nå vi gripe Ski sin unike mulighet til å skape det levende og livskraftige sentrum vi alle ønsker oss. Et bymiljø som tar opp «kampen» både mot Ski Storsenter, Oslo og andre steder som i dag oppleves som mer attraktive enn et halvtomt Ski sentrum.

2. Planens forutsetninger for minste utenomhus areal (MUA) og solberegninger

Med fare for å bli for teknisk er kravet til andel MUA, i kombinasjon med forutsetningene for sollysberegningene, helt avgjørende for hvordan bebyggelsen kan utformes. Som eksempel kan vi bruke felt BKB6. Dersom feltet bygges i henhold til de foreslåtte parameterne for hhv MUA og sollysberegning kan vi kun bygge to til tre etasjer mot Jernbaneveien. Dette vil igjen føre til at en betydelig større andel av bygningsvolumet må plasseres mot Sanderveien. En slik utforming av nye Ski sentrum vil hverken gi den transformasjonen av sentrum, slik planens intensjon legger opp til og ei heller gi Ski den bymessige utvikling som er ønsket.

Derfor ber vi om at det åpnes for at en større andel av MUA tillates lagt på grønne tak. Selv ved minimum 60 % av MUA lagt på terreng og 40 % på grønne tak kan felt BKB6 fremdeles ikke bygge høyere enn maksimalt 4 etasjer mot Jernbaneveien. Høyere bebyggelse vil i så fall kaste for mye skygge inn over utenomhusarealet på bakkeplanet mellom byggene i kvartalet på kommunens teoretisk solkrav.

Premissene for sol- og skygge-beregningene er en utfordring, men vi tror de kan etterleves så fremt kravene praktiseres tillempet med et visst form for skjønn innenfor det enkelte kvartal. Det er i planen avsatt et betydelige areal til veier, plasser og torg som kommer i tillegg til de utenomhusarealene kvartalene selv vil ha. Så Ski sentrum vil fremdeles ha meget gode utenomhusarealer til å være et bysentrum.

3. Fordeling mellom bolig- og næringsarealer

Planforslaget slik det ble innsendt av AART architects, ga en bedre fordeling mellom bolig – og næringsareal. Selv 25 % andel næringsarealer skal bli utfordrende å få leid ut, det viser også handelsanalysen som følger planen. Felt BKB6 får i tillegg utfordringen med det faktum at dagen boligblokk (SBII) vil bli stående. Dette vil medføre at felt BKB6 i praksis får redusert boligandelen i den nye bebyggelsen, da eksisterende bygningsvolum kun inneholder boliger helt ned på bakkeplan.

For å kompensere for prosenttallsvirkningen, av at eksisterende borettslag som består av 100 % boliger som med overveiende sannsynlighet blir stående uoverskuelig fremtid, bes det om at det reguleres for boliger på inntil 90 % av arealene innen BKB6 og andre deler av sentrum som ligger med størst avstand til stasjonen. I tillegg kan/bør 15 % av arealene bygges med takhøyder og tekniske føringsveier som om de skulle vært leid ut til næringsformål når byggene står ferdige. Dette vil medføre en høyere byggekostnad for disse arealene, men vil oppleves og fungere langt bedre enn mørke og tildekkede vinduer slik vi allerede ser på butikkseptrene bl.a. i Ski og på Kolbotn. Dersom det reguleres med et slike krav til ekstra himlingshøyde mm. i alle 1. etasjer, vil det ligge en robusthet i prosjektet for framtidig bruksendring til næring når markedet tillater det.

Den verdensomspennende Pandemien, Covid-19 viruset, har ført til en nærmest full nedstigning av alle typer næringslokaler hvor mennesker normalt arbeider eller oppsøker både i arbeidssammenheng og på fritiden. Disse endrede vanene med hjemmekontor, møter på nett og telefonkonferanser vil og har til dels allerede skapt varige endringer i behovene for kontorareal og arealer for tilhørende tjenesteytende næringer.

I tillegg opplever vi en eksplosiv utvikling av netthandel. Pandemien har ført til at utviklingen i netthandel har utviklet seg mye hurtigere enn den vi ellers ville sett. Og disse endringene vil for en stor del forbli uendret, selv når Covid 19 er blitt historie.

4. Byggegrenser

For å kunne få til en arkitektonisk og bygningsteknisk god sammenføyning mellom eksisterende og ny bebyggelse, er det behov for å justere byggegrensen mot rundkjøringen som Sanderveien og Jernbaneveien munner ut imot syd. En slik justering vil ikke berøre areal avsatt til fortau eller annen offentlig infrastruktur. Det vil kun redusere kvartalets egen ubebygde del av arealet som er avsatt mellom den nye bygningskroppen og fortauet mot rundkjøringen.

5. Signalbygg

Hvordan ønsker vil vi at Ski Sentrum markerer sin plass som revitalisert regionsenter?

Hoved innfartsveien til Ski er og vil trolig forbli fra syd. Og hvordan legger planen opp at byens nye ansikt bli når en komme sydfra? Jo, der møtes man av den laveste delen av nye Ski sentrum. Ski Storsenter vil fremdeles ta byrommet med sitt massive volum og store høyde, sett i opp mot den nye bebyggelsen i denne delen av sentrum. I tillegg vet vi at Thon ved flere anledninger har luftete og drøftet planer om på bygg på senteret ytterligere, også i høyden.

Så hvorfor ikke gripe muligheten til å åpne for at det kan tillates et signalbygg som ved sin utforming, uttrykk, materialvalg og høyde virkelig blir noe mer enn «bare enda et bygg» i nye Ski sentrum? Ski som tettsted har og vil etter hvert få en rekke nye bygg. Av de bygg som alt er godkjente, under oppføring eller allerede bygget er det vel ingen som utmerker seg eller har det som kreves for å være et signalbygg. Et signalbygg bør både har en beliggenhet, form, uttrykk og høyde som i sum utgjør det å være signalbygg.

Nordre Follo kommunene har nå en unik mulighet til å være nettopp den katalysatoren som sørge for at nye Ski sentrum gis rom for denne muligheten.. Et signalbygg som også oppfyller kommunens egen visjon om å være «Nær og nyskapende».

Oppsummering:

Innspill for kvartal S-14/BKB6:

- Åpne for at det kan oppføres et signalbygg
- Minimum 60 % av MUA lagt på terreng
- Tillate boliger på inntil på inntil 90 % av arealene innen BKB6
- Åpne for at det kan oppføres et signalbygg inn BKB6
- Tillate justering av byggegrensen mot rundkjøringen syd for BKB6

Vi ønsker og tror på en åpen dialog med Nordre Follo kommune. Sammen tror vi det er mulig å finne løsninger som skaper realistiske, gode og attraktive boliger, næringsarealer og byrom med de kvaliteter planen legger opp til. I et slikt arbeidsfelleskap er det viktig og nødvendig at fagmiljøet inne kommunens egen plan- og byggesaksavdeling gis handlingsrom til nettopp å de søke gode omforente løsninger i samarbeid med feltenes dyktige arkitekter og andre fagpersoner med kompetanse innen utvikling av gode byrom og boliger. Den foreslåtte og nødvendige justeringen av fordelingen av uteareal mellom arealer på bakkeplan og takterrasser er i tråd med hva for eksempel Oslo kommune bruker på bynære transformasjonsområder mellom ring 2 og 3. Selv med en slik justering vil fremtidens beboere oppleve Ski sentrum som attraktivt og med generøse og gode utearealer i umiddelbar nærhet.