



LOKAL AGENDA 21 -FORUMET I NORDRE FOLLO

Ski, 21. januar 2021

Nordre Follo kommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no

DETALJREGULERING FOR SKI SENTRUM SYD – FELTENE S12, S13 OG S14 I OMRÅDEREGULERINGSPLANEN, SAMT DEL AV JERNBANEVEIEN. HØRINGSFRIST 04. FEBRUAR 2021

Det vises til ovennevnte høring kunngjort blant annet på Nordre Follo kommunens nettsider desember 2020. Frist for innspill er 04.02.2021.

LA21-forumet, som arbeider for en bærekraftig utvikling i kommunen, forsøker å følge opp saker i kommunen som berører FN's bærekraftsmål. LA21-forumet har i denne høringsuttalelsen følgende merknader til planforslaget.

Bakgrunn

Ski Sentrum Utvikling AS ved Stor-Oslo Eiendom AS har i samarbeid med Aart SJ architects AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplanen, samt del av Jernbaneveien. Forslaget har til hensikt å transformere det søndre kvartalet i Ski sentrum til et nytt boligområde kombinert med nye næringsarealer og en barnehage. Forslaget sikrer samtidig nye byrom og oppholdsarealer i tråd med intensjoner beskrevet i Funksjons og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum.

LA21-forumet støtter i hovedsak utkast til planforslag og tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen inneholder en god del positive elementer som vil kunne gi beboerne i området korte avstander mellom bolig, handel, kollektivknutepunkt og transport.

LA21-forumets merknader til planen

Om planforslaget:

Det fremgår av saken at det er stilt krav om felles planlegging for feltene S12, S13 og S14. Videre at det er 11. grunneiere innenfor planavgrensningen. Dette vil normalt føre til et grunneiersamarbeid eller erverv/oppkjøp av eksisterende bebyggelse i planområdet.

På bakgrunn av opplysninger fra en beboer i Sentrumsveien vil vi imidlertid påpeke at det er uheldig at rådmannen i saksfremlegget/faktaopplysninger ikke problematiserer at forslagstiller ikke har råderett/inngått avtaler med Sentrum Boligsameie og deres eierdommer/grunn.

Før andre gangs behandling av forslaget til detaljreguleringsplan mener vi at forslagstiller bør kunne fremlegge dokumentasjon på at Sentrum Boligsameie gir sin tilslutning til forslaget. Dette fordi detaljregulering etter vedtak er rettslig bindende og vil dermed kunne medføre vesentlige uheldige virkninger for beboere til eksisterende leiligheter i Sentrum Boligsameie.

Om Bokkvaliteter

Under rådmannens vurdering pekes det på at det for enkelte barnefamilier kan være attraktivt og ikke minst praktisk å bo så sentralt og urbant. Denne vurderingen er ikke sammenfallende med det som er omtalt i Aftenposten av 10. 01. 2021, der en kan lese: ... *når de stifter familie ønsker de hage, mer luft plass og rolige forhold*. Forsking har vist at dagslys er et av viktigste premisser for bokkvaliteten. I denne planen er det planlagt å bygge høyt og tett, dette kan føre til dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innsyns- og støypoblemer. I kommunes saksfremstilling til sak Områderegulering Ski sentrum av 17.06.2015 vises det til «*Det anbefales at byggehøyder i sentrumskvartalene utgjør mellom 5 og 6 etasjer, tilsvarende dagens praksis. Dette av hensyn til sol- og skyggeforhold på gateplan (de østvestgående gatene i Ski sentrum blir veldig skyggefulle med høyder over 6 etasjer) og i gårdsrom, samt at høyere bebyggelse neppe kan forenes med kravet om uteoppholdsarealer*». Det hadde vært ønskelig at vurderinger i sak av 17.06.2015 også vært vurdert i foreliggende plan.

Om innplassering av barnehage

Rådmannen mener det er et godt grep at det innpasses en barnehage innenfor planområdet. LA21-forumet er enig i det er positivt at det avsettes areal til en barnehage. I hvilken grad det er tatt hensyn til krav om leke- og oppholdsareal ute, og plass til blant annet parkering kommer ikke tydelig frem. Illustrasjonsplanen viser at utbygger har lagt deler av uteareal til *lek og bevegelse* på taket til barnehagen. Det er uklart om dette beregnes som en del av den pålagte uteoppholdsareal. Dersom dette er tilfelle, mener LA21-forumet det ikke er tilfredsstillende. Det er ikke godt nok for barna med uteareal på taket, bebygde områder bør ikke regnes som uteoppholdsareal. Et annet spørsmål er hvordan en kan sikre at *lek og bevegelse på tak*-området ikke brukes av barn ut over barnehagens åpningstid. Videre mener vi at høyden av enkelte boligblokker bør reduseres slik at barnehagen får mer sol på ettermiddager også vår og høst.

Om Næring

Planforslaget foreslår en betydelig mindre andel næring enn det som er vedtatt i områdeplanen. Det er ønskelig med bymessige kvaliteter og liv i et nytt boområde så det er viktig at det legges til rette for næringsvirksomhet. Leser en utbyggerens beskrivelse av planområdet er stikkordet *Slå deg ned* og videre vises det urbane kvaliteter og gode vilkår for et levende byliv. Dersom utbyggeren vil realisere dette, kreves det areal avsatt til relevant næringsvirksomhet. Planmyndighetene oppfordres til å være tydelig i kravet om publikumsrettet virksomhet for å kunne generere byliv.

Om Boligbygging

Det fremgår av kommunens saksfremlegg at det legges opp til en betydelig større boligutbygging og mye høyere fortetting. LA21-forumet er enig i at området kan trenge en revitalisering, men har sett for oss en transformasjon slik kommunen fremstilte i Områderegulering Ski sentrum der det vises til:

«Det står i dag to interessante bygg samt et drivhusbygg som kan inngå som en del av en torgfunksjon. Ved detaljregulering kan dette plangrepet videreutvikles, og torgfunksjonen bør utredes i kombinasjon med sørenden av Sentrumveien som målpunkt.»

Det kan bare konstateres at interesse for denne ideen ikke er fremtredende i *Detaljregulering for Ski sentrum syd*. Det er tydelig at utbygger ønsker å omforme Ski sentrum syd til en fortettet utgave av en drabantbybebyggelse. Vi mener at Ski sentrum syd er tjent med en mer skånsom bebyggelse i tråd med visjonen kommunen hadde i 2015 for områdereguleringsplan for Ski sentrum.

Om Forhold mellom høyder og sol/skygge

LA21-forumet er positivt til vedtaket av 15.09.2020 i utvalg for areal, klima og byggesak som omhandler solbelysning og prosent på terreng/lokk. Vi vil likevel vise til at *Husbanken anbefaler at 50 % av uteoppholdsarealene er solbelagte ved høst-/vårjevndagn (21. mars/september) kl 15.00. Valg av tidspunktet kl. 15:00 skyldes først og fremst at ettermiddagssol på utearealene er svært viktig for barn og voksne som kommer hjem fra henholdsvis barnehage, skole eller arbeid.*

Om Bidrag til å nå kommunens mål

Det er positivt å vise til FNs bærekraftsmål når det gjelder oppfølging av kommunens mål. Vi savner imidlertid en fokusering på bærekraft og miljø. I planen forutsettes at eksisterende bebyggelse rives som medfører klimagassutslipp. Bevaring og rehabilitering av eksisterende bebyggelse kan imidlertid bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle FNs bærekraftsmål.

LA21-forumet kommentar til reguleringsbestemmelser

Til § 3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig, foreslås at det tilføyes: uteområdet til barnehage skal opparbeides på terreng.

Til § 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler, her foreslås tilføyet: Ved oppføring av barnehagen skal det tilrettelegges for minst to parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. (barns foresatte er ikke bare foresatte, de kan ha funksjonsnedsettelse og ansatte kan også ha behov for tilrettelagte parkeringsplasser).

Til § 3.11 Renovasjon

Under denne paragraf foreslås at også punkt 1. i kommunestyrets vedtak 16.12.2020 tas inn. Dette punktet omhandler *Avfallsug*.

Til § 3.15 eller annen mer passende paragraf foreslås tilføyet: Planlagte blokker kan påvirke vindforhold. Det foreslås at det gjøres en analyse av lokale vindforhold og effekten av vind på utearealene og omgivelsene rundt.

Foreslår til slutt at det innarbeides en egen paragraf om støv og luftforurensing med følgende tekst: Ved bygge- og anleggsarbeid skal det om nødvendig gjennomføres avbøtende tiltak, i form av basseng for hjulvask eller andre anordninger for vask av hjul og rengjøring av vei.

Med vennlig hilsen

Inge Utstumo
Leder LA21-forumet

Kopi: Medlemmer i planutvalget for areal, klima og byggesak