

Til: **Nordre Follo kommune, Postboks 3010 N-1402 Ski**

Fra: **Forslagstiller Ski Sentrum Syd v/Stor-Oslo Eiendom AS**

Dato: 01.02.2020

## **Innspillsnotat fra 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).

Planforslaget ble av ulike årsaker liggende lenge i kommunen, før det ble opprettet ny dialogfase mot sommeren 2020. Etter at denne dialogen ble avrundet med omforente høringsreguleringsbestemmelser 23.06.2020, ble planforslaget med bestemmelser endret uten at forslagsstiller ble orientert og uten at konsekvensene av endringene var undersøkt.

Planadministrasjonen løste utleggelse til offentlig ettersyn ved å legge ut opprinnelig forslag med tilhørende illustrasjoner, utredninger og miljøprogrammer – samt revidert kart, bestemmelser og forenklet illustrasjonspakke. Planadministrasjonen oppfordret forslagsstiller til å sende inn merknad til foreliggende planforslag og forklare sitt opprinnelige planforslag. Dette fordi det bestemmelsessettet som ble vedtatt i 1. gangs politisk behandling ikke var konsekvensbelyst for virkninger på bebyggelsvolumer. Endringene som ble gjort uten å involvere forslagsstiller og uten å avvente høringsinnspill, kan være avgjørende for om det private planforslaget vil la seg gjøre innenfor forsvarlig økonomisk bærekraft - sett opp mot forventede kvaliteter og tiltak i planen.

Det bes derfor om at planadministrasjonens følger opp sine forsikringer om at planen vil bli realitetsvurdert etter endt offentlig ettersyn og før saken går til sluttbehandling. En slik vurdering er i alles interesse, ettersom endringene som ble vedtatt i bestemmelsene, nok gir noen utilsiktede virkninger. Slike virkninger sees i flere prosjekter hvor solbelyst-kravene blir låst til bestemte tidspunkter uavhengig av stedsspesifikke kriterier og prosjektenes himmelretningsorientering. Fordi planforslaget for Ski sentrum skal løse flere bykvartaler med tilliggende torg, parker, gater og plasser, blir denne utfordringen mer synlig enn ved detaljregulering av mindre enkeltbygg. Dette vil vi komme tilbake til i punktene under.

### **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 eiendomsgrensene og krav om bytorg, gir føringer for hvordan bebyggelsen løses. Siden områdeplanen for Ski sentrum er den mest detaljerte overordnede planen, er det hovedsakelig denne planen forslagstiller baserte sin opprinnelige plansak på. At det gjøres en revisjon i kommuneplanen underveis i plansaken, som innsnevrer handlingsrommet i sentrumsplanen, fremstår for utbygger noe uforutsigbart.

Basert på overordnet planverk, både sentrumsplanen og ny kommuneplan, tolker vi det likevel slik at planområdet Ski Sentrum Syd, er et av områdene i Nordre Follo og i Østlandsregionen som skal ha bymessig utforming og dermed blant den høyeste utnyttelsen. Dersom ikke Nordre Follo kommune legger til rette for en høy utnyttelse i denne plansaken, hvor skal det da legges til rette for byutvikling som vil kunne generere tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å revitalisere denne delen Ski sentrum?

## **3. Stedlige forhold og ideell byform gir en del premisser for prosjektet, som har vist seg utfordrende å forene med foreslåtte krav til mengde sol på angitt tidspunkt for andelen uteoppholdsareal på bakkeplan.**

Planområdet er omgitt av Jernbaneveien, Åsenveien og Sanderveien i et triangel. Sentrumsveien går gjennom planområdet og ut i Sanderveien. Det er krav om kjørbare forbindelser fra Jernbaneveien i sydlig ende av planområdet, samt til torg som er løst ved å avstå et best mulig areal med tanke på sol og attraktivt uteopphold for beboerne og allmennheten. Sentrumsveien og innkjøring fra Jernbaneveien vil opparbeides som gatetun som også er attraktive for opphold. Selve bebyggelseskvartalene er som nevnt gitt ut fra sine ytre rammer. Kvartalene vil hovedsakelig strekke seg nord-syd, uansett. Dette gjør det naturgitt vanskelig å oppnå størst regnskap for kveldssolen på terrenget: For å oppnå de ønskede bymessige kvartaler, vil det naturlig nok ligge bebyggelse vest for uteoppholdsarealer på bakkeplan. På grunn av solens vandring på himmelen, vil solforholdene på terreng være best på formiddag og ettermiddag. Det passer fint for de mange som vil ta turen ut i byen på lørdag formiddag. Torget i prosjektet er via nye Sentrumsveien lenket til Nedre og Øvre torg som er store, solfylte plasser som fortjener mer bymylder og opphold. Det har vært avholdt møter med kommunens prosjektledelse for utforming av øvre del av Sentrumsveien, inkludert kontoret Urban Power som vant arkitektkonkurransen for Nedre torg. Vi har stor tro på at Ski sentrum vil oppleve fine sammenhengs- og synergieffekter av disse prosjektene.

## **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.**

Ved politisk 1. gangs behandling av planforslaget ble det gjort endringer i ordlyd for reguleringsbestemmelser uten at forslagsstiller var orientert og uten at konsekvenser var belyst.

Forslagstiller mener, etter å ha sett nærmere på konsekvensene av endringene, at deler av justeringen bør vurderes på nytt. En bestemmelse som gir fleksibilitet fra 25 til 40 prosent uteopphold på godt utformede takterrasser vil bidra til økt boligkvalitet, samtidig som den bymessige utformingen av bebyggelsen vil kunne optimaliseres. Forslagstiller mener derfor bestemmelsen bør justeres til minimum 60 % uteoppholdsareal på terreng, for å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i planen til å kunne utforme den nye delen av byen best mulig.

Vi er enige i at uteoppholdsarealer er viktige, og mener at vi gjennom foreslåtte plangrep sikrer gode og varierte uteoppholdsarealer. Høyest grad av offentlighet, får det sørorienterte gatetunet i Sentrumsveien. Her er det satt av plass i snittet til beplantning, benker og åpent overvannselement. Sydlig i Sentrumsveien, har forslagsstiller avsett areal til et veldimensjonert og innbydende torg med plass til både opphold, beplantning og vannelement. Plasseringen av torget og trappingen av bebyggelsen rundt det, har forslagsstiller justert til det mest gunstige. I BKB1, har forslagsstiller, etter kommunens ønske, lagt inn mulighet for barnehage med uteoppholdsareal delvis på tak og delvis på terreng. Arealet blir allment tilgjengelig for lek og opphold utenom barnehagens åpningstid. Enn videre, vil alle delområder ha gårdsrom med forskjellig karakter. Gårdsrommene står seg hver for seg og som sekvenser av kompletterende uteoppholdsarealer. Fordi prosjektet ligger i et bysentrum og med de topografiske, landskaps- og gatebegrensningene som finnes stedsspesifikt her, er det lagt vekt på rause og godt utformede felles takterrasser. Slik får de ulike boligbyggene sosiale uteoppholdsarealer som er definert for grupper av beboere og som vil bli svært gunstige for solgang og utsyn. Her er det plass til pergolaer for skjerming/skygge og til drivhus og dyrkingskasser dersom det er ønskelig. På det store medvirkningseventet som ble avholdt som en pop up café for Skis innbyggere og andre interesserte, ble nettopp muligheten for urban dyrking på tak etterspurt. Vi tenker også at det er mulig å lage en synergi med mathallen/lokalmatutsalget som planlegges i deler av næringsarealene i 1. etasje, dersom beboerne ønsker det. Alle leilighetene får i tillegg hver sin private balkong/uteoppholdsareal. Alt i alt ligger det vel til rette for det gode liv i sentrum for de som får flytte inn her, med gode uteareal på bakkeplan og takterrasser.

## **Oppsummering**

Basert på overstående betraktninger ønsker forslagsstiller å gå i videre konstruktiv dialog med Nordre Follo kommune, med hensikt å få til et omforent og realiserbart planforslag frem til sluttbehandlingen. Forslagstiller ser et behov for noen nødvendige justeringer av planforslaget og justering i enkelte bestemmelser tilknyttet uteoppholdsarealet. Hensikten er å få til et planforslag med mer optimalisert arkitektonisk utforming, hvor krav til sol på uteareal på kveldstid, ikke alene skal styre utformingen av dette viktige byrommet. Forslagstiller mener at det foreslåtte kravet til andel uteoppholdsareal på bakkeplan derfor bør justeres til minimum 60 %. En slik justering, sammen med et tilført krav om kvalitet på areal på takterrasser, vil sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer og bokvalitet i området, samt tilstrekkelig handlingsrom til å skape et godt arkitektonisk plangrep for hele planområdet. Forslagstiller ser det som avgjørende for plansaken å sikre en kritisk beboermasse for et levedyktige bygulv og blomstrende byliv i nye Ski sentrum.

Mer vennlig hilsen

Forslagstiller for plansak Ski Sentrum Syd  
v/ Carl Henrik Graff, Stor-Oslo Eiendom AS