



Nordre Follo kommune
P.b. 3010
1402 Ski

Oslo, 28.02.21

FELT S12, S13 OG S14 SKI SENTRUM, PLANFORSLAG MERKNAD FRA GRUNNEIER

Deres ref: 20/00102

Det vises til varsling om første gangs vedtak av planforslag fra Stor-Oslo eiendom AS. Dette brevet er skrevet på vegne av Thon Ski AS som er direkte berørt grunneier. Thon Ski AS eier følgende eiendommer innenfor planområdet: 134/90 og 134/344. Eiendom 134/344 er et sameie, der det inngår 23 boliger med andre eiere. Disse boligene har tinglyste rettigheter til parkering i parkeringshuset på eiendommen, et forhold som kan påvirke den mulige utviklingen av felt BKB4. Parkeringshuset må således sikres i regulerings-saken og det må ikke tillates tiltak som tvinger frem endringer av dagens funksjoner. En utvikling i henhold til foreliggende planforslag forutsetter at det oppnås enighet med sameiets seksjonseiere.

VEI:

Vi er meget tilfredse med at veien ved storsenteret er flyttet noe lenger vekk fra senteret i tråd med vårt forrige innspill. Samtidig registrerer vi at veien bare reguleres frem til senterlinje, og at det derfor er uklart hvor grensen mellom veiareal og storsenteret faktisk vil bli. Grunneier er opptatt av at det ikke legges opp til et for omfattende tverrsnitt på veien, for å gi rom for gode fortausbredder og utadrettet aktivitet på vestsiden av veien. Vi ber derfor om at tverrsnittet vurderes nærmere med sikte på effektiv utnyttelse av et begrenset areal.

BYGGEHØYDER OG SOL/SKYGGE:

Sol- og skyggestudiene viser at solforholdene på uteareal i BKB4 er helt marginale. Dette er ikke akseptabelt for grunneier, da det påvirker mulighetene til å realisere et godt boligprosjekt på feltet. Byggehøyder i nordlig del av BKB5 må ned i vesentlig grad, da BKB4 får dårlige lys- og solforhold. Foreslåtte høyder bebyggelsen nord i BKB5 er relativt høye, og de står rett sør for BKB4. Sol- og skyggediagram viser at kvalitetskrav (sol) for uteareal i BKB4 oppfylles bare i helt marginal grad, og da primært i formiddagstimene. Klokken 15 er siste tidspunkt med sollys av betydning på terrengnivå i BKB4, som ikke kan vurderes som akseptabelt. De store byggehøydene i BKB5 (foreslått høyere enn de bakenforliggende i nord/BKB4) vil også påvirke salgbarheten for bebyggelse i BKB4, da dette feltet praktisk talt ligger i skyggen av BKB5. Vi ber også om at det utarbeides nye og oppdaterte sol- og skyggestudier, for å dokumentere at kvalitetskravene i §3.2 lar seg oppfylle i felt BKB4 spesielt med hensyn til tiden mellom 15:00 og 20:00. Se for øvrig illustrasjon nedenfor.

GANGVEI:

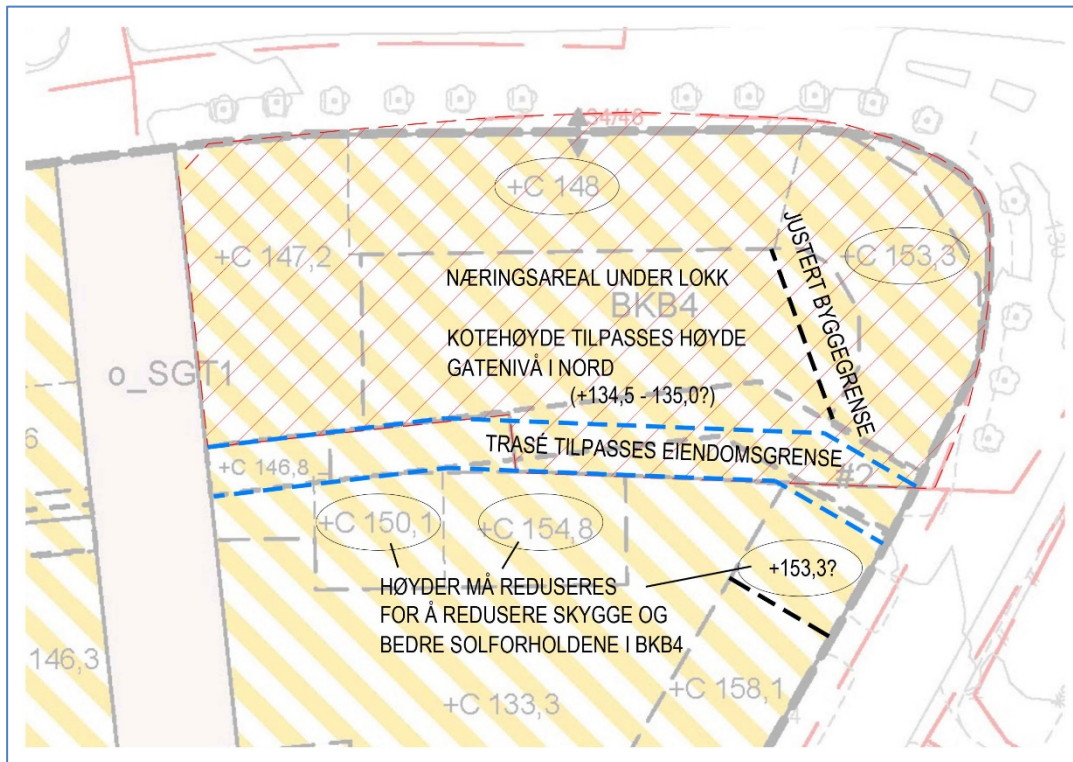
Trasé for gjennomgående gangvei (bestemmelsesområde #2) må justeres noe i øst for å få til en balansert fordeling av dette arealet på de berørte eiendommene. Byggegrenser må flyttes tilsvarende, som vil sikre noe ekstra grunnflate og viktig uteareal for bebyggelse i BKB4 og dermed også bedre fordeling av utnyttelse. Se for øvrig illustrasjon nedenfor der det er vist forslag til trasé.

LØSNING MED LOKK:

Vi mener at en løsning der boliger bygges over et næringsareal er en god og hensiktsmessig løsning i en bysituasjon. Vi ber derfor om felt BKB4 reguleres med tilsvarende løsninger som BKB5, altså med næringsareal på bakkeplan og boliger over lokknivå. Kotehøyde for lokknivå i BKB4 må vurderes nærmere, for å være godt tilpasset høyde for næringslokaler med henvendelse mot gate i nord. Se for øvrig illustrasjon nedenfor.

BYGGEGRENSE I NORDØST

Byggegrense mot gårdsrom i BKB4 må gjøres mer robust med hensyn til å kunne løse boliger på en god måte i det nordøstre hjørnet/buen i feltet. Det er støy fra to sider i dette området, og det er ikke sikkert at bueformen vil gi tilstrekkelig andel av fasade mot stille side til å kunne ivareta støykrav. Se illustrasjon nedenfor.



Illustrasjon som supplerer kommentarene

KOMMENTARER TIL BESTEMMELSENE:

Vi har i tillegg noen kommentarer, presiseringer og innspill til bestemmelsene. Understreket tekst er forslag til endringer eller presiseringer.

§3.3 tredje avsnitt:

«Godkjent teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for feltet».

§7.1

«- All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføring osv.) være utført for berørte felt».

«- Foreligge godkjent utomhusplan, jfr. §3.1 for det aktuelle feltet».

§7.2

Forslag til ren tilføyelse:

«Mindre søknadspliktige tiltak som begrenser seg til vedlikehold, nødvendig opprustning av eksisterende bygningsmasse og tekniske anlegg kan likevel tillates».

Dette er spesielt viktig for felt BKB4, der utvikling kan ta tid og der det høyst sannsynlig vil være nødvendig å kunne utføre slike mindre bygningsmessige tiltak i overskuelig fremtid.

§7.3

«- Uteoppholdsareal innenfor det aktuelle feltet være ferdig opparbeidet i henhold til krav om MFUA i §3.2, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannshåndtering og renovasjonsanlegg».

Vi imøteser det videre arbeidet med planen og også mulig dialog med forslagstiller.

Vennlig hilsen

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Trygve Lund

Kopi: Thon Ski AS, Olav Thon-gruppen v/ Jarle Brunsell
Stor-Oslo eiendom AS