

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 Ski

Oslo 10.09.2024

Saksnr: 24/07137

Utkast til kommunal planstrategi for Nordre Follo 2024-2027 med planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

AREALINNSPILL TIL PLANPROGRAM

Innpill vedr. §10 Krav til uteareal, i gjeldende kommuneplan:

Arealinnsippet sendes på vegne av Thongård AS.

Enkelte av dagens krav til utearealer er etter vårt syn alt for detaljerte til å kunne fungere etter hensikten i Ski sentrum. Utvikling, med høyere utnyttelse og flere boliger er gjort unødvendig komplisert. Et godt utfall av dagens bestemmelser krever en langt større frihet i plassering og utforming av bebyggelsen enn det som er mulig innenfor den etablerte bystrukturen i sentrum.

For følgende bestemmelser ber vi derfor kommunen om å vurdere innføring av unntak-/dispensasjonsregel gjeldende for sentrumsområdet:

- 1) §10.1 b):
«Felles uteoppholdsareal skal ligge på bakkeplan. Areal som kan medregnes, skal tilfredsstillere krav i § 10.2.»
- 2) §10.2 b) kulepunkt 1 og 7:
 - *«Minimum 20 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 10 ved jevndøgn. Minimum 60 % av uteoppholdsareal på bakken skal være direkte solbelyst kl. 16 ved jevndøgn.»*
 - *«Privat MUA skal være direkte solbelyst minst 2 timer sammenhengende ved jevndøgn mellom kl. 08 og kl. 18.»*
- 3) §10.3:
«Utearealer som skal inngå i MUA som ligger på bygningskonstruksjoner, skal dimensjoneres slik at det kan etableres et jordsmonnslag med dybde på minst 1,0 meter på minst 80 % av det overforliggende utearealet.»

Ad pkt. 1)

P.g.a. størrelsen på kvartalene i Ski sentrum vil det ikke være mulig å plassere alt felles uteopphold på bakkeplan. Bestemmelsen bør åpne for at en større eller mindre del av felles uteopphold kan plasseres på tak i sentrumskvartalene, avhengig av tomtens/ kvartalets størrelse og utforming.

Ad pkt. 2)

Flere av kvartalene i sentrum har en størrelse og orientering som gjør at denne bestemmelsen blir et urimelig krav. Gode offentlige byrom og uteopphold på tak, bør tas med i en vurdering av hva som kreves av solbelyst uteoppholdsareal i en tett urban situasjon. Gode felles løsninger må kunne prioriteres høyere i sentrum. Bestemmelsen bør åpne for unntak/ dispensasjon i sentrumskvartalene.

Ad pkt. 3)

For sentrumskvartalene vil utearealene i all hovedsak være plassert på lokk over 1. etasje eller på tak. Jorddybde på 1 meter er ikke bygningsteknisk hensiktsmessig på tak. Bestemmelsen bør åpne for unntak/ dispensasjon i sentrumskvartalene.

Under vises to av Thongårds eiendommer i Ski sentrum. Vedlagte mulighetsstudie for Torgveien 7 og 10 viser hvordan eiendommene kan utvikles med bedre tilpassede bestemmelser for fortetting og høy utnyttelse i den eksisterende bystrukturen i sentrum.



Torgveien 10 – Eksist. kontor, næring, parkering

Formål i kommuneplan: Sentrumsformål

Formål i reguleringsplan (Områdeplan – Ski sentrum): Sentrumsformål - Bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting

Se vedlagte mulighetsstudie



Eksisterende fasade mot vest – Nedre Torg

Eksisterende bebyggelse har lav utnyttelsesgrad sett i forhold til ønsket utvikling i Ski sentrum. 1. etasje har kompliserte adkomstforhold langs store deler av fasadelengden ut mot torget, terrengfallet er ikke godt løst. Ved å rive eksisterende bygning kan ny bebyggelse med en utnyttelsesgrad som er mer i tråd med sentrumsplanen oppføres. Dagens lite ideelle 1. etasje kan erstattes med en 1. etasje som har direkteadkomst til publikumsrettet virksomhet langs hele fasadelengden. Boliger i 2. til 7. etasje får en gunstig plassering med direkte adkomst ut mot det nye torget. Hoveddelen av fasadelengden ligger mot bilfrie utearealer. Fasade mot torget er orientert mot vest og får svært gunstige solforhold. Uteopphold på egen eiendom ivaretas bl.a. med takterrasser.

Etter tidligere krav fra kommunen har felles utbygging med Idrettsveien 9 vært vurdert. Vår klare konklusjon er at samlet utbygging ikke er bærekraftig i dagens situasjon. Årsaken er at Idrettsveien 9 i dag er en godt fungerende kontorbygning, økonomisk kan det derfor ikke forsvares å rive bygningen for så å bygge opp igjen med en marginalt høyere BRA. Utvikling av Torgveien 7 og 10 er derfor avhengig av at Idrettsveien 9 ikke inkluderes i en forutgående detaljregulering, evt. at det tillates en trinnsvis utbygging.

Torgveien 7 – Eksist. kontor, næring, parkering

Formål i kommuneplan: Sentrumsformål

Formål i reguleringsplan (Områdeplan – Ski sentrum): Sentrumsformål - Bolig, forretning (herunder bevertning), kontor og tjenesteyting

Se vedlagte mulighetsstudie



Eksisterende fasade mot vest - Sentrumveien

Vedlagte mulighetsstudie viser et alternativ med nybygg på eiendommen. Det kan også være ønskelig å rehabilitere og videreutvikle Torgveien 7 som en ren næringseiendom. Eiendommen er bedre utnyttet i forhold til Torgveien 10, 1. etasje er åpen og tilgjengelig og evt. riving og nybygg vil ikke gi like mye tilbake i form av økt funksjonalitet i bylandskapet. Ved rehabilitering av dagens bebyggelse vil de eksisterende to inntrukne toppetasjer utvides til to fulle etasjer og det åpnes for påbygg med en full etasje. Eksisterende 1. etasje har god tilgjengelighet langs hele fasadelengden. Sammenlignet med Torgveien 10 er eiendommen mindre egnet til utvikling av boliger. Hele fasadelengden ligger mot gateløp med biltrafikk. Det er kort vei til torget, men adkomstvei krysser trafikkert gateløp. Kort avstand til motstående bebyggelse i Sentrumsveien gir mindre kveldssol.

Vedlegg:

01 Presentasjon Torgveien 7 + 10

Med vennlig hilsen

Arkitektene MNAL Fosse og Aasen AS

Kopi til: Thongård AS, v/ Jarle Brunsell

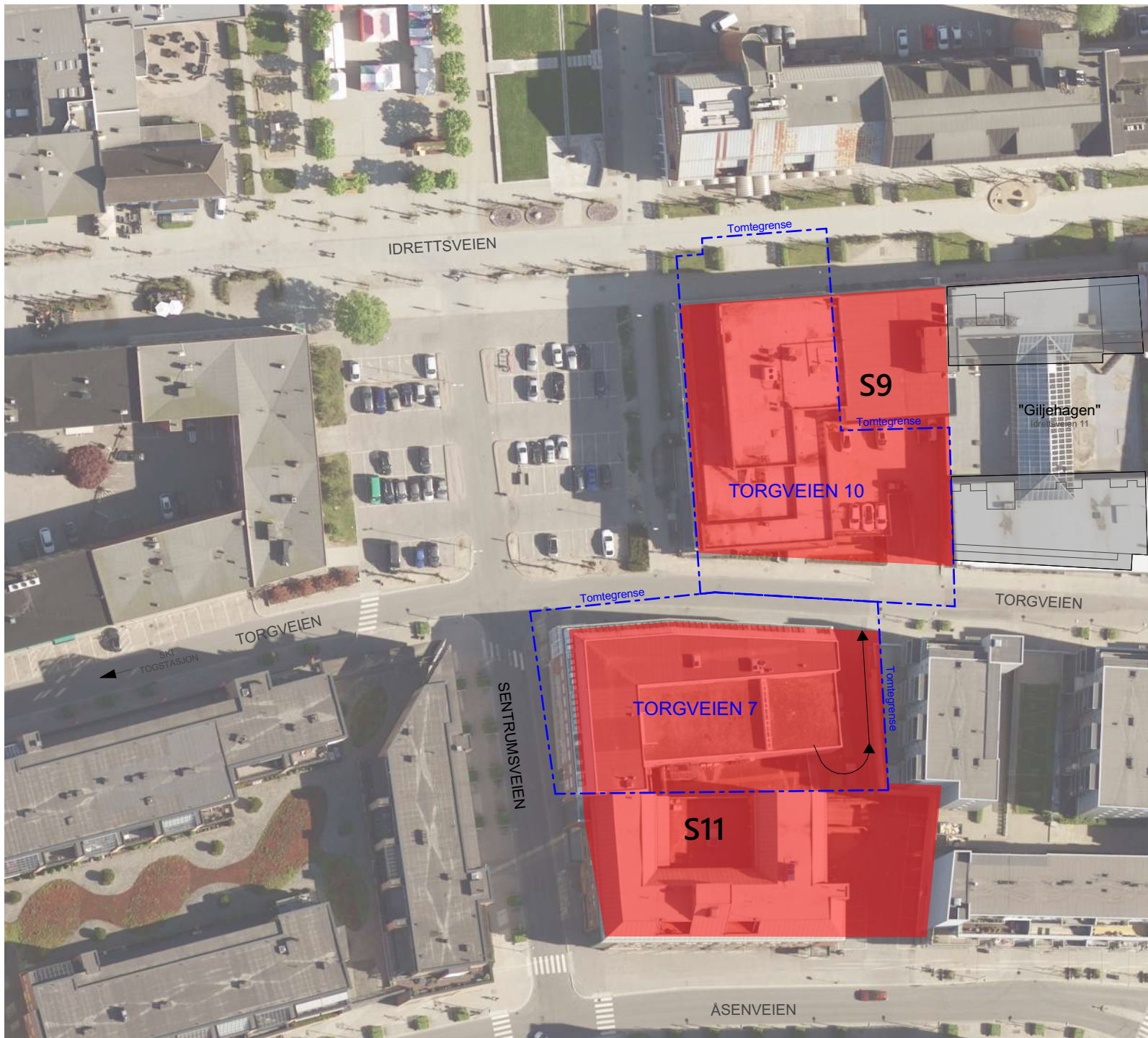
FREMTIDSRETET UTVIKLING AV NEDRE TORG

TORGVEIEN 7 + 10, SKI

THONGÅRD AS



UTARBEIDET AV: ARKITEKTENE FOSSE OG AASEN AS



AKTUELLE PLANOMRÅDER



PERSPEKTIV SETT FRA SØRVEST



ET VIKTIG BIDRAG TIL ET LEVENDE BYSENTRUM

Etter at prosjektet ny videregående skole i Ski sentrum ble skrinlagt, har det oppstått et økt behov for utvikling rundt Øvre og Nedre torg i Ski. Kommunens visjon om at torgene skal bli til en møteplass med frodig byliv er avhengig av at også veggene som omkranser torgene utvikles i tråd med visjonen. Prosjektet med å oppruste torgene samt infrastrukturen under bakken er påbegynt. For å sikre en best mulig sammenheng mellom det nye Nedre torg og bebyggelsen rundt, er det ønskelig at man så snart som mulig kan starte utviklingen av Torgveien 7 og 10.

Tidligere utarbeidet illustrasjonsprosjekt inneholder mange gode kvaliteter som vil gagne Ski sentrum som helhet. Det er planlagt publikumsrettet næringsvirksomhet i første etasje. Dagens bebyggelse i Torgveien 10 er lite egnet som bidrag til et levende bysentrum da lokalene ut mot torget ligger opptil et halvt plan forskjøvet fra bakkeplan, og med et rekkverk som en fysisk barriere mot torget. Illustrasjonsprosjektet viser en romslig næringsetasje som forholder seg til torgrommet på en innbydende måte. Det vil legges til rette for en positiv symbiose mellom «storstuen» på Nedre torg og lokalene på bakkeplan i de to kvartalene, for eksempel i form av uteservering.



ET BÆREKRAFTIG BOMILJØ

Den unike plasseringen i byen med kort avstand til både jernbanestasjonen og alt av daglige gjøremål, er også svært gunstig for boligbebyggelse. Det er lagt til rette for gode boliger med utearealer av svært høy kvalitet. Plasseringen av uteoppholdsarealer på taket gir gode solforhold hele døgnet, samt utsikt over hele byen. Kontakten med Nedre torg er unik, og boliger med denne plasseringen vil bidra til et mer levende sentrum også etter arbeidstid.

Prosjektet er i tillegg helt i tråd med regionale mål om fortetting rundt kollektivknutepunkt og hovedprinsippet om at Ski skal utvikles «innenfra og ut».



		TORGVeien 10		TORGVeien 7		SUM BRA	
BRA TOTALT	Bolig	5 506	m ²	Bolig	0	m ²	
	Næring	1 722	m ²	Næring	6 415	m ²	
	SUM	7 228	m²	SUM	6 415	m²	13 643 m²

AREALOVERSIKT - Torgveien 10 og 7

TORGVeien 10		
Sum boenheter etter antall rom		
1R	4 stk	6 %
2R < 50m ²	16 stk	25 %
2R > 50m ²	8 stk	12 %
3R < 80m ²	15 stk	23 %
3R > 80m ²	4 stk	6 %
4R	18 stk	28 %
SUM	65 stk	100 %

TORGVeien 10	
35-50m ²	>80m ²
31 %	34 %

LEILIGHETSFORDELING - Torgveien 10



TORGVEIEN 10



TAKTERRASSER I TORGVEIEN 10



PERSPEKTIV - OVERSIKT