

Fv.152 Kirkeveien i Ski sentrum - detaljregulering

Oppfølging av vedtak etter førstegangsbehandling

1. **Vedtak:** Forslag til detaljregulering for fv. 152 Kirkeveien med tilhørende bestemmelser, datert 23.10.2019, legges ut til offentlig ettersyn jf. plan- og bygningsloven § 12-10.
2. **Vedtak:** Nye atkomster, inkludert plassering av vei o_SKV11, skal vurderes på nytt ved utarbeidelse av Områderegulering for Kirkeveien Nord. Hvordan den aktuelle matjorda kan sikres i påvente av nye løsninger, inkludert tilbakeføring til LNF formål, må være avklart før 2.gangsbehandling.

Kommentar: Alle eiendommene nord for Kirkeveien får sine driekteavkjøringer til Kirkeveien stengt. Etter 1. gangsbehandling er alle adkomstene vurdert på nytt, men det er ikke funnet noen bedre løsning for adkomstene til eksisterende boliger. Adkomstene er vurdert med tanke på å ta være på dagens eiendomsstruktur, områdets karakter og topografi. Eksisterende adkomstveier f_SKV7 og f_SKV9 er eksisterende adkomster. Dette er bratte veier som medfører noen ulemper for beboerne. Det er etter 1. gangsbehandling lagt inn større svingradius for å sikre adkomst for liten lastebil.

Matjord som fjernes ved opparbeiding av adkomstvei SKV_11 kan ikke mellomlagres i påvente av Områderegulering av Kirkeveien nord og en tilbakeføring av SKV_11 til LNF-område. Kvaliteten på jorden vil forringes ved en mellomlagring. Matjord som fjernes der SKV_11 skal anlegges, skal så langt det lar seg gjøre, tilbys grunneiere av arealet der matjorden fjernes fra.

SKV_11 kan ikke anlegges med redusert standard, men skal oppfylle kraven i kommunens veinorm. Dette for å sikre adkomst for renovasjon, utrykningskjøretøyer, brøytebil ol. Ved en eventuell ny løsning for området Kirkeveien nord, må en tilbakeføring av o_SKV11 til dyrket mark vurderes i denne områdeplane.



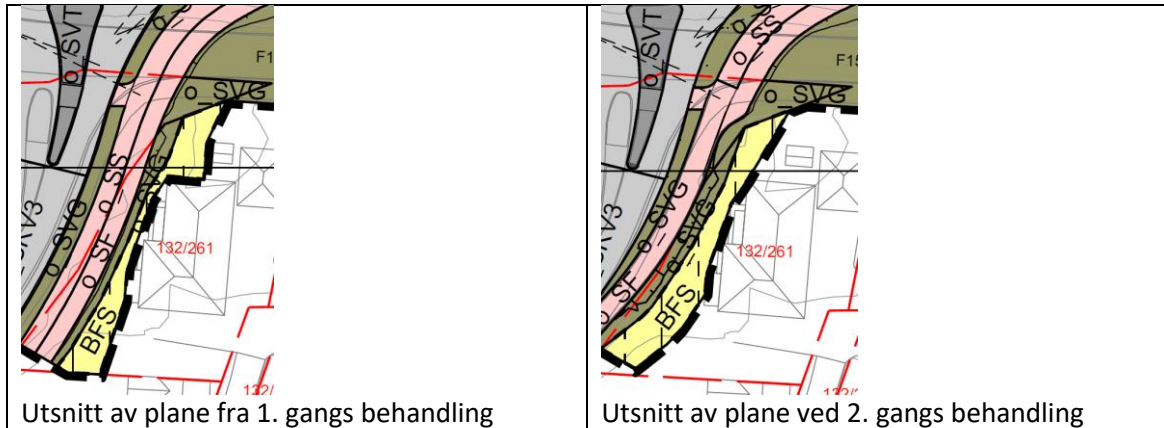
Utsnitt av planen ved 2. gangs behandling

Konklusjon: Plankartet er endret for å sikre fremkommelighet for liten lastebil på adkomstveiene. Reguleringsbestemmelsene § 5.4 er endret til også å omfatte beskyttelse av jordbruksdrenering. §8.6 er ny og omfatter behandling av overskytende matjord.

3. **Vedtak:** Fremtidig planstatus om mulig innløsning av hele eiendom gnr/bnr 132/261, Sandertunet 10, utredes nærmere og innarbeides i planforslaget før 2. gangsbehandling av saken.

Kommentar: På plankartet som ble lagt ut til 1. gangsbehandling vises gang- og sykkelvei på østsiden av Sanderveien. Dette vil medføre terrenginngrep helt inntil boligen på eiendom

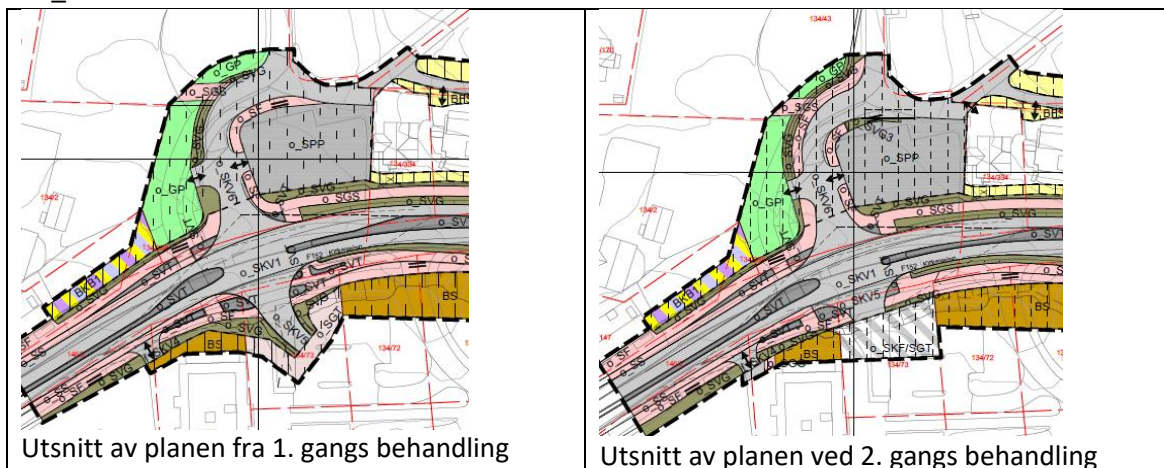
gnr/bnr 132/261. I reguleringsplan for Sanderveien vises utvidelse av Sanderveien med sykkelvei med fortau kun på vestsiden og eksisterende fortau på østsiden av Sanderveien. Dette medfører mindre inngrep på eiendom gnr/bnr 132/261 og det er ikke behov for innløsning av eiendommen. En fremtidig påkobling til et gang- og sykkelveisystem på østsiden av Sanderveien må vurderes i en fremtidig plan der hele Sanderveien vurderes sammen med området øst for Sanderveien.



Konklusjon: Fortau tilpasses dagens fortausløsning og reguleringsplanen for Sanderveien. Plankartet er endret med kun fortau på østsiden av Sanderveien.

4. **Vedtak:** Etablering av fortau eller gangforbindelse langs vestsiden av avkjøring mot Vesteråt barnehage og Waldemarhøy skal utredes nærmere og innarbeides i planforslaget før 2. gangs behandling av saken.

Kommentar: Det legges inn fortau også på vestsiden av Rådhusvingen retning Waldemarhøy, SKV_6.



Konklusjon: Plankartet er endret og viser fortau på begge sider av SKV_6. Det legges inn adkomst til eksisterende parkering vest for adkomstveien. Reguleringsplanen for Waldemarhøyveien 1 vil senere fjerne denne adkomsten. Det er angitt areal for plassering av felles avfallsløsning for boligene nord for Kirkeveien som får ny adkomst fra Rådhusvingen. Bestemmelsene § 8.26

5. **Vedtak:** *Alternativ adkomst til eiendommene 134/33 og 134/347 (Kirkeveien 20 A og B), som mister direkte adkomst fra Kirkeveien, skal utredes nærmere før 2.gangsbehandling av planen.*

Kommentar: Det er vurdert flere løsninger for adkomst til gnr/bnr 134/33 og 134/347 (Kirkeveien 20 A og B). Terrenget i området er bratt, og det er krevende å finne en god løsning for adkomst til alle eiendommene nord for Kirkeveien. Ved å endre adkomsten til eiendommene gnr/bnr 134/33 og 134/347 vil dette medføre store inngrep på to andre nabotomter. Alternative løsninger fører til større terrenginngrep med blant annet en fire meter høy støttemur som må ta opp høydeforskjellene. Det er gjort en helhetlig vurdering av plassering av nye adkomstveier med tanke på å ta vare på dagens eiendomsstruktur, områdets karakter og topografi. Dette medfører noen ulemper med bratte veier og inngripen på eiendommene. Det har blitt gjennomført befaring med de berørte grunneierne som har blitt informert om avgjørelsen. Plankartet er endret for å sikre adkomst for liten lastebil, og dette har vært på begrenset høring til eiere.

Konklusjon: Alternative løsninger for adkomst har vært vurdert. Adkomst fra øst opprettholdes i planforslaget da det er vurdert som alternativet med færrest ulemper.

6. **Vedtak:** *Adkomst til Ski ungdomsskole og barneskole, inkludert både dropsone og nyttetransport, skal samordnes med pågående planer for Sanderveien og Skolekvartalet, og skal utredes nærmere før 2. gangsbehandling av saken.*

Kommentar: Reguleringsplanen for fv. 152 Kirkeveien ble lagt ut til førstegangs behandling der Skoleveien er stengt for utkjøring i Kirkeveien. Reguleringsplanen for Skolekvartalet forutsetter utkjøring fra Skoleveien til Kirkeveien for å kunne opprettholde fremkommelighet for varetransport, renovasjon, utrykningskjøretøy og HC-kjøring. Viken har varslet innsigelse på reguleringsplanen for Skolekvartalet dersom utkjøring i Kirkeveien opprettholdes.

Viken påpeker at utkjøring i Kirkeveien vil bety at kjøretøy må krysse fortau, sykkelvei, grøntrabatt og kollektivfelt for å komme til sitt kjørefelt. Det betyr at etablering av en ny utkjøring vil medføre en uønsket åpning i den langsgående grøntrabatten/skjermingen mellom kjørevei og sykkelveg/fortau, og skape et nytt konfliktpunkt mellom bil og gående/syklende samt buss.

Viken har utarbeidet et notat som drøfter alternative løsninger for adkomst til Ski skolene fra Sanderveien og Idrettsveien/Skoleveien. Av tre alternativer er det valgt en løsning der varetransport, renovasjon og HC-transport skjer fra Sanderveien, på nordsiden av eksisterende skole og ned og ut Skoleveien til Idrettsveien. Løsningen vil være midlertidig inntil skolene bygges om og andre løsninger vil være mulig. Dette medfører at planen for Skolekvartalet må endres og at Viken trekker sin innsigelse.

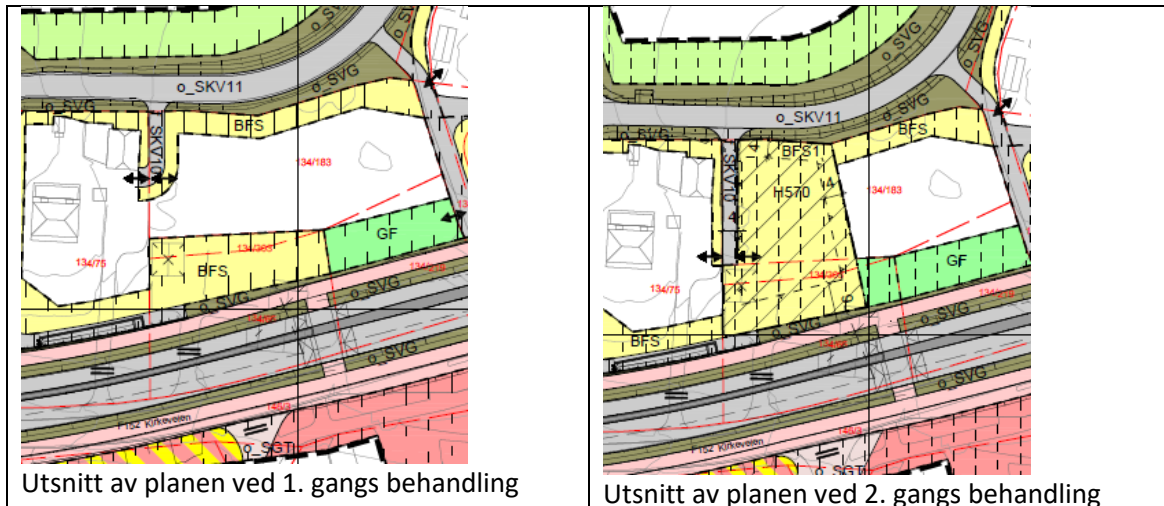
Konklusjon: Skoleveien stenges for utkjøring i Kirkeveien som vist ved 1. gangs behandling.

7. **Vedtak:** *Kirkeveien 26 vurderes flyttet. Framtidig planstatus, eierskap og bruk må avklares før 2. gangsbehandling av saken.*

Kommentar: Det er gjort en avtale mellom Viken Fylkeskommune og Nordre Follo kommune om flytting av Kirkeveien 26 til arealet nord for dagens plassering. Arealet for ny boligtomt består av del av gnr/bnr 134/183 og del av gnr/bnr 134/303 som i dag eies av Nordre Follo kommune, samt del av gnr 134/65 som er blitt ervervet av SVV/Viken fylkeskommune i forbindelse med Kirkeveien-prosjektet. Arealet reguleres til boligformål og det er lagt inn en hensynssone for «Bevaring av kulturmiljø» på plankartet for hele tomten. Tomten må fradeles som egen boligtomt etter planvedtak og eierskap avklares i denne prosessen. Arealformål og

reguleringsbestemmelser fra gjeldende plan for Kvartal 2 og del av 1, Ski sentrum er gjeldende for den nye tomten.

Konklusjon: Plankartet er endret og eiendommen gnr/bnr 134/183, 134/303 og 134/65 der boligen Kirkeveien 26 skal flyttes til er inkludert i reguleringsplanen. Flytting av bolighuset er tatt med i rekkefølgekravene i bestemmelsene § 10.11



8. Vedtak: Kirkeveien 13 rives.

Kommentar: Follo Museum er kontaktet og vurderer muligheten for å bevare deler av bygningen/interiør. Dette må avtales med Kirkeveien utbyggingselskap AS som er eier av bygningen og må avklares før bygging av ny videregående skole.

Konklusjon: Planen legges ut til 2. gangs behandling uten endringer.

9. Vedtak: Flytting av dagens skatepark og erstatning av tapte grønt/parkarealer (Park 3 og 5 i områdereguleringsplan for Ski sentrum) utredes nærmere i videre planprosess, før 2. gangsbehandling av saken.

Kommentar: Rådhusvingen, retning Waldemarhøy, legger beslag på deler av Park 5. Innenfor planområdet for Kirkeveien finnes det ikke arealer som egner seg til grønt/parkareal. Skatepark bør plasseres sentralt i bysentrum slik at det kan bidra med å få attraktive byrom og sosial effekt i sentrum. Det fins ikke areal innenfor planens avgrensning som tilfredsstillende disse kravene. Resterende areal av Park 5 er inkludert i reguleringsplanen for Waldemarhøyveien 1 og avgrensning av planen for Kirkeveien er samordnet med denne planen.

Konklusjon: Plankartet er samordnet med reguleringsplanen for Waldemarhøyveien 1. Plassering av ny skatepark må vurderes i andre planer og prosjekter i sentrum.

10. Vedtak: *En teknisk plan for veianleggene skal i tett samarbeid med kommunen samordnes med kommunale vedtekter, forskrifter, gjeldende og pågående planer og prosjekter knyttet til teknisk infrastruktur, renovasjon, belysning og vegetasjon før 2.gangsbehandling.*

Kommentar: Det er gjennomført møter med Vei og park, Plan og prosjekt VA, samt Klima og miljø i kommune for å samordne kommunes krav til teknisk infrastruktur. Adkomstveier som skal overtas for drift og vedlikehold av kommune er prosjektert i tråd med kommunens veinorm. Øvrige kommunale krav til tekniske anlegg vil bli fulgt opp ved utarbeidelse av byggeplaner. Før 1. gangs behandling var det ikke utarbeidet blå-grønn faktor eller utført flomberegninger. Dette er utarbeidet mellom 1. og 2. gangsbehandling.

Det er ikke utarbeidet en VA-rammeplan som det settes krav til gjennom kommuneplanen, men tilføyd en bestemmelse som sikrer en videre samarbeidsprosess mellom kommune og Viken og som sikrer at det i senere faser inngås samarbeidsavtaler om kostnader osv, og som ivaretar kommunens tekniske krav til VA-nettet.

Eiendommen nord for Kirkeveien som mister dagens renovasjons løsninger får nye felles renovasjonspunkt. Løsningen er utarbeidet i samarbeid med Follo ren.

Konklusjon: planen legges ut til annengangs behandling uten endringer. Det er lagt til en ny bestemmelse i rekkefølgekravene § 10.14 som ivaretar videre samarbeid og tekniske krav knyttet til VA. Det er utarbeidet blå-grønnfaktor og et flomnotat i tillegg til tidligere utarbeidet overvannnotat.

Det er lagt til ny bestemmelse § 8.26 som tillater nedgravde renovasjonsløsninger ved ny adkomstvei fra Langhusveien og på parkeringsarealet ved nye adkomstvei fra vest. Endelig plassering av nedgravde avfallsbrønner skal koordineres med Nordre Follo kommune og Follo ren.

11. Vedtak: *Det skal i bestemmelsen punkt 5.1 og 5.2 stilles kvalitetskrav til istandsetting for anlegg- og riggområde etter bruk og for vegfylling/skråning.*

Kommentar: Hvordan områdene som midlertidig beslaglegges til anleggs-/riggområde skal istandsettes vil variere fra område til område. Det er vanskelig å regulere dette gjennom bestemmelser og vil være gjenstand for forhandlinger med grunneiere i den videre planleggingsprosessen.

Konklusjon: Planen legges ut til annengangs behandling uten endringer.

12. Vedtak: *Tap av matjord skal unngås. Frem mot 2. gangs behandling av planen skal forslagsstiller utrede hvordan dyrket mark som går tapt i forbindelse med rundkjøringen kan erstattes. Matjord skal ikke brukes som rigg- eller anleggsområde.*

Kommentar: Det øverste matjordlaget som fjernes der det er dyrket mark skal, så langt det lar seg gjøre, tilbys grunneiere av arealet der matjorden fjernes fra (se kommentar til vedtak 2). Innenfor planområdet er det ikke arealer som egner seg til erstatningsareal/nydyrkingsareal til dyrket areal. I forbindelse med E18 utbyggingen har Statens vegvesen et pilotprosjekt med tittelen «Ny jord». Prosjektet søker å finne nye egnede nydyrkingsområder som erstatter dyrket

mark som går tapt. Dette prosjektet er i startfasen og det er ønskelig med erfaring fra «Ny jord» prosjekter før tilsvarende prosjektet igangsettes.

Det er ikke satt av arealer innenfor planområdet som skal benyttes som rigg- og anleggsområde for entreprenøren. I planforslaget er det regulert inn et utvidet anleggsbelte langs Langhusveien og på enkelte mindre arealer. Utover dette må entreprenøren selv skaffe nødvendig riggareal ut fra hva behovet er. Arealer som benyttet til anlegg- og riggområde skal settes i stand etter bruk, § 5.2.

Konklusjon: Reguleringsbestemmelsene § 5.4 er endret til også å omfatte beskyttelse av jordbruksdrenering. §8.6 er ny og omfatter behandling av overskytende matjord.