

Planinitiativ BF3 Ski.

Innhold

1	Eiendommer og tiltakshaver	3
1.1	Eiendomsopplysninger	3
1.2	Forslagsstiller / tiltakshaver	3
2	Bakgrunn for og hensikt med prosjektet / begrunnelsen for omregulering.....	4
3	Planavgrensning	4
4	Planstatus / overordnede føringer.....	5
4.1	Bærekraftsmålsettinger og konsekvenser for utbygging	5
4.2	Nasjonale føringer	5
4.3	Den regionale transport- og arealplanen	5
4.4	Kommunale føringer.....	6
4.4.1	Kommuneplanens arealdel.....	6
4.4.2	Områdereguleringen Ski Sentrum	6
4.4.3	Oppsummering av bestemmelsene.....	6
4.4.4	Funksjons- og designplan	7
5	Enkel stedsanalyse.....	8
5.1	Beliggenhet og forutsetninger.....	8
5.2	Terreng, topografi landskap og grunnforhold.....	9
5.3	Miljøsituasjonen	10
5.3.1	Støy.....	10
5.3.2	Grunnforurensning.....	11
5.4	Kulturmiljø	11
5.5	Utviklingen av tilstøtende områder	12
5.5.1	Utbygging av Sand	12
5.5.2	Utvikling av andre sentrale felt i Ski	13
6	Volumstudie	13
6.1	Tomtens egenskaper og muligheter.....	13
6.2	Byggegrenser.....	15
6.3	Alternativ 1	17
6.4	Alternativ 2	19
6.5	Alternativ 3	21
6.6	Alternativ 4	22
6.7	Alternativ 5	24

7	Anbefaling for videre detaljregulering	26
7.1	Arealdisponering	27
7.2	Arealfordeling og utnyttelsesgrad.....	28
7.3	Lysforhold	28
7.3.1	Lysforhold naboeiendommen mot Nord.....	28
7.3.2	Lys/skygge over parken	29
7.3.3	Lysforhold for parken	31
7.3.4	Skyggelegging klokken 17 fra 1. april til høstjevndøgn	31
7.4	Høyder (oppgi både antall etasjer, maks kotehøyde og antall meter over terreng)	32
7.5	Ny bebyggelse (type, plassering på tomte, volumer, utforming).....	33
7.6	Antall boenheter	34
7.6.1	Skisse planlagte leiligheter	35
7.7	Felles uteoppholdsareal for rekreasjon og lek	35
7.8	Uteoppholdsareal (størrelse, utforming, kvalitet, minste uteoppholdsareal).....	36
7.8.1	Private og halvprivate uteoppholdsarealer.....	37
7.9	Blågrønn faktor.....	37
7.10	Adkomst og trafikkforhold	38
7.10.1	Trafikkforhold (kjøreatkomst, tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk) 38	
7.10.2	Parkering for ny bebyggelse (prinsipp, antall parkeringsplasser)	38
7.11	Konsekvenser- virkninger av forslaget.	38
7.11.1	Vurdering i forhold til gjeldende regulering.....	38
8	Videre prosess	39
8.1	Utvikling av formuttrykk.....	39
8.2	Utløser prosjektet krav om konsekvensutredning?	41
8.3	Er det planlagt medvirkning utover lovpålagte høringsrunder, for eksempel folkemøter, involvering av spesielle grupper, interesseorganisasjoner?	41
8.4	Særlige spørsmål vi ønsker å få avklart.....	41
8.4.1	Veiløsning og adkomst	41
8.5	Hvilke hovedutfordringer har forslaget?.....	44
8.6	Aktuelle utredninger og temaer i ROS-analyse	44
8.6.1	Liste over aktuelle utredninger:	44
8.6.2	Temaer for ROS-analyse:.....	44
8.7	Hvordan er ønsket videre framdrift (planoppstart m.m.).....	45

1 Eiendommer og tiltakshaver

1.1 Eiendomsopplysninger

Reguleringen omfatter eiendommene Gnr/Bnr 134/44 og 134/170 som utgjør BF3 i sentrumsplanen. Reguleringen omfatter også deler av eiendommene 134/2 og 134/47, 134/1, mindre deler av arealer tilhørende Bane NOR, samt krysset Jernbaneveien/Nordbyveien/Waldemarhøyveien og et areal på Vestråtjordet. Eiendomsgrensene mellom 134/43 og 134/1, og mellom 134/43 og 134/2 er usikker. Eiendommene er i dag bebygget med 2 eneboliger og er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.



Figur 1-1 Oversiktskart over eiendommer innenfor planområdet samt tilliggende eiendommer

1.2 Forslagsstiller / tiltakshaver

Forslagsstiller er Asplan Viak på vegne av tiltakshaver som er Waldemarhøyveien Eiendom A/S (WE AS). Selskapet er eid av Ski Elektriske A/S, Sinvest A/S og Jacaranda Holding A/S.

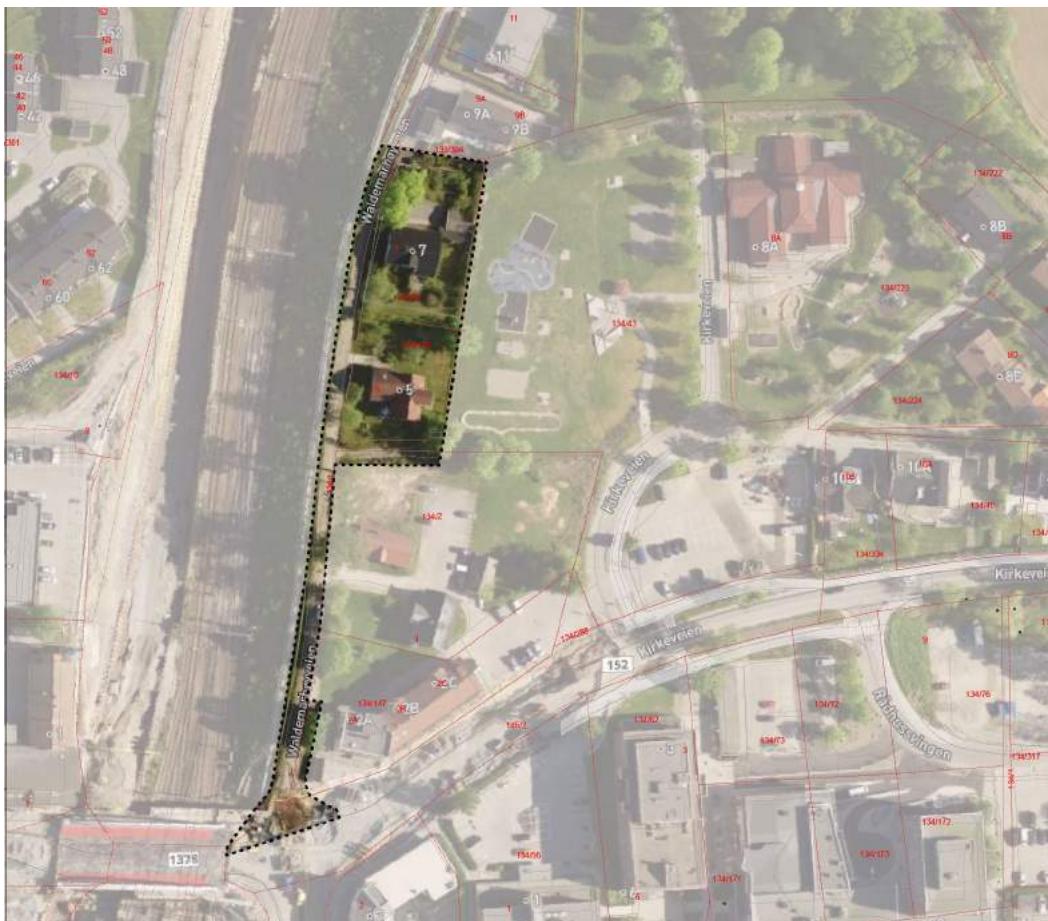
2 Bakgrunn for og hensikt med prosjektet / begrunnelsen for omregulering

WE A/S ønsker å tilrettelegge for boligutvikling innenfor foreslått planavgrensning i tråd med områdereguleringen for Ski Sentrum. Det er skissert 2 boligblokker med til sammen 2800 m² BRA og 22-28 leiligheter. Det foreslås innkjøring til felles parkeringskjeller under husene fra G2 i sør, hvor 134/170 har tinglyst veirett i dag. Men det vil også vurderes om andre bedre utbyggingskonsepter kan være aktuelle.

3 Planavgrensning

Vedlagte kart viser foreslått planavgrensning. I tillegg til BF3 er krysset Jernbaneveien/Kirkeveien/Nordbyveien, Waldemarhøyveien med områder på øst og vestsiden fra Kirkeveien t.o.m et område nord for BF3 tatt med i planområdet, for å kunne regulere tilfredsstillende adkomst og støyskjermingstiltak for områdene.

Det må tas høyde for at planavgrensningen kan justeres underveis dersom hele eller deler av Waldemarhøyveien inngår i eller reguleres av B/F/K5. Det antas at adkomst fram til og langs BF3 må reguleres og sikres i plan.



Figur 3-1 Forslag til planavgrensning

4 Planstatus / overordnede føringer

4.1 Bærekraftsmålsettinger og konsekvenser for utbygging

Prosjektet tar utgangspunktet i målsettingene om utviklingen av bærekraftige byer og tettsteder, gjennom plassering, utforming og materialvalg. Prosjektet fokuserer også på god helse, sosialt samspill og tilgjengelighet for alle.

4.2 Nasjonale føringer

Regjeringen har utarbeidet forventninger til regional og kommunal planlegging for 2019 – 2023 der FNs bærekraftsmål legges til grunn. I tråd med forventningene legges det til rette for fortetting i kort avstand til knutepunktet Ski stasjon.

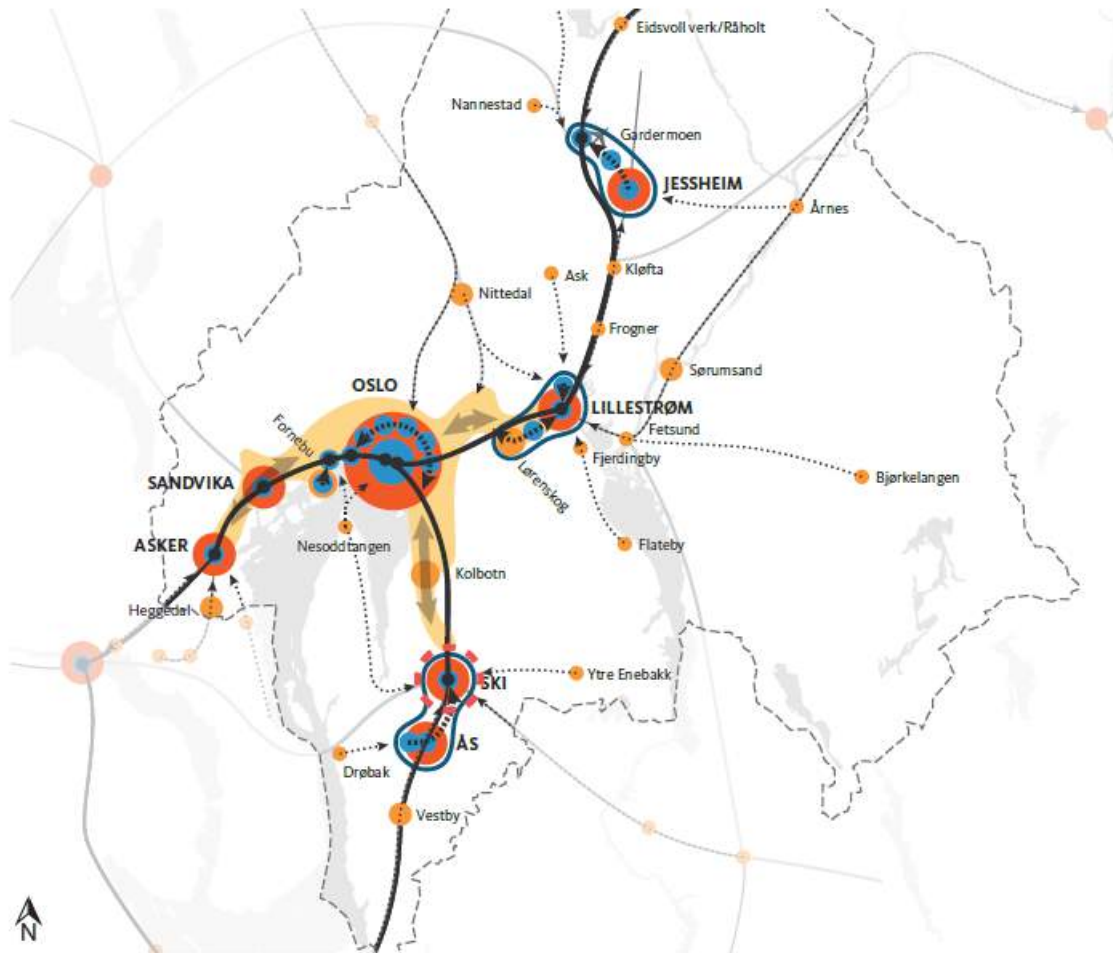
Andre aktuelle føringer er følgende statlige planretningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)
- Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Forslaget følger opp retningslinjene gjennom fortetting nært knutepunktet, samt å bidra til å tilgjengeliggjøre Vestråtparken som leke- og rekreasjonsareal for Skis befolkning gjennom bedre adkomstløsninger via Waldemarhøyveien.

4.3 Den regionale transport- og arealplanen

I regional plan for areal og transport er Ski definert som prioritert vekstområde og regional by. Det er i RP-ATP et ønske om økt vekst med ny Follobane. Forslaget bygger opp under de overordnede målsettingene om å konsentrere bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder (A1 - R3, A2 – R6) der en av hensiktene er å bygge bærekraftige steder der daglige behov kan dekkes innenfor gangavstand. Med 250 meter til Ski stasjon og de fleste sentrumsfunksjoner, kombinert med høy kvalitet på boligprosjektet og med kort avstand til Vestråtparken som leke- og rekreasjonsareal, er planinitiativet i tråd med overordnede føringer.



Figur 4-1Kart fra regional plan for Oslo og Akershus

4.4 Kommunale føringer

4.4.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 12.06.2019 ligger området innenfor nåværende boligområde. Bestemmelsenes §1a) viser til at områdereguleringsplan vedtatt 11.05.2016 gjelder foran kommuneplanens arealdel. Videre gjelder 1c) Rekkefølgebestemmelser og 1 d) Krav til overvann og flomveier.

4.4.2 Områdereguleringen Ski Sentrum

Ved behandling av områdereguleringsplan for Ski sentrum ble følgende vedtatt av kommunestyret:

28. § 4.1 – felt BF3 kan bebygges inn til tre-fire etasjer. Grad av utnyttelse fastsettes ved detaljregulering.

I bestemmelsenes § 4.1 siste setning står det følgende:

BF3 kan bebygges med 3 etasjer og tilbaketrukket 4. etasje og BYA kan justeres under detaljplanlegging.

4.4.3 Oppsummering av bestemmelsene

Aktuelle bestemmelser for utvikling innenfor feltet er:

§3.2 Utnyttelsesgrad

- §3.3 Byggehøyder
- §3.4 Byggegrenser
- §3.5 Boligstørrelser
- §3.6 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger
- § 3.7 Krav til utomhusplan
- § 3.8 Utforming av byrom og bygninger
- § 3.9 Parkeringskrav
- §3.13 Overvannshåndtering
- §3.14 Flom og flomveier
- §3.15 Støy
- §3.17 Universell utforming
- §3.18 Biologisk mangfold
- §3.19 Svartelistearter
- §3.20 Automatisk fredete kulturminner
- §3.22 Miljøoppfølgingsprogram
- §3.23 Grunnforhold
- §3.24 Avfallsanlegg
- §4.1 Bolig bebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF-områder)

Ut over dette er det signalisert at det kan være aktuelt å utforme en steds- og mulighetsanalyse i tråd med § 3.1. Det understrekes at prosjektet foreløpig legger til grunn en BRA på ca. 2 800m², og dermed faller utenfor størrelseskravet på 5000 m² som er beskrevet i bestemmelsen. Det er imidlertid gjennomført en enkel stedsanalyse som en del av planinitiativet presentert i 5 Enkel Stedsanalyse.

Nordre Follo kommune har også signalisert at det vil legges inn et rekkefølgekrav om at det må være tilfredsstillende kapasitet på sosial infrastruktur før igangsettingstillatelse.

4.4.4 Funksjons- og designplan

I rekkefølgekravenes § 8.2 er det krav om at det skal foreligge en helhetlig funksjon- og designplan for byrom og gater i sentrumskjernen før utbygging kan finne sted. Som en oppfyllelse av rekkefølgekravene har derfor kommunen utarbeidet Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum, planen ble vedtatt i kommunestyret 02.05.2018.

Funksjons- og designplanen omhandler Vestråtparken som er tilgrensende til planområdet og har følgende retningslinjer:

- Parken skal ha byromskategori 1
- 70 % av parken skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn hvorav 3 timer må være mellom kl 1400 og kl 1700.
- Det bør utarbeides en helhetsplan for Vestråtparken som sikrer en god møblering av parken og som knytter parken til Waldemarhøyområdet
- Ved regulering av tilgrensende byggeområder (BF3 og B/F/K5) bør ikke trafikken gå gjennom parken.
- Parken må legges inn i rekkefølgebestemmelser til detaljreguleringsplaner i Ski sentrum for å sikre bidrag til opparbeidelse av parken i utbyggingsavtaler.
- Planlegging av parken må sees i sammenheng med Waldemarhøy og området til og med Kapelldammen
- Det skal etableres fastmonterte griller for å unngå unødig bruk av engangsgriller
- Parken skal ha toalettfasiliteter for publikum

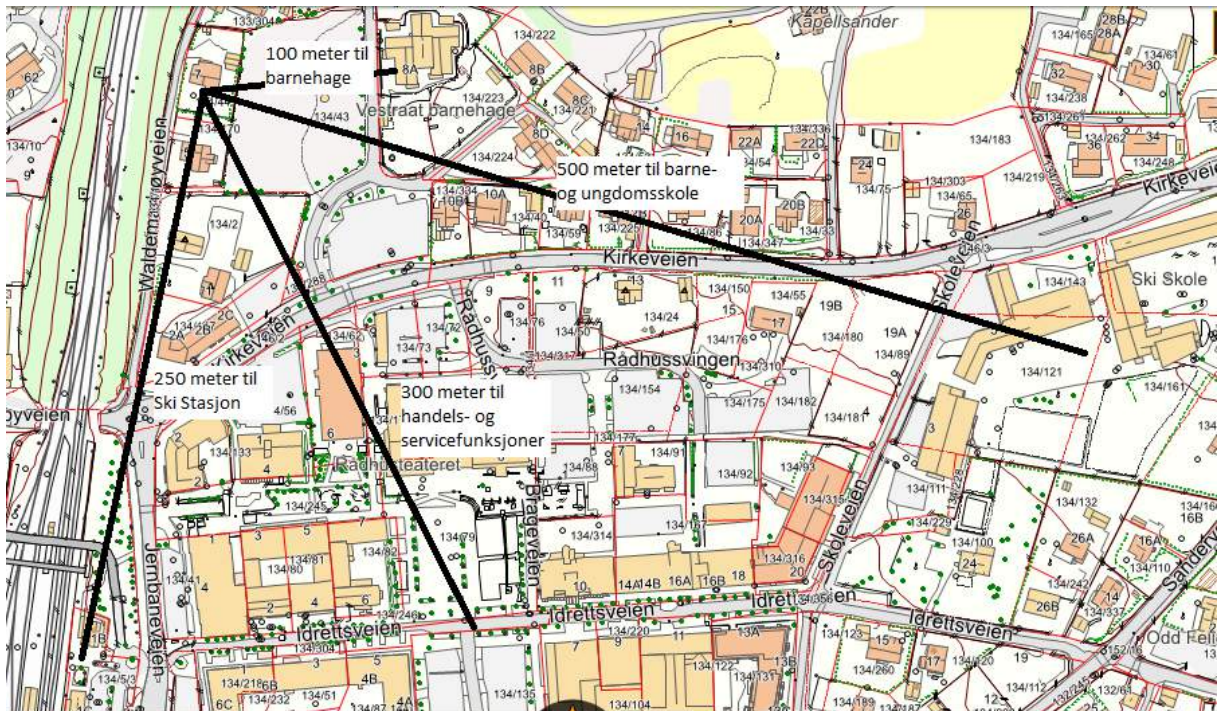
Waldemarhøyveien i er i Funksjons- og designplanen vist som ny gang- og sykkelvei inn til parken.

5 Enkel stedsanalyse

5.1 Beliggenhet og forutsetninger

Planområdet ligger i grenselandet mellom det urbane Ski sentrum med utviklingen av en fortettet bystruktur på sørsiden og den omkringliggende jordbruksmarken, villabebyggelsen og kultursenteret Waldemarhøy mot nord. Planområdet avgrenses i vest mot jernbanen/ Bane NORs områder, og i øst av Vestråtparken.

Områdene rundt BF3 er under sterk endring som følge av utviklingen i Ski Sentrum, BFK5 og BFK1 på sørsiden av området, samt kommende regulering av Kirkeveien Nord. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses for å opprettholde en naturlig overgang mellom eksisterende bebyggelse lenger nord i Waldemarhøyveien og forventet bebyggelse på nabofeltene mot sør.



Figur 5-1 Kart med avstand i luftlinje til kollektivknutepunkt handel og tjenesteteyting

Området ligger i gang- og sykkelavstand fra de fleste funksjoner og vil i framtiden være knyttet opp til et sammenhengende gang-sykkelveinett for Ski og omegn.

Området ligger 250 meter fra Ski Stasjon, 300 meter fra Ski Sentrum med svært gode helse- og kulturtilbud, 500 meter fra Ski barne- og ungdomsskole og 100 meter fra Vestråt barnehage. Planområdet grenser til Vestråtparken/Waldemarhøy, med svært gode leke- og rekreasjonsmuligheter. I tillegg er det kort vei til de store friluftsområdene rundt Ski og Østmarka.

Ski stasjon er, og vil i betydelig grad styrkes som regionalt kollektivknutepunkt med svært hyppig avganger til og fra Oslo. Reisetiden til Oslo S vil kortes ned til 11-12 minutter etter åpning av Follobanen i 2022/23. Ski stasjon har også bussterminal med avganger/ankomst til/fra opplandet rundt Ski.

Lysforholdene på eiendommene er svært gode på grunn av beliggenheten inntil Vestråtparken.

Beliggenheten, samt lysforhold og kvaliteten på nærområdet gjør at planområdet egner seg svært godt til boligutvikling.

5.2 Terreng, topografi landskap og grunnforhold

Planområdet ligger fritt oppe på høyden over jernbanesporet i vest og inntil Vestråtparken i øst. På grunn av beliggenheten er det gode solforhold og utsyn til parken i øst.

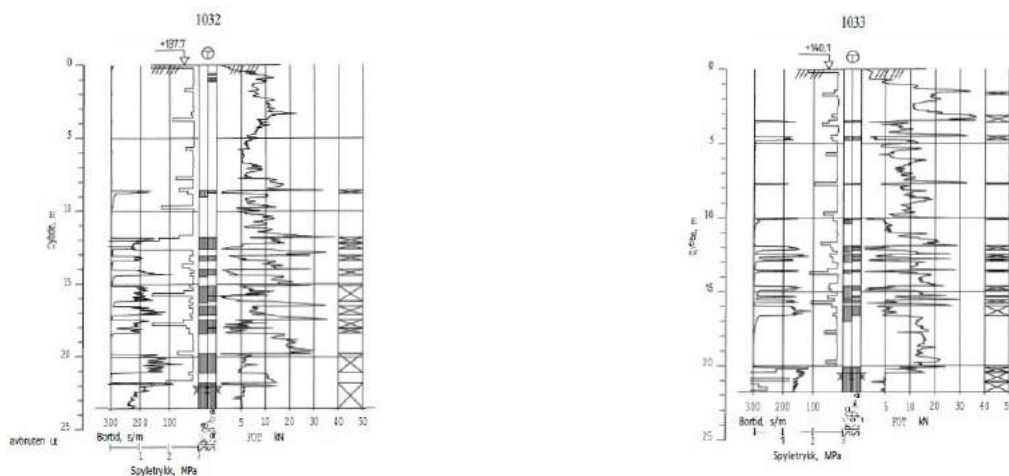
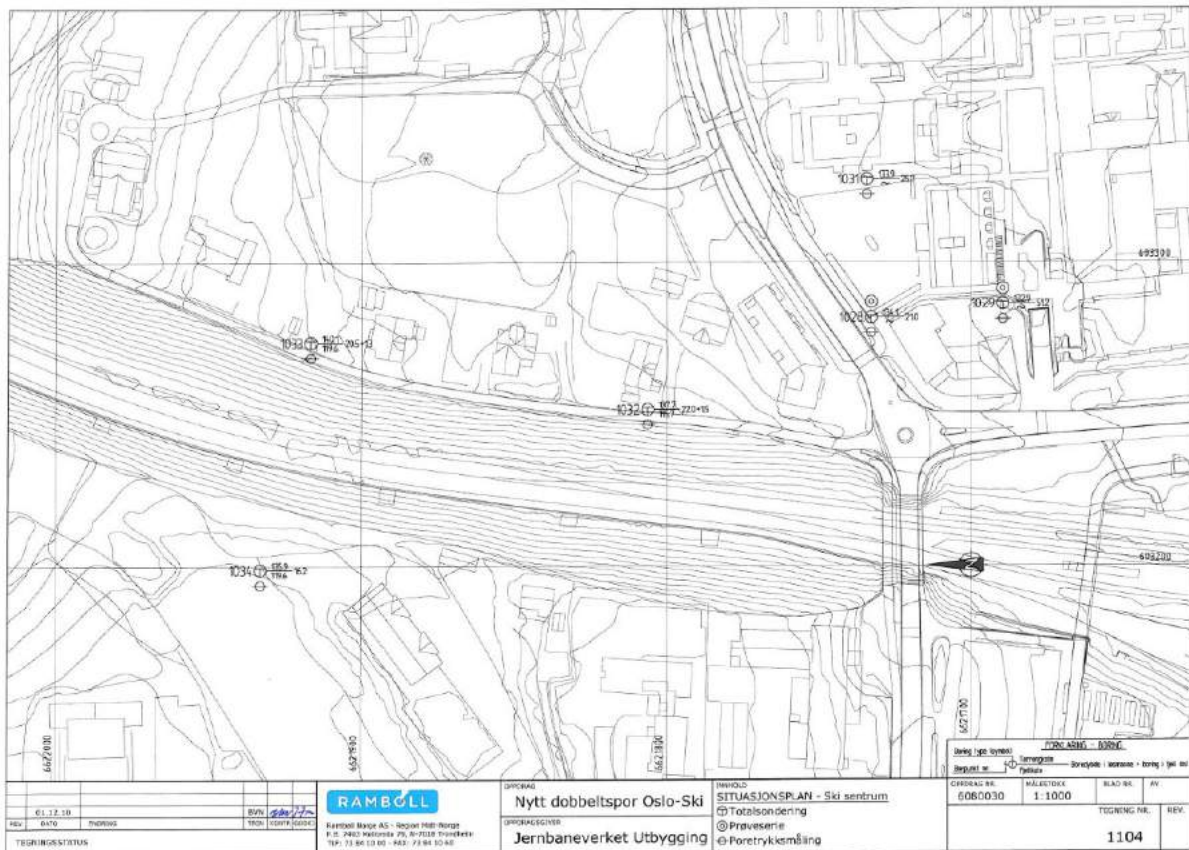
Området heller svakt fra kote 140 i nord-enden av eiendommen med gbr. 134/44 til kote 137,5 i sør-østre hjørne av eiendom, med gnr. 134/170.

Eiendommene ligger på raet i vest/østgående retning og grenser til jernbanens skjæring inn mot Ski stasjon. Planområdet ligger i henhold til NGUs løsmassekart på marin strandavsetning som er en del av Skiraet som går i øst-vestretning i overkant av Kirkeveien.



Figur 5-2 Utsnitt som viser NGUs løsmassekart med grunnforutsetninger

Ifølge grunnundersøkelse utført av Rambøll for utbygging av nytt dobbeltspor Oslo – Ski, er det gjennomført poretrykksmålinger for aktuelle punktene i Waldemarhøyveien. Relevant utsnitt med borpunktene 1032 og 1033 er gjengitt under.



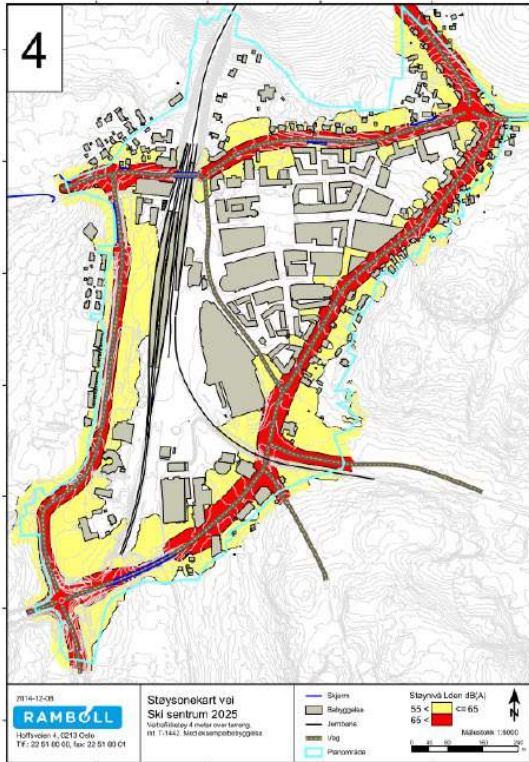
Figur 5-3 Boreresultater fra grunnundersøkelse gjennomført av Rambøll 02.12.10.

Grunnundersøkelsene viser at det er mellom 20,5 til 22,0 meter til fjell i punktene.

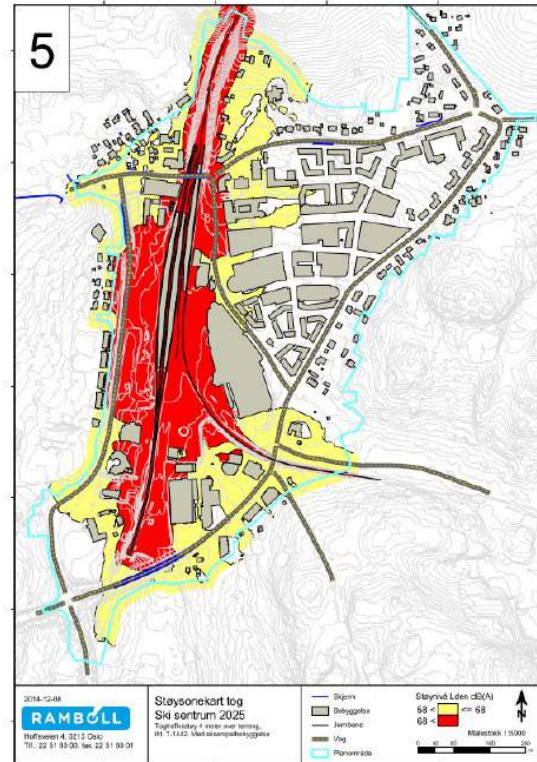
5.3 Miljøsituasjonen

5.3.1 Støy

Støyutredning fra områdeplanen viser at planområdet er utsatt for støy fra jernbane. Det vil være behov for å gjøre en konkret støyberegning basert på forslag til detaljregulering der avbøtende tiltak for skjerming av uteoppholdsarealer og eventuelle tiltak på fasaden vurderes i tråd med § 3.15 Støy



Figur 10: Støysoner kart vei, Ski sentrum 2025



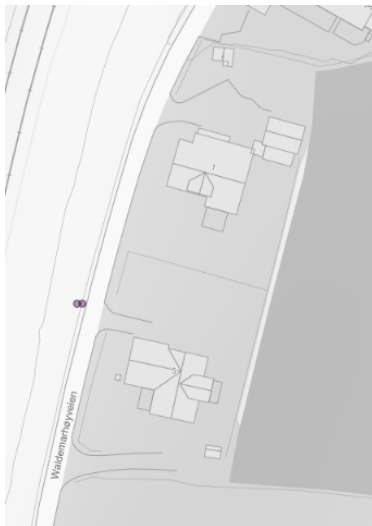
Figur 11: Støysoner kart tog, Ski sentrum 2025

Figur 5-4 Støykart fra områdeplan for Ski sentrum

5.3.2 Grunnforurensning

Det er ikke registrert grunnforurensning i Miljødirektoratets databaser.

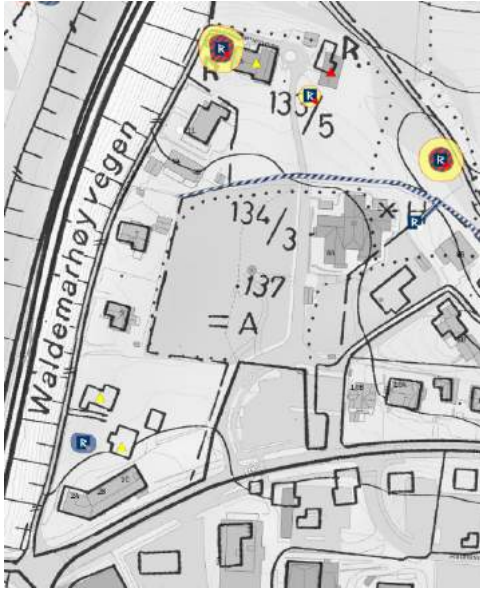
Det er i artsdatabanken registrert to funn av kjempebjørnekjeks i utkanten av planområdet:



Figur 5-5 Kartutsnitt fra Miljødirektoratets kartdatabase

5.4 Kulturmiljø

I Askeladden er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Se kartutsnitt under for registrerte lokaliteter.



Figur 5-6 Kartutsnitt over området hentet fra riksantikvarens karttjeneste Askeladden

5.5 Utviklingen av tilstøtende områder

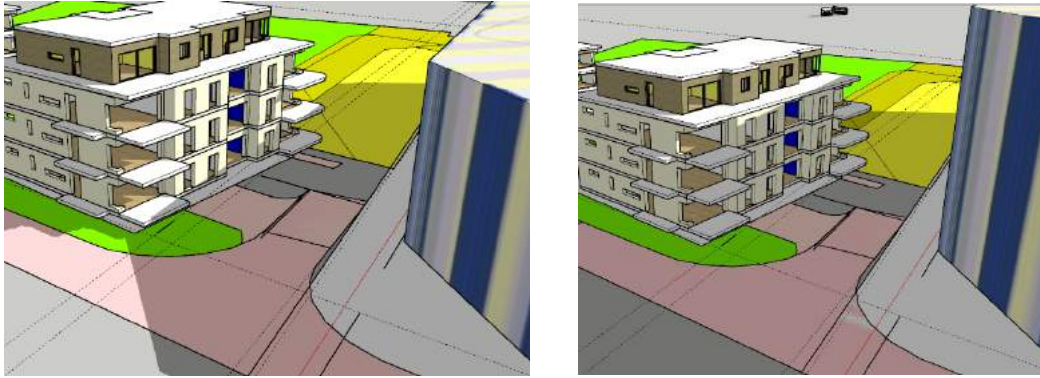
5.5.1 Utbygging av Sand

OBOS planlegger utbygging av B/F/K 5 beliggende sør for planområdet. Begge feltene planlegger adkomst via Waldemarhøyveien, og utforming av veistrekningen vil være et fellesanliggende.

OBOS-utbyggingen av Sand kan få stor betydning for skyggeleggingen av bygninger og oppholdsarealer på BF3. I reguleringen fra 1988, se figur 4-7, var det regulerte byggegrenser for felt BFK5 langs hele feltet. Tilsvarende byggegrenser samt 4 etasjer innenfor B/F/K5 mot nord vil gi mer akseptable sol- og skyggeforhold for BF3 og Vestråtparken. Dette forholdet er ikke belyst i tidligere saksbehandling, konsekvensene er derfor viktig å ta stilling til i det videre arbeidet. Høyder og plassering av bygg må derfor vurderes i videre arbeid med utforming av B/F/K5.



Figur 5-7 Utsnitt som viser byggegrense fra reguleringsplanen fra 1988.



Figur 5-8 Skygger 1.april fra henholdsvis 4 og 6 etasjer langs byggelinje på B/F/K/5.

5.5.2 Utvikling av andre sentrale felt i Ski

Utviklingen av BF3 er i tråd med utviklingen av Ski-byen. I Ski sentrum er det flere store planprosjekter som er under bygging eller skal bygges framover.

Aktuelle prosjekter som er under planlegging er:

- Boligprosjekt Selvaag og AF-gruppene langs Kirkeveien mellom Ski Skole og ny videregående skole ved Ski Rådhus.
- Bolig og næringsprosjekt til StorOslo Eiendom mellom Sanderveien, Jernbaneveien og Åsenveien i Ski Sentrum
- Vinkelgården, Kirkeveien 1, Ski Sentrum
- Skolekvartalet langs Sanderveien inn mot Ski Skole
- Igangsatt arbeid med områdeplan for Kirkeveien Nord

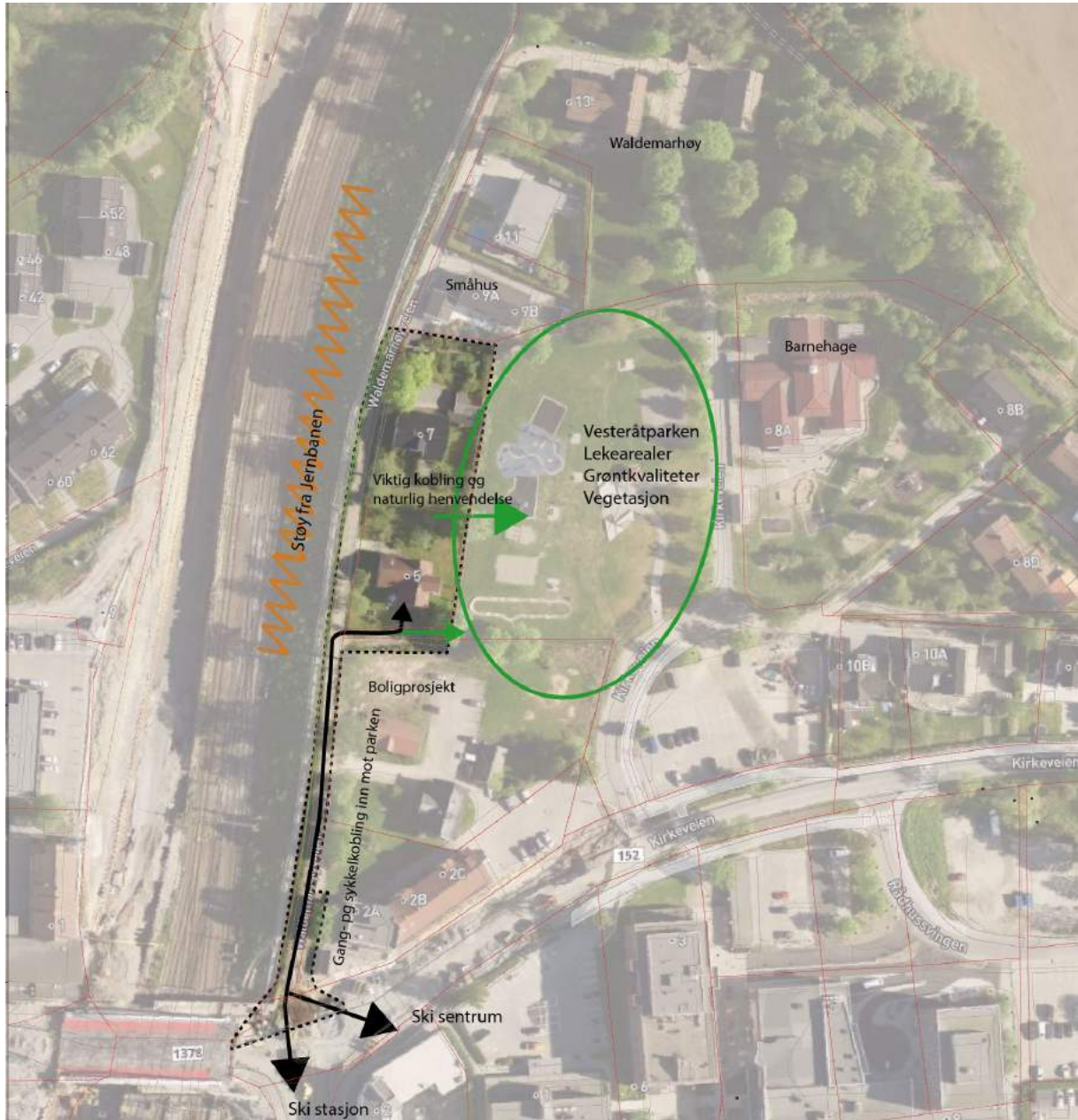
Gjennomgangen over viser at Ski det kommende tiåret vil gjennomgå en omfattende fortetting i tråd med regionale og kommunale planer. Ski Sentrum vil bli et særdeles attraktivt boområde med meget gode kommunikasjonsforhold, privat- og offentlig service, kultur- og handelstilbud.

6 Volumstudie

6.1 Tomtens egenskaper og muligheter

Som beskrevet i 5.2 Terrang, topografi, landskap og grunnforhold, er tomten tilnærmet flat med en svak helning fra nord mot sør. Også tilliggende landskap er slakt og flatt i øst, i vest ligger jernbanelinjen i en forsenkning i terrenget. På bakgrunn av dette er det svært gode solforhold og mulighet for utsyn innenfor planområdet. For utvikling av BF3 er det derfor få terrengmessige strukturer som ny bebyggelse skal underordne seg. Vesteråtparken er det viktigste kvalitative elementet i nærmiljøet, og det blir et fokusområde å bidra til at en god utforming i møtet mellom BF3 og parken. Ny bebyggelse på BF3 skal bidra til en god og definert avslutning inn mot Vesteråtparken. I prosjektutviklingen har derfor koblingen mot parken hvordan uteoppholdsarealene innenfor BF3 kan fungere godt i samspill med parken vært et avgjørende premiss.

Under er det utarbeidet et anbefalingskart som grunnlag for bebyggelsesstruktur og volumer.



Figur 6-1 Anbefalingskart

Planområdet har svært gode solforhold gjennom hele døgnet.



Figur 6-2 Solforhold og utsyn

6.2 Byggegrenser

I gjeldende plan ligger det en byggegrense langs Waldemarhøyveien samt i krysset videre inn mot Vesteråtparken. Byggegrensen har fulgt områdeplanen fra tidligere reguleringsplan. Byggegrensen er tilpasset småhusbebyggelsen og sikrer tilstrekkelig avstand til vei tilpasset småhusbebyggelsen. I planlegging av småhusbebyggelse sikres gjerne innsyn fra og til naboer/ gjenboere med tilstrekkelig avstand til nabogrense og vei gjerne sikret gjennom bla byggegrense. Ved utvikling av urban bebyggelse sikres gjerne innsyn ved at første etasje heves noe over tilliggende veier eller områder. Urban bebyggelse er gjerne med på å strukturere og definere gate- og byrom. Byggegrensen reguleres gjerne som absolutt for plassering av veggliv. På bakgrunn av at denne utformingen ikke er gjennomgående valgt i utviklingen av bystrukturen i Ski, og at feltet skal utvikles med en annen bebyggelsesstruktur, anbefales det at det brutte hjørnet på BF3 ikke er førende for plassering av bebyggelsen. Det anbefales at områdene mellom bygningskropp og veistruktur kan utformes som

gode overgangssoner mellom offentlige og private arealer, gjerne som forhager. Dette har ingen konsekvenser for tilliggende bebyggelse eller for solforhold for nabobebyggelse.



Figur 6-3 Regulert byggegrense

Prosjektet baserer seg på at de to eiendommene slås sammen, eneboligene med tilhørende bebyggelse rives og at det legges til rette for leiligheter. Volumstudiet viser ulike måter å løse leilighetsbebyggelse på BF3.

Bygningene skal være i tre etasjer med en inntrukket fjerde etasje. Prosjektet skal fremstå med arkitektoniske kvaliteter både med hensyn til materialbruk og plassering. I prosessen mot valg av utformingsprinsipper for planinitiativet hatt følgende kriterier ligget til grunn:

- Effektiv arealbruk og høy utnyttelsesgrad
- Gode sol- og lysforhold for alle leiligheter.

- Gode private og felles uteoppholdsareal i samspill med Vesteråtparken og med velintegrert blågrønn og sosial struktur.
- Hensynet til park og naboer
- God kvalitet med kostnadseffektive løsninger.
- God intern- og eksternkommunikasjon, heis, trapp og sjaktløsninger.

6.3 Alternativ 1

Kart over alternativet



Fordeler:

Gode lysforhold for Vesteråtparken

Gode sol- og lysforhold tidlig på dagen

Stort sammenhengende uteoppholdsareal mellom blokkene

Noe mindre støy fra jernbane på bygningskropp enn for andre alternativer

Ulemper:

Mindre ettermiddagssol i sommerhalvåret enn for andre alternativer

Ingen gjennomgående leiligheter mot parken, enkelte leiligheter blir ensidig nordvendte

Støyulemper med nedkjøring i front av den ene blokken

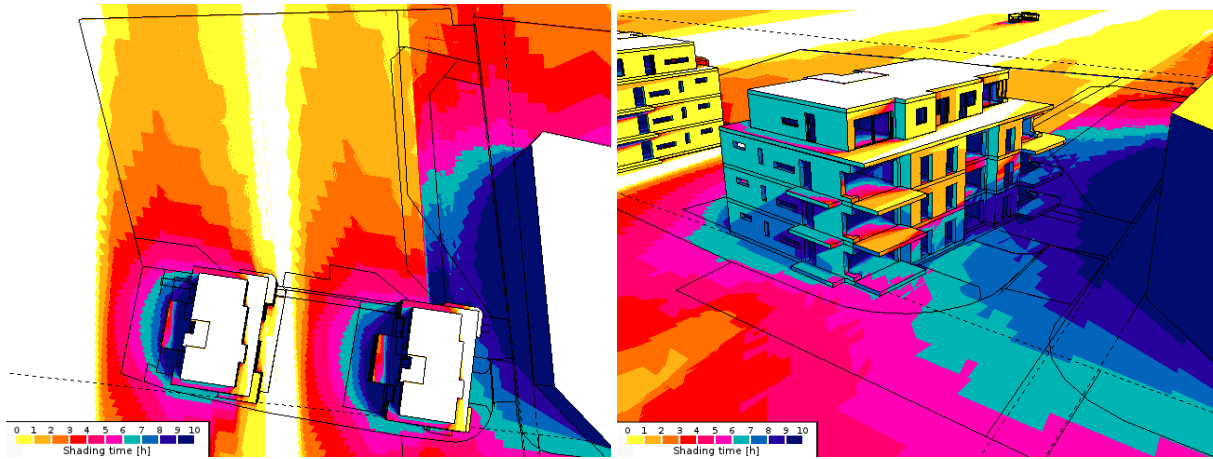
Mindre rasjonell og kostnadseffektiv fundamentering og konstruksjon

Bygningene kommer nært formålsgrense park og nærmere

jernbanen.

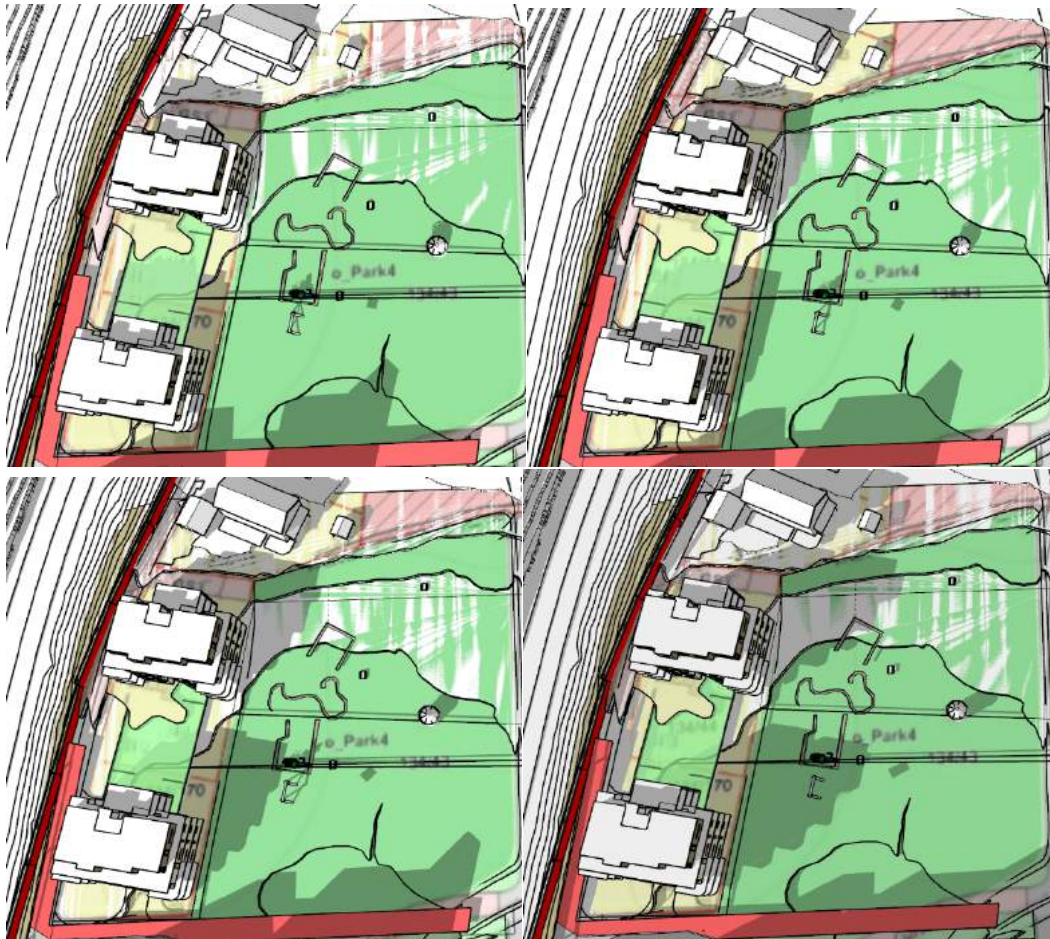
Illustrasjoner av alternativet:

Plassering og solforhold



Figur 6-4 Solforhold inn mot Vestråtparken for tverrstilt bebyggelse og sol- og skyggeforhold ved jevndøgn

Sol og skygge



Samlet vurdering av alternativ 1

Tverrstilt lamellbebyggelse på BF3 gir større samlede uteoppholdsarealer mellom to bygningskropper. Bebyggelsen blir imidlertid beliggende nærmere parken i øst og jernbaneformål i vest.

Alternativet gir sollys på leilighetenes balkonger /terrasser flere timer i døgnet. De mindre leilighetene blir nå liggende mot nord med dårligere solforhold enn andre alternativer. Erfaringsmessig foretrekkes den yrkesaktive delen av befolkningen terrasser mot vest. Mulighetene for større balkonger kan kompensere tap av sol fra morgen til klokken 12 med noe sol fra klokken 18 til solen går ned om sommeren.

Alternativet medfører en mer kompleks, mindre rasjonell og kostnadseffektiv fundamentering og konstruksjon. Mer areal benyttes til kjøring mellom bygningene.

6.4 Alternativ 2

Kart over alternativet



Fordeler:

Kan bidra til noe lavere kostnader i og med at alle løsninger ligger i samme bygningskropp.

Kan bidra til en bedre overgang/ helhet mellom B/F/K5 og BF3 og et samlet fasadeliv ut mot Waldemarhøyveien.

Stort sydvendt uteoppholdsareal

Ulemper:

Uteoppholdsarealene blir i hovedsak beliggende mot sør, uteoppholdsarealene blir mer trafikkutsatte og får dårligere tilknytning til boligene.

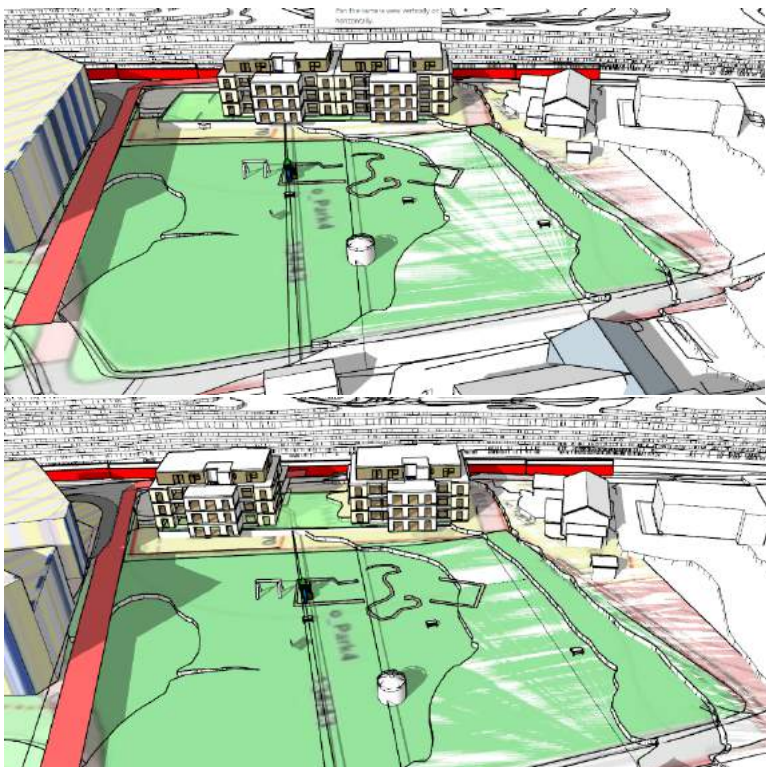
En større bygningskropp gir utfordringer med hensyn til effektive og kvalitative løsninger for leiligheter. Færre leiligheter får sørvendte balkonger.

Utfordringer med kommunikasjon i bygget, muliggjør at svalganger blir mest effektive løsning. Dette er ikke ønskelig av bokvalitetsmessige hensyn.

Stor kontrast mellom utbyggingsprosjekt og tilliggende

småhusbebyggelse i nord.

Illustrasjoner av alternativet:



Samlet vurdering av alternativ 2

En sammenhengende blokk beliggende mot nord med mesteparten av felles uteoppholdsareal samlet i sør. Alternativet gir dårligere lysforhold for 6 av de større leilighetene som hver mister en langsgående yttervegger med bedre lysforhold og romløsninger. Disse leilighetene mister også mulighetene for altaner på henholdsvis nord og sydvegg.

Alternativet med et samlet volum mot parken vil virke massivt og har lavere effektivitet og bokvalitet enn andre alternativer. Det vurderes mer hensiktsmessig med en oppdeling av volumene.

6.5 Alternativ 3

Kart over alternativet



Fordeler:

Flere yttervegger gir flere leiligheter med bedre lysforhold

Noe mindre støy fra jernbane på bygningskropp enn for andre alternativer

Ulemper:

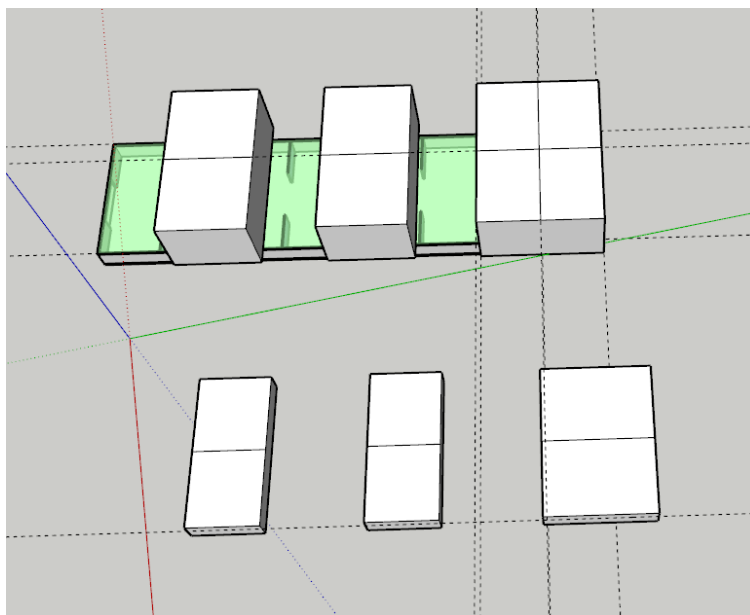
Oppstykede uteoppholdsarealer, minsteavstand mellom blokker blir vanskelig å realisere.

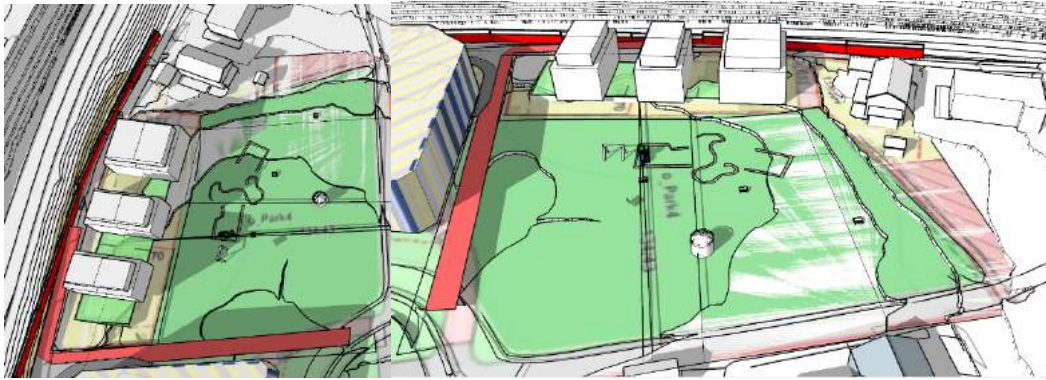
Løsningen vil krevere mer fundamentering, flere yttervegger.

Fordyrende mht flere trappehus og flere bygningskropper

Bygningene kommer nært formålsgrense park og nærmere jernbanen.

Illustrasjoner av alternativet:





Figur 6-5 Lysforholdene klokken 17:00 jevndøgn og Kl 10:00

Samlet vurdering av alternativ 3

En løsning hvor blokkene deles opp på 3 lameller får ikke vesentlig forskjellig innvirkning for parken og naboer. Flere yttervegger gjør at leilighetene gjennomgående blir lysere. Uteoppholdsarealene blir mindre sammenhengende og vil framstå som mer semiprivate arealer for den enkelte boligblokk. Det blir mulig å etablere et godt uteoppholdsareal mot sør med svært gode lysforhold mellom 1. april og høstjevndøgn, avhengig av hvor nært og hvor høyt det bygges på B/F/K5.

6.6 Alternativ 4

Kart over alternativet



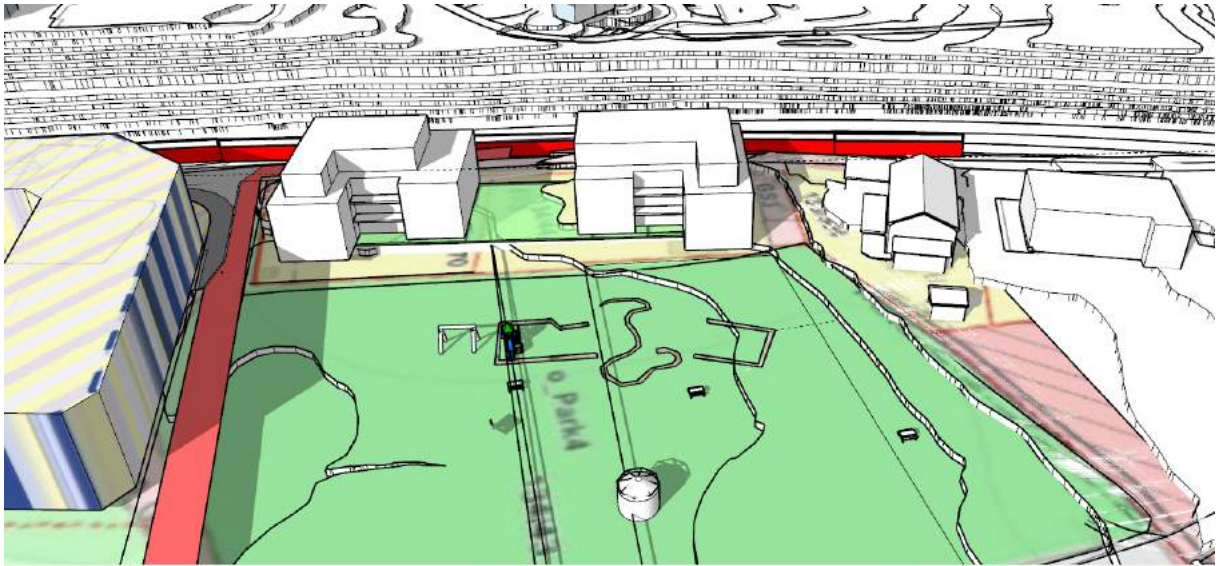
Fordeler:

- Lav skyggevirking
- Rasjonell og kostnadseffektiv konstruksjon med gode kvaliteter
- Gir gjennomgående leiligheter dersom det bygges kort svalgang.
- Gode og romslige utearealer med mulighet for gode sammenhengende grøntarealer inn mot Vesteråtparken.

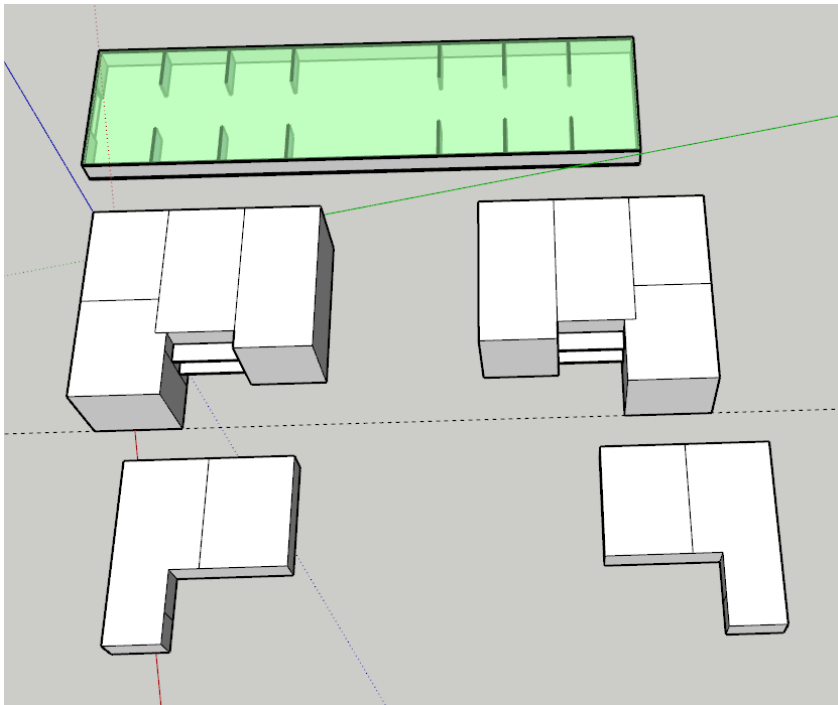
Ulemper:

- Alternativet fordrer kort svalgang for å få til effektiv planløsning og nok leiligheter i hver etasje.
- Deler av bebyggelsen bli beliggende nært formålsgrensen til Vesteråtparken, kan bidra til privatisering av området nært/ opp mot formålsgrensen.

Illustrasjoner av alternativet:



Mulig leilighetsløsning i de tre første etasjene kan da være som illustrert under.



Figur: Garasje og leilighetsløsning U-form med kort svalgang

Samlet vurdering av alternativ 4

U-formen på bebyggelsen har liten betydning for å øke kvaliteten på bebyggelsen på tomten, alternativet anses som en variant av to enkeltlameller plassert langs Waldemarhøyveien. Alternativet presenteres i neste kapittel.

6.7 Alternativ 5

Kart over alternativet



Fordeler:

Lav skyggevirking

Gode solforhold på for flere av leilighetene

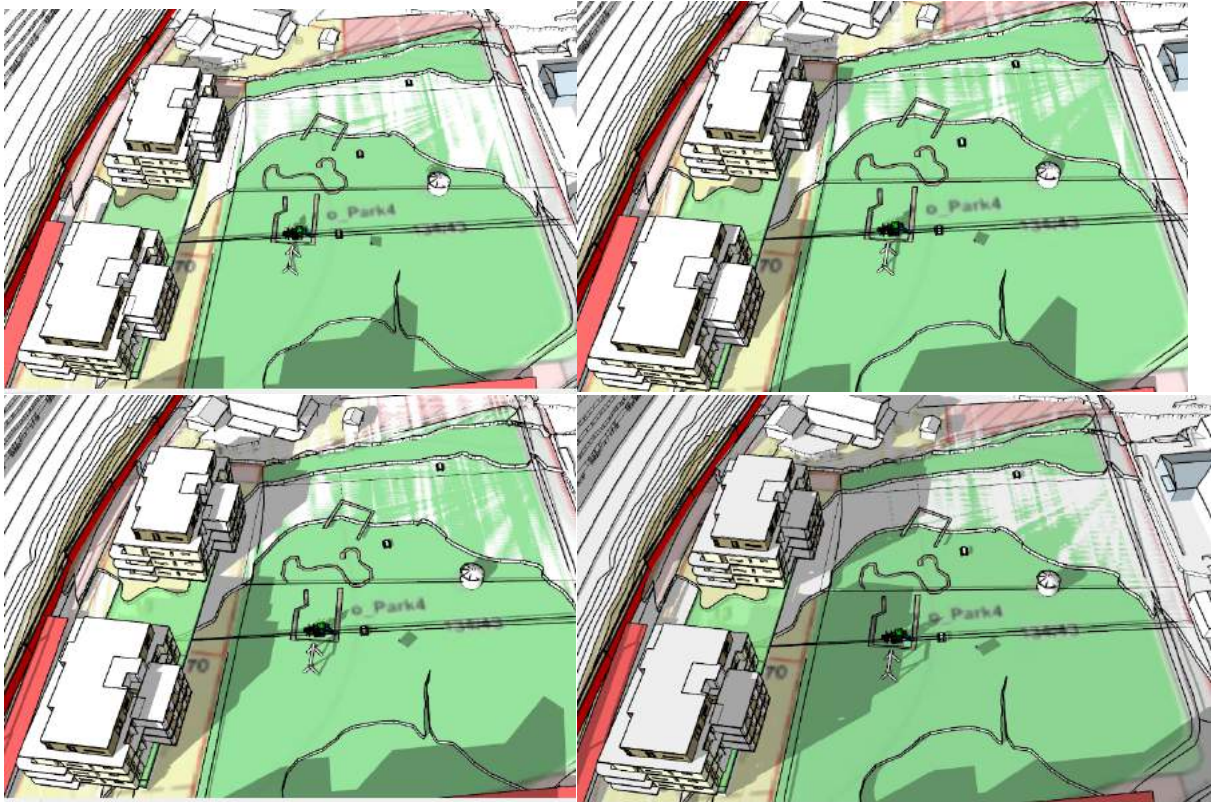
Rasjonell og kostnadseffektiv konstruksjon med gode kvaliteter

Sammenhengende uteoppholdsareal med gode solforhold i tråd med krav i områdeplanen

Mulighet for god forbindelse med Vesteråparken. Plasseringen av bebyggelsen gir mulighet for avstand til formåls grensen. Dette bidrar til å sørge for god overgang mellom private utearealer inn mot det offentlige parkarealet.

Ulemper:

Illustrasjoner av alternativet:



Lysforholdene i parken 1.april 14:00-17:00

Samlet vurdering av alternativ 4

BF3s avlange form gjør at det er rasjonelt å bygge to langsgående lameller langs Waldemarhøyveien, både for å utnytte arealet mest effektivt, men også for å bidra til at bebyggelsen blir plassert slik at det blir nok rom mellom bebyggelsen og parken på østsiden og slik at avstand til jernbaneforløp overholdes på vestsiden. Langsgående bebyggelse er også positivt for trafikkstøy for Vesteråtparken. Valget av to bygningskropper gjør at det blir flere leiligheter med gode lysforhold, samt at de to bygningene vil kunne skape en god avgrensning inn mot felles uteoppholdsarealer.

Plasseringen av ny bebyggelse langs Waldemarhøyveien vil bidra til å omforme området som helhet til å høre til den urbane utviklingen av Ski sentrum. Utformingen av Waldemarhøyveien vil bidra til at strekningen har potensiale som hyggelig gang- og sykkelkobling inn til Vesteråtparken.

7 Anbefaling for videre detaljregulering - Planinitiativ

Basert på alternativene i kapittel 6 Volumstudie, vurderes det at alternativ 5, heretter kalt hovedalternativet, best svarer ut vurderingskriteriene med hensyn til omgivelser, naboer, påvirkning på Vesteråtparken.

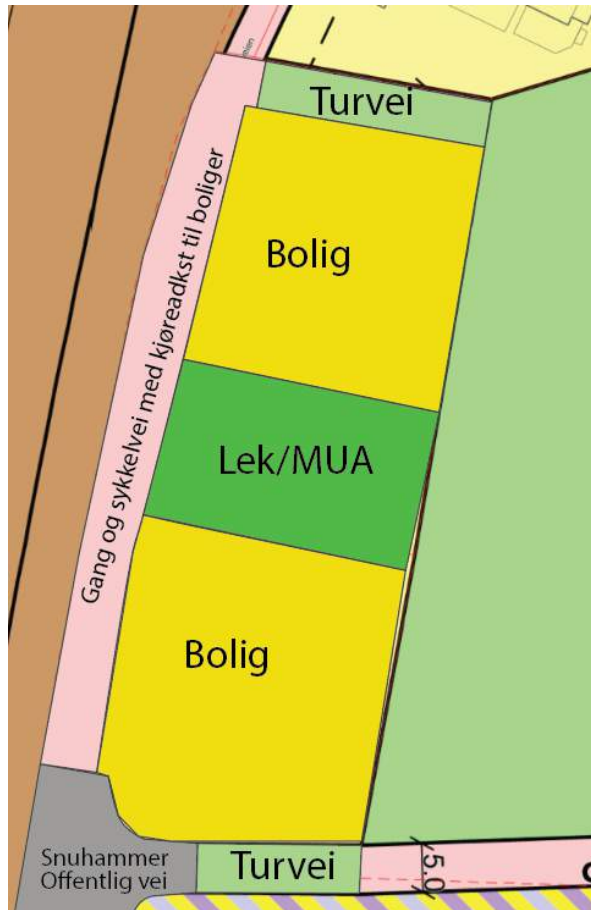
Volumstudier viser to leilighetsbygg med felles underjordisk parkeringskjeller. Antall boenheter ligger mellom 22-28 med et foreløpig anslag på 2 800m² BRA.

Arkitektonisk skal de to bygningene gi moderne og solid inntrykk i et tiltalende grøntområde. Bruk av balkonger og terrasser skal forsterke det grønne inntrykket sammen med materialbruk som tegl, tre og glass i fasadene som gir en moderne soliditet. Prosjektet vil i sene kveldstimer kaste noe skygge over deler av parken, men samtidig bidra til å gi en bedre og tydeligere avgrensning mot

Vestråtparken med lys i vinduer i vinterhalvåret og tidlig vår/ sen høst. Prosjektet gir dermed en trygghet og en naturlig avgrensning/ skjerming av Vestråtparken mot jernbanen. Bebyggelsen skal samtidig ta hensyn til strenge miljøkrav både med hensyn til utforming, materialvalg og gjennomføring.

7.1 Arealdisponering

Kartene under viser foreløpig arealdisponering mellom boligformål basert på hovedalternativet, grøntformål, gang- og sykkelvei samt veiformål.



Figur 7-2 Foreløpig arealdisponering



Figur 7-1 Foreløpig plassering av bygg

I forslaget er det laget en felles parkeringskjeller under blokkene og grøntarealene mellom boligblokkene. Dette gir en mer rasjonell parkeringskjeller. Forslaget viser fire leiligheter i de tre første etasjene med to større og to mindre.

Hver leilighet skal ha store balkonger/terrasser. BRA er estimert til 2 800m². Foreløpig legges det opp til en 1-2 roms, en 2 roms, en 3 roms og en 4 roms i hver etasje. I hver etasje kan en fireroms leilighet kombineres med en 1 roms utleieleilighet som også kan benytte som generasjonsleilighet.

7.2 Arealfordeling og utnyttelsesgrad

Forslaget gir god ekstern kommunikasjon, svært begrenset areal går tapt både til nedkjøringsramper, heis/trappehus og ganger til leilighetene. Heis og trapper blir lett tilgjengelig både fra parkeringskjeller og bakkenivå. Mesteparten av arealene på BF3 blir dermed frie for biltrafikk og kan benyttes til boliger, felles uteoppholdsarealer- og lekearealer.

Arealer	Størrelser
Areal Gbnr 134/74 og 134/170	2124
Areal avsatt til boligformål i områdeplanen	2004
Felles uteoppholdsareal <i>Solbelyst mer enn 5 timer 755 m2</i> <i>Solbelyst mindre enn 5 timer 95 m2</i>	851
Privat uteoppholdsareal (terrasser)	550
BYA m2	899
% BYA	45 %
Foreløpig beregning BRA	2800
Renovasjon	20
Areal avsatt til kjørevei/samferdselsformål	30
Areal avsatt til gang- og sykkelvei	120

7.3 Lysforhold

De store leilighetene og den ene 2-roms leiligheten får lys fra tre av fire sider. En av de mindre leilighetene får lys fra kun én side.

36 av soverommene er plassert mot stille side mot parken. 6 soverom vender mot jernbanen, mens 20 kombinerte rom vender mot jernbanen.

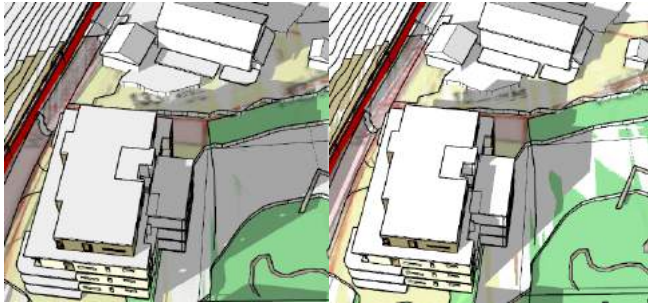
22 av leilighetene har vestvendte terrasser som med ettermiddagssol, noe som regnes som det viktigste tidspunktet av døgnet å ha sol, særlig for de som er yrkesaktive. 16 leiligheter vil både ha vest og østvendte terrasser, mens 6 leiligheter vil kun være vendt mot øst.

7.3.1 Lysforhold naboeiendommen mot Nord.

Byggene i hovedalternativet er planlagt plassert 7 meter fra eiendoms grensen til naboen på nordsiden. I hovedalternativet er toppetasjen plassert 8,5 meter fra eiendoms grensen. Figuren under viser skyggevirkingene.



Figur 7-3 Lysforhold for naboeiendom mot Nord vårjevndøgn, 12:00, 14:00 og 16:00



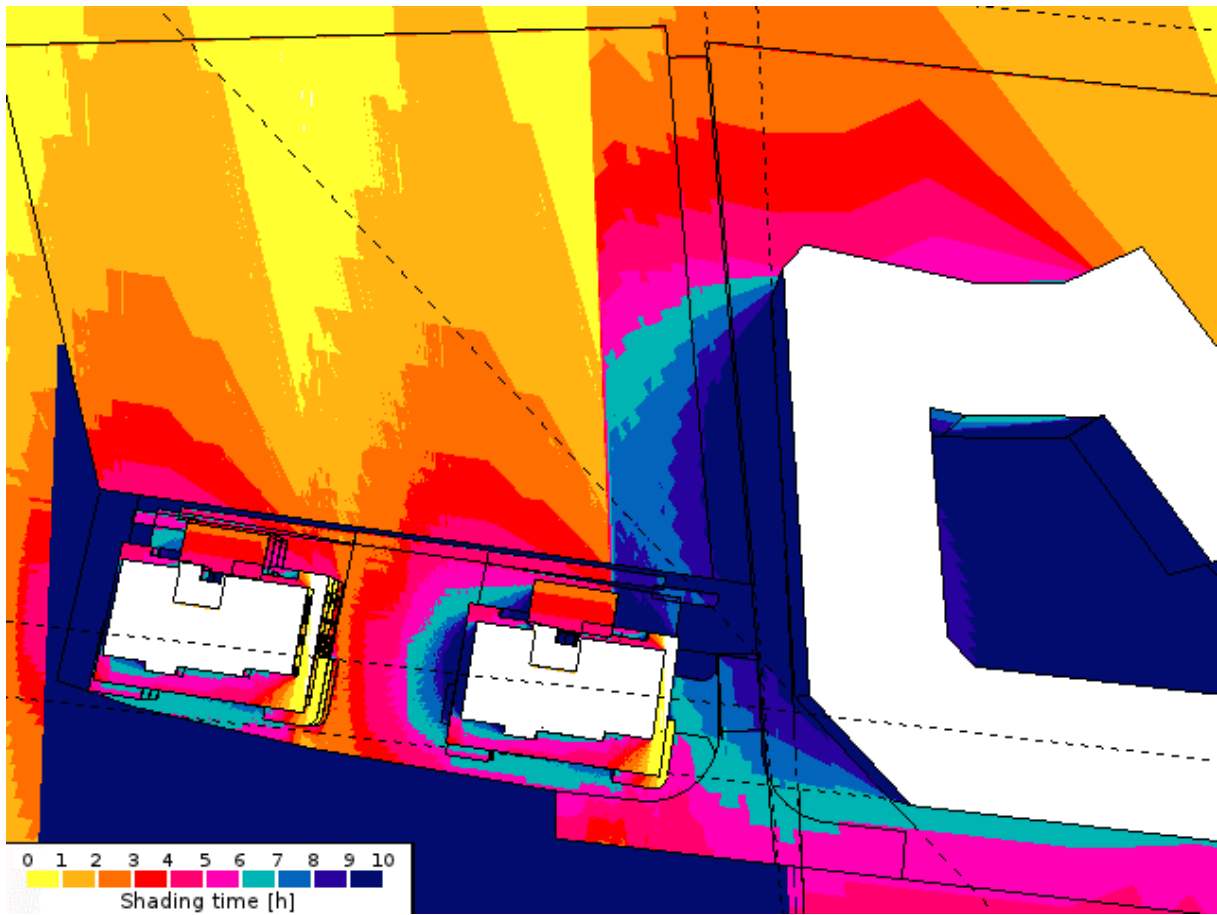
Figur 7-4 Skygger kl. 16 1 april og 7 sept.

Mellom 1 april og 7 september skyggelegges ikke terrassene på naboeiendommen.

7.3.2 Lys/skygge over parken

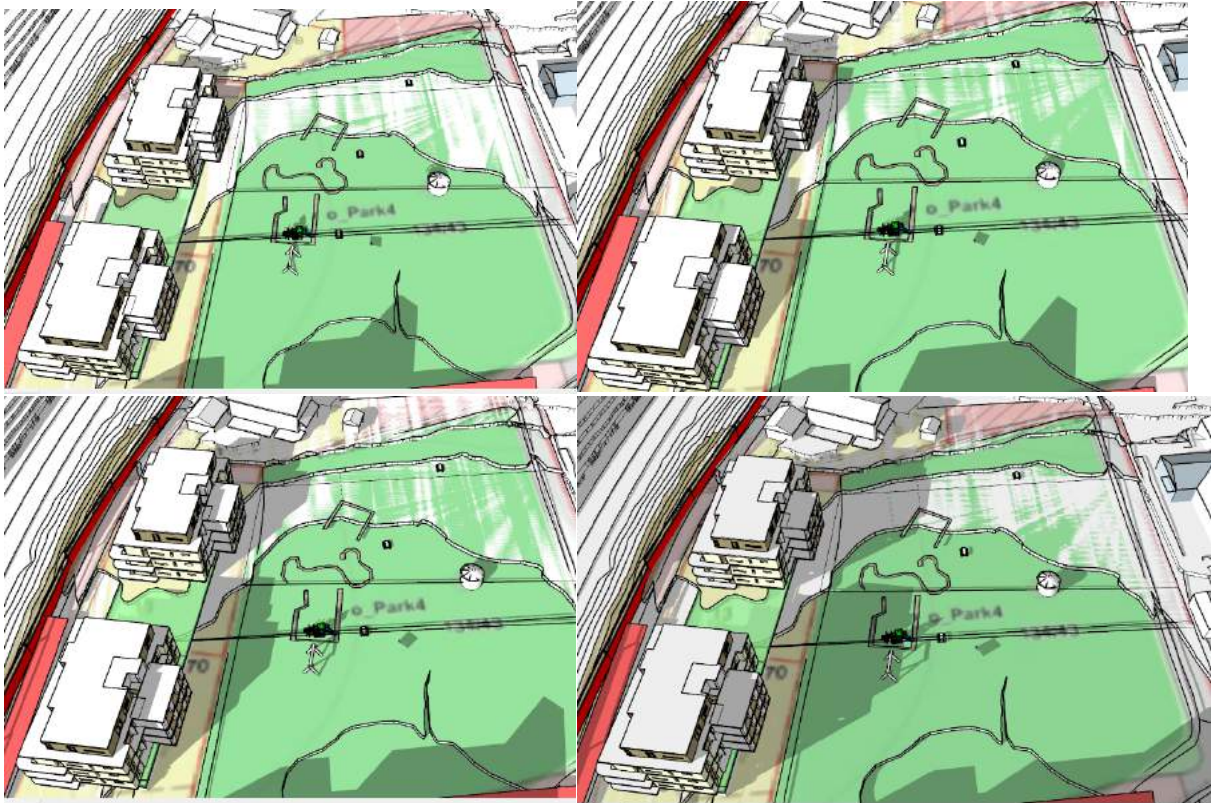
Solforholdene i parken belyses i dette kapitlet. Utbyggingen av BF3 vil i liten grad skyggelegge parken.

Det forutsettes at utbygging på Sand plasseres og gis en slik høyde at bokvalitet og lysforhold ivaretas for BF3. Under vises høyde på 4 etg innenfor reguleringsplan fra 1988s byggegrenser.



Figur 7-5 Sol og skygge fra BFK-5

7.3.3 Lysforhold for parken



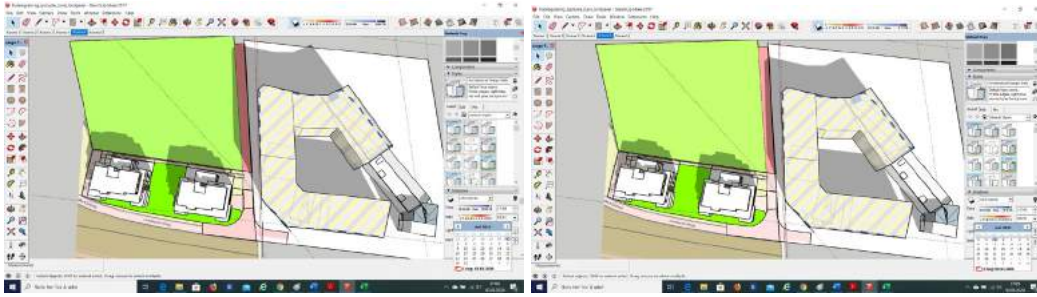
Figur 7-6 Lysforholdene i parken 1.april 14:00-17:00

Dersom man tar utgangspunkt i 1 april vil ikke boligene på BF3 skyggelegge lekeområdene mellom soloppgang og 16:30. De fleste barna har gått hjem på dette tidspunktet. Mellom 16:20 og 17:00 vil ett av lekeapparatene skyggelegges.

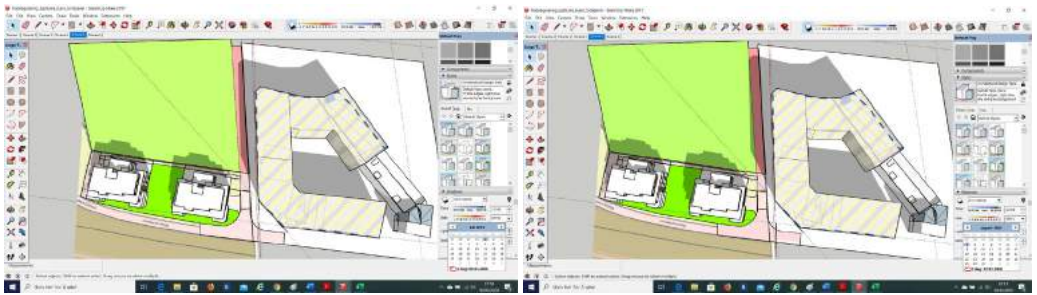
7.3.4 Skyggelegging klokken 17 fra 1. april til høstjevndøgn



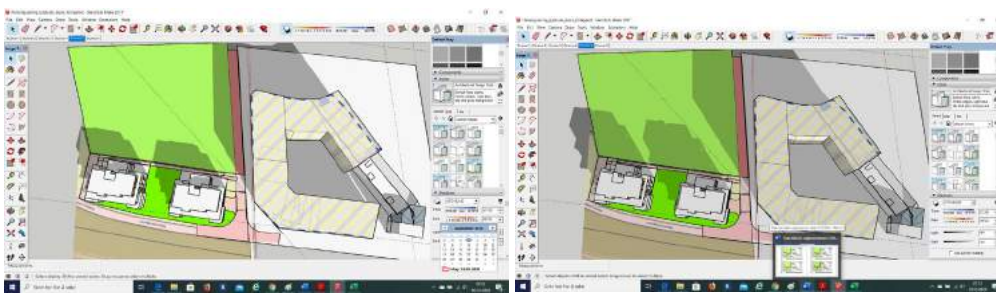
Klokken 16:00 (gult) og 17:00 1.april



Klokken 17:00 1.mai og 1 juni



Klokken 17:00 1.juli og 1.august



Klokken 17:00 1.september og høstjevndøgn

7.4 Høyder (oppgi både antall etasjer, maks kotehøyde og antall meter over terreng)

Høyden over terreng vil være 9,5 meter for de første 3 etasjene, 12,8 for tilbaketrukket 4 etasje, men heishuset vil ligge 15,5 meter over bakken dersom det anlegges takterrasser.

Kotehøyde er beregnet til 153 på taket på blokken mot nord, 156 på tak dersom det anlegges heishus og takterrasse på bygget. Utbygget mot parken vil ligge ca 3 meter lavere, dvs en kotehøyde på 150.

Bygget mot sør vil ha en kotehøyde på 149 (utbygg), 152 (tak), og 155 (heishus).

7.5 Ny bebyggelse (type, plassering på tomten, volumer, utforming)



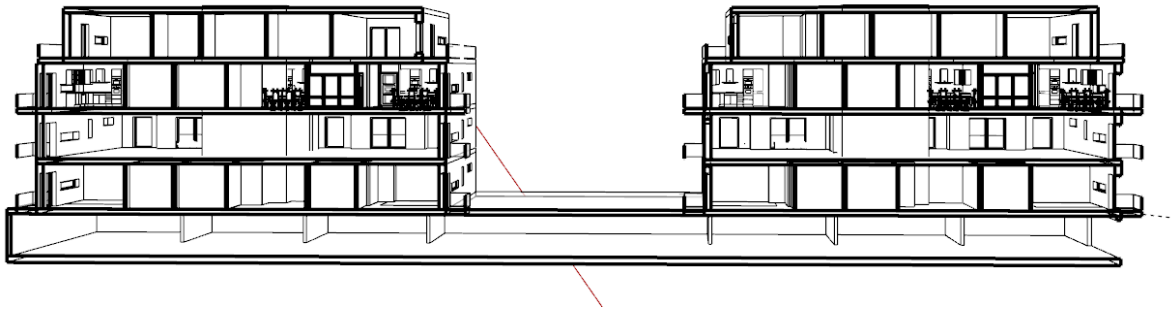
Figur 7-7 Plassering byggene på tomten. Lysforhold kl 15:00 21.mars



Figur 7-8 Plassering av bygninger og lysforhold kl 15:00 21.mars

Det er gjennomført en volum-/ mulighetsstudie hvor det foreløpig er konkludert med at en utbygging i tråd med illustrasjonene over vil gi den beste bokvaliteten og tilpasning til omgivelsene. Forslaget ivaretar bestemmelser og retningslinjene i overordnede planer, tomtens utforming og effektiv arealbruk. I forslaget legges det til rette for leiligheter med god kvalitet og verdi, samt rasjonell

konstruksjon og utbygging.



Figur 7-9 Snitt som viser konstruksjon og felles garasjekjeller

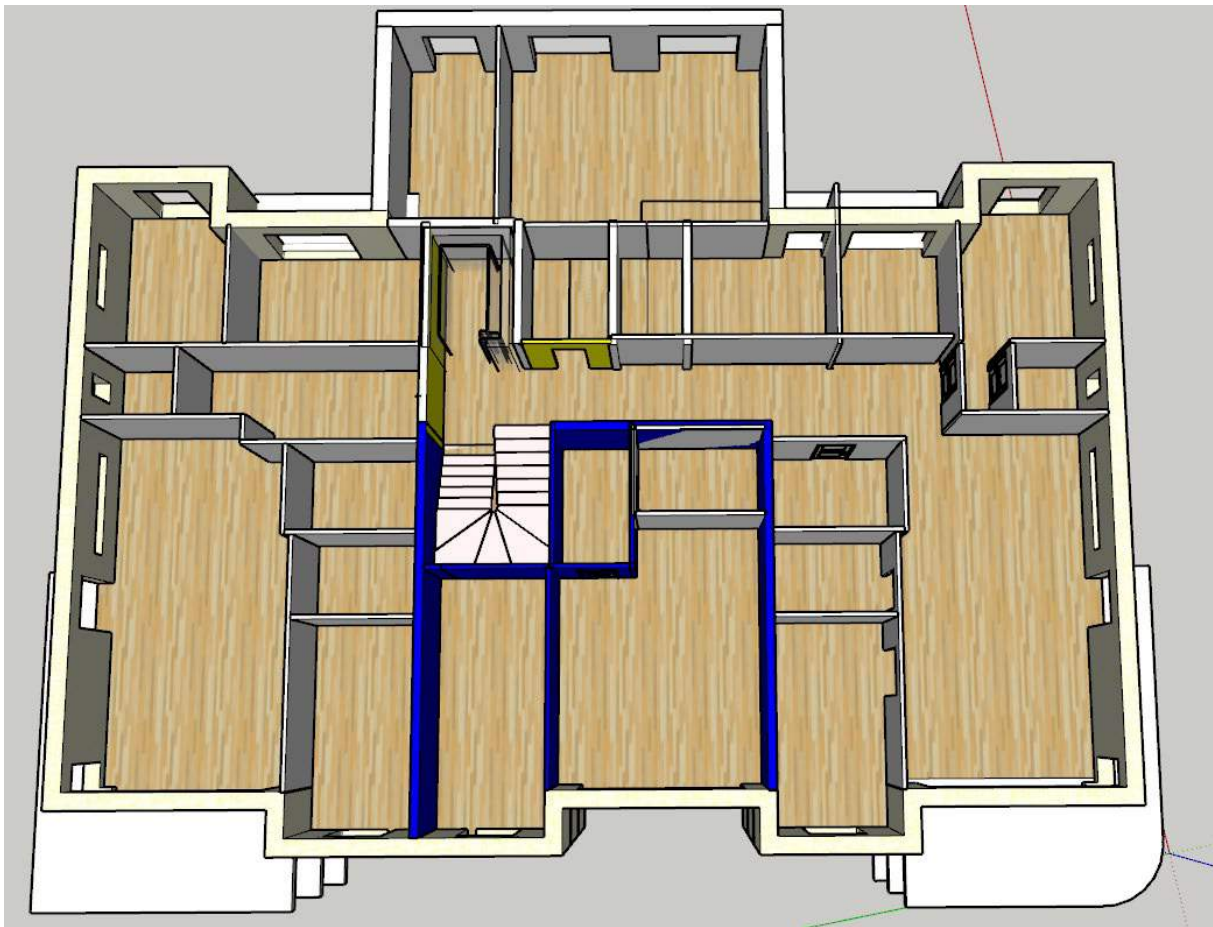


Figur 7-10 Perspektiv fra Waldemarhøyveien sett mot nord

7.6 Antall boenheter

I foreløpig forslag åpnes det for 28 leiligheter, alle med gode lysforhold. Antallet leiligheter kan justeres basert på leilighetsstørrelse.

7.6.1 Skisse planlagte leiligheter



Figur 7-11 Foreløpig plan gir mulighet for to store familieleiligheter og to 2 roms leiligheter i midten. Leilighetsstørrelsene er i tråd med områdeplanens bestemmelse § 3.5 Boligstørrelser.

Løsningen gir mulighet for fleksibel tilpasning av størrelsen på leilighetene innenfor samme hovedstruktur. 2-roms leiligheten mot øst kan f.eks. kobles sammen med endeleiligheten mot sør og gir mulighet for leiligheter med utleieenhet og /eller generasjonsleilighet.

7.7 Felles uteoppholdsareal for rekreasjon og lek

Løsningen med to lameller og fellesareal mellom lamellene gir gode møteplasser, sosial integrasjon, samspill og mulighet for tilsyn med lekende barn. Leilighetene vil ha god forbindelse til Vestråtparken via GS2 og GS3. Ytterligere kan det lages adkomst direkte ut til parken fra utearealene mellom lamellene.

Området mellom og foran boligene på øst og vestsidene er felles uteoppholdsareal. Private uteoppholdsarealer i 1 etasje er planlagt skjermet med kantsone på 1 meter med busker.

Lekearealene plasseres mellom blokkene hvor distansen anslagsvis vil bli i overkant av 14 meter, noe mer en kravet til 12 meters bredde på lekearealene og distanse på 1 ganger gesimshøyden. Bortsett fra et lite areal på samlet ca 100 m² inntil nordveggen på hver av blokkene vil felles uteoppholdsareal være solbelyst mer enn 5 timer ved jevndøgn.

Beregnet felles uteoppholdsareal på terreng er i henhold til H2300-B Grad av utnyttning – beregnings- og måleregler, (Jfr. Områdereguleringens § 3.6). Området er på om lag 750 m². Kravet til MFUA er

ivaretatt i henhold til bestemmelsen. Det vil også være aktuelt å anlegge felles takterrasser for leiligheten som ensidig vender øst eller vest, også i tråd med § 3.6 som åpner for at inntil 25% av MFUA kan løses på takterrasse.

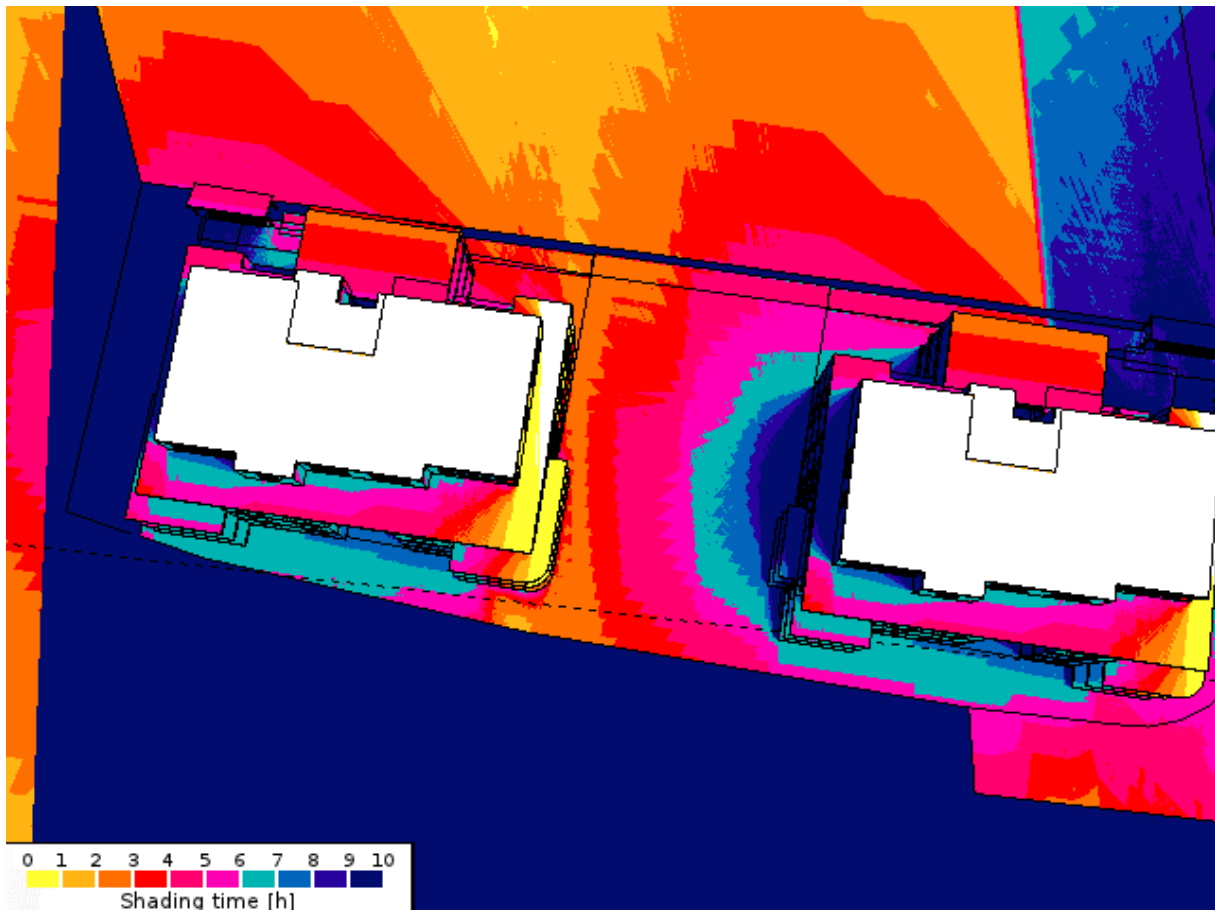
7.8 Uteoppholdsareal (størrelse, utforming, kvalitet, minste uteoppholdsareal)

Illustrasjonsprosjektet viser at kravet til MFUA, beregnet til 560 m², vil tilfredsstilles med god margin.

Lekeområdene planlegges plassert i rektangelet mellom boligene. Uteoppholdsarealene er planlagt slik at det vil finnes solbelyste områder gjennom dagen. 60% av uteoppholdsarealene vil være solbelyst klokken 16:00 ved vårjevndøgn.



Figur 7-12 Grønn flate viser uteoppholdsarealets beliggenhet mellom byggene og mot vest.



Figur 7-13 Solstudie som viser at arealet mellom bygningen og store deler av øvrige uteoppholdsareal har gode solforhold (Hvite, gule, røde og lyseblå arealer er solbelyst mer enn 5 timer pr. døgn). Nord til venstre

Simuleringene viser at 94% av felles uteoppholdsarealer vil solbelyst mer enn 5 timer pr. døgn ved sommersolverv. (Hvite, gule, røde og lyseblå arealer er solbelyst mer enn 5 timer pr. døgn). Det er derfor tilgjengelig mer solbelyst areal enn minstekravet. Formen på uteoppholdsareal egnet for lek har i hovedsak en bredde på 12 meter med mindre justeringer.

Takflatene egnet for felles uteoppholdsareal vil dels være solbelyst mer enn 5 timer dels være solbelyst så lenge solen skinner.

7.8.1 Private og halvprivate uteoppholdsarealer.

Taket på utbygget mot øst planlegges som felles terrasse for boligene. Den forventes mest brukt av beboerne i 2-romsleilighetene. Disse leilighetene vil også ha små egne balkonger.

Det er foreløpig ikke bestemt hvordan resten av takflatene skal utnyttes, men de kan dels anvendes til private hager for de to toppleilighetene og/eller felles takhager for beboerne. Takene konstrueres med sikte på å bidra til blågrønn faktor, men kan også anvendes til solceller og/eller til soloppvarming.

7.9 Blågrønn faktor

I kommuneplanens bestemmelse § 4.4 defineres blågrønn faktor på 0,8 som et utgangspunkt for planarbeid. Prosjektet skal tilstrebe å nå et minimumsnivå på 0,7. Planområdet ligger ved siden av Vesteråtparken, og vegetasjon og utforming av utearealer må hensyn ta parken. Det vil legges til rette for at utearealet mellom lamellene som vil ligge over parkeringskjeller vil være dimensjonert for et vekstlag på over 80 cm og være koblet med tilliggende grøntarealer. Eventuell utforming av

Waldemarhøyveien med rabatter/ vegetasjon må også tillegges vekt i utregningen, det vises for øvrig til innledende vurderinger rundt planavgrensning. Det vil tilstrebtes et tilfredsstillende overvannshåndtering i tråd med prinsippene definert i kommuneplanens bestemmelse § 4 Tekniske løsninger.

7.10 Adkomst og trafikkforhold

Forslaget baserer seg på at kjøreadkomst blir via Waldemarhøyveien. Adkomst via GS2 vil ikke vesentlig endre på reguleringen av BF3.

7.10.1 Trafikkforhold (kjøreatkomst, tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk)
BF3 ligger tett ved Ski stasjon, bussholdeplasser og et rikholdig handel- og servicetilbud, samt Vestråtparken. Waldemarhøyveien og GS2 vil egne seg svært godt for gange og sykkel. I tråd med Funksjons- og designplanen legges det opp til god forbindelse fra Kirkeveien til Vestråtparken.

Nærhet til offentlig transport og sentrum med handel og tjenester gjør at beboere høyst sannsynlig vil velge gange, sykkel og kollektivtransport til arbeidsreiser, handels og servicefunksjoner. God drift av strekningen med måking, strøing, sammen med eventuell oppvarming av gang- og sykkelveier vil bidra til økt gange og sykling på vinterstid.

Det arbeides med å sikre adkomst over Waldemarhøyveien hvor adkomsten er i dag. Alternativet vil kreve noe tilpasning i forhold til veinormalen til Nordre Follo, spesielt dersom det skal etableres støyskjerm på vestsiden av veien innenfor kommunal grunn. Waldemarhøyveien skal være offentlig vei, og det er ønskelig å se på hvordan veistrekningen kan utformes som et gaterom for å sikre gående og syklende samtidig som strekningen skal ha nok bredde og kapasitet til å håndtere renovasjonsbiler og beredskapssituasjoner.

7.10.2 Parkering for ny bebyggelse (prinsipp, antall parkeringsplasser)

Parkering for bebyggelsen vil i sin helhet skje i parkeringskjeller. Det legges opp til 1 parkeringsplass pr. leilighet siden alle leiligheter vil ha minimum 2 rom. 2 parkeringsplasser ved heisingangen i parkeringskjelleren vil være handikaplasser.

7.11 Konsekvenser- virkninger av forslaget.

Planintiativet er i tråd med føringer og bestemmelser for områdeplan for Ski sentrum og Funksjons- og designplanen for gater, torg og byrom i Ski sentrum. Som tidligere beskrevet i 6.2 Byggegrenser, overskrides byggegrensen i sørvestlige hjørne noe. Det er imidlertid vektet som viktigere å bidra til et godt uteoppholdsareal mellom boligblokkene, og god sammenheng med parken. Hensynet byggegrensen ivaretar småhusbebyggelse, og er i liten grad tilpasset ny bebyggelsesstruktur.

Konsekvenser lysforhold for omgivelsene er omtalt i 7.3 Lysforhold, og viser at konsekvensene er små for tilliggende naboer samt for Vestråtparken.

BF3 ligger i kort avstand til Ski sentrum og til sosial infrastruktur som skoler og barnehage. Ingen av disse er imidlertid direkte berørt av en utbygging. Vestråtparken som offentlig park samt naboer nord og sør for eiendommen er områdene som i størst grad berøres av tiltaket. Varslingsliste for planområdet ønskes utarbeidet i samarbeid med kommunens planavdeling. Vi vil varsle i tråd med kravene i pbl § 12-8.

7.11.1 Vurdering i forhold til gjeldende regulering

Forslaget er i tråd med nasjonale og regionale planer og retningslinjer. Forslaget følger opp gjeldende regulering og senere vedtak.

Forslaget er i tråd med bestemmelsene i områdereguleringen, og med intensjoner og retningslinjer i Funksjons- og designplanen. Solstudier av foreslått bebyggelse viser at Vestråtparken opprettholder gode solforhold gjennom den lyse årstiden. Vårjevndøgn kommer rett før overgang til sommertid. Denne timen ligger derfor tett opp til solnedgang og bebyggelsen vil generelt kaste lange skygger. Mellom 29.mars og 23.september vil bebyggelsen skyggelegge mindre enn 30% når solen skinner mellom 16.00 og 17.00. Fra 9:00 til 14:00 høstjevndøgn skyggelegger bebyggelsen 0% av parken, fra 14 til 15:00 i gjennomsnitt 5%, fra 15:00 -16 ca 10%, og fra 16:00-17:00 ca 25%.

Regulert byggegrense i områdeplanen innenfor BF3 bør vurderes opp mot ny bebyggelse og konkrete behov knyttet til utforming av vei og snuhammer. Det forutsettes at byggegrensen kan tilpasses forslag til ny bebyggelse.

8 Videre prosess

8.1 Utvikling av formuttrykk

I det neste steget vil det legges stor vekt på utvikling av et tiltalende formuttrykk gjennom bruk av materialer, fasader, vinduer osv. Under følger eksempler på formuttrykk og materialbruk som vil være aktuelle i videre planlegging.







8.2 Utløser prosjektet krav om konsekvensutredning?

Nei, tiltaket er tilstrekkelig utredet i overordnet plan.

8.3 Er det planlagt medvirkning utover lovpålagte høringsrunder, for eksempel folkemøter, involvering av spesielle grupper, interesseorganisasjoner?

Det er ikke planlagt medvirkning utover lovpålagte medvirkning jf pbl §§ 12-8 og 12-10.

8.4 Særlige spørsmål vi ønsker å få avklart.

8.4.1 Veiløsning og adkomst

Det vises til referat oversendt fra planavdelingen datert 01.04.2020. Vi stiller oss bak innholdet i referatet, og ønsker å utvikle Waldemarhøyveien som offentlig vei i tråd med utformingsalternativene som kommunen viser til:

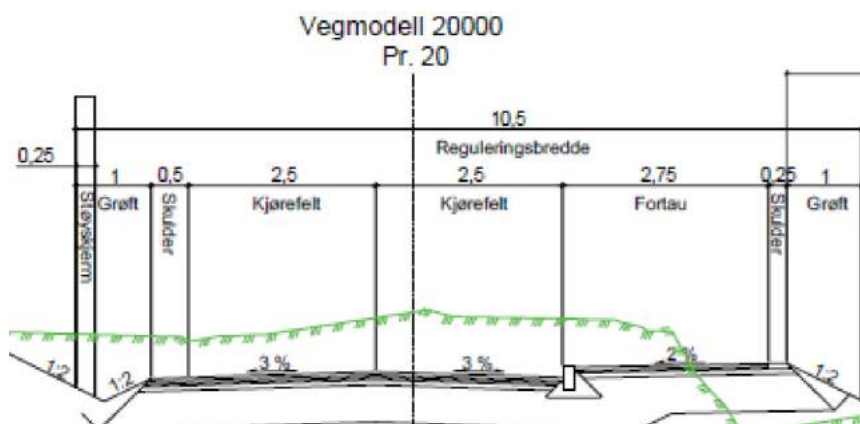
Utdrag fra møtereferrat:

Møtet ble innledet med en gjennomgang av tidligere prosess for Waldemarhøyveien.

I områdeplanen for Ski sentrum var det vedtatt at eksisterende kjøreatkomst fra Kirkeveien via Waldemarhøyveien skulle stenges. Fremtidig kjøreatkomst til eiendommene skulle være via en ny kjørbare gang- og sykkelvei (GS2). Dette var basert på forutsetningene av at områdene BFK5 og BF3 skulle videreføres slik de var i dag. Disse forutsetningene ble vesentlig endret ved sluttbehandling av områdeplanen i juni 2015, der kommunestyret vedtok at det kunne tillates vesentlig større utbygging av BFK5 og BF3.

Som følge av denne endrede forutsetningen ble det vurdert at det ikke var ønskelig å tillate denne trafikkmengden i GS2 på grunn av nærheten til Vestråtparken. Det har vært dialog med Statens vegvesen, kommunalteknikk og planavdelingen i Ski kommune om dette. SVV anbefaler at det legges til rette for adkomst til disse områdene via Waldemarhøyveien. Med bakgrunn i dette er det fastlagt at Waldemarhøyveien skal benyttes som adkomst for BF3, BFK5.

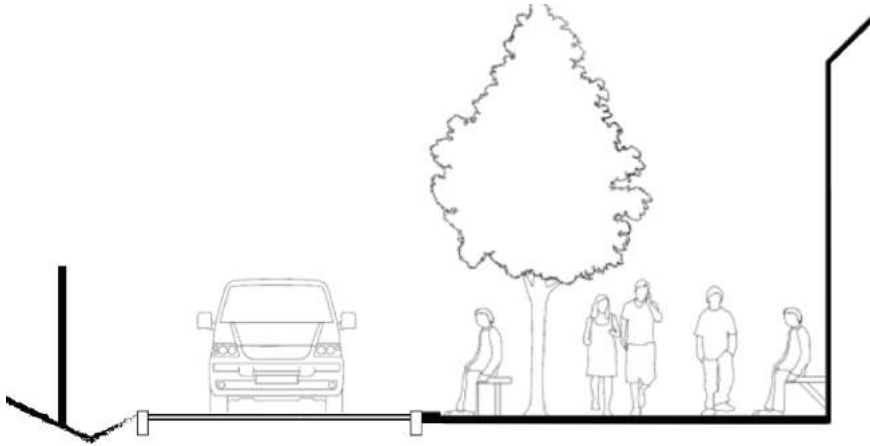
Asplan Viak har tidligere spilt inn forslag til utformingen av Waldemarhøyveien. De har vist en tilpasset utforming som i hovedsak er i tråd med felles veinorm for Nordre Follo. De ber i et notat, datert 20.02.2020, kommunen vurdere muligheten for en sambruksløsning, eller om man kan vurdere andre alternativer. Utgangspunktet for møte var hvordan kommunens planavdeling og vei og park stilte seg til dette.



Figur 8-1 Forslag basert på tilpasning til felles veinorm for Nordre Follo kommune.

Ved oppstilling til krysset mot Kirkeveien må veien ha full bredde for to biler, slik at det er plass til at minimum 2 biler kan vente ved lyskryss (i tråd med skissert løsning ovenfor- Figur 1).

Fra sonen ved krysset og frem til avkjøring til BFK5 kan man bruke den tilpassede løsningen av veinormalen utformet av Asplan Viak.



Figur 8-2 Prinsipp for utforming fra avkjørsel til BFK5 og nordover. Ferdelsone mellom møbleringssone og utbyggingsområdet til BFK5 må være minst 3,0 meter for å legge til rette for brøyting.

For den resterende del av strekningen nordover mot BF3 er det tilstrekkelig med en enfelts tovegkjørt gate i tråd med prinsipper i anvisning 312.015 fra Sintef Byggforsk. Dette vil si en enfelts, tovegkjørt gate med kjørefeltbredde 3,0 meter og kantsteinsone 0,25 meter på hver side. Det skal settes av areal til møbleringssone mellom fortau og veibane. Sonen mellom møbleringssonen og utbyggingsområdet til BFK5 må ha en fri bredde på 3,0 meter for å kunne legge til rette for brøyting her (se forslag i figur 2).

I enden av vegen mellom BFK5 og BF3 skal det legges til rette for en snuplass og møteplass. Dimensjonerende kjøretøy skal være stor lastebil (L).

Eierne av Waldemarhøyveien Eiendom A/S har gjennomført en vurdering av veiløsninger som viser at det kan etableres offentlig vei kombinert med støyskjerm, opp til innkjørselen til BF3 hvor det etableres en snuhammer. Det vil imidlertid være behov for å se på konkrete tilpasninger på veistrekningen, i tråd med kommunens referat, både for å ivareta eksisterende situasjon med parkering og støttemur forbi sentrumsgården som vist på bildet under,



og for å få til en utarbeidelse av Waldemarhøyveien som gate og del av nye Ski sentrum. Behov for støyskjerming inntil eiendomsgrensen mot Bane NOR vil være viktige momenter å avklare tidlig i planarbeidet.

Videre planlegging av Waldemarhøyveien med kryssløsning mot Kirkeveien er ønskelig å gjennomføre i tett dialog med kommunen for å sikre en omforent løsning som Fylkeskommunen vil godkjenne før innsendelse av planforslag. Både BF3 og B/F/K5 er avhengig av adkomst via Waldemarhøyveien, og krysset Waldemarhøyveien og Kirkeveien må godkjennes av Fylkeskommunen. Dette er derfor særlig viktig for oss å få avklart tidlig i videre planprosess.

Waldemarhøyveien skal fra krysset og oppover fram til BF3 opparbeides som offentlig vei med gode og trafikksikre løsninger for gående og syklende. Det vil legges vekt på at strekningen skal framstå som gate. Videre forbi BF3 skal veien reguleres til offentlig gang- og sykkelvei med kjøreadkomst for eiendommer beliggende nord for BF3.

8.5 Hvilke hovedutfordringer har forslaget?

Planforslaget reiser følgende hovedspørsmål:

- Regulering av ønsket adkomst over Waldemarhøyveien, godkjenning av krysset Kirkeveien Waldemarhøyveien av Fylkeskommunen.
- Støy fra jernbanen på vestvendte fasader, eventuell plassering av støyskjerm.
- Skyggelegging fra nabobebyggelsen på sørfasaden av søndre bygg.
- Byggegrensen i sørvestre hjørne.

8.6 Aktuelle utredninger og temaer i ROS-analyse

8.6.1 Liste over aktuelle utredninger:

- Støyberegning
- Geoteknisk notat om stabilitet – vurdering basert på foreliggende informasjon
- Naturutredning notat, naturmangfoldloven §§8 - 12

Ytterligere behov for utredninger avklares med kommunen i oppstartsmøte.

8.6.2 Temaer for ROS-analyse:

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap har utarbeidet oversikt over aktuelle temaer i ROS-analyser. Bearbeidet sjekklister basert på DSBs veileder med foreløpig vurdering av ROS-temaer følger under. Vurderingen er gjort ut fra planområdets beliggenhet samt ønsket utvikling.

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja - vurderes i videre utforming av planforslag og planarbeid	Nei
Naturhendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan		Nei
	Lyn- og tordenvær		Nei
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag		Nei
	Urban flom/overvann		Nei

	Stormflo		Nei
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell, snø)	Ja	
	Skog- og lyngbrann		
	Skogbrann		Nei
	Lyngbrann		Nei
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Ja	
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer		Nei
	Akutt forurensning		Nei
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)		Nei
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Ja	
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)		Nei
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet		Nei
	Eksplosjon i tankanlegg		Nei
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager		Nei
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd		Nei
	Distribusjon av forurenset drikkevann		Nei
	Bortfall av energiforsyning		Nei
	Bortfall av telekom/IKT		Nei
	Svikt i vannforsyning		Nei
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering		Nei
Svikt i fremkommelighet for personer og varer		Nei	
Svikt i nød- og redningstjenesten		Nei	

8.7 Hvordan er ønsket videre framdrift (planoppstart m.m.).

Det planlegges å varsle oppstart i tråd med pbl kort tid etter oppstartsmøtet. Innsending av planforslag forventes i løpet av høsten 2020.