



## Referat for oppstartsmøte – Waldemarhøyveien 5-7

Møtedato	22.06.2020
Deltakere	Runar Walberg - Nordre Follo kommune Kristine Sand - Nordre Follo kommune Kjell Ivar Moland - Nordre Follo kommune Halfdan Wiig – Waldemarhøyveien Eiendom AS Katja Buen - Asplan Viak AS Line Stokholm - Kile Stokholm Arkitekter AS
Kopimottakere	Arild Øien
Referent	Kristine Sand/Runar Walberg
Saksnummer i eByggesak	20/00321

### 1 Konklusjon

Kommunen mener planinitiativet tilfredsstillende krav gitt i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningslovens §1. Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid, jf. Pbl §12-8.

Planavgrensningen endres til å ta med seg område o\_GS2.

I det videre arbeidet skal det innledningsvis vurderes om et alternativt konsept hvor bygningsvolumet er trukket lenger fra Vestråtparken samlet kan gi en bedre løsning

Partene er enige om at det er viktig med et nært samarbeid med tilliggende planarbeid syd for området.

Plannavn/arbeidstittel	Waldemarhøyveien 5-7
Plan-ID	202005
Plantype	Detaljregulering
Adresse/stedsnavn	Waldemarhøyveien 5, 7
Gnr./bnr.	134/44, 134/170, 134/1, 134/43 mfl.
Eierstatus	Forslagstiller eier Waldemarhøyveien 5, og har opsjonsavtale for Waldemarhøyveien 7.

### 2 Referat

#### 2.1 Formålet med planen

Waldemarhøyveien Eiendom AS ønsker å tilrettelegge for boligutvikling innenfor foreslått planavgrensning i tråd med Områdeplan for Ski Sentrum. Kommunen er positiv til en utvikling av planområdet.

#### 2.2 Medvirkning og samarbeid

##### 2.2.1 Medvirkning og varsling

Det er ikke planlagt medvirkning utover lovpålagte medvirkning.

Vestråtparken som offentlig park samt naboer nord og sør for eiendommen er de områdene som i størst grad berøres av tiltaket. Varslingsliste for planområdet ønskes utarbeidet i samarbeid med kommunen.

### **2.2.2 Samarbeid og felles planlegging av utbyggingsområder**

Det er planlagt en utbygging av B/F/K 5 (Sand) beliggende sør for planområdet. Begge feltene planlegger adkomst via Waldemarhøyveien, og utforming av veistrekningen vil være et fellesanliggende. Utbygging av Sand kan få stor betydning for skyggeleggingen av bygninger og oppholdsarealer på BF3.

I oppstartsmøtet ble det løftet fram av kommunen muligheten for å kreve felles plan mellom BF3 og B/F/K 5. Muligheten for dette har tidligere også vært spilt inn av BF3. BFK5 og BF3 har blitt anmodet om å samarbeide om planlegging av vei og adkomstløsninger i møter med kommunen, og det har tidligere ikke vært løftet frem som en mulighet at områdene skulle planlegges felles.

På bakgrunn av dette har det nå foregått to parallelle prosesser for å avdekke potensialet for utvikling av områdene hver for seg. Prosessen har nå kommet så langt at forslagstiller for BF3 ikke mener felles plan lenger er et hensiktsmessig verktøy.

Arbeidet har avdekket at behovet for fellesløsninger i hovedsak er knyttet til teknisk og grønn infrastruktur, og at dette bør utarbeides i samarbeid med kommunen:

- Vei og adkomst
- Renovasjon
- VA
- Vestråtparken

Ut over dette påvirker planarbeidene hverandre med hensyn til sol- og skyggeforhold, dette er imidlertid forhold som kan løses uten felles planarbeid, og som normalt skal belyses i alle planarbeider. Områdene er også skilt fra hverandre fysisk av regulert Gang og sykkelvei o\_GS2, og behøver derfor ikke bebygges eller planlegges sammen for å sikre offentlige eller private interesser. For å sikre forutsigbarhet og gjennomføring av planarbeidene vil det medføre en stor ulempe å få pålagt et felles planarbeid. Forslagstiller er bekymret for avhengighetene felles plan medfører for utvikling av eiendommene. De tror dette best løses med to separate planer der det sikres felles og offentlige interesser gjennom samarbeid for de beste løsningene med hensyn til infrastruktur.

På bakgrunn av dette ønsker forslagstiller at BF3 og BFK5 med BFK1 planlegges i to separate planarbeider slik at utviklingen av prosjektene blir økonomisk og gjennomføringsmessig uavhengig av hverandre.

Kommunen oppfordrer til et frivillig samarbeid om felles planlegging, men ønsker ikke å stoppe planinitiativet. Forslagstillerne fra de to planene har så langt vist vilje og interesse for et samarbeid og samordning av interesser. Kommunen vurderer at det fortsatt er mulig å få til gode løsninger for området selv om dette behandles som to planer, med den forutsetningen at dette samarbeidet fortsetter.

problemstillinger på tvers av planområdet som fks trafiksikkerhet med fokus på gående og syklende skal være et fellestema i planarbeidet i videre arbeid om felles veiløsninger. , og at det vises til tidligere samarbeidsprosess om adkomst nedfelt i referatet kommunen selv har oversendt angående Waldemarhøyveien.

Det bør derfor i det videre arbeidet tas initiativ til flere dialogmøter med tilliggende planarbeid, og vurdere problemstillinger på tvers av planområdet. Dette kan for eksempel være en felles parkeringskjeller for begge planområdene, slik at man unngår to nedkjøringsramper som både er arealkrevende og kan skape barrierer og dårlige forhold for gående og syklende.

### **2.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning**

Forslagstiller vurderer at tiltaket ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskriften fordi tiltaket er tilstrekkelig utredet i overordnet plan.

I arbeidet med overordnet plan, herunder konsekvensutredningen, lå en annen utbygging til grunn innenfor planområdet. Det var her forutsatt småhusbebyggelse slik som i eksisterende situasjon. Ved behandlingen i kommunestyret ble dette endret ved at man vedtok at det kunne åpnes for bebyggelse i inntil tre etasjer, med en inntrukket fjerde etasje. Denne utvidelsen var derfor ikke redegjort for i konsekvensutredningen. Kommunen kan ikke se at forslaget utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning, men mener at det allikevel må redegjøres for konsekvensene av disse forholdene i det videre arbeidet.

Dette gjelder konsekvenser for:

- Trafikkforhold
- Volumvirkning, bybilde/perspektiv
- Konsekvenser for solforhold

### **2.4 Samfunnssikkerhet / ROS-analyse**

Liste over aktuelle utredninger går frem av planinitiativet:

- Støyberegning (med støymålinger for hver etasje)
- Geoteknisk notat om stabilitet – vurdering basert på foreliggende informasjon
- Naturutredning notat, naturmangfoldloven §§8 – 12

Kommunen minner om kommuneplanens arealdel krav til utredninger i planarbeid gitt av §18. Kommunen oversender en liste over krav til utredningstemaer og komplett planforslag til forslagstiller.

Forslagstiller har vist aktuelle temaer for ROS-analysen. Nordre Follo kommune arbeider med en mal basert på DSBs veileder for utarbeidelse av ROS-analyser som vi sender over vedlagt med referat til oppstartsmøte.

### **2.5 Planområdet**

Forslag til planavgrensning er vist i planinitiativet. Kommunen ønsker at området regulert til o\_GS2 i Områdeplanen for Ski sentrum blir tatt med i planområdet.

### **2.6 Forholdet til overordnede planer**

Forslag om boligutvikling er i tråd med overordnede planer for området.

Det er foreslått å bygge utover byggegrense i det sørvestlige hjørnet i områdeplanen for Ski sentrum. Kommunen mener at dette bør tillates så fremt forhold til friskt til eventuell nedkjøring til parkeringskjeller og snuplass for lastebil er ivaretatt.

Mot nord er det foreslått 7 meter fra nabogrense. Dette vil si 2 meter fra formåls grensen til o\_GS3. Avstand fra eiendom må tilpasses høyde for å minimere skyggevirkning på eiendom i nord.

## 2.7 Plangrep og volumstudier

Det er foreslått 2 lavblokker på 3 etasjer med en inntrukket fjerde etasje. Til sammen gir dette cirka 22-28 leiligheter.

Det er fremhevet premisser i planinitiativet for utviklingen av området. 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. Arkitektonisk skal de to bygningene gi moderne og solid inntrykk i et tiltalende grøntområde

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.
- Gode sol- og lysforhold for alle leiligheter.
- Gode private og felles uteoppholdsareal i samspill med Vestråtparken og med velintegreert blågrønn og sosial struktur.
- Hensynet til park og naboer
- God kvalitet med kostnadseffektive løsninger.
- God intern- og ekstern-kommunikasjon, heis, trapp og sjaktløsninger.

Kommunen stiller seg bak premissene for utviklingen av området. Det er positivt at det er vist flere alternativer for utformingen av tomten. Det er videre positivt at det legges opp til å videreutvikle konseptet i samråd med kommunen.

Kommunen mener at foreslått utbyggingskonsept har noen utfordringer. Dette går på at det er vist ensidig leiligheter mot støy og ensidige leiligheter mot øst. Det er særlig utfordrende med konsekvenser for tilliggende parkområde, Vestråtparken. Dette går på sol/skyggevirkning, volumvirkning mot parken og det at det kan være vanskelig å få et klart skille mellom det offentlige parkområdet og med det mer private boligarealet på grunn av den fysiske nærheten til parken.

Kommunen anbefaler et konsept som er trukket helt ut mot byggegrensen i Waldemarhøyveien, men som har en grunnere bygningskropp som muliggjør et skjermet uteoppholdsareal i bakkant med gode solforhold. Dette vil også bidra til å gi en større avstand til parken. Om dette best løser seg i ett sammenhengende eller flere volum må vurderes nærmere i det videre arbeidet.

Det er positivt at det er vist forbilder i planinitiativet, og at prosjektet har høye ambisjoner for materialvalg i fasader og miljø. Det er viktig å oppnå en variasjon i gatebildet mot Waldemarhøyveien. Dette kan oppnås med variasjon i materiale, farger og volum mot veien.

## 2.8 Uteareal

Ny bebyggelse på BF3 skal bidra til en god og definert avslutning inn mot Vestråtparken. I prosjektutviklingen har derfor koblingen mot parken hvordan uteoppholdsarealene innenfor BF3 kan fungere godt i samspill med parken vært et avgjørende premiss.

Kommunen minner om at det må i det videre arbeidet ses på kvalitetskravene som står i kommuneplanen som er mer utfyllende enn sentrumsplanen. Spesielt §10 og §11 som omhandler felles uteoppholdsareal.

Forslagstiller setter blant annet spørsmålstegn med bestemmelse 10.1 b) om at uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta at ikke felles MUA kommer for tett inn på boligens fasader og private arealer fordi at det på denne måten vil kunne bli lite funksjonelt som et felles uteoppholdsareal. Generelt må alle avvik fra kommuneplanen og områdeplanen redegjøres for i planforslaget, men kommunen vurderer gjerne løsninger som ivaretar det samme hensynet på en bedre måte.

Det er viktig å oppnå et godt skille mellom de private arealene, de halvprivate (felles uteoppholdsareal) og de offentlige arealene (Vestråtparken og Waldemarhøyveien) i det videre konseptet. Etter møtet har kommunen gitt tilbakemelding om at de ønsker en gjennomgående leilighetsløsninger. Vurdering av leilighetsløsninger bør baseres på støyutredningen og hvilke avbøtende tiltak det vil være behov for. For å tilfredsstille krav til solforhold i områdeplanen og kommuneplanen kan man se på en løsning om at deler av felles uteoppholdsareal kan løses på tak.

## 2.9 Adkomst

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 kjørbar 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 vurderte kommunen 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, BFK1 og BFK5.

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.

## 2.10 Vann, avløp og renovasjon

Kommunen minner om bestemmelsene

Kommunen ønsker å legge til rette for tosidig vannforsyning for alle tiltak.

## 2.11 Rekkefølgekrav

- Skolekapasitet
- Waldemarhøyveien
- VA-anlegg
- Prioriterte tiltak i tråd med Strategi for utbyggingsavtaler

# 3 Kommunalt planarbeid

Kommunen viser til kommunestyremøte 17.06.2020 med flere saker som er relevante for forslagstillere.

<https://opengov.360online.com/Meetings/NORDREFOLLO/Meetings/Details/200084>

I sak om Behovsplan versjon 1.0 - Handlingsrom 2023 kommer kommunestyret med vedtak som vil påvirke skolekapasiteten i fremtiden:

*«2. Kapasitetsutfordringene til Ski ungdomsskole og Ski skole løses ved at Ski ungdomsskole alene benytter nåværende paviljong. For Ski skole anskaffes paviljonger, med 2 klasserom og lærerarbeidsplasser fra høsten 2020.»*

*«7. Oppstart av bygging av Ski Vest ungdomsskole. Dette løser også kapasitetsutfordringen for Finstad barneskole. Dette løser kapasitetsutfordringene på Ski barneskole og Ski ungdomsskole.»*

Dette betyr at det jobbes med å løse kapasitetsutfordringene på både kort og mellomlang sikt. Når Ski vest ungdomsskole er ferdig bygget vil dette løse kapasitetsutfordringene i Ski. Den skal etter planen stå ferdig i 2025.

I sak om Strategi for utbyggingsavtaler vedtok kommunestyret rammene for forhandlinger av utbyggingsavtaler med utbyggere og grunneiere i Ski sentrum og Ski vest. Utbyggingsavtaler i Ski sentrum baseres på at kommunen tar et overordnet byggherreansvar og utbygger betaler sitt anleggsbidrag som et kontantbidrag. Kommunen inngår utbyggingsavtaler med utbyggere etter hvert som utbygging er aktuelt.

Det er et arbeid med en reguleringsendring av Områdeplan for Ski sentrum som går ut på å endre rekkefølgekrav i tråd med anbefalinger i Strategi for utbyggingsavtaler.

## 4 Fremdrift

Milepæl	Planlagt tidspunkt
Varsel om oppstart	Etter sommeren 2020
Høringsfrist	4 uker
Fastsettelse av planprogram	-
Dialogmøte	Før innsending av planforslag
Innsendelse av planforslag	Senhøst 2020
Behandling av planforslag (1.gangsbehandling)	Vinteren 2021
Offentlig ettersyn	6 uker
Vedtak av reguleringsplan (2.gangsbehandling)	Sommeren 2021

### 4.1.1 Felles behandling av plan- og byggesak

Ikke aktuelt.

### 4.1.2 Kommunens bidrag

Kommunen oversender:

- Informasjon om planprosessen
- Mal for ROS-analyser
- Krav til komplett planforslag
- Mal til reguleringsbestemmelser
- Mal til planbeskrivelse

I tillegg vil kommunen bidra med å sende ut liste over aktuelle instanser og naboer som skal varsles i forbindelse med varslings om oppstart av planarbeid.

### 4.1.3 Dialogmøter

Det er enighet om at det bør være to dialogmøter før innsendelse av planforslag. Det ene som et felles dialogmøte med forslagsstiller for Sand. Det andre for å ha dialog om videre utbyggingskonsept for området. Kommunen fasiliteter og bidrar i møtene og forslagsstiller bidrar med materiale og møteunderlag.

### 4.1.4 Kontaktpersoner

	Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
Firma	WE A/S	Asplan Viak	Nordre Follo kommune
Adresse	Waldemarhøyveien 5, 1400 Ski	Postboks Moerveien 5 1430 Ås	Postboks 3010 1402 Ski

Kontaktperson	Halfdan Wiig	Jannicken Throndsen,	Runar Walberg
Tlf.	90970396	91546955	95079723
E-post	<a href="mailto:halfdanw@online.no">halfdanw@online.no</a>	<a href="mailto:Jannicken.Throndsen@asplanviak.no">Jannicken.Throndsen@asplanviak.no</a>	<a href="mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no">postmottak@nordrefollo.kommune.no</a> <a href="mailto:runar.walberg@nordrefollo.kommune.no">runar.walberg@nordrefollo.kommune.no</a>

## 5 Gebyr

Kommunen krever gebyr for avholdelse av oppstartsmøte, stadfesting av planprogram og behandling av planforslag. Gebyret regnes etter Nordre Follo kommunes gjeldende gebyrregulativ på det tidspunktet oppstartsmøtet avholdes, og kommunen mottar planforslaget.

**Kommunen må ha mottatt innbetaling før planforslaget behandles.**

Fakturaadresse	
Navn	Waldemarhøyveien Eiendom AS
Organisasjonsnummer	951924652
Adresse	Waldemarhøyveien 5, 1400 Ski
Tlf.	90970396
E-post	<a href="mailto:halfdanw@online.no">halfdanw@online.no</a>
Kontaktperson	Halfdan Wiig