

«Navn»

«Epost»

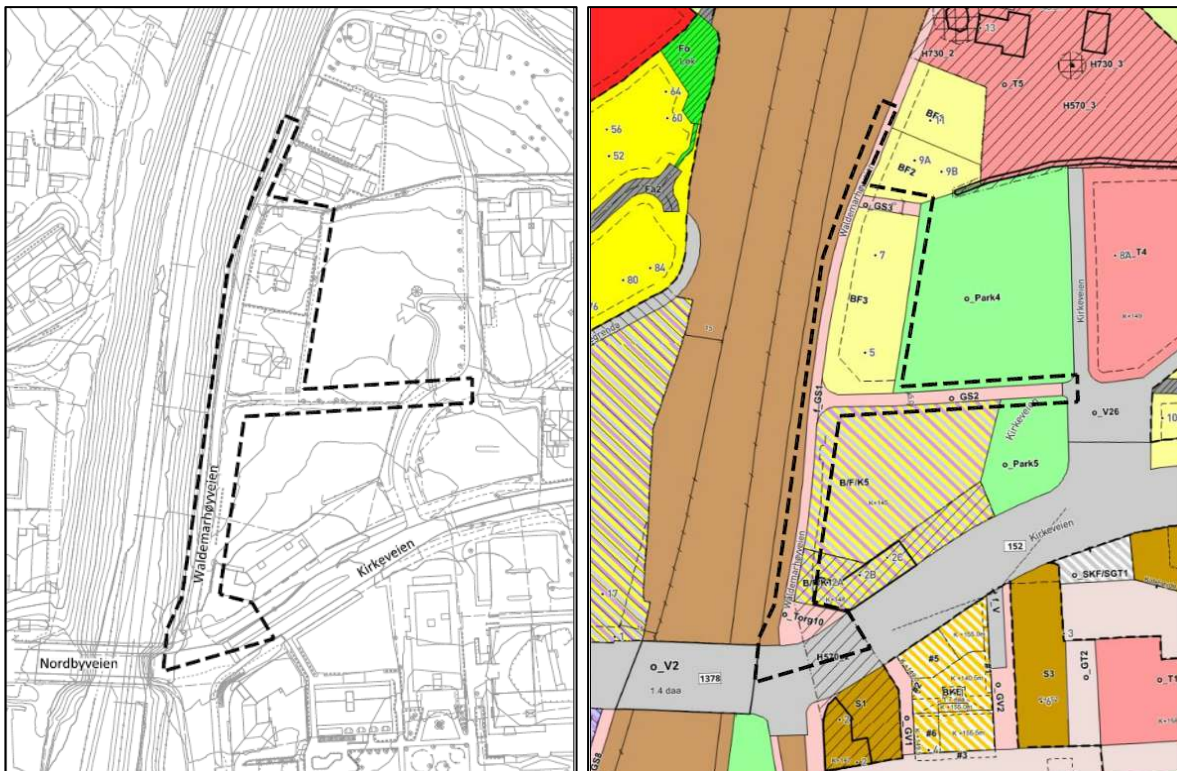
Ås, 19.10.2020

Vår ref: 620818-02

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING GNR. 134 BNR. 44, GNR. 134 BNR.170, SAMT DEL AV GNR. 134 BNR. 1, 2, 43, 147 OG GNR. 146 BNR. 2, SKI, NORDRE FOLLO KOMMUNE.

På vegne av Waldemarhøyveien Eiendom AS varsles det om igangsetting av detaljregulering av Waldemarhøyveien 5-7 med tilgrensende areal, i henhold til plan- og bygningslovens §12-8.

Planområdet ligger i Ski, Nordre Follo kommune. Arealet som skal bygges ut består i dag av to eneboliger på til sammen 2,1 daa. I varselet er det også tatt med vei frem til byggeområdet fra krysset Waldemarhøyveien x Kirkeveien (dagens adkomstvei og ønsket fremtidig adkomst) og regulert gangvei over Vesteråtparken (regulert adkomst i dag).



Kart som viser planområdets plassering og avgrensning. Til høyre er varslet planområde vist på gjeldende områderegulering for Ski sentrum vedtatt 11.05.2016.

Områderegulering for Ski Sentrum

Arealet som inkluderes i varsel om oppstart av detaljregulering er på ca. 6,2 daa og ligger innenfor områdereguleringsplan for Ski sentrum. Arealet som skal bygges ut er i områdereguleringsplanen angitt som «BF3».

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.

Bakgrunn og hensikt

Waldemarhøyveien Eiendom A/S ønsker å tilrettelegge for boligutvikling innenfor foreslått planavgrensning i tråd med områdereguleringen for Ski Sentrum. Det er skissert blokkbebyggelse med 20-28 leiligheter i 3 etasjer med tilbaketrukket 4 etasje over parkeringskjeller. Det foreslås innkjøring til felles parkeringskjellerfra sør. Adkomst til området vil bli utredet og regulert i samråd med utbygger for tilgrensende areal i Waldemarhøyveien 1, felt B/F/K 5 og felt B/F/K 1.

Vurdering av utredningsplikt

Krav om konsekvensutredning er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning § 2d. Konklusjonen er at planen ikke faller inn under vilkårene for en full prosess med planprogram og konsekvensutredning fordi tiltaket er tilstrekkelig utredet i overordnet plan (områdeplan for Ski sentrum).

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 for trafikkforhold, volumvirkning, bybilde/perspektiv og solforhold i det videre arbeidet.

Virkningene av planen for miljø og samfunn vil bli beskrevet i planbeskrivelsen.

Kontakt og innspill

Innspill til planarbeidet merkes «Waldemarhøyveien 5-7» og sendes innen 18.11.2020 til Asplan Viak AS v/Jannicken Throndsen, Moerveien 5, 1430 Ås, eller e-post til jannicken.throndsen@asplanviak.no

Planarbeidet vil bli kunngjort på kommunens hjemmeside og i Østlandets Blad. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelige for innsyn på Nordre Follo kommunes nettside www.nordrefollo.kommune.no/horinger/, kopi følger også vedlagt.

Eventuelle spørsmål vedrørende saken kan rettes til undertegnede på mail eller telefon.

Med vennlig hilsen
Asplan Viak AS



Jannicken Throndsen
Arkitekt/planlegger

T: 91546955 | 417 99 417

E: jannicken.throndsen@asplanviak.no