



SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 20/02071
Saksbehandler Annette Katherine Mohr

Detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien - 1. gangsbehandling

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Eldrerådet	09.09.2020	21/20
2 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	09.09.2020	27/20
3 Utvalg for areal, klima og byggesak	15.09.2020	67/20

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 15.09.2020 sak 67/20

Behandling:

Møteprotokollen fra Eldrerådet og Rådet for personer med funksjonsnedsettelse behandling av saken ble lagt fram i møtet.

Repr. Skrede (Ap) fremmet følgende forslag:

Alternativ til pkt 2;

Før sluttbehandling skal det foreligge dokumentasjon som viser at høyder er justert slik at uteoppholdsarealer til hvert enkelt boligkvartal har solforhold som oppfyller planbestemmelser i § 3.2 a).

§ 3.2, 1. avsnitt endres slik:

*Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. **Kravet gjelder innenfor hvert felt.** Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.*

Tilleggspunkt under pkt 1, ny bokstav

Rekkefølgebestemmelse § 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

*Før boliger og næringslokaler i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 tas i bruk skal: - Uteoppholdsareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til **krav om MFUA i § 3.2, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.***

Repr. Andresen (Ap) fremmet følgende tilleggsforslag:

Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges vekt på gangadkomster, kollektivholdeplasser og sykkelveier.

Repr. Arnesen (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

1. Til 2. gangs behandling skal utbygger se på hvordan BGF kan høynes, og slik nærme seg arealbestemmelsene i kommuneplanens krav om BGF 0,8. Det oppfordres også til at det gjøres en vurdering av hvordan man kan kompensere for differansen mellom prosjektets BGF og kommuneplanens BGF.
2. Til 2. gangs behandling ønsker vi at det i «§ 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler» vurderes å etablere dedikerte parkeringsplasser for transportsykler, innendørs mulighet for vask/spyling av sykkel om vinteren samt tiltak for sikker sykkelparkering både innendørs og utendørs. Vi ber også om at det tallfestes hvor mange sykkelparkingsplasser som etableres innendørs og med lademulighet.
3. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som avfallsfri byggeplass
4. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som fossilfri byggeplass
5. Etter siste setning i § 3. 9 Biologisk mangfold ... *og pollinator- og allergivennlige vekster* (tillegg står i kursiv)

Votering:

Innstillingens pkt 1, 3 og 4 enstemmig vedtatt

Ved alternativ votering mellom innstillingens pkt 2 og Skredes forslag, ble Skredes forslag enstemmig vedtatt

Skredes forslag § 3.2, 1. avsnitt enstemmig vedtatt

Skredes forslag Rekkefølgebestemmelse § 7.3 Før bebyggelse tas i bruk enstemmig vedtatt

Andresens forslag enstemmig vedtatt

Arnesens forslag pkt 1 enstemmig vedtatt

Arnesens forslag pkt 2 ble vedtatt med 11 stemmer mot 2 (Frp, Sp)

Arnesens forslag pkt 3 og 4 vedtatt med 12 mot 1 stemme (Frp)

Arnesens forslag pkt 5 enstemmig vedtatt

Utvalg for areal, klima og byggesaks vedtak 15.09.2020:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 2000102, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endringer:

1. § 3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig:
 - a. § 3.2, 1. avsnitt endres slik:
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligens BRA. Kravet gjelder innenfor hvert felt. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.
 - b. Kravene i §10.1 d) og §10.2 i kommuneplan for Nordre Follo 2019 – 2030 skal legges til grunn for beregning og utforming av MFUA. For solbelysning skal minst 40 % av utearealet på terreng/lokk

være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 til kl. 20.00.

- c. Beregning av MFUA skal gjøres for hvert enkelt felt, dvs. BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6, innenfor kvartalene.
- d. Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11.

2. § 3.13 Støy:

Støyfølsomme funksjoner skal ikke legges i 1. og 2. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.

3. § 3.4 Estetikk og utforming av byrom og bygninger:

- a) Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet og innpasses i fasaden. Balkonger som vender mot torg og gatetun skal ikke krage ut mer enn 0,5 m fra fasadeliv.

4. § 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler:

- b) Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter, og det må tas hensyn til vedlikeholdsmaskiner.

5. § 3.9 Biologisk mangfold:

Tillegg etter siste setning: «... og pollinator- og allergivennlige vekster»

6. § 5.3 Veg (Jernbaneveien):

På østsiden av Jernbaneveien skal det oppføres fortau og sykkelfelt.

7. § 7.3 Før bebyggelse tas i bruk:

Før boliger og næringslokaler i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 tas i bruk skal: - Uteoppholdsareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til krav om MFUA i § 3.2, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.

8. Før sluttbehandling skal det foreligge dokumentasjon som viser at høyder er justert slik at uteoppholdsarealer til hvert enkelt boligkvarter har solforhold som oppfyller planbestemmelser i § 3.2 a).

9. For å ta stilling til om det bør være parkeringsplasser i første etasje i BKB5 skal det innen sluttbehandling foreligge en illustrasjon av gateforløpet i Sentrumsveien som viser hvordan parkeringsplassene i første etasje vil fremstilles.

10. Før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen skal rekkefølgebestemmelsene endres i tråd med resultatet av arbeidet med strategi for utbyggingsavtaler (rekkefølgematrisen) og endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdereguleringsplan for Ski sentrum.

11. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges vekt på gangadkomster, kollektivholdeplasser og sykkelveier.

12. Til 2. gangs behandling skal utbygger se på hvordan BGF kan høynes, og slik nærme seg arealbestemmelsene i kommuneplanens krav om BGF 0,8. Det oppfordres også til at det gjøres en vurdering av hvordan man kan kompensere for differansen mellom prosjektets BGF og kommuneplanens BGF.
13. Til 2. gangs behandling ønsker vi at det i «§ 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler» vurderes å etablere dedikerte parkeringsplasser for transportsykler, innendørs mulighet for vask/spyling av sykkel om vinteren samt tiltak for sikker sykkelparkering både innendørs og utendørs. Vi ber også om at det tallfestes hvor mange sykkelparkeringsplasser som etableres innendørs og med lademulighet.
14. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som avfallsfri byggeplass
15. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som fossilfri byggeplass

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.