



Arkivsak-dok. PLAN-20/00102-26
Saksbehandler Annette Katherine Mohr

| Saksgang | Møtedato |
|----------|----------|
| | |

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

Rådmannens forslag til vedtak:

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. Planbestemmelser endres som følgende for:

§ 3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig:

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

§ 3.13 Støy:

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

§ 3.5 Parkeringskrav og avkjørslser:

- e) 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 Veg (Jernbaneveien):

- f) På østsiden av Jernbaneveien skal det oppføres fortau og sykkelfelt.

§ 3.4 Estetikk og utforming av byrom og bygninger:

- g) 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.
2. Før sluttbehandling skal det beregnes prosentandel solbelysning for hvert enkelt boligkvarter og høydene tilpasses tilsvarende slik at krav om solforhold for uteoppholdsarealer oppfyller planbestemmelse i § 3.2 a).
 3. 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.
 4. 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.

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

Kort oppsummert

Planområdet ligger innenfor områderegulering for Ski sentrum. Planområdet er på ca. 31 daa og legger opp til ca. 650 boenheter. Dette er et privat forslag med hensikt om å transformere de søndre kvartalene i Ski sentrum til et nytt bomiljø kombinert med nye næringsarealer og en barnehage. I tillegg skal det legges til rette for nye byrom og oppholdsarealer i tråd med intensjoner beskrevet i Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum. Etter rekkefølgekrav fra gjeldende områderegulering, reguleres også tilliggende del av fylkesveien Jernbaneveien.

Rådmannen er positiv til forslaget, men forslagsstiller har store forventinger om høy utnyttelse av området. For å sikre gode bokvaliteter i planområdet og viktige kvaliteter for Ski by foreslår rådmannen enkelte endringer som bør tas med videre i planen.



Figur 1 Illustrasjonsplan 23.09.19. Illustrasjonsplan skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.

Faktaopplysninger

Reguleringsstatus ved oppstart

- Områdereguleringsplan for Ski sentrum, vedtatt 11.05.2016. Arealene innenfor planområdet er regulert til sentrumsformål og offentlig gatetun. Det er krav om felles planlegging for feltene S12, S13 og S14.
- Veilederen Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum, vedtatt 02.05.2018, fastsetter viktige premisser og visjoner for hvordan kvartalene i Ski sentrum bør utvikles.
- Norm for planlegging og utførelse av vann- og avløpsanlegg, vedtatt 19.10.2016 skal følges opp i planarbeidet.
- Sykkelstrategi for Ski kommune, vedtatt 12.06.2019 skal også legges til grunn for planleggingen.

Rekkefølgekravene i områdeplanen for Ski sentrum er under revidering og skal til politisk behandling høsten 2020.

Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte ble holdt hos kommunen 05.02.2019. Oppstart av planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtaler ble varslet 27.02.2019 i Østlandets Blad og på kommunens hjemmesider. Berørte myndigheter, interessenter og grunneiere ble varslet i brev datert 25.02.2019.

En del medvirkningsprosesser har blitt foretatt underveis av forslagsstiller med både grunneiere og Skis innbyggere i tiden før kommunen mottok komplett planforslag 23.09.2019.

I etterkant av innsendt planforslag har det vært behov for avklaringer mellom Statens vegvesen, nå veimyndighetene i Viken fylkeskommune, kommunen og forslagsstiller om tverrsnittet i den søndre delen av Jernbaneveien. I forbindelse med disse avklaringene har kommunen bedt Thon Ski AS, som har eiendommer innenfor planområdet om å gi tilbakemelding i saken. Thon Ski AS motsetter seg at planforslaget skal regulere deler av deres eiendom til gang- og sykkelvei.

Merknader fra Thon Ski AS og tidligere fra fylkesveimyndighetene gjorde at planen stod med et uforløst problem som ville påvirke gjennomføringen av planen. Mot sommeren 2020 ble det mer tydelig at opprinnelig forslag til utforming av Jernbaneveien syd ga uforutsigbare forhold for realisering av prosjektet. Kommunen initierte et avklaringsmøte 10.06.2020 med utbygger, fylkesveimyndighetene og kommunen. Her ble det utarbeidet et forslag som krever mindre ombygging av Jernbaneveien og som aksepteres av Viken (vegmyndighet). I samråd med forslagsstiller legges to ulike forslag til utformingen av søndre del av Jernbaneveien ut til høring. Det er ønskelig å få synspunkter til begge løsninger. Den siste løsningen tar kun for seg østsiden av Jernbaneveien. (Se vedlegg X. Alternativ løsning Jernbaneveien syd). Nærmere detaljer og konsekvenser av planforslaget, inkludert rådmannens innstilling er nærmere beskrevet under «Rådmannens vurdering» til denne saken.

Oppfølging av tidligere vedtak

Detaljreguleringen er en oppfølging av den vedtatte områdeplanen for Ski sentrum fra 11.05.2016, der den også følger opp premisser i veilederen Funksjons- og designplan for gater, torg og parker, vedtatt 02.05.2018.

I punkt 9 i Kommunestyrets vedtak av områdeplanen for Ski sentrum står det at: «*Maksimal andel bolig av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum og ut fra endelig fastsatt byggehøyde ved detaljregulering.*» I forbindelse med planarbeidet har forslagsstiller utført en handelsanalyse som gir en anbefaling av type næring som vil fungere i denne delen av Ski sentrum. Basert på denne analysen har forslagsstiller foreslått en annen fordeling mellom næring og boligandel og avviker fra områdeplanen. Dette utdypes nærmere i Rådmannens vurdering.

Bebyggelsens plassering i planforslaget avviker delvis fra områdeplanens avsatte byggegrenser som vist på plankartet for områdeplan for Ski sentrum.

Enkelte temaer i Kommuneplanen for Nordre Follo kommune 2019 – 2030, vedtatt 12.06.2019, legger opp til noe strengere krav enn det områdeplanen for Ski sentrum gjør - f.eks. til hvor stort areal som skal være solbelyst for felles uteoppholdsarealer. Det bør etterstrebes å følge opp de nyeste vedtatte bestemmelsene i kommuneplanen.

Planforslaget

Planområdet ligger i den sørlige delen av Ski sentrum og avgrenses av Åsenveien, Jernbaneveien og Sanderveien. Størrelsen på planområdet er ca. 31 daa. Innenfor planavgrensningen er det 19 gårds- og bruksnummer med 10 grunneiere i tillegg til forslagsstiller. Det legges opp til en transformasjon av planområdet slik at det kan tilrettelegges for ca. 650 boenheter, med hovedsakelig næring på gateplan. Det skal også tilrettelegges for en sentrumsnær barnehage.

Samlet utnyttelse vil tilsvare opp mot 70 650 m² BRA, der bolig vil utgjøre ca. 62 250 m² BRA og næring 8 400 m² BRA. I forslaget til detaljreguleringsplanen er arealformålene foreslått regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, veg, torg, gatetun, gang- og sykkelveg og annen veggrunn - grøntareal.

Den blågrønne strukturen i bykjernen blir ytterligere styrket når det skal tilrettelegges for åpen overvannshåndtering med tilliggende vegetasjon langs Sentrumsveien og det nye torget utformes med et vannelement.

Utbyggingsarealer mot Sanderveien og Jernbaneveien er støyutsatt, og det er satt detaljerte bestemmelser om leilighetsutforming for å sikre god bokvalitet i alle enhetene. Planforslaget bidrar med en forbedring av trafikkforholdene for gående og syklende i Ski sentrum, der Jernbaneveien skal få en forbedret og utvidet gang- og sykkelforbindelse i tillegg til forbindelsene gjennom kvartalene. I tillegg skal strekningen av Jernbaneveien mellom rundkjøringen i syd og Åsenveien være prioritert for kollektivtransport og bli enveiskjørt i retning nordover for personbiler.

Nærmere beskrivelse av planforslaget kan leses i forslagsstillers planbeskrivelse.

Innspill til oppstartvarsel

I høringsperioden 25.02.2019 til 22.03.2019 ble det mottatt 12 innspill. Innspillene er oppsummert under med rådmannens kommentar. Innspillene i sin helhet og forslagsstillers kommentarer til disse er vedlagt.

1. Akershus fylkeskommune 12.03.2019

Samlet tilsendt materiale er i samsvar med vedtatt områdeplan og gjeldende regionale planer. Fylkesrådmannen vil gi endelig uttalelse om fornminner når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens kommentar

Planforslaget er utarbeidet i tråd med overordnede føringer.

2. Fylkesmannen i Oslo og Viken 11.03.2019

Vurderingen er gjort ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor fylkesmannens ansvarsområder og fylkesmannen har ingen konkrete merknader. Det henvises til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen av 01.03.2018, samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.06.2015.

Rådmannens kommentar

Planforslaget er utarbeidet i tråd med overordnede føringer.

3. Statens Vegvesen 19.03.2019

Detaljreguleringen må skje i tråd med føringer i områdereguleringen for Ski sentrum. Trafikale konsekvenser må belyses for alle trafikantergrupper i en trafikkanalyse. Det må utarbeides en teknisk plan for den delen av Jernbaneveien som inngår i planområdet. Teknisk plan skal godkjennes av SvRØ før offentlig ettersyn. Varslet detaljregulering må sees i sammenheng med de andre pågående planarbeidene i området, bl.a. detaljreguleringen av Sanderveien. Plassering og utforming av atkomster, parkering, varelevering, o.l. kan ha betydning for utviklingen av trafikken på fylkesveiene i sentrum. Det påpekes at det skal sikres god framkommelighet for rutebuss, samt tilrettelegging for fotgjengere og syklist.

Rådmannens kommentar

Planforslaget skal utarbeides i tråd med føringer i områdereguleringsplan for Ski sentrum og andre overordnede styringsdokumenter. Det avvikes midlertidig fra områdeplanen der det er foreslått en høyere andel bolig fremfor næring. Offentlig gatetun blir omregulert til offentlig vegformål, noe som er forenlig med at Jernbaneveien blir tilrettelagt for kollektivtransport og gående og syklende får egne felter til trygg ferdsel.

Forslagsstiller har utarbeidet foreløpig teknisk plan for å sikre at planen er gjennomførbar, men den er ikke offisielt godkjent av fylkesveimyndighetene. Rådmannen anbefaler at innen sluttbehandling skal teknisk plan være godkjent av fylkesveimyndighetene.

Forslagsstiller har hatt dialog med konsulentene for detaljreguleringen for Sanderveien for å hensynta gang- og sykkelveiløsningen der, noe som også påvirker utformingen av planforslaget. Atkomster til parkeringskjellere for beboere som vil ha utkjøring i fylkesveiene er plassert i tilknytning til gatetunene i den sørligste delen av planområdet.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat 06.03.2019

Det vises til veiledere og verktøy. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om reguleringsplanen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt plan ved offentlig ettersyn.

Rådmannens kommentar

Aktuelle temaer knyttet til NVEs sjekklister er vurdert i risiko- og sårbarhetsanalysen som er vedlagt planforslaget. Det er ifølge ROS-analysen ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke er egnet for utbygging. Området ligger likevel under marin grense, og det kan derfor ikke umiddelbart utelukkes at tomten ligger i et utløps – og/eller løseområde. Fare for kvikkleireskred må derfor utredes for å tilfredsstille krav til NVE-veileder og teknisk forskrift (TEK -17). Det må i tillegg gjøres nærmere grunnundersøkelser, herunder av forurenset grunn og planområdets geotekniske forhold mtp. lokalstabilitet. Dette bør gjøres senest innen søknad om tiltak.

5. Kartverket 28.02.2019

Kartverket melder om at varselbrevet ikke inneholder bestemmelser som skal eller kan tinglyses jf. tinglysingsloven §12.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering.

6. Bane Nor 21.03.2019

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane Nor har ingen merknader.

7. Hafslund Nett 04.03.2019

Hafslund nett har ikke elanlegg innenfor planområdet.

8. Follo Ren 20.03.2019

Follo Ren lister opp hovedpunkter som må ivaretas for renovasjon ved regulering av nye boligområder. Det vises til at alle punktene er nærmere utdypet i teknisk avfallsveileder og at denne har sjekklister til bruk i plan- og byggesak.

Rådmannens kommentar

Ny renovasjonsteknisk plan for Ski sentrum er under utarbeidelse. Rekkefølgebestemmelse har tatt høyde for en eventuell endring i renovasjonsteknisk plan. Dersom renovasjonsteknisk plan for Ski sentrum er vedtatt før andregangsbehandlingen av denne planen, vil rekkefølgebestemmelsene på renovasjon tilpasses ytterligere.

9. Lokal Agenda 21 – forumet i Ski 22.03.2019

Lokal agenda er opptatt av kommunens mål om å styrke seg som regionsenter og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster med konsentrert bebyggelse i Ski sentrum. Videre viser de til NIBRs eksempelsamling: Fortett med vett, og oppfordrer kommunen til å i større grad følge denne for å ivareta gode bomiljøer og byomforming.

LA21-forumet ønsker et bilfritt sentrum mellom Jernbaneveien, Kirkeveien og Sanderveien med gode og skjermede uteoppholdsarealer for lek og aktiviteter utenfor boliger. Grønne lunger bør skjermes.

Videre planlegging av bygg bør ivareta bærekraftige løsninger med fokus på energieffektive bygg og materialbruk – gjerne at det brukes massivtre som byggemateriale i hele bydelen. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, samt blå-grønn struktur og MDs veileder T-1267 «Fortetting med kvalitet» bør benyttes i planleggingen.

Rådmannens kommentar

Innenfor planområdet blir gatetunene tilnærmet bilfrie. Det blir kun inn- og utkjøring til parkeringskjeller i endene av gatetunene og noe varelevering i Sentrumsveien. Kommunen har som mål å tilrettelegge for gode og varierte uteoppholdsarealer og satse på bærekraftige løsninger for bygg og anlegg. Dette er ivaretatt i tilstrekkelig grad i utformingen av planen.

Den blågrønne strukturen i bykjernen blir ytterligere styrket når det skal tilrettelegges for åpen overvannshåndtering med tilliggende vegetasjon langs Sentrumsveien, og det nye torget utformes med vannelement. Leke- og uteoppholdsarealer vil være plassert innad i de enkelte kvartalene og på den måten være skjermet for støy og trafikk.

I planforslaget skal det legges vekt på å bruke miljøriktige materialer og fasader som eldes med verdighet. Det er i tillegg startet opp et arbeid med BREEAM dvs. *Building Research Establishment's Environmental Assessment Method*. BREEAM fungerer som en standard for å utøve beste praksis i forhold til bærekraftig design, og er samtidig en målestokk for bygningens miljøytelse. Det er i tillegg utarbeidet et kvalitetsprogram og et miljøoppfølgingsprogram som følger ved saken.

Planprosessen har vært organisert slik at barn og unges synspunkter har kommet frem i form av en sosiokulturellanalyse og ulike grupper barn og unge har blitt gitt anledning til å delta i utviklingen av planen. Forslagsstiller har holdt en rekke medvirkningsmøter, blant annet ble det avholdt en workshop på et tomt cafélokale for å engasjere lokalbefolkningen i Ski. Hensikten med workshopen var å samle innbyggerne til en uformell dialog med forslagsstiller, arkitekter og planleggere. Ca. 80 barn, unge, voksne og eldre var innom workshopen og deltok i en eller flere medvirkningsaktiviteter.

10. Jernbaneveien 16, 04.04.2019

Jernbaneveien 16 melder at utarbeidet planforslag fra forslagsstiller har mange kvaliteter, bl.a. en bevisst holdning til variasjon av byggehøyder, arkitektoniske uttrykk og kvartalsstrukturer. De mener det er et par forhold ved forslaget som kan videreutvikles til deres fordel: Bebyggeshøyde for søndre del av S14, mot Jernbaneveien/Sanderveien, må økes. Andelen næring må senkes fra minimum 75 % til maksimum 20%. Det vil si at boligandelen må økes tilsvarende, fra maksimum 25 % til minimum 80 % i S14. Det anføres at det ikke er marked for så mye næring her. Deres vurdering er at tomten bør utvikles med små, attraktive næringslokaler som kan bringe liv til gateplanet, men der planen i all hovedsak åpner for bolig i bygninger som høydemessig tilsvarer de høyeste innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar

Planforslaget legger opp til en annen fordeling mellom andel bolig og næring for S14 sammenlignet med områdereguleringen for Ski sentrum. Det har blitt foreslått maksimum 85 % bolig andel. Dvs. at kun 15 % BYA foreslås benyttet til næring i dette feltet.

Høydene fastsatt i områdeplan forutsatte at det skulle gjøres en nærmere vurdering i forhold til kvalitetskravene for minste fellesuteoppholdsarealer og solforhold. Det er en sammenheng mellom antall boliger man vil tilrettelegge for og krav til størrelse, solforhold og andre kvaliteter knyttet til uteoppholdsarealene for boligene. Høydene må justeres for å tilfredstille kvalitetskravene i områdeplanen for Ski sentrum og i kommuneplanen fra 2019.

11. Sentrum Boligsameie 1, 25.03.2019

Sentrum Boligsameie 1 besitter en betydelig eiendom innenfor S12. Beboere i dette sameiet er opptatt av at beboernes interesser blir ivaretatt i reguleringsarbeidet.

Rådmannens kommentar

Rådmannen forutsetter at grunneiere ivaretar sine interesser i samarbeid med utbygger.

12. Øystein Hanssen 15.03.2019

Hanssen er beboer i Sentrumsveien 9 og opplyser at deres 3 mål med gressplen blir mye brukt ved godt vær om sommeren. Hanssen påpeker den historiske verdien av blokka han bor i, som er fra 1959. Den forteller om etterkrigstida i Ski og ber om at den bevares i overskuelig framtid.

Rådmannens kommentar

Planforslaget forholder seg til vedtatt områdereguleringsplan for Ski sentrum som vil være grunnlaget for utviklingen av eiendommene. Dette innebærer at kommunen har sett for seg en utbygging med høyere fortetting for de sentrale områdene i Ski. Dette er i tråd med regionale føringer for å utvikle en bærekraftig region og oppnå de nasjonale klima- og bærekraftsmålene innen 2030.

Den foreslåtte utbyggingen med ulike kvartaler skal tilrettelegge for uteoppholdsarealer egnet for rekreasjon, opphold og opplevelser. Det er foreslått i planen at det skal opparbeides en større lekeplass på eksisterende eiendommer 134/194 og 134/193, dvs. gressplenen som ligger vest for blokkene i Sentrumsveien 9 i dag. Mulighetene og kvalitetene som er der i dag vil i størst mulig grad bli opprettholdt og i tillegg tilført nye kvaliteter. I tillegg skal det opprettes et nytt torg med vannelement og tilhørende vegetasjon i den sørlige delen av Sentrumsveien, noe som vil være en attraktiv plass for beboere og andre å benytte.

Rådmannen er enig i at de kulturhistoriske verdiene bør bevares i tilstrekkelig grad for å videreformidle historien til Ski by. Samtidig vil det vurderes utvikling foran vern når det er såpass sentrale tomter med umiddelbar avstand til togstasjonen. I forbindelse med både kommuneplanen og områdereguleringsplanen for Ski sentrum har man vurdert andre områder som mer intakt som kulturmiljø, dvs. at antall bygninger fra lik periode er overordnet intakt i utforming og opplevelse innenfor et samlet område. Innenfor planområdet har det blitt oppført en del nyere bygg og da spesielt næringsbygg som gjør at de enkelte leilighetsblokkene som gjenstår oppleves som fragmentert i bykjernen. Den samlede vurderingen er at de eksisterende bygningene i Sentrumsveien ikke er tenkt bevart.

Rådmannens vurdering

Planforslaget legger opp til en spennende utvikling av sentrumsområdene i Ski by. Planområdets orientering og beliggenhet mellom to fylkesveier gjør det utfordrende å finne løsninger som sikrer gode kvaliteter for boliger og uteoppholdsarealer. Planbestemmelser har blitt drøftet i detalj med forslagsstiller for å sikre ønskede kvaliteter. Det er likevel enkelte temaer som ikke har blitt tilstrekkelig belyst og enkelte bestemmelser som man ikke har kommet til enighet om. For å sikre tilstrekkelig kvalitet i planen anbefaler rådmannen noen endringer, foreslått som vedtakspunkter i innstillingen. Kravene til kvalitet har sitt grunnlag i den nye kommuneplanen.

Forhold til kommuneplanen

Alle reguleringsplaner vedtatt etter 1.1.2015 gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av rekkefølgekrav og bestemmelser om overvann og flomveier. Her skal kommuneplanens krav alltid gjelde foran tidligere vedtatte reguleringsplaner. Det betyr at områdereguleringen for Ski sentrum gjelder foran kommuneplan på enkelte områder, som for eksempel krav til størrelse på felles uteoppholdsarealer (MUA). Her tillater områdereguleringen mindre utearealer enn den nye kommuneplanen. Rådmannen vurderer imidlertid at der kommuneplanen utdypet detaljerte krav som tidligere vedtatte reguleringsplaner ikke beskriver, skal kommuneplanens bestemmelser følges. I denne planen gjelder dette kvalitet på utearealer, blant annet krav til hvilke arealer som kan regnes som MUA, kommuneplanens § 10, og det gjelder støysoner, kommuneplanens § 21.2.

Bokvaliteter

Planen tilrettelegger for moderne leiligheter med høye arkitektoniske kvaliteter, «tøffelavstand» til mange ulike tilbud og mulighet til å leve et urbant liv i mindre skala. Beliggenheten er svært attraktiv for de som har behov for kort reisevei til Oslo, Ås eller Kolbotn. For enkelte barnefamilier kan det være attraktivt og ikke minst praktisk å bo så sentralt og urbant. Kort avstand til nærmeste kaffebar, restaurant, dagligvarebutikk, flere skoler, barnehager, fritidsaktiviteter og skjermede gårdsrom med ulike utearealer for barn i ulike aldersgrupper, samt god offentlig kommunikasjon.

Innplassering av barnehage

Ihht. områdeplanen for Ski sentrum var det et krav om å vurdere behovet og muligheten for å innpasse en barnehage innenfor hensynssone H810_7 for Ski sentrum sør.

Det er rådmannens vurdering at grunnet planområdets størrelse og planforslagets tilrettelegging for oppimot 650 nye boenheter, vil det være nødvendig å løse beboernes behov for barnehageplasser innenfor sitt eget område eller i umiddelbar nærhet.

Rådmannen mener at det er et godt grep at det innpasses en barnehage innenfor planområdet. En ny sentrumsbarnehage vil dekke behovet for et stort utbyggingsområde og for nærliggende boligområder. Nærheten til Ski stasjon er gunstig med tanke på reiser til og fra jobb og henting av barn i barnehagen. Det vil bidra til å redusere bilbehovet i hverdagen for mange.

Barnehagens utearealer på 1500 m² vil ta opp en stor del av felles uteoppholdsarealene til BKB3. Da blir det viktig at det er en god samhandling mellom de ulike utearealene og at barnehagens utearealer kan benyttes etter åpningstid og brukes av flere aldersgrupper.

Minste felles uteoppholdsareal og lekeareal tilknyttet boligprosjektet

Feltene har en form for gårdsrom med ulik karakter og grad av offentlighet og tanken er at de skal utfylle hverandre og deles mellom alle feltene. Planforslaget oppfyller kravet i områdeplanen til størrelse på uteoppholdsareal tilsvarende 20 % for planområdet i sin helhet, men ikke for hvert enkelt felt. Prosjektet er planlagt med muligheten for å kunne bygges ut trinnvis, slik at det er satt krav i

rekkefølgebestemmelsene om at uteoppholdsarealene innenfor feltene opparbeides ferdig før det gis brukstillatelse.

Plassering av deler av bygningsmassen, slik det fremmes nå, legger opp til at deler av uteoppholdsarealene blir små og trange. Dette er spesielt synlig i BKB1 der lengden på gårdsrommet er totalt ca. 135 meter og smaleste bredde er kun 8 meter. Noe som er minste avstandskrav ihht. til tekniske forskrifter. Det er usikkert hvor gode kvalitetene vil bli for dette uterommet og andre uterom som har tilsvarende utfordringer.

Gjeldene kommuneplan for Nordre Follo beskriver nærmere krav til kvaliteter på uteoppholdsarealer. Kvalitetene på uteoppholdsarealer beskrevet i kommuneplan er viktig å følge opp slik at kommunens intensjon om gode bokvaliteter oppnås. Rådmannen anbefaler derfor at foreslåtte vedtakspunkter for uteoppholdsarealer tas med i planen.

Byrom og bymessighet/urbanitet

Det er en viktig kvalitet for byen at de offentlige gatene oppleves som offentlige byrom og fremstår som attraktive, romslige og åpne alléer for allmenn ferdsel. Rådmannen mener balkonger som vender mot torg og gatetun skal innpasses inn i arkitekturens utforming og delvis trekkes inn i fasaden, slik at byrommene oppleves som romslige og byleilighetene likevel kan være en del av bylivets aktiviteter. Det anbefales at foreslått vedtakspunkt som gjelder dette temaet tas med i planen for å sikre akkurat disse kvalitetene.

Næring

Med mange nyinnflyttede til sentrumskjernen vil det naturligvis gi næringslivet økt kundegrunnlag. Dette vil bidra til vekst i næringslivet og dermed vitalisere bylivet i Ski sentrum.

I forbindelse med planarbeidet har det blitt utført en handelsanalyse som gir en anbefaling av type næring som vil fungere i denne delen av Ski sentrum. Analysen påpeker at handelstilbudet per i dag i Ski i hovedsak er dekket av Ski Storsenter og at storhandelen foregår utenfor sentrum. Andre kategorier av næringstilbud er underutviklet og mangler i Ski. Bespisning, helse, opplevelse og kultur er etterspurt, og Storsenterkunden savner dette samt nisjebutikker. Kontormarkedet er mer begrenset i Ytre sone av Oslo, men vil kunne styrkes med tiden. Per i dag mangler det større virksomheter som søker seg hit. Det er etableringsvilje innen bevertning, service og dagligvare.

Planforslaget foreslår en betydelig mindre andel næring enn det som er vedtatt i områdeplanen. Det foreslås 12 % for S12, 10 % for S13 og 15 % for S14.

Andelen næring er antatt å være realistisk for dagens og fremtidens kundegrunnlag. Det blir viktig at den næringen som etablerer seg her blir en motvekt til storsenteret og gir et etterlenget supplement til bylivet i Ski sentrum.

Boligutbygging

Planforslaget legger opp til en mye høyere fortetting og da spesielt mye høyere andel boliger enn det som ble vedtatt i områdereguleringsplanen for Ski sentrum. I områdeplanen er maks boliger satt til 50 % for kvartalene S12 og S13, mens for S14 er maks antall boliger satt til 25 %. I planforslaget legges det opp til maks. ca. 88 % boligandel for S12. For S13 er maks. boligandel anslått til ca. 90 %, og for kvartal S14 er det anslått til ca. 85 % boligandel. Dermed legges det opp til en betydelig større boligutbygging enn det områdeplanen fastsetter. Hvor stor boligandel som i praksis kan oppføres vil være avhengig av hvor mye minste felles uteoppholdsareal det er plass til innenfor området, samt at krav til kvaliteter som sol- og vindforhold er oppfylt.

Forhold mellom høyder og sol/skygge

Hovedgrepet med å ha lavere bebyggelse i sør for så å trappe opp til noe høyere i nord i utgangspunktet er et positivt grep for området for å slippe sollyset inn i de ulike kvartalene. Likevel avslører sol-skyggeforholdsanalyse, utarbeidet i forbindelse med planforslaget, at flere av uteoppholdsarealene ikke vil oppnå gode solforhold.

Endelig fastsettelse i detaljregulering av høyder og etasjeangivelser skal basere seg på en vurdering av sol-, skygge- og vindforhold. Intensjonen er at høydene skal tilpasses slik at tilhørende uteoppholdsarealer for boligene får gode kvaliteter og tilfredsstillende sol- og klimatiske forhold. Selv om områdeplanen åpner opp for å bygge høyt, betyr det ikke nødvendigvis at det egner seg å utnytte det fullt ut. Høydene må også vurderes opp mot omgivelsene. Det er spesielt usikkert hvilke konsekvenser de nye bygningsvolumene i den nordlige delen vil ha for nabobebyggelsen i Sanderveien og mot de andre kvartalene i Ski sentrum.

Sol-skyggeforholdsanalysen baserer seg på planforslagets bestemmelse om at minimum 20 % av utearealet på terreng/lokk vil være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai. Dette mener rådmannen ikke er nok til å gi tilfredsstillende solforhold.

Solforholdene er heller ikke beregnet for hvert enkelt boligfelt, men samlet for flere boligfelt. Kvaliteten på solforholdene på de ulike uteoppholdsarealene varierer. For å sikre gode solforhold på uteoppholdsarealene anbefaler rådmannen et nytt vedtakspunkt som strammer inn planbestemmelsenes krav til solforhold.

Støy

Fasader som vender mot Jernbaneveien og Sanderveien er svært utsatt for støy og ligger i rød støysone. Det er satt en rekke bestemmelser som skal sikre at støyfølsomme funksjoner som blant annet boliger, skal få tilfredsstillende kvaliteter. De skal planlegges gjennomgående og ha minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side og vendt bort fra støykilden, hvor støygrensene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 tilfredsstilles. Rådmannen vurderer det slik at det er funnet frem til gode løsninger på en svært krevende støysituasjon.

Det er rådmannens vurdering at feltet BKB6 må utvikles med en passende andel næring og en passende andel boliger i forhold til støyproblematikken her. Det er rådmannens anbefaling at det opprettes funksjoner i både 1. og 2. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien som ikke er støyfølsomme, f.eks. handel o.l., slik at boligetasjene kommer lenger unna støyen. Rådmannen anbefaler at foreslått vedtakspunkt som gjelder temaet tas med i planen.

Trafikk og parkering

Planforslagets beliggenhet og utforming vil legge til rette for at de nye beboerne i hovedsak benytter seg av tog, annen offentlig kommunikasjon eller har gang-/sykkelavstand til de daglige gjøremålene sine.

Det foreslås å ha et lavere maksimalt antall p-plasser for bolig enn det som ble fastsatt i områdeplanen. I tillegg foreslås det en mulighet for fremtidig bildeling. Rådmannen vurderer disse tiltakene som positive for den totale trafikale situasjonen i Ski sentrum. I tillegg vil en sentrumsnær barnehage bidra positivt til å få ned bilkjøringen i sentrum for de som må frakte barn til barnehagen.

Forslaget om parkering i 1. etasje i felt BKB5 strider mot bestemmelsene i områdeplanen. Parkeringen er foreslått med inn- og utkjørsel fra Sentrumsveien. Det er usikkert hvordan denne løsningen vil ivareta et attraktivt gateløp i Sentrumsveien som skal bli Skis nye paradegate. For å ta bedre stilling til dette skal det sendes inn en illustrasjon som viser hvordan dette vil fremstå.

Det er også et avvik fra områdeplanen i minste krav til fri høyde under tak for garasjelegger for personbiler. Rådmannen foreslår at minste krav til fri høyde under tak for garasjelegger skal være minst

2,3 meter. Noe som er en tilfredsstillende høyde for at gående skal oppleve det som behagelig å ferdes i anlegget. Det anbefales at vedtaks punkt som gjelder temaet tas med i planen.

Utforming av Jernbaneveien syd

Jernbaneveiens søndre del er i dag en bred og effektiv transportåre for både motorisert trafikk, gående og syklende. Den har brede fortau og grønne felt som gir avstand til kjørebanelinjen. Samtidig oppleves gaten som ensformig og monoton med Storsenterets lukkede fasader i vest og en manglende ramme i øst.

Jamfør §5 i områdereguleringsplan for Ski sentrum skal det utarbeides detaljreguleringsplan for Jernbaneveiens søndre del, GT18. Denne strekningen skal prioritere kollektivtransport, gående og syklende. Bilkjøring tillates i den grad det ikke er til hinder for kollektivtransportens framkommelighet. Det skal i tillegg vektlegges gatemessig utforming for Jernbaneveien, med beplantning, tosidig fortau og sykkelfelt. Linjeføring for fylkesveier ble ikke lagt i områdereguleringskartet for Ski sentrum.

I forbindelse med detaljregulering av feltene S12-S14 ble detaljregulering av fylkesveien inkludert i planen for å effektivisere planprosessen. Jernbaneveien skal hovedsakelig fungere som kollektivgate med mulighet for varelevering til sentrum og med noe personbiltrafikk til Åsenveien og GT17. Planforslagets utforming av tilliggende gater og fylkesveier baserer seg i størst mulig grad på intensjonene og prinsippene i Funksjons- og designplan. I retningslinjene for Funksjons- og designplan foreslås det at Jernbaneveien skal ha utvidede gang- og sykkelveier på begge sider.

Det er lagt fram to forslag til utformingen av den søndre del av Jernbaneveien. Det er rådmannens vurdering at det siste forslaget om å kun oppgradere østsiden av Jernbaneveien syd er det beste alternativet. Denne løsningen gir minst hindring for gjennomføring av planen og den fremtidige realiseringen av prosjektet. Det vil også bidra til å få ned infrastrukturkostnadene i området. Samtidig oppfyller den kravet om gode gang- og sykkelforbindelser på østsiden. Ruter og fylkesveimyndighetene har vurdert at framkommeligheten for bussene er god og at det dermed ikke er nødvendig å oppgradere hele veistrekningen.

Rådmannen vurderer i tillegg at det vil være mest ideelt å oppføre fortau og sykkelfelt fremfor gang- og sykkelvei på østsiden av Jernbaneveien. Dette vil gjøre at det unngås konflikt mellom gående og syklende, og i større grad gi Ski sentrum det bymessige uttrykket mot de nye kvartalene. Rådmannen anbefaler at vedtaks punktet som gjelder dette temaet tas med i planen.

Forhold til rekkefølgekravene i områdeplan for Ski sentrum

§7 i planbestemmelsene er foreløpige bestemmelser og skal innen sluttbehandling endres i tråd med resultatet av arbeidet med strategi for utbyggingsavtaler (rekkefølgematrisen) og endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdereguleringsplan for Ski sentrum.

Forslagsstiller er innforstått med at det vil komme avklarende runder med forhandling av utbyggingsavtaler, ref. arbeidet som er igangsatt for områdeplanen for Ski sentrum. Forslagsstiller tilslutter seg at det foreløpige forslaget til rekkefølgekrav i denne planen kan sendes på høring.

Hvordan har saken betydning for;

Barn og unge

I planarbeidet ble det utarbeidet en innbyggerundersøkelse. (Se vedlegg T. Sosiokulturell stedsanalyse). I rapporten utpekte det seg spesielt en mangel på tilbud til barn i tenårene, særlig utenfor Ski storsenter. Eksisterende bygninger i sentrum oppleves som tunge og kjedelige. Eksisterende kollektivtilbud fungerer heller ikke optimalt for den aldersgruppen som må til skole eller andre fritidsaktiviteter. Det er ikke hyppige nok avganger og bussruten er for lang i forhold til aktuelle målepunkt.

Planen skal tilrettelegge for en helt ny bydel med ny og spennende arkitektur. Det skal også tilrettelegges for nye rekreasjonsområder og et varierende tilbud av butikker og bespisning utenfor storsenteret. At det opparbeides flere grønne omgivelser blir spesielt viktig for barn generelt, men spesielt for de eldste barna som har behov for alternative samlingspunkter til storsenteret. Det skal også tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser gjennom kvartalet slik at det vil være enkelt og trygt for barn og unge å gå og sykle gjennom området til skole og andre aktiviteter.

Personer med nedsatt funksjonsevne

Universell utforming legges til grunn for all planlegging av de nye kvartalene og tilhørende uteoppholdsarealer, slik at området kan tas i bruk av alle uansett funksjonsevne.

Eldre mennesker

Planen vil også gi eldre nye tilbud som blant annet bespisning og nye møteplasser.

Økonomiske konsekvenser

Fortetting med boliger vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Skatteinntektene vil øke, samtidig som kommunen må øke kapasiteten på infrastruktur og tjenestetilbud som skoler, barnehage og eldreomsorg for å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten. Vedtagelse av detaljreguleringen pålegger ikke Nordre Follo kommune noen plikt til å bygge ut skolekapasiteten.

Strategi for utbyggingsavtaler for områdereguleringene Ski sentrum og Ski vest ble vedtatt av kommunestyret 17.06.2020. I dette arbeidet har man sett at gjeldende rekkefølgebestemmelser for områderegulering for Ski sentrum må revideres. Reguleringsendring av områdeplan for Ski sentrum skal behandles høsten 2020.

Målet er å sikre at nødvendig infrastruktur i sentrum av Ski oppgraderes i takt med utbyggingen. Skal vedtatte mål for Ski sentrum oppnås må kostnadsbildet for rekkefølgebestemmelsene vurderes opp mot hva kommunen gjennom utbyggingsavtaler kan forvente at utbyggere bidrar med og hva kommunen selv kan bidra med. Sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Ski sentrum syd – felt S12, S13 og S14, samt Jernbaneveien syd, bør avvente til rekkefølgebestemmelsene for områderegulering for Ski sentrum er vedtatt (jfr. KST vedtak 15/19). Det legges til rette for å inngå utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen.

Bidrag til å nå kommunens mål

Oppfølging av kommuneplanens mål og FNs bærekraftsmål

Planen bygger opp under de overordnede regionale føringene om at det i de regionale byene skal bygges ut med spesielt høy utnyttelse i områder med gangavstand til kollektivknutepunkt. Dette er hovedstrategien for å nå de nasjonale målene om å redusere klimagassutslippene og motvirke klimaendringene. I tillegg skal forslaget bidra til en bærekraftig utvikling som handler om sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft.

Kommuneplanens fire satsingsområder basert på FNs 17 bærekraftsmål:

1 Aktiv hele livet

Forslaget følger i all hovedsak prinsippene under satsingsområde «aktiv hele livet». Alle utearealer og møteplasser skal opparbeides slik at de er tilgjengelig for alle og oppleves som trygge og trivelige. Uteområdene og de sosiale møteplassene i nærmiljøet skal ha grønne og blå kvaliteter som gir gode opplevelser og dermed gjør det attraktivt å ta i bruk disse arealene. Tilrettelegging av gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområde vil gjøre valget enklere for de fleste å forflytte seg på en måte som oppfordrer til hverdagsmosjon og dermed god folkehelse.

2 Byvekst med grønne kvaliteter

Forslaget bygger tett opp om prinsippene for «byvekst med grønne kvaliteter». Plangrepet har fokus på variert beplantning i de ulike kvartalene og det er skissert noe sildrende vann i Sentrumsveien som ender opp i et vannspeil på det nye torget.

Det planlegges med høy tetthet i nærhet av Ski stasjon og høyfrekvente bussruter.

3 Sammen for en ny kommune

Et av kommunens mål er involvering av alle parter i utviklingen av kommunen. Tidlig i planprosessen ble det foretatt en rekke medvirkningsprosesser med både grunneiere, innbyggere og næringslivet. Det har utpekt seg utfordringer i Ski sentrum i dag knyttet til sosiale forhold for innbyggerne og innspillene har vært grunnlag for utviklingen av prosjektet for kvartalene S12 – S14.

Planforslaget skal tilrettelegge for nye og varierende typer næringsarealer i tilknytning til de nye og eksisterende byrommene. Planområdet er også i umiddelbar nærhet til Ski stasjon og det kan tenkes at det vil være et attraktivt sted for ulike aktører å etablere seg her når man kan pendle til Oslo på 11 minutter. Dette vil bidra til økonomisk vekst og et levedyktig sentrumsområde.

4 Trygg oppvekst

Planforslaget legger opp til flere bilfrie gateløp innenfor planområde. Dette vil sikre trygg ferdsel til skole, hjem og andre aktiviteter. Det skal også tilrettelegges for en barnehage innenfor planområdet. Barnehagens lokalisering når mange av Ski bys innbyggere og vil være lett å gå eller sykle til.

Det er tenkt et større grønt- og lekeområde innenfor BKB3. Dette vil gi et sårt tiltrengt tilbud for fysisk aktivitet i grønne omgivelser og er med på å fremme god folkehelse. Forslaget har en svakhet ved at barnehagens uteareal beslaglegger en stor andel av denne parken. Utearealene tilhørende barnehagen bør opparbeides slik at de er tilgjengelig for allmennheten etter barnehagens åpningstid og fremstår som en del av en større park.

Arealstrategien i kommuneplanen

Planforslaget støtter opp om kommunens arealstrategi der hovedtyngden av veksten skal skje i Ski sentrum og i gangavstand fra jernbanen og høyfrekvente bussruter.

Utbygging i sentrumskjernen er krevende i forhold til støyproblematikken og flere fasader ligger i rød støysone, noe som har negative konsekvenser for fysisk og psykisk helse. Planforslaget skal sikre de riktige tiltakene for å ivareta helsehensyn i by- og tettstedsutvikling.

Alternative løsninger

Det er lagt fram to alternativer for utforming av søndre del av Jernbaneveien slik at disse kan bli hørt og vurdert. Plankart for begge løsningene er lagt ved saken.

Det første forslaget er tegnet med utgangspunkt i prinsippene til Funksjons- og designplan, noe som vil gi de ønskede bymessige funksjonene og kvalitetene for den helhetlig opplevelsen av den søndre del av Jernbaneveien. Denne løsningen har utfordringer i forhold til gjennomføringen av planen og realiseringen av prosjektet på sikt.

Det siste forslaget tar utgangspunkt i dagens senterlinje i Jernbaneveien og vil utbedre kun østsiden av veien inkludert utvidelse og forbedring av gang- og sykkelveien der. Fylkesveimyndighetene vurderer dagens gang- og sykkelvei på vestsiden av Jernbaneveien som forsvarlig utformet for dagens og fremtidens bruk.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler at 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 de endringer som følger av rådmannens forslag til vedtak.

Ski, 28.08.2020

Jane Short Aurlien
Konst rådmann

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg

- A01. Oversiktskart
- A1. Planbestemmelser
- A2. Planbeskrivelse
- A3. Plankart
- A4. Plankart_Alternativ løsning
- B1. Illustrasjonsplan
- B2. Kjellerplan
- B3. Plan - inndeling funksjoner, leiligheter og andre areal
- B4. Snitt
- B5. 3D framstillinger
- C. Varslingsliste og innspill
- D. Oppsummering innspill med forslagsstillers kommentarer
- E. Merknad etter fristen - Thon Ski AS
- F. Oppsummering medvirkningsopplegg
- G. ROS-analyse
- H. VA- og overvannsrapport
- I. Vedlegg til VA- og overvannsrapport
- J. Trafikkanalyse
- K. Brannsikringsstrategi
- L. Støyutredning
- M. Luftkvalitetsutredning
- N. Geoteknisk rapport
- O. Miljøteknisk undersøkelse
- P. Naturmangfold
- Q. Kvalitetsprogram
- R. Miljøprogram
- S. Steds-og mulighetsstudie - parallelloppdrag
- T. Sosiokulturell stedsanalyse - kortversjon
- U. Handelsanalyse
- V. Landskap og byrom
- W. Notat veisnitt Jernbaneveien syd
- X. Alternativ løsning Jernbaneveien syd
- Y. Notat Sanderveien