

Ski kommune, planavdelingen
Idrettsveien 8
1400 Ski
Att.: Erik Hovden

Detaljregulering for Ski sentrum, planforslag til 1. gangs behandling

Vedlagt følger detaljreguleringsplanforslag til 1. gangs behandling for den sentrale delen av Ski sentrum som heter S-12-S14 i områdeplanen, samt del av Jernbaneveien iht. rekkefølgekravet.

For bebyggelsesfeltene viser vi til oppstartsmøte og god dialog med både planavdelingen, byggesaksavdelingen og kommunalteknisk avdeling i løpet av våren 2019. Vi har utarbeidet ekstra steds- og mulighetsanalyse, etter ønske fra administrasjonen i kommunen. Denne viser parallelloppdraget som har vært i forkant av planutarbeidelsen og følger som vedlegg til plansaken. Forslagsstiller har også sørget for å få utarbeidet en sosiokulturell stedsanalyse og avholdt et medvirkningsevent. I tillegg er det utarbeidet et kvalitetsprogram som oppfølging av krav i områdeplanen. Rapport fra medvirkningsopplegget er vedlagt, i tillegg til alle fagrapporter som følger prosjektet.

For reguleringen av fylkesveien viser vi til hyggelig dialog med Statens vegvesen og kommunens planavdeling. Tidlig på våren 2019, ble det i møtereferater konkludert med at snittet fra funksjons- og designplanen skulle følges. Det har vært avgjørende for prosessen å få disse avklaringene, ettersom områdereguleringen dessverre ikke har tatt stilling til linjeføring vei: Veier er tegnet opp prinsipielt i områdeplanen og prosjekteringskostnad er skjøvet til private forlagsstillere som må løse rekkefølgekrav om at fylkesveier skal reguleres før bebyggelsesfeltene. Som en konsekvens, har vi i løpet av detaljplanutarbeidelsen justert bebyggelsesfeltene noe. Mot Sanderveien, har vi avstått bebyggelsesfeltareal for å tilpasse oss linjeføringen i de tekniske tegningene som Vinkls konsulent har laget for veien. Mot Jernbaneveien har vi strammet opp veisnittet til ønsket bredde og lagt bebyggelsen ut lik cirka dagens fortauslinje. Mye av fortausarealet er fortsatt på forlagsstillers eiendom på østsiden av Jernbaneveien. Mot storsenteret berøres så vidt privat grunn. Statens vegvesen har, etter at planforslaget var utarbeidet, kommet med en uttalelse til de tekniske planene for Jernbaneveien som tilsier at de ønsker å gå nye runder på hvilket veisnitt som skal legges til grunn for detaljregulering. Kommunen skal ha fått kopi av denne uttalelsen. Ettersom vi ikke har hørt annet, legger vi til grunn at kommunen fortsatt ønsker snittet fra funksjons- og designplanen for den nye Jernbaneveien/-gaten.

Vi ser fram til videre dialog om detaljreguleringen for de tre bebyggelsesfeltene og for fylkesveien. Skulle det være spørsmål til forsendelsen (se vedleggsliste på neste side), er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen,

Åse Lundekvam,
AART architects

Vedlagt følger:

- Planbeskrivelse
- a. Forslag til plankart
- b. Forslag til reguleringsbestemmelser
- c. Illustrasjonsplan
- d. Landskap og byrom, LARK
- e. Snitt, ARK
- f. Plan inndeling funksjoner, ARK
- g. Plan inndeling leiligheter og andre arealer, ARK
- h. Kjellerplan, ARK
- i. 3D-framstillinger
- j. Kvalitetsprogram
- k. Miljøprogram
- l. ROS-analyse
- m. Trafikkanalyse
- n. Brannsikringsstrategi
- o. Støyutredning
- p. Luftkvalitetsutredning
- q. Geoteknisk rapport
- r. Miljøteknisk undersøkelse
- s. VA og overvannsrapport
- t. Naturmangfoldsrapport
- u. Steds- og mulighetstudie, parallelloppdraget
- v. Sosiokulturell stedsanalyse
- w. Merknader ved forhåndsvarsling, samlet
- x. Medvirkningsopplegg, oppsummering
- y. Handelsanalyse