

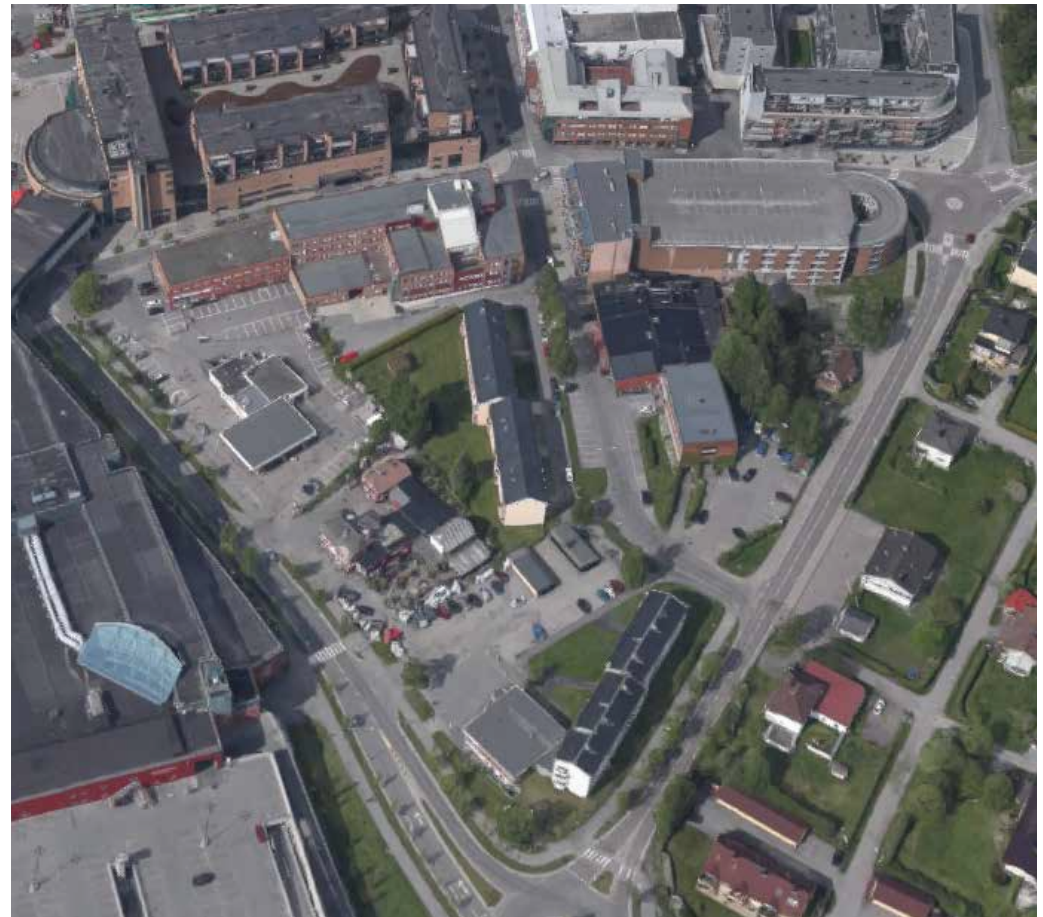


STEDS- OG MULIGHETSSTUDIE

Vedlegg til detaljregulering for feltene S12, S13 og S14 i Ski sentrum

INNHold

	Bakgrunn	/ 3
Kap 1	Stedsanalyse	
1.1	Planområdet og analyseområdet	/ 4
1.2	Sentrale føringer	/ 5
1.3	Landskapsanalyse	/ 6
1.4	Strukturerende elementer	/ 7
1.5	Kontekst og overordnede forbindelser	/ 8
Kap 2	Parallelloppdrag	
2.1	Generelt	/ 9
2.2	Oppsummering	/ 9
2.3	A-Lab - Ski +	/ 10
2.4	AART / SJ architects	/ 11
2.5	Dyrvik arkitekter - Urbanski	/ 12
Kap 3	Konklusjon	/ 13



BAKGRUNN

Etter ønske fra Ski kommune er dokumentet vedlagt detaljreguleringen for feltene S12-S14 i Ski sentrum. Dokumentet er en sammenstilling basert på tidligere steds- og mulighetsanalyser som Ski Sentrum Utvikling S13 AS (Stor-Oslo Eiendom) gjorde i forkant av valgt grep for planområdet.

Parallelloppdraget ble utlyst juni 2018.

Følgende firmaer ble invitert til å delta i parallelloppdraget:

- A-lab
- AART / SJ architects
- Dyrvik arkitekter

Juryen for parallelloppdraget bestod av:

Mathis Grimstad
Christian Fossum
Tom Z. Bliksmark
Ingebjørg Lien

AART / SJ architects bidrag ble vurdert som det beste grepet. Forslaget er i ettertid videreutviklet i dialog med Ski kommune og SSUS13.

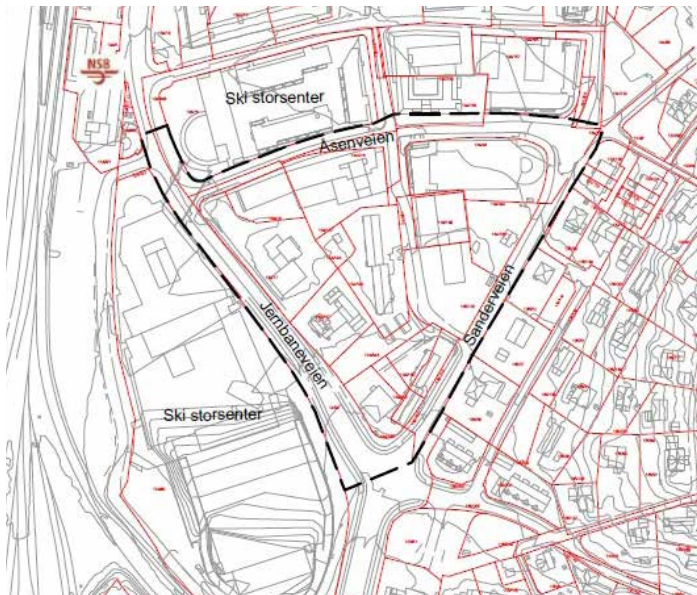


Illustrasjonen ovenfor viser planområdet og det bearbejdede grepet til AART / SJ architects etter at forslaget ble vurdert som det beste bidraget i parallelloppdraget.

KAP 1 - STEDSANALYSE

PLANOMRÅDET

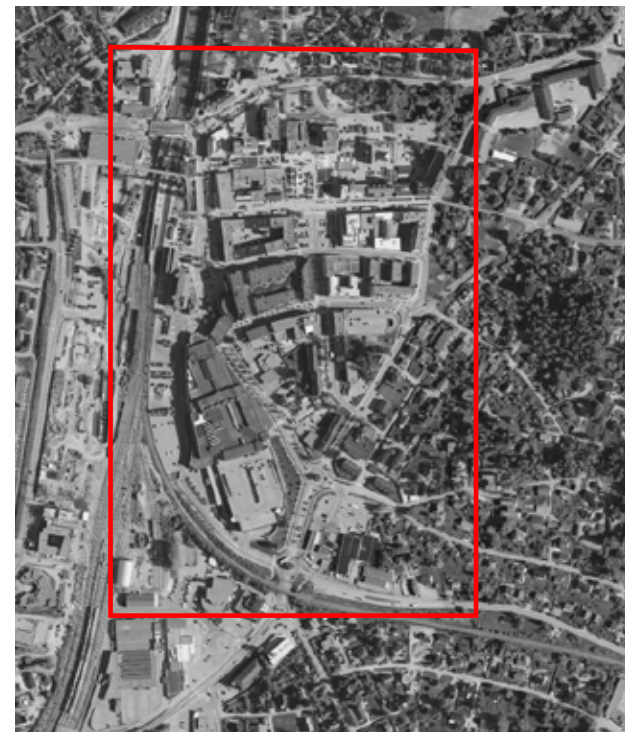
Planområdet befinner seg øst for Ski storsenter, i umiddelbar nærhet til Ski stasjon. Området omfatter feltene S12, S13 og S14, samt kjøre- og gangveier mellom feltene.



Planområde for igangsatt planlegging.

ANALYSEOMRÅDET

Med mål om at planområdet skal skape en fremtidsrettet byutvikling i Ski sentrum inkluderer analyseområdet nærliggende områder og bebyggelse, som kan påvirkes av, og påvirke utviklingen innenfor planområdet.

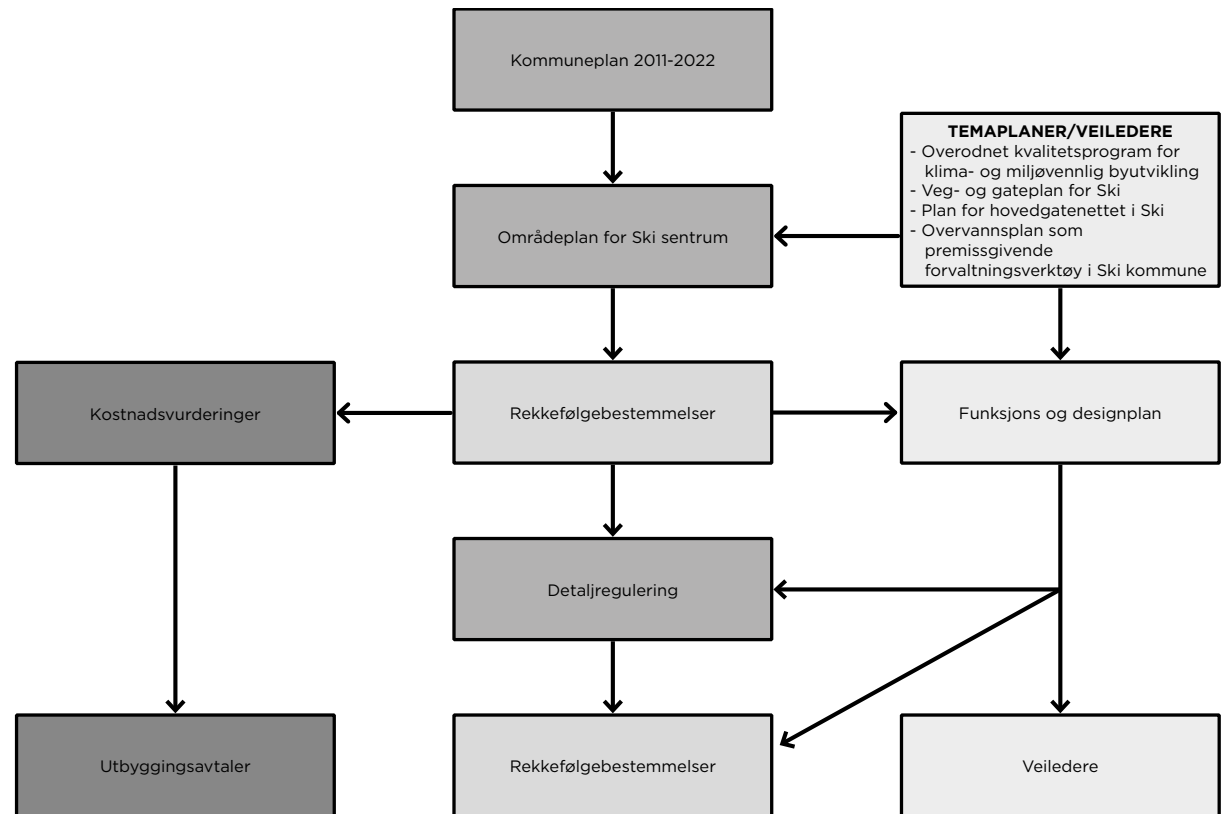


 Analyseområde

1.2 SENTRALE FØRINGER

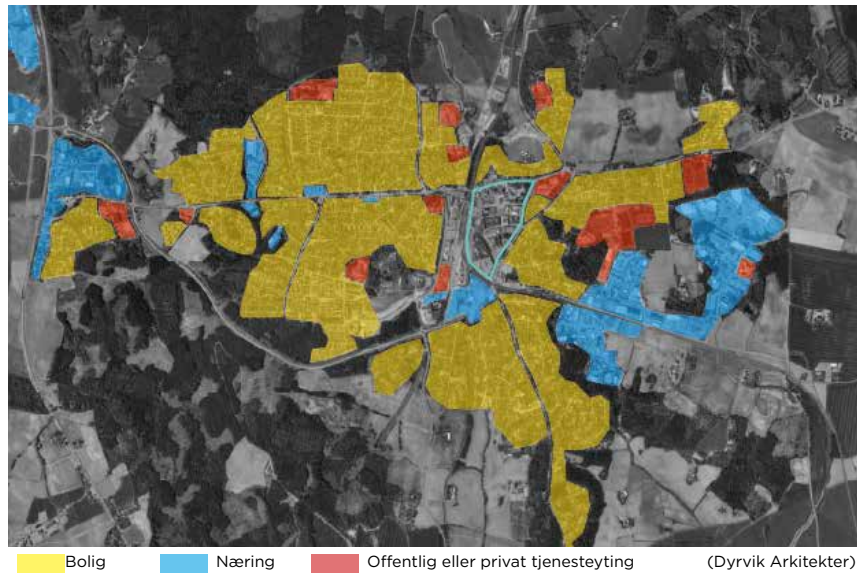
Løsningsforslag som framgår av parallelloppdraget skal kunne utføres i henhold til sentrale føringer i Ski kommune.

Føringene skal sikres i videre planlegging, prosjektering og bygging. Det tilstrebes tett dialog med Ski kommune for best mulig utbygging av feltene.



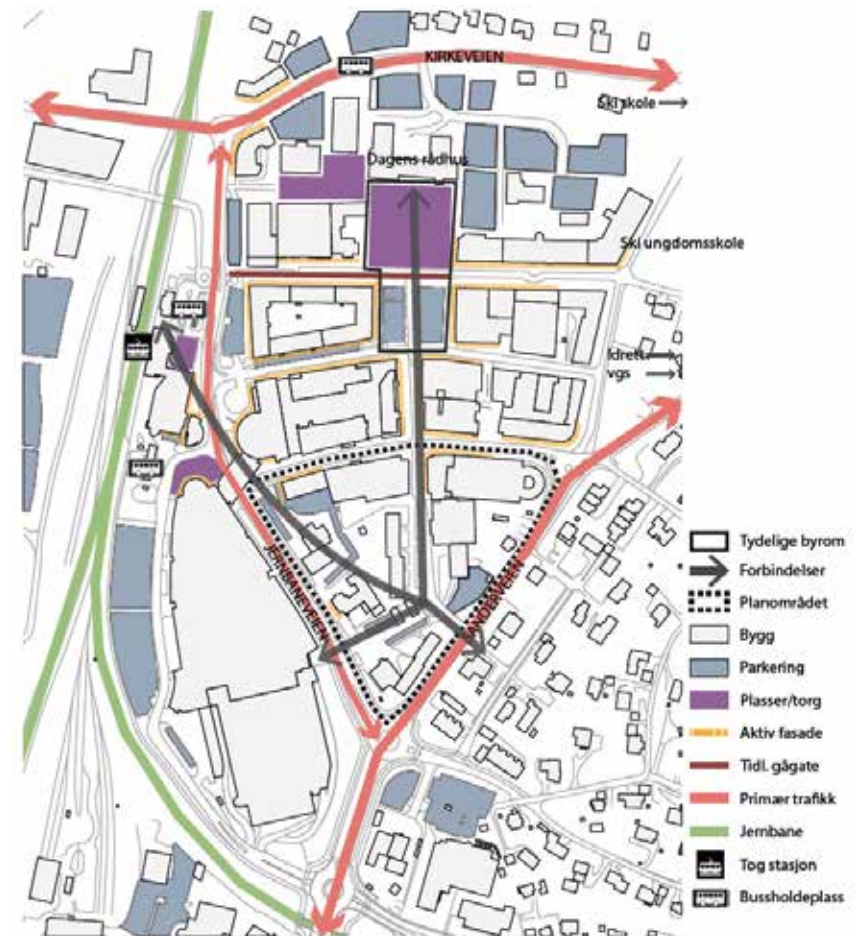
Sentrale føringer for planlegging i Ski kommune (Funksjon- og designplan, Ski kommune, 2018)

1.3 LANDSKAPSANALYSE



Ski preges av boligbebyggelse (hovedsakelig eneboliger), både øst og vest for jernbanelinjen. Næringsområdene befinner seg utenfor sentrum langs sentrale veier, men også tett på analyseområdet. Offentlig og privat tjenesteyting som skoler, barnehager og institusjoner ligger i gangavstand til planområdet. Utbygging av planområdet vil kreve behov for økt barnehagekapasitet i sentrum.

Planområdet har viktige forbindelser til målpunkter som Ski stasjon, Ski storsenter, sentrale byrom og Ski rådhus. Planområdet har i dag få aktive fasader og bidrar i liten grad til å skape byliv i Ski sentrum.



Samlet stedsanalyse for Ski sentrum (Aart / SJ architects)

1.4 STRUKTURERENDE ELEMENTER



Kvartalene

Innregulerte kvartaler og veiforbindelser

Areal:

S12: 13413,7 m²

S13: 9693,6 m²

S14: 3057 m²



Omkringliggende funksjoner

■ Parkering

■ Næring

■ Bolig



Grøntdrag

Grøntområder langs Ski storsenter
og mot eneboligområdet i øst



Eiendomsgrenser

Tomtegrenser og tomter eid av Ski Sen-
trum Utvikling AS

Areal egne eiendommer:

S12: 5683,8 m²

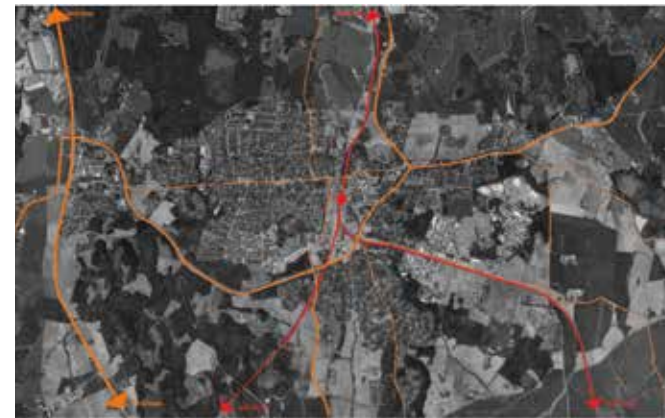
S13: 5901,3 m²

1.5 KONTEKST OG OVERORDNEDE FORBINDELSER

Ski sentrum ligger sentralt både i regional og lokal sammenheng. Ved ferdigstilling av Follobanen vil reisetid til Oslo halveres fra 23 til 11 min. Ski har forbindelser til byer i Norge og Sverige via tog, buss og sentrale bilveier.

Ski fungerer som et regionsenter med sine sentrumsfunksjoner. Dette genererer trafikk både av lokale innbyggere og tilreisende.

I umiddelbar nærhet til planområdet finnes hovedmålpunkter, som Ski Storsenter, Ski Stasjon (tog, buss, taxi), Thon hotell, parkeringshus, kino, bibliotek og bevertning. I dag finnes det ingen naturlige målpunkter innenfor planområdet, foruten parkeringshus og lavt utnyttede bolig- og næringstomter.



Illustrasjonen viser viktige regionale forbindelser, hvorav oransj er bilveier og rød er toglinjer.



Viktige forbindelser i nær planområdet, hvorav gul linje viser bilveier og rød viser toglinje.

KAP 2 - PARALLELLOPPDRAG

SSUs gjennomførte parallelloppdrag S12-S14. Teksten er basert på juryens uttalelser.

2.1 GENERELT

Juni 2018 inviterte Stor-Oslo Eiendom AS til parallelloppdrag for "å få gode og kreative forslag til best mulig løsning for utnyttelse av eiendommene. Dette skal danne grunnlag for en helhetlig detaljregulering av tomtene, som både skal tilføre prosjektet gode bo- og levekvaliteter, samt legge til rette for et velfungerende bygulv som er med å aktivisere denne delen av Ski sentrum". Juryen er svært godt fornøyd med de tre innleverte forslagene. Det er lagt ned et stort arbeid og alle tre forslag bidrar hver på sin måte med gode og interessante innspill til strategi og til en fremtidig utvikling og utbygging på dette sentrale tomteområdet. Tomtens potensiale er godt belyst, og SSUS13 har fått en bra utgangspunkt for utvikling av området med sikte på å utarbeide en fremtidsrettet detaljreguleringsplan.

2.2 OPPSUMMERING

De tre forslagene har flere fellestrekk. Alle har lagt opp til en adkomst med sirkulasjon fra hjørnet mot Storsenterets hovedinngang og stasjonen og en forlengelse av hovedgaten til de møtes i et torg. Kvartalstrukturen er prinsipielt i tråd med kommunenes vedtatte Sentrumsplan. Alle forslagene har vært opptatt av å skape en identitet i form av arkitektur, kvartalsinndeling, gater, fellestorg og blå-grønn profil. Bærekraft er et tema som har opptatt alle tre konkurrenter, blant annet løsning av overvann ved åpne renner og fordrøyningsbasseng innpasset i et sentralt torg. Arealmessig ligger de tre forslagene nokså jevnt og nær opptil eiers ambisjoner. Antall kvadratmetre har dermed ikke hatt vesentlig betydning for vurderingen.



1. A-LAB



2. AART /SJ ARCHITECTS



3. DYRVIK ARKITEKTER

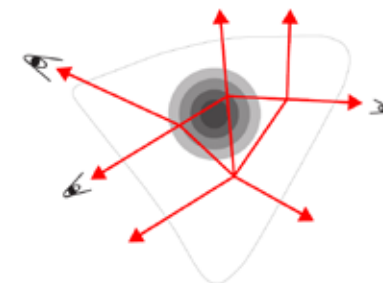
2.3 A-LAB – SKI +

[Basert på juryens tekst]

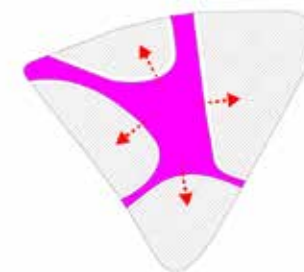
Forslaget har en god analyse og setter området inn i en større skala. Analysen redegjør for at adkomsten og hjørnet nærmest stasjonen og hovedinngangen til Ski Storsenter er et viktig angrepspunkt for utvikling av området. Herfra trekkes en ny gate med aktivitet og mennesker inn mot senter i området hvor den møter hovedgaten fra byens torg. Overvannshåndtering og den blå-grønne profilen er vel ivarettatt både konkret og i analysen. Det er lagt stor vekt på grønne gårdsrom innen kvartalstrukturen.

Forslagsstiller har vært opptatt av at hvert kvartal skal ha sin egenart og karakter. Dette grepet gir både spennende og annerledes bygg og kvartaler. Som fullt utbygget lanseres ideen om et Ikonbygg i senter, et bygg som rommer næring i 1. etasje og urbane byleiligheter i øvrige etasjer. Hjørnet nærmest storsenterets hovedinngang har fått en flott utforming med markert utkraget bygg og med en synlig adkomst til næringsarealene både i 1. etasje og adkomst ned til matvarebutikk i underetasjen. Dette grepet bidrar til å trekke folk fra Storsenteret og fra Ski sentrum/ stasjon inn i den nye bydelen og bidrar til aktivitet i næringsarealene nærmest stasjonen.

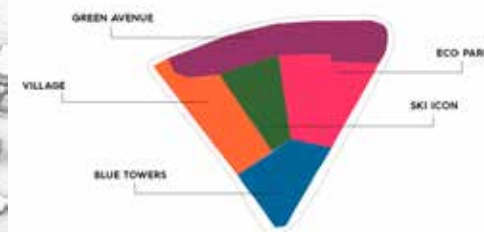
Boligblokkene i S12 er markedsmessig interessante fordi de representerer noe nytt og annerledes. Samtidig er bygningsformene krevende både teknisk og i forhold til planløsninger. Rommet mellom husene er smalt, men arealet kan bli et fint indre hagestrøk med myke linjer og bølgende vegetasjon og vann, "en hage for beboerne." Bygningskroppene slik illustrert gir mange, men spesielle hjørneleiligheter med lys fra tre sider. Juryen er likevel skeptisk til de brukkede formene som gjør det utfordrende å få gode og salgbare leiligheter innenfor en bærekraftig økonomi. Byggetrinn 2 med S13 er bygget opp rundt et definert indre gårdsrom. Gårdsrommet med grønne vegger er i seg selv interessant, men illustrerte høyder blir voldsomme og gårdsrommet får begrenset med sollys. Det er karakterfulle hus som kan bearbeides, men med viste høyder blir kvartalet for volumiøst og voldsomt. Prosjektet har sin styrke fullt utbygget. Juryen tror ikke de to første byggetrinn på egne tomter, kan rettferdiggjøres i forhold til øvrige bygg og eiere innen området. Prosjektets svakhet er særlig synlig i 1. byggetrinn med utbygging av S12. Eksisterende boligbygg Sentrumsveien 9 blir liggende bak det nye boligkvartalet i S12. Eksisterende bygg vil bli liggende med sin sentrale plassering som et "Ikonbygg" i mange år inntil tomten evt. blir mulig å bebygge med et nybygg. Forslaget er godt presentert, fine illustrasjoner, profesjonelt og lett lesbart materiale.



Siktlinjer



Felles møteplass for nabolag



Ulike nabolag

2.4 AART / SJ ARCHITECTS

[Basert på juryens tekst]

Forslaget har en sterk og klar analyse av situasjonen. Konseptet legger opp til forbindelser som binder planområdet til sentrum. Området får et urbant inntrykk som egner seg som sentrumsstruktur, samtidig som kvaliteter som gatetun, nabolagsplasser og torg for beboerne og besøkende ivaretas. Torget blir et funksjonelt byrom og møteplass med rom for ulike aktiviteter og opphold for flere brukergrupper. Vann blir et sentralt element for byrommet.

Sentrumsveien, torget og Jernbaneveien danner en sirkulasjon som griper fatt i togstasjonen, rådhuset og den eksisterende byen. Boligkvartalene er stramt oppbygd, og skaper naturlig skjerming av indre gårdsrom, torg og gater. Det spesielle med hovedgrepet er anleggelse av ny bebyggelse som støtter opp mot nærliggende sentrumsbebyggelse. Innrammingen av Jernbaneveien skaper en tydelig akse til togstasjonen som blir et naturlig område for ferdsel og næringsvirksomhet.

Grepet muliggjør i tillegg at eksisterende boligbygg i Sentrumsveien 9 kan inngå som en naturlig del av byggetrinn 1. Det eksisterende bygget beholder sitt grøntområde og ny boligbebyggelse henvender seg delvis til denne hagen. Boligbygget trekkes inn i ny bebyggelse og kan enkelt erstattes av et nytt boligbygg når tiden er moden.

S13 er vist med avtrappet kvartalsbebyggelse og med skjermet gårdsrom. Bebyggelsen trapper seg ned mot syd og vest, slik at solforholdene i gårdsrommet blir ivaretatt. Konseptet lever i tillegg godt med eksisterende bygg Sanderveien 1. Ved ev. full utbygging viser S14 en naturlig utvikling med et fint skjermet gårdsrom med godt dimensjonerte boligbebyggelse.

Prosjektets styrke er et konsept, en bebyggelse og et bygulv med en klar og urban karakter. Forholdet til eksisterende boligbygg er særlig godt løst. Konseptet fungerer og lever godt både med eksisterende bygg og erstattet med nybygg. Samtidig er det gode dimensjoner i de interne gatene og uterommene for boligene. Forslaget har lagt til grunn en solid bebyggelsesstruktur med riktig bygningsdybde og fleksibel inndeling. Den illustrerte bebyggelsen bygget med enkle moduler gir mulighet for varierte bygg og fasader, varierte høyder og industriell produksjon. Forslaget er overbevisende og tilrettelegger for en sammensatt utvikling av Ski sentrum.



Overgang fra privat til park



Overvannshåndtering som opplevelseselement



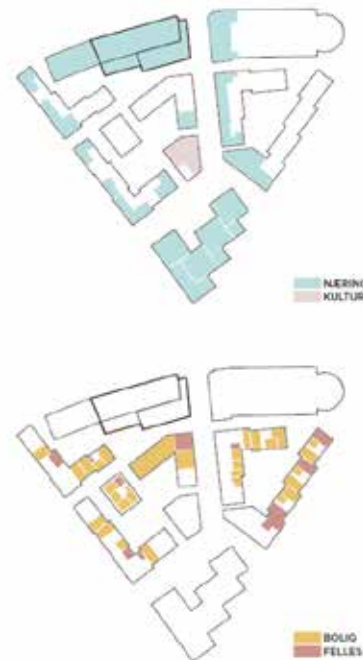
Overgang mellom privat og torv

2.5 DYRVIK ARKITEKTER - URBANSKI

[Basert på juryens tekst]

Konseptet er bygget opp rundt faste kvartalstrukturer med utgangspunkt i forlengelsen av den sentrale hovedgaten som ender i et felles torg. Fra hovedgaten er det formet gode, lesbare kvartaler og det er innført to tverrforbindelser gjennom området. Kvartalene har i seg selv en tiltalende dimensjonering med gode uterom og realistisk oppbygging av boligbebyggelsen. Bebyggelsen har varierte høyder avpasset etter solforhold og krav til solbelyste gårdsrom. Boligkvartalene er tegnet igjennom i alle etasjer og illustrerte leilighetsplaner er gjennomarbeidet. Det er redegjort forbilledlig for sol-skyggeforhold i gårdsrom samt MUA-beregninger. S13 utbygges med en langsgående lamell tilført to tverrfløyer. Nordre tverrfløy stenger mot Storsenterets hovedinngang, mens den andre avslutter boligkvartalet på en god måte i syd. Forholdet til eksisterende bygg i Sentrumsveien 9 er greit løst. Eksisterende bygg henvender seg til et punkthus og får del i et halvåpent gårdsrom i syd, slik at bygget kan bli en del av byggetrinn 1.

S13 viser boligbygg som omkranser et indre og skjermet gårdsrom. S13 er formet ut fra hensynet til solinnfall og uteoppholdsareal. Dette har medført varierende høyder fra 2 etasjer mot syd og et tårn på 12 etasjer mot nord. Juryen opplever dette som et interessant grep for å oppnå gode bokvaliteter og godt uteareal. Men høydene utfordrer Sentrumsplanen - kanskje i for stor grad. Juryen savner imidlertid det overbevisende hovedgrepet. Konseptet mangler X-faktoren, det blir likt mye annet. Henvendelsen mot storsenter/ sentrum/ stasjonen er svak og tverrfløyen i S13 stenger for sirkulasjon og henvendelse. Boligkvartalene blir i stor grad private og juryen opplever at urbaniteten svekkes. Konseptet gir begrenset incitament til byaktivitet og utvikling av en levende bydel med blanding av næringsarealer og boliger. Prosjektets sterkeste trekk er gjennomarbeidede boliger og boligtypologier. Trapping i høyden er fint løst og gode private uteareal skaper et troverdig MUA areal. I tillegg til S13 gir det skisserte kvartalet S14 i syd gode innspill til videre utvikling av området.



2.6 KONKLUSJON OG BEARBEIDET GREP

i dialogprosess med Ski kommune og SSUS13

Juryen er kommet til at forslaget fra **AART / SJ architects** er det forslaget som har best forutsetninger for å kunne videreutvikles og danne grunnlaget for en detaljreguleringsplan/masterplan for området. Prosjektets styrke er et konsept, en bebyggelse og et bygulv med en klar og urban karakter. Juryen vil fremheve hovedgrepet, et robust og spennende grep med god sirkulasjon, gode kvartalsstørrelser, godt dimensjonerte uterom og en rasjonell utbyggingsform. Hovedgrepet med tydelig struktur gir en interessant, urban bebyggelse helt fra første byggetrinn. Prosjektet er klart best i forhold til utbyggingstrinn ved at utbyggingen på egne tomter tar tilbørlig hensyn til eksisterende bygg som ikke eies av tiltakshaver. Planforslaget fra AART/SJ innehar kvaliteter som bringer planområdet opp til et nytt urbant nivå allerede fra start.

Juryen vil peke på enkelte forhold som må bearbeides og drøftes videre. Dette gjelder blant annet omfang og utforming av næringsarealet i første byggetrinn. Utformingen av hjørnet nærmest hovedinngangen til Ski Storsenter må vurderes, kanskje kan deler av 1.etasje mot Jernbaneveien stå som åpne arealer som kan bygges inn etter behov. Muligheten for økt boligareal inn mot den nye gaten og Sentrumsveien 9 må drøftes. Dette er bearbeidinger som kan gjøres innenfor den viste kvartalsstruktur og det viste hovedkonseptet.

Etter parallelloppdraget har AART / SJ bearbeidet grepet. Fotavtrykket er tilpasset som vist i illustrasjonen nederst til høyre. Nordvestre hjørne mot hovedinngangen til Ski Storsenter er tilpasset ved at bebyggelsen er trukket oppover, og gårdsrommet er integrert i den interne gatestrukturen for bedre solforhold. Dette gir bedre forutsetninger for næringslokaler og publikumsrettet virksomhet på sentrale deler av området. Bearbeidningen av grepet opprettholder samme volum i bygningsmasse, skaper bedre byrom og uteoppholdsarealer, forbindelser og sirkulasjon og mer funksjonell bebyggelse



Opprinnelig forslag til parallelloppdraget.



Gulvplan (med gjennomganger) for bearbeidet forslag i samarbeid med SSUS13



Oversiktsbilde av bearbeidet grep



Illustrasjon av planområdets nord-vestlige hjørne mot Ski Stasjon



Illustrasjon av torgets vannspeil



Illustrasjon av gårdsrom / lekeplass mellom boligblokkene sentralt på planområdet