

Ski kommune
v/ Planavdelingen
Postboks 3010
1402 Ski
Att.: Eirik Hovden

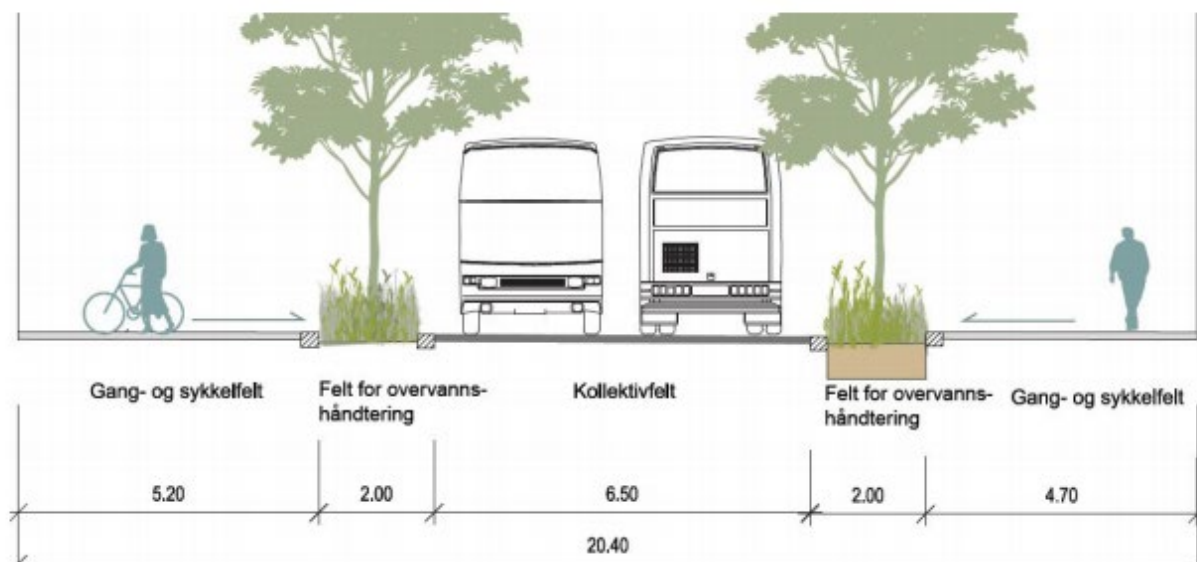
Bryggegate 7
N-0250 Oslo

T: +47 231 03 900
aart@aart.dk
www.aart.dk

Ski sentrum syd – redegjørelse for plassering av vegsnitt i Jernbaneveien

Det vises til bra møte mellom Ski kommune, Ski Sentrum Utvikling AS og AART architects 21.11.2019. I møtet ble det avtalt at forslagsstiller lager et samlenotat for prosessen som har gått for Jernbaneveien siden primo 2019. Notatet skal fungere som underlag for intern vurdering i Ski kommune, før felles dialog med SvRø og forslagsstiller om snittet i Jernbaneveien.

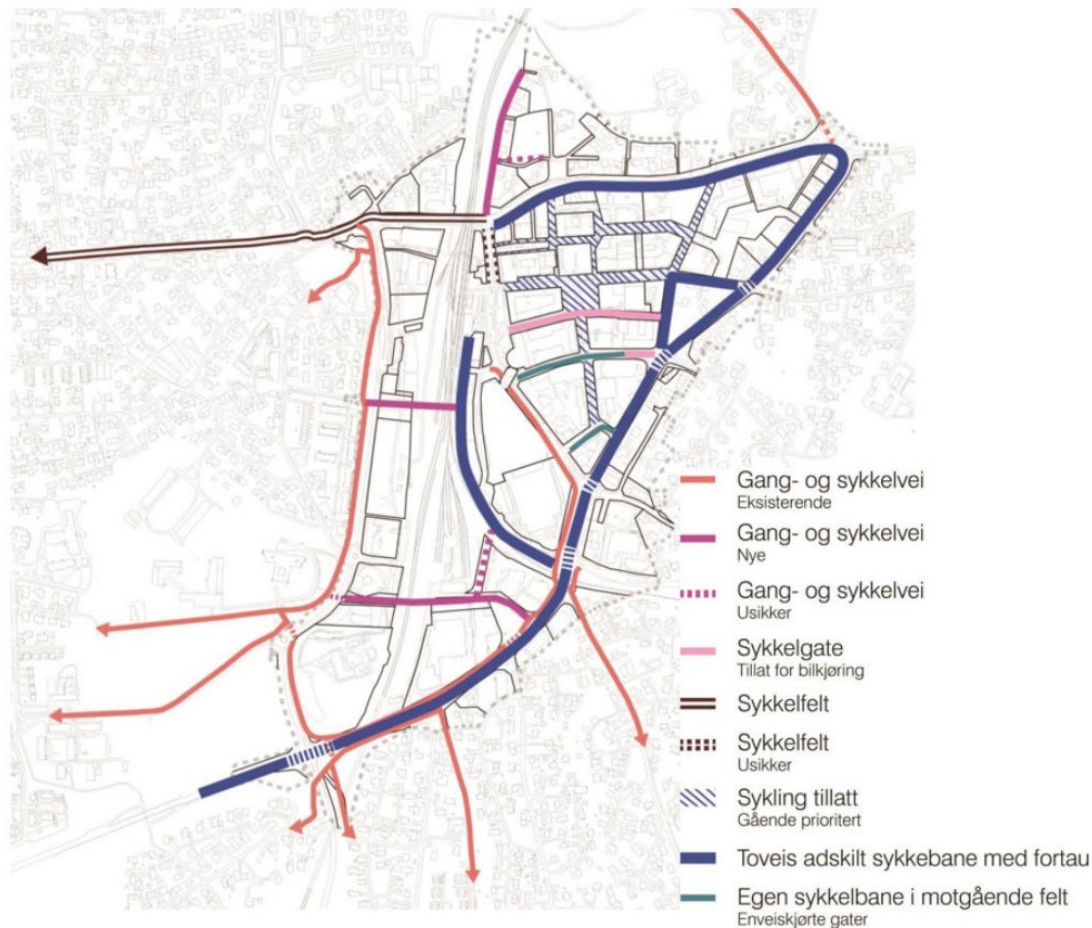
Behovet for avklaring av snitt for fylkesveien Jernbaneveien, følger av at linjeføring for veier ikke ble lagt i områdereguleringskartet for Ski sentrum. Linjeføring vei er skjøvet til detaljregulering og Ski kommune ba ved oppstartsmøte for detaljregulering av feltene S12-S14, om at fylkesveien ble inkludert i den private planen. Avklaringsmøte om regulering av Jernbaneveien syd ble avholdt 13.03.2019. Deltakende var forslagsstiller, SvRø og Ski kommune. Det ble besluttet at regulering av Jernbaneveien fra Åsenveien i nord til rundkjøringen Jernbaneveien-Sanderveien syd i størst mulig grad skal forholde seg til intensjoner og prinsipper i Funksjons- og designplanen for Ski sentrum.



Figur 1: Snitt for Jernbaneveien, som angitt i Funksjons- og designplanen for Ski sentrum (Ski kommune)

Funksjons- og designplanen er lagt til grunn for geometrien som er tegnet ut av rådgivende ingeniør Rambøll som har både trafikk- og veiingeniør for prosjektet. Veigeometrien ble forelagt Ski kommune og SvRø i møte hos SvRø den 22.05.2019. Referatet fra møtet angir at framlagt geometri er i tråd med Funksjons- og designplanen, hvilket tolkes som at det var enighet om en løsning for Jernbaneveien. I

etterkant har Ski kommune vedtatt en sykkelstrategi som det opplyses at har et lettere justert prinsippsnitt for Jernbaneveien.



Figur 2: Prinsippkisse for sykkel i Ski (Sykkelstrategien, Ski kommune)

Som fagkyndige for innsendt reguleringsplan, mener vi at det veisnittet som ble formidlet i mars måned og besluttet i mai måned bør opprettholdes. Dette snittet gir vesentlig mindre konsekvenser for privat grunnerv; det fordeler inngrep på begge sider av veien og gir ikke inngrep i arealer som har et hjemlet utbyggingspotensiale i områdereguleringen for Ski sentrum. Foreliggende forslag gir også et mer bymessig snitt, ettersom romligheten vil forholde seg til fasadelivet på begge sider, gi opparbeidet symmetri og likeverdige trekker.

Realisering av veisnittet som tar utgangspunkt i Funksjons- og designplanen vil gi behov for en utvidelse av arealer satt av til samferdsel og infrastruktur. Det samlede veisnittet har en bredde på totalt 20,4 meter.

Forslagsstiller med veikonsulenter og fagkyndig har vurdert at det er mest hensiktsmessig å skyve vegsnittet noe vestover. Dette vil kreve ca. 300 m² (bredde felt 3 m x fasadelengde 126 m) av eiendom 134/90, på vestsiden av Jernbaneveien (se figur 1 i vedlegg). På grunn av arealets form er det vurdert at arealet ikke har noe utbyggingspotensiale for grunneier. Forslagsstiller har hatt dialog med grunneier av 134/90, både skriftlig og i infomøter hos Thon Eiendom. Planforslag med landskapsplan/illustrasjonsplan og detaljreguleringskart hvor linjeføring vei tydelig framkommer, ble sendt grunneier i forkant av innsending til

kommunen. Grunneier har ikke hatt bemerkninger til at veisnittet er skjøvet og går inn på deres grunn i en smal stripe som framstår som annen veggrunn i dag.

På østsiden av Jernbaneveien vil det medgå 448 m² av eiendom 134/17 og 134/ 27, selv etter forskyvning av veisnittet. I reguleringsplanforslaget er bebyggelsen justert og tilpasset foreslått ny linjeføring for Jernbaneveien.

Vedlagte illustrasjoner viser at dersom Jernbaneveien syd skulle ha blitt regulert kun fra eksisterende senterlinje vei og østover, ville vesentlig mer areal med tydelig regulert utbyggingspotensiale gå tapt. Store deler av dette arealet er nylig regulert til fleretasjersbyggeri av kommunen. Dette betyr at Ski sentrum vil få mindre nærings- og boligarealer, noe forslagsstiller anser som en viktig forutsetning for å realisere ambisjonene i Områdeplan for Ski sentrum. Det kunne også ha gitt en betydelig erstatning til grunneiere på østsiden av veien. Vi minner om at mot Sanderveien har forslagsstiller allerede trukket bebyggelsesfeltene inn på deler av strekningen, for å tilpasse seg linjeføring i forslag til detaljreguleringsplan for denne veien. Det vil si at forslagsstiller, frivillig, har avgitt noe bebyggelsesareal på Sanderveien-siden allerede før innsending til 1. gangs behandling. Dette er gjort i dialog med kommunen, etter at det viste seg at prosjektert løsning fra midt vei i Sanderveien la seg over utbyggingspotensiale i feltene S13 og S14.

Det anbefales at snittet i Funksjons- og designplanen opprettholdes for Jernbaneveien og at linjeføring blir liggende som prosjektert og foreslått regulert. Dette vil gi Ski sentrum en bymessig forlengelse av Jernbaneveien syd for Jernbanestasjonen med gateterminal. Nytt gatesnitt som i innsendt detaljreguleringsforslag er basert på linjeføring i tekniske tegninger som på en fin måte treffer dagens opparbeidete vei i hver ende. Planforslagets regulering av Jernbaneveien syd vil således rette opp linjeføring fra områdeplanen som ikke treffer eksisterende rundkjøring i syd. Dette gjør at forslagsstiller kan jobbe videre med en helhetlig sentrumsutvikling og et forutsigbart, bymessig utbyggingspotensiale. Foreliggende forslag ansees å være i tråd med *intensjonene* i den gjeldende områdereguleringen og i tråd med andre overordnede føringer.

Med vennlig hilsen,

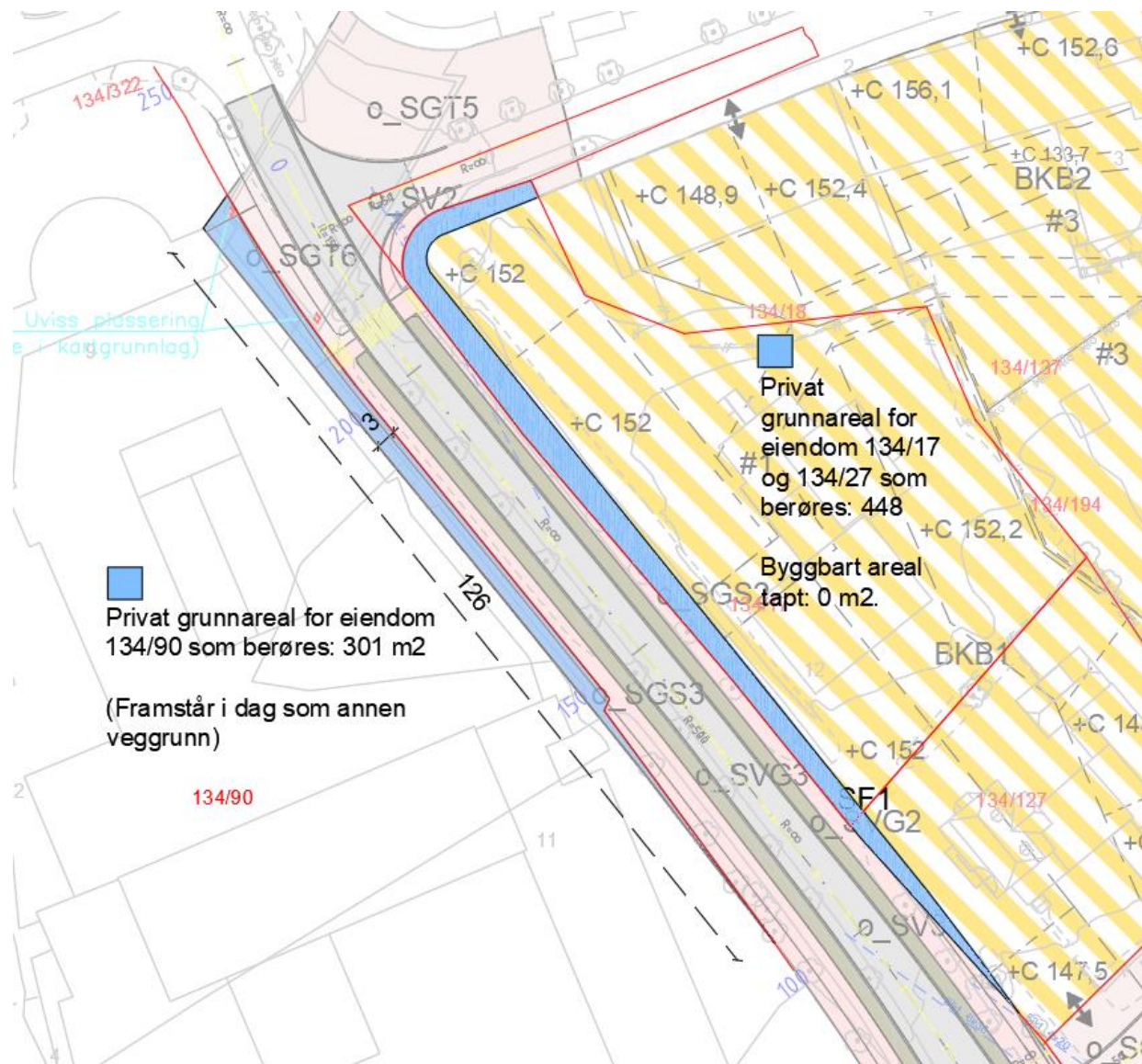
Åse Lundekvam, Byplanlegger

AART architects

på vegne av Ski Sentrum Utvikling AS

Vedlegg:

Synliggjøring av arealkonsekvenser ved gatesnitt planforslag og gatesnitt fra midt vei østover (tre sider).



Opparbeiding av nytt, bymessig veisnitt som i foreliggende planforslag vil gå inn på en smal stripe langs kjøpesenterfasaden i Jernbaneveien syd. Til sammen 301 m² av 134/90 vil få en ny opparbeiding. Teigen går fra 0-3 meter i en lengde på ca. 125 meter langs eksisterende østfasade og framstår allerede som areal avsatt til « annet veggrunn ». Det vurderes at området ikke er byggbart. Flytting av veilegemet gir derfor ikke tap av utbyggingspotensiale.

Vegsnittet som ligger i planforslaget, vil kreve 448 m² av eiendommene 134/17 og 134/127. Justeringen av snittet vestover gjør at det ikke avstås areal som er regulert til bymessig bebyggelse i områdereguleringen.

Samlet tap av utbyggingspotensiale: 0 m².

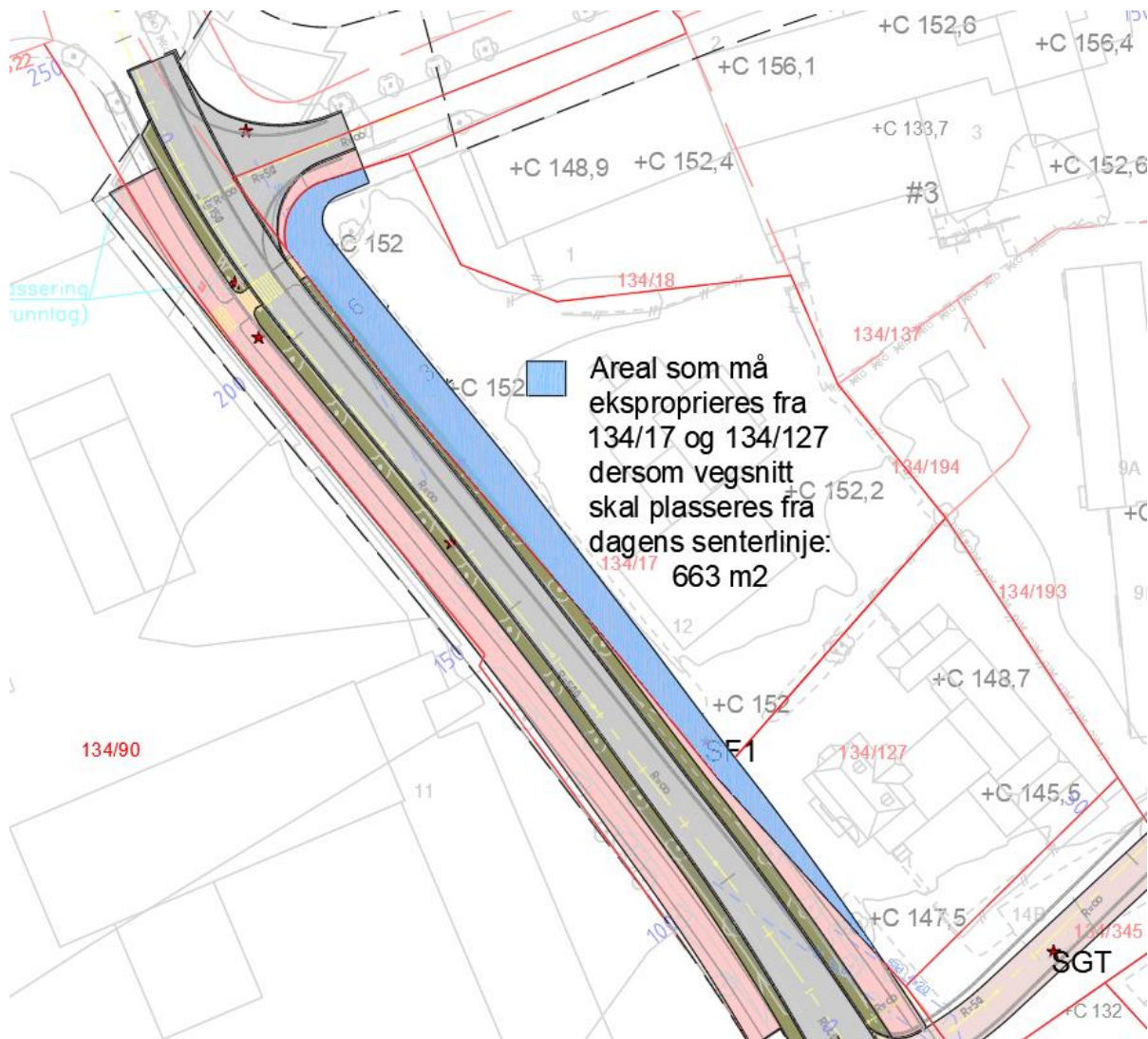
Hjemmelshavere:

134/17 – Ski Sentrum Utvikling AS

134/127 – Ski Sentrum Utvikling AS

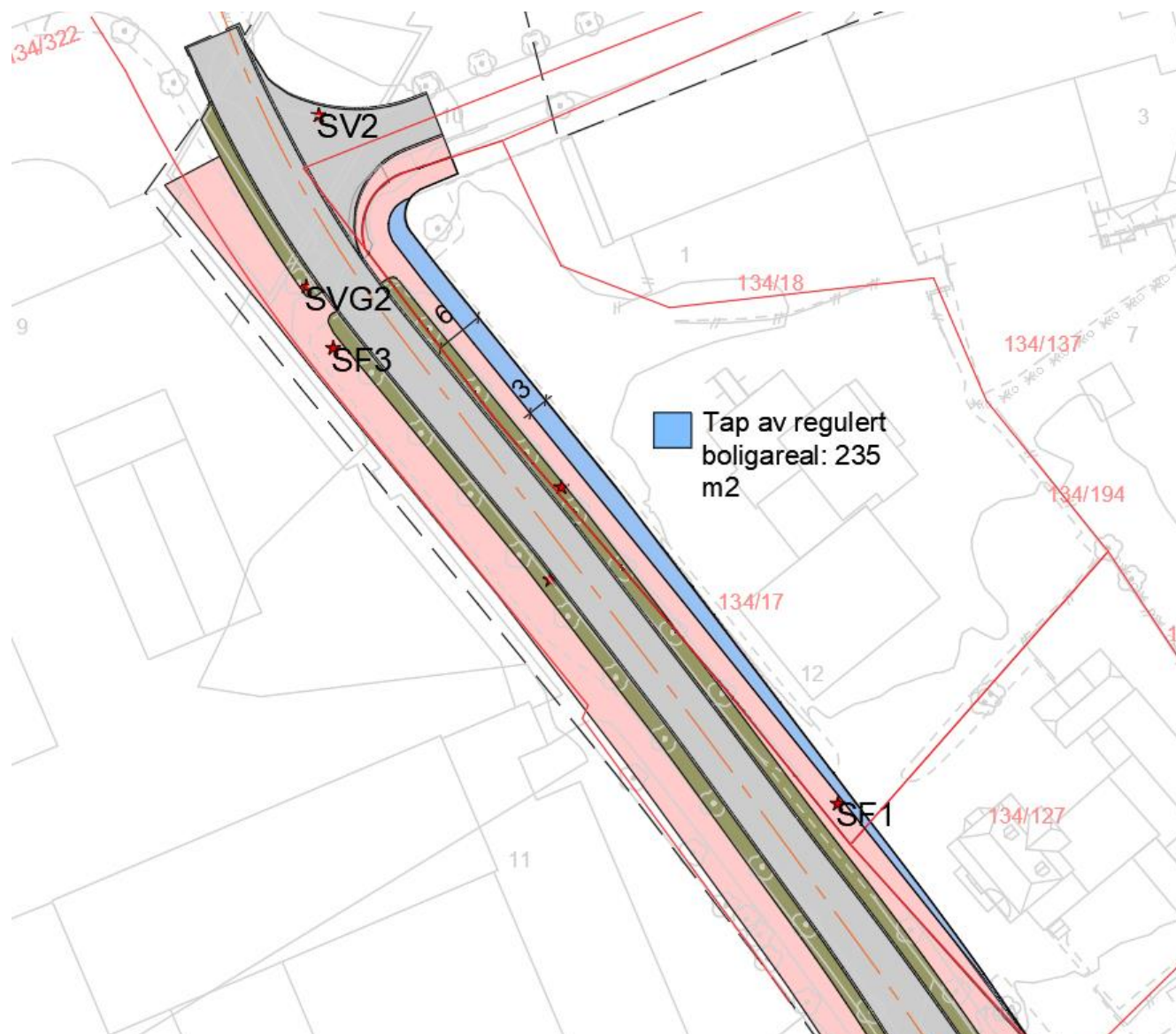
134/90 – Thon Eiendom Ski

Figur 1: Privat grunnerverv som følge av foreslått linjeføring og plassering av Jernbaneveien syd /som i foreliggende detaljreguleringsforslag (AART architects)



Dersom veisnittet skal opparbeides med utgangspunkt i dagens senterlinje, vil det bety at det må eksproprieres cirka 663 m² av eiendom 134/17 og 134/127, herunder areal avsatt til bebyggelse.

Figur 2: Privat grunnerverv som følge av regulering og opparbeiding av nytt veisnitt fra dagens midt vei og østover mot S12 og S13 (AART architects)



Vegsnitt med utgangspunkt i eksisterende senterlinje vil bety at 235 m² av grunnflate regulert til bolig og næring i planforslaget (innenfor 134/17 og 134/127), vil forsvinne. Dette som følge av at formålsgrensen for bolig/næring trekkes 3 meter lenger østover. Det tapte flatearealet med tilhørende justeringer av bebyggelse vil gi betydelig tap av bolig-/næringsarealer. Det vil muligens også gjøre at hele plangrepet må omarbeides kraftig.

Figur 3: Tap av bebyggbart areal ved snitt med utgangspunkt i eksisterende senterlinje vei (AART architects)