

## Uttalelse- endring av områderegulering for Ski sentrum - 20/02129

Vi viser til epost 18.1.2021 med oversendelse av forslag til endring av områdereguleringsplan for Ski sentrum til offentlig ettersyn. Viken fylkeskommune fikk utsatt frist for uttalelse til 9.2.2021.

Hensikten med endringen er å legge til rette for en fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere i Ski sentrum og sikre at opparbeidelsen av rekkefølgekravene er mindre avhengig av kommunale og fylkeskommunale bevilgninger.

Forslaget er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei og fagmyndighet for kulturminnevern. Vi har følgende merknader:

### Samferdsel – innsigelse

For Viken fylkeskommune som veieier er det viktig at rekkefølgekravene sikrer gjennomføring av nødvendig tiltak på og langs fylkesvegnettet til rett tid. Dette for å ivareta trafiksikkerheten og framkommeligheten for alle trafikantgrupper på og langs fylkesvegene i Ski sentrum. Gående, syklende og kollektivtrafikk skal prioriteres.

Forslag til endrede rekkefølgekrav ivaretar langt på vei fylkeskommunens krav for å sikre nødvendige tiltak på fylkesvegnettet. Rekkefølgekravene som er tatt inn i reguleringsbestemmelsene punkt 8.3.2 er imidlertid svært konkrete, og er for fylkesvegene i hovedsak begrenset til krav om gjennomføring av tiltak for gående og syklende.

Områdereguleringsplanen for Ski er ikke tilstrekkelig detaljert til at vi kan vurdere alle konkrete tiltak som er nødvendige å ha som rekkefølgekrav. Det er først når fylkesvegene er detaljregulert (ivaretatt i planbestemmelsene pkt. 8.1.1 *Fylkesveger*) og tilgrensende område reguleres, at vi kan vurdere om det andre tiltak ut over tiltak for gående og syklende som er nødvendig å gjennomføre før utbygging av det enkelte byggefelt (f.eks. ombygging/utbedring av kryss/avkjørsel). I de allerede vedtatte og pågående detaljreguleringsplaner inntil Kirkeveien, Sanderveien og Jernbaneveien er det foretatt en slik vurdering. For de øvrige gjenværende byggefeltene må det gjennom planbestemmelsene i områdereguleringsplanen sikres mulighet til å kunne vurdere og vedta ytterligere rekkefølgekrav ved senere detaljregulering.

### PLAN Avdeling for kommunale planer

**Postadresse:** Postboks 220, 1702 SARPSBORG  
**Besøksadresse:** Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO  
**Telefon:** 32 30 00 00

**E-post:** post@viken.no  
**Internett:** www.viken.no  
**Org.nr.:** 921693230

Viken fylkeskommune som eier av fylkesvei fremmer innsigelse til forslag om endret områderegulering for Ski sentrum dersom det ikke tas med en planbestemmelse som sikrer mulighet til å kunne vurdere og vedta ytterligere rekkefølgekrav ved detaljregulering av de enkelte byggefeltene.

I planbestemmelsene framgår det videre at tiltakene som omfattes av rekkefølgekrav anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Vi vil presisere at for de tiltak som berører fylkesvegnettet vil vår godkjenning av teknisk plan (byggeplan) med tilhørende gjennomføringsavtale inneholde krav om når tiltaket skal være finansiert/ferdigstilt uavhengig av utbyggingsavtalen mellom kommunen og tiltakshaver/utbygger.

Vennlig hilsen

Per Kierulf

Avdelingsleder

Amalie Hilde

Rådgiver

Saksbehandlere:

Samferdsel – Karin Andersen

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

STATENS VEGVESEN



Nordre Follo  
Nordre Follo kommune  
Postboks 3010, 1402 Ski

Saksbehandler, innvalgstelefon

Christoffer Gjendem, 32266864

Dette brevet er fra Statsforvalteren som  
frem til 31.12.2020 het Fylkesmannen

## Nordre Follo - Uttalelse til offentlig ettersyn av forslag til endring av områderegulering for Ski sentrum

Vi viser til brev datert 10.12.2020 med høring av forslag til endringer av områderegulering for Ski sentrum i Nordre Follo kommune.

### Bakgrunn

Det fremgår av oversendelsen at formålet med foreslått reguleringsendring er å legge til rette for en fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere i Ski sentrum og å sikre at opparbeidelsen av rekkefølgekravene ikke er avhengig av kommunens økonomi.

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 25.09.2019

### Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, samfunnssikkerhet, samt barn og unges interesser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

### Vurdering og konklusjon

Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til planforslaget.

Vi vil på generelt grunnlag anmode kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før planforslaget eventuelt vedtas.

For øvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. [Fylkesmannens forventningsbrev](#)

[til kommune for 2020](#) av 29. januar 2020 og [Fylkesmannen i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2019-2020](#) av 14. november 2019.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Alexander Karlsson  
seniorrådgiver

Christoffer Gjendem  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Mottakerliste:

Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG
Nordre Follo kommune	Postboks 3010	1402	SKI

Nordre Follo kommune  
postmottak@nordrefollo.kommune.no

IN'BY as  
Grubbegata 14  
0179 Oslo  
www.inby.no



Telefon 22 94 24 10  
E-post inby@inby.no

Foretaksnr. NO 858261082 MVA  
Bankgiro 8200 01 28372

Oslo, 27.01.2021

Saksnr. 20/02129

## **MERKNAD TIL FORSLAG TIL ENDRING AV OMRÅDEREGULERING FOR SKI SENTRUM**

På vegne av vår oppdragsgiver, Ski Eiendom AS, har vi følgende merknad til foreslåtte endringer av rekkefølgebestemmelsene:

### **8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o\_GS12)**

*Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T4-5 og B/F/K/T 1-2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park 10, være ferdigstilt. Rekkefølgekravet gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen.*

Slik bestemmelsen er utformet vil den hindre utvikling av delområdene på begge sider av jernbanen. Vi mener ordlyden i bestemmelsen bør endres fra *ferdigstilt* til *sikret opparbeidet*.

Dette fordi dersom gang- og sykkelveibrua skal være ferdigstilt før byggeområdene får brukstillatelse vil dette hemme sentrumsutviklingen på begge sider av jernbanen i uoverskuelig framtid. Det blir ikke mulig å komme i gang med byggeklare næringsbygg langs Vestveien uten en prosess med formell dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dersom ordlyden *ferdigstilt* opprettholdes vil dette få følger for pågående planarbeid for oppføring av nytt kontorbygg på eiendom gbnr. 136/225, Vestveien 22. Ski Eiendom AS ønsker å gjennomføre bygget straks etter godkjent detaljregulering.

Utsettelse av utviklingen i denne delen av Ski sentrum vil også forsinke innhenting av bidragene kommunen trenger til finansiering av den offentlige infrastrukturen.

Å bygge en bro over Follobanen i drift er teknisk komplisert og svært kostbart. Dette bør likevel ikke hindre at delområdene på begge sider kan utvikles, og at området og utbyggingsetapper som realiseres er forberedt for bygging av gang- og sykkelveibrua. Ordlyden *ferdigstilt* vil kreve dispensasjon fra bestemmelsen. Ordlyden *sikret opparbeidet* gjør at brua kan bygges når tiden er moden, dvs. når eiendommene på begge sider er utviklingsklare og den tekniske, økonomiske og praktiske gjennomføringen er avklart.

Med vennlig hilsen

**IN`BY AS**

planfaglig rådgiver for Ski Eiendom AS



Cathrine Løken

Kopi til:

Ski Eiendom AS v/Erik Johan Bjertnæs, [ejb@rutheim.no](mailto:ejb@rutheim.no)

Element Arkitekter AS v/Cathrine Vigander, [cathrine@element.no](mailto:cathrine@element.no)

**IN`BY**

Nordre Follo Kommune  
[postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)

Oslo, 29.01.2021

Saksnr. 20/02129

## **MERKNAD TIL FORSLAG TIL ENDRING AV OMRÅDEREGULERING FOR SKI SENTRUM**

På vegne av vår oppdragsgiver, Vestveien 24 AS, har vi følgende merknader til foreslåtte endringer av rekkefølgebestemmelsene:

Vestveien 24 AS ser positivt på at kommunen ønsker å legge til rette for en fordeling av rekkefølgekavene mellom utbyggere i Ski sentrum, samt å sikre at opparbeidelsen av rekkefølgekravene ikke er avhengig av kommunens økonomi. Dette mener vi vil kunne bidra til en god utvikling av Ski sentrum.

Det byr imidlertid på noen utfordringer knyttet til fremdriftsmessig avhengighet, særlig i gjennomføringsfasen, og forutsetter god dialog mellom utbyggere. Vi mener at det er viktig for en god og forutsigbar sentrumsutvikling at kommunen aktivt bidrar til å fasilitere og legge til rette for gode prosesser mellom utbyggere.

### **8.2 Før rammetillatelse**

#### **8.2.1 Vestveien - o\_V12**

*Før det gis rammetillatelse på delområde K/T1-5, F/K/T2-3, B/K/T og B/K2, skal Vestveien være detaljregulert. Dette gjelder ikke tiltak tilknyttet Follobanen og fylkesveinettet.*

Slik bestemmelsen er formulert sikres ikke god nok fremdriftsmessig forutsigbarhet for utvikling av nevnte eiendommer langs Vestveien.

Mellom felt K/T4 og K/T5 skal det etableres en ny gang- og sykkelvei (o\_G/S12) som skal tilkobles fremtidig gang- og sykkelvei langs Vestveien. Dersom Vestveien skal være detaljregulert før det gis rammetillatelse for K/T5 vil dette kunne få konsekvenser for det pågående planarbeid for etablering av o\_GS12, og utvikling av et nytt kontorbygg på felt K/T5.

Vi mener det bør medtas en bestemmelse om at midlertidige tiltak tillates inntil ny regulering for Vestveien er vedtatt og utforming av Vestveien er kjent. På den måten hindres ikke etablering av ny gang- og sykkelvei og det legges til rette for en midlertidig løsning i overgang mellom ny g/s-vei og Vestveien inntil ny regulering for Vestveien er vedtatt.

### **8.4 Før bebyggelse tas i bruk**

#### **8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o\_GS12)**

*Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T4-5 og B/F/K/T 1 - 2 skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være ferdigstilt.*

Slik bestemmelsen er utformet vil den kunne være til hinder for utvikling av byggefelt på hver side av jernbanelinjen. Vi mener at bestemmelsen bør endres fra 'ferdigstilt' til 'igangsatt'. Forslag til utforming av bestemmelsen:

*Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T4-5 og B/F/K/T 1 - 2 skal det foreligge godkjent igangsettingstillatelse for ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10.*

På den måten vil det det likevel være mulig å utvikle delområdene på hver side av jernbanen, samtidig som gjennomføring av gang- og sykkelbroen sikres.

Med vennlig hilsen,



Aylin Jørgensen-Dahl

NSW Arkitektur (planfaglig konsulent for Vestveien 24 AS) i samråd med Vestveien 24 AS.



NORDRE FOLLO KOMMUNE  
Postboks 3010  
1402 SKI

**Dato:** 21.01.2021  
**Saksref:** 201907935-4  
**Deres ref.:**  
**Side:** 1 / 2

**Vår saksbehandler:** Jostein Berger Meisdalen  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 90997347  
**E-post:** Jostein.Berger.Meisdalen@banenor.no

## **Offentlig ettersyn av forslag til endring av områderegulering for Ski sentrum - Bane NORs uttalelse**

Ski stasjon er under ombygging som en del av Follobaneprosjektet. Stasjonen ligger midt i området som er omfattet av områdereguleringen. Deler av stasjonen er ferdig og er tatt i bruk, resten av stasjonen vil være ferdig når Follobanen åpner i 2022. Det jobbes også med en annen løsning for Østre linjes tilknytning inn til stasjonen.

### **Bane NOR som jernbanemyndighet mener:**

Planforslaget omfatter flere endringer, men slik vi leser forslaget er disse begrenset til rekkefølgebestemmelser. Bane NOR som jernbanemyndighet har ingen merknader til dette.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>

I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.

### **Bane NOR som grunneier har derfor følgende merknader til planforslaget:**

Bane NOR Eiendom ser det som positivt at Nordre Follo kommune har utført en kritisk gjennomgang av rekkefølgebestemmelsene i områdereguleringen for Ski sentrum (sentrumsplanen). For å kunne gjennomføre alle tiltak innenfor sentrumsplanen er det viktig at det er en sammenheng mellom rekkefølgekravene og byggetiltakene. Det er også viktig at rekkefølgetiltakene er en direkte følge av tiltakene og er økonomisk mulig å gjennomføre innenfor rimelige rammer.

I punkt 3.24 legges det inn et nytt krav om stasjonært avfallsug i sentrumskjernen. Før en vedtar en slik beslutning er det viktig at det gjennomføres tilstrekkelige vurderinger. Bane NOR er usikker om dette er gjort og om det er avsatt areal til en sentral innenfor sentrumsplanen for å sikre gjennomføringen.

I et eksisterende byområde som dette, må det tenkes gjennom om det er mulig å få bygget ut nødvendig infrastruktur for å få systemet til å fungere for alle nye prosjekter innenfor området. Det er enklere å bygge ut slike systemer i nye byggeområder, enn det er inne i en eksisterende by.

Bane NOR Eiendom har ihht kravene i områdeplanen utarbeidet en stedsanalyse for utviklingsområdene rundt Ski stasjon. Denne utredningen lå til grunn for gjennomført arkitektkonkurranse. I denne analysen er det sett på avstander for gående og syklende fra Finstad/Finstad hageby til dagens Ski sentrum. Det er i denne analysen konkludert med at en ny gangbru over jernbanen, rett ved gangkulverten som nå bygges som en del av Follobaneprosjektet, har liten effekt. Stedsanalysen vedlegges vår uttalelse. Bane NOR Eiendom støtter derfor administrasjonens forslag hvor rekkefølgekrav om gangbro ved stasjonen er fjernet.

Bestemmelse for H410\_1 må derfor også endres, for å stemme med endret rekkefølgekrav om bru over jernbanen. Dette kan gjøres ved at hensynsonen fjernes eller at ordlyden endres slik at broen eventuelt **kan** bygges.

I punkt 8.3.2, som omhandler de ulike tiltakene som må være opparbeidet eller sikret opparbeidet, beskrives følgende til slutt: "Tiltakene anses som sikret opparbeidet for det aktuelle felt når tiltakshaver/utbygger og Nordre Follo kommune sammen har signert en omforent utbyggingsavtale. Tiltakshaver/utbygger må også ha utført sine forpliktelser etter avtalen". Det er uklart hva som menes med den siste delen av setningen. Det kan oppfattes slik at kommunen mener tiltakene som skal inngå i utbyggingsavtalen skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse, dette er i så fall ikke mulig å hensynta og vil forsinke/stoppe utbyggingen i sentrum. Den siste delen står i motstrid til den første delen, som beskriver at avtalen må være inngått. Det samme forholdet og uklarheten gjelder også for punkt 8.3.4 i de reviderte bestemmelsene. Bane NOR ber derfor at dette klargjøres.

Vi støtter at rekkefølgekrav om nedleggelse av høyspent er fjernet. Slik bestemmelsen tidligere var formulert, ville dette ha stanset store deler av utbyggingsprosjektet langs Vestveien. Det var også et svært dyrt rekkefølgekrav.

Et rekkefølgekrav som ikke er tatt stilling til i kommunens saksfremstilling, er krav om innfartsparkering ved stasjonen. Det er stilt et rekkefølgekrav om at det skal etableres 475 innfartsparkeringsplasser ved stasjonen og at min 2/3 skal etableres på vestsiden. I forbindelse med et planinitiativ for utvikling av stasjonsområdet i 2019 argumenterte Bane NOR Eiendom med at dette kravet er for høyt og at det bør reduseres. Kravet ble opprettholdt av kommunen. Bane NOR Eiendom ber Nordre Follo kommune på nytt vurdere dette kravet. Å opprettholde er slikt krav i områdereguleringen gir i utgangspunktet et evigvarende krav om å opprettholde dagens antall plasser. Dette er etter vårt syn basert på et foreldet syn på reisemiddelfordeling og dette gir liten fleksibilitet for fremtidige endringer i behov. Det må i fremtiden forventes at behovet for innfartsparkering reduseres når andre mobilitetsløsninger styrkes. Ruter har fokus på å styrke kollektivtilbudet i Ski fremover, både for buss og nye mobilitetsformer. Nordre Follo kommune har også et mål om å øke andelen av gående, syklende og kollektivreisende. Bane NOR Eiendom ber derfor Nordre Follo kommune vurdere å redusere kravet. Alternativt at kravet fjernes i områdereguleringen og at det blir opp til Bane NOR å vurdere behovet for antall parkeringsplasser knyttet til stasjonen utfra en konkret vurdering av behovene til våre reisende.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
sjef planforvaltning  
Bane, Drift og teknologi

Jostein Berger Meisdalen  
senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

**Vedlegg:**

2020.01.27\_Ski sentrum-Stedsanalyse og mulighetsstudie-BNE



## VEDRØRENDE SAKSNUMMER 20/02129 – OFFENTLIG ETTERSYN AV FORSLAG TIL ENDRING AV OMRÅDEREGULERING FOR SKI SENTRUM

### Bakgrunn

Det vises til mottatte invitasjon til å komme med innspill i forbindelse med offentlig ettersyn av forslag til endring av områderegulering for Ski kommune. Notatet gir innspill på vegne av vår oppdragsgiver Nordbyveien Eiendomsselskap AS, eier av eiendommene med br.nr/g.nr 23/134, 134/329, 134/328 og 134/20.

### Oppsummering

Vår oppdragsgiver har følgende kommentar/ innspill til revisjon av kommuneplan:

Nordbyveien og Nordbyveien bro vurderes medtatt som tiltak i felles rekkefølgebestemmelser. Som del av tiltaket medtas krav om at innkjøring fra Vestveien til parkering og varelevering for eiendommene med br.nr/g.nr 23/134, 134/329, 134/328 og 134/20 (markert med formål F/K1) skal innarbeides som del av områderegulering 810\_2.

### Nordbyveien og innkjøring til eiendommene inkludert som felles rekkefølgebestemmelse

I forbindelse med de foreslåtte rekkefølgebestemmelsene er fylkesveier i stor grad medtatt som rekkefølgebestemmelser felles for område A og B. I «Vedlegg 2 Fordelingssoner» er Nordbyveien fra Nordbyveien bro til rundkjøring tilknyttet Vestveien inkludert som en del av soner for felles rekkefølgebestemmelser. I «vedlegg 3 oversikt over tiltak» og «Vedlegg 6 vurdering av rekkefølgetiltak» er ikke Nordbyveien eller Nordbyveien bro angitt som tiltak.

I brevet mottatt i forbindelse med denne revisjonen er det nevnt at Nordbyveien bro bør vurderes bedre tilrettelagt for syklist. Vårt innspill er at både Nordbyveien bro og Nordbyveien bør inkluderes i en helhetlig vurdering av trafikkmønsteret for både myke og harde trafikanter i koblingen mellom øst- og vestsiden av jernbanen. Nordbyveien er en viktig innfartsåre til Ski sentrum for bilister, syklende og gående. Vi mener strekningen bør vies mer oppmerksomhet i rekkefølgebestemmelsene tilknyttet planen. Dette kan gjøres ved at rekkefølgebestemmelsene formuleres slik at det planlegges og legges til rette for fremtidig oppgradering av Nordbyveien som en strøksgate.

I punkt «3.11 Krav til publikumsrettet virksomhet» i reguleringsbestemmelsene er Nordbyveien mellom Nordbyveien bro og rundkjøringen vist som en vei med tilliggende fasader av kategori 2, 80% publikumsrettede virksomheter. Utsnitt 1 under viser kartet for aktive fasader hentet fra reguleringsbestemmelsene. Nordbyveien bør i større grad tilrettelegges for dette enn slik den fremstår i dag.

Nordbyveien 2 har i dag innkjøring fra både Nordbyveien og Vestveien. Dette gjør dagens butikker godt tilgjengelig og gir reisende en god fleksibilitet. Innkjøringen fra Vestveien er også viktig for å avlaste innkjøringen fra Nordbyveien. Det bør gjennom bestemmelser sørges for at denne fleksibiliteten beholdes ved at man stiller krav om at felles områderegulering H810\_2 skal tilrettelegges for innkjøring til parkering og varelevering til eiendommene med br.nr/g.nr 23/134, 134/329, 134/328 og 134/20 (markert med formål F/K1) fra Vestveien. I utsnitt 2 er dette skissert ved en mulig fremtidig utvikling.

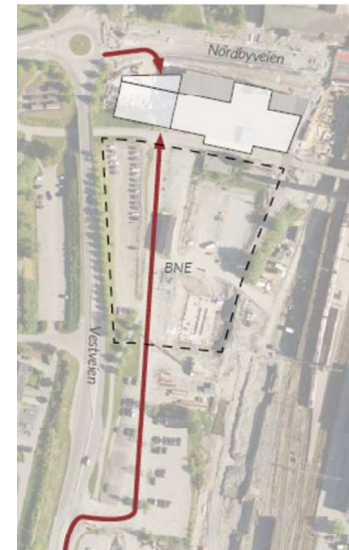
Løsning for innkjøring, parkering og varelevering må løses på en god og sikker måte i forholdet til allerede opparbeidede sykkeltrasé langs sørsiden av eiendommene og tiltaket «V12 – Vestveien, gang- og sykkeltiltak på østsiden».



Kategori 1 innebærer virksomhet med høy besøksintensitet, i den angitte fasadelengden. Virksomhet med høy besøksintensitet kan være forretning, bevertning, offentlig eller privat tjeneste- og kulturtilbud.

Kategori 2 innebærer publikumsrettet virksomhet i den angitte fasadelengden. Mindre besøksintensiv virksomhet, for eksempel meglerkontorer, resepsjonsarealer og liknende, skal som hovedprinsipp lokaliseres øst for Sentrumsveien og Øvre torg.

*Utsnitt 1: «Figur 34: Aktive fasader i sentrumskjernen» fra reguleringsbestemmelsene*



*Utsnitt :2 Innkjøring fra Nordbyveien og Vestveien ved fremtidig utvikling*

Med vennlig hilsen

Jan Kjeran Kolsrud, SQM AS

+47 466 20 585

Trygve Moe, SQM AS

+47 454 54 427

På vegne av Nordbyveien Eiendomsselskap AS

**From:** Post Dante <post@dante.no>  
**Sent:** torsdag 28. januar 2021 15:43  
**To:** Postmottak Nordre Follo kommune; Post Dante; Jakob Krupka  
**Subject:** Innspilltil saksnummer 20/19187

Hei

På vegne av MD Eiendom AS, innehaber av eiendommen Åsveien 11 a, 13 og 15, hhv XXL, Power og Europris, ønsker jeg at følgende innspill blir ivaretatt:

1 Gang og sykkelbroen over jernbanen , 8.4.2(0\_GS12\_2) fra Ski Øst til Trekant området( med ønske om å ta trafikanter videre inn til jernbanen) er helt feil å beholde. Det eneste korrekte er å la denne overgangen ligge lenger nord slik at det er direkte forbindelse til jernbanestasjonen, Ski sentrum og Ski Storsenter. En omvei via Trekant området gir ingen positive verdier, all den tid det tar nesten samme tid å komme seg over via Åsveien hvor det allerede eksisterende gang og sykkelvei samt at det finnes undergang videre til Eikli veien om det skulle være ønsket.

2 Dersom det mot all formodning fremdeles er ønskelig å legge gang og sykkelveien over vårt område SKAL alle omkostningene til dette fordeles på hele utbyggingen i Ski, da denne forbindelsen kommer hele Ski tilgode.

3 Videre vil Parkområdet, Park 10, i sin helet befinne seg under, eller i skyggen av Gang og Sykkelveien, GS12\_2. Hele området verdi som park blir verdiløst, og det forventes at kostnadene for denne tomten blir belaste alle utbyggerne i Ski på lik linje som Gang og Sykkelveien. Dette området må innløses til strøkspris.

4 Videre forventes at PARK 10 blir erstattet av Ski kommune fra dagens verdi som nærings areal til park.

5 Omkostningene til V13, som skal ivareta hele overvannet fra Ski, skal også fordeles på hele Ski og ikke være en del av rekkefølge omkostningene for Trekanttomta.

6 Utvidelsen av Åsveien, V8, bør bli utbygget av Statens vegvesen eller kommunen, og ikke ligge som et rekkefølgekrav for utbyggingen av Trekanttomta.

7 Nedgraving eller fjerning av høyspentkabel bør likeledes bekostes av hele Ski

Alle andelene av omkostningene vedr punkt 1-7 som utbyggerne av Trekanttomta vil bli pålagt ved en fremtidig utbygging som en VPOR omkostning må blir fastsatt så raskt som mulig .Kun med en fast VPOR belastning går det ann å lage en realistisk bygge kost slik at det blir mulig å få en fremgang i utbyggingen av området vårt.

Kvikkleire!!

Det må medtaes i vurdering av VPOR at vårt område nesten i sin helhet er bygget på kvikkleire. Det er 25 meter ned til fjell ved inngangen til XXL.

Videre er vårt område det laveste ? beliggende området i Ski ( riktignok må dette være feil all den tid Eikeliveien ligger meget lavere enn vannspeilet, V13)

Fremtidig værforandringer har medført utrolig store nedbørsmengder på kort tid som vil/kan medføre jordras eller andre problemer der vi har 25 meter med kvikkleire. Det fakta at deler av området er avsatt til vannopsamling vil medføre store omkostninger for et stabilt vannspeil. også denne omkostningen må fordeles på alle utbyggerne i Ski.

MD Eiendom AS, som en stor grunneier i Ski, ønsker å bli tatt med i utviklingen av Trekant området og Ski sentrum, ikke bare i en høringsuttalelse, men i arbeidsutvalget vedrørende utviklingen av Ski. Vi finner det utrolig at store deler av vestsiden av jernbanen allerede har blitt utbygget uten at diss har måttet betale sin rettmessige del av felles infrastruktur kostnad for Ski.

Vi tror det hadde vært en stor fordel å ha med en større eiendomsutvikler og eiendomsbesitter med i utvalget.

Avslutnings vis vil MD Eiendom AS meddele at vi har et bygg som kun er 8 år gammelt og med lange inngåtte kontrakter. Vår Sameier i deler av området, Åsveien 11, tidligere Johansen Stansefabrikk, har alene sendt inn et plan initiativ til detaljregulering , via Arkitekt Bogen. Dette til tross for kommunens krav til felles planlegging. Alt dette er fullt lovlig, men som sameier vil det kreves min skriftlige meddelelse til utbygging av vårt felles område.

Dette vil ikke bli gitt!

MD Eiendom finner det ikke formålstjenlig for oss på nåværende tidspunkt å rive tilnærmet nye bygg. Vi ønsker heller ikke ulempen med en bebyggelse og utvikling av Åsveien 11 på det nåværende tidspunkt. Ethvert plan initiativ uten vår skriftlige aksept vil ikke bli akseptert i et sameiermøte. Utviklingen til min sameier er heller ikke akseptert av Andresen eller Møller(VW)

Mvh

Jan Dante  
+47 900 65 000  
[jan@dante.no](mailto:jan@dante.no)

**Fra:** Jakob Krupka <jk@mollereiendom.no>  
**Sendt:** lørdag 30. januar 2021 17:53  
**Til:** Postmottak Nordre Follo kommune  
**Kopi:** Bjørn Glemmestad; Luise Storch  
**Emne:** Innspill til saksnummer 20/02129.

### **Innspill til foreslått endring av rekkefølgekrav mellom utbyggere i Ski sentrum, saksnummer 20/02129**

Avsender: Møller Eiendom

Det vises til vedlegg 4 «Innkomne innspill etter varsel om oppstart, Områderegulering, Ski sentrum, datert 08.09.2020 og herved supplement til vårt tidligere innspill gjengitt i samme dokument under pkt. 9. Møller Eiendom, brev datert 11.06.2019

Som merknad til forslag til reviderte bestemmelser, ønsker vi å understreke at tiltak 8.4.2 Gang- og sykkelveibro (o\_GS12\_2), ikke kan fordeles til kun fordelingszone B, men som et felles tiltak alle soner i planen. Slik utkast til reviderte bestemmelser tolkes fremlagt nå, er det juridiske kravet om forholdsmessighet mellom mål og middel tilsidesatt, da sykkelveibroen er et uttalt politisk og planfaglig virkemiddel for å koble Ski øst og vest sammen for syklende, til fordel for hele sentrumsplanen og syklende trafikk - også utover denne, og åpenbart ikke et virkemiddel for kun å koble Trekantområdet med vestsiden av jernbanen. På bildet under hentet fra saksdokumentene, «[Oversikt over tiltak](#)», er sykkelveibroen riktignok markert med blått (GS\_12\_2) som felles tiltak, derimot i [VEDLEGG 6 – Vurderinger av rekkefølgetiltak](#), er den listet som et felles tiltak for delområde B. Vi ber med dette om en presisering og tydeliggjøring i reviderte rekkefølgebestemmelser om at anleggsbidraget til sykkelveibroen GS\_12\_2 omfattes av felles tiltak for sentrumsplanen i lys av ovennevnte. I tillegg: Det bør ikke stilles krav om vedtatt detaljregulering av Åsveien (o\_V8) på strekningen langs Trekantområdet, før Trekantområdet kan detaljreguleres. Dette medfører uforutsigbare implikasjoner for planleggingen av tiliggende område, både av hensyn til tid og planavgrensning.



Vennlig hilsen

**Jakob Krupka**

Direktør utvikling

M: [jk@mollereiendom.no](mailto:jk@mollereiendom.no)

T: +47 45 08 72 02

  
**MØLLER  
EIENDOM**







# LOKAL AGENDA 21 -FORUMET I Nordre Follo

Sak 20/19187. Endring av områdereguleringen for Ski sentrum

Vi registrerer at kommunen ønsker tilbakemelding på om det kan etableres tilfredsstillende kryssing med bare en gang- og sykkelveibro over jernbanen.

Areal og transportplanen for Akershus gir føring for at utbygging skal skje i tilknytning til trafikknutepunkt, Ski stasjon, og at økt trafikkmengde skal løses ved kollektiv, sykkel og gange. Ski kommune la fram "Sykkelstrategi for Ski kommune" 15.02.2019. En målsetting at det innen 2023 skal 10% av reiser foregå med sykkel, og innen 2030 skulle dette være 20%. For å nå målene, må en rekke tiltak gjennomføres for at sykling og gange skal bli foretrukket framfor bilkjøring. Mange tiltak og planer ble lagt fram, og i områdeplanen for Ski sentrum er noen tatt inn som rekkefølgekrav.

8.6 Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra vest til øst (Ski storsenter) Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområdet K/T2, K/T6, F/K/T3 og K/K/T, skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, innenfor hensynssone H410\_1, være etablert.

8.7 Gang- og sykkelveibro over jernbanen fra Tinghuset til Trekanttomten. Før det gis brukstillatelse til nye byggeområder på delområde K/T4-5 og F/K/T6-7, skal ny gang- og sykkelveibro over jernbanen, via GS12 og Park10, være etablert.

Lokal agenda 21-forumet mener at begge kryssingene, 8.6 og 8.7, fortsatt skal være en del av områdereguleringen. Ved en prioritering av de 2, er det viktig at kryssingen over jernbanen fra vest til øst (Ski storsenter nord) blir bygget så snart som mulig. Den bør stå ferdig samtidig med åpningen av Follobanen.

Nordbyveien bro. Der er det lagt til rette med eget sykkelfelt for de som kommer og følger linja fra Hebekk og Gamleveien. Syklister som kommer på sykkelbanen langs jernbanelinja på vestsiden, kommer i konflikt med fotgjengerne når de skal svinge til høyre. De må stoppe helt og trille sykkelen for å kunne fortsette. På grunn av den høye muren. ÅDT i Nordbyveien bru er 11 600. Trafikksikkerheten er ikke godt ivaretatt, spesielt ikke for barn.

Kryssingen ved Trekanttomta må også realiseres, men først når utbyggingen der blir startet opp. Med plan om et stort antall boliger, vil det være viktig med trygg og kort vei for skolebarn og ellers for kunder til virksomheter som blir etablert der. Forslag om endret skolekrets i Ski, der barna fra Kråkstadveien, Ellingsrud og Eikeli skal til Finstad skole vil kreve kort og sikker skolevei.

3.9 Parkeringskrav i leilighetsbygg. Etter krav om fossilfri bilpark, må det kreves 100% av plassene har fremlagt dedikert kurs til ladepunkt for el-biler. Det bør også forberedes landemulighet for el-sykler ved boenhetene

B/K1 Nordre Finstad gård. I områdeplanen er det lagt til rette for det kan være parkering på terreng skal som hovedprinsipp legges i bakkant. Dette må endres til at parkering skal lokaliseres i kjeller /under terreng, slik det er for alle andre utbyggere.

Ski 01.02.2021

Inge Utstumo, leder

Til Nordre Follo Kommune

**Innspill til endring av områdereguleringen for Ski Sentrum, Saksnummer 20/02129. Saksbehandler Runar Walberg**

**Opparbeidelse av infrastruktur i offentlighetens interesse.**

Vi foreslår at følgende settes inn som en fotnote til oppstillingen av tiltakene under 8.3.3 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område A) - Gatetun, gangveger og gangs- og sykkelveger:

«Forpliktelsen til å opparbeide eller sikre opparbeidet GS2 erstattes av de delene av GS1, GS2 og GS3 som vil være i offentlighetenes interesse etter gjennomført detaljregulering av BF3, BFK5 og BFK1. «

Eller tekst med tilsvarende innhold.

Forklaring:

Avgrensningene av offentlig «offentlig» og «privat» interesse med tilhørende plikter og byrdefordeling avstemmes etter inngåelse av en trepartsavtale mellom de nevnte grunneierne kommunen som grunneier, regulator og forvalter av utbyggingsavtaler.

Delene av GS1, GS2 og GS3 som vil være i offentlighetens interesse, bør ikke pålegges den enkelte utbygger, men finansieres gjennom de generelle utbyggingsavtalene.

**Beregning av MUA/MFUA**

Den nye kommuneplanen krever at lekeplasser skal «ha gode solforhold hele dagen, hele året», Dette kan bli vanskelig i fortetningsprosjekter. Den forrige kommuneplanen som det opprinnelig ble vist til i områdereguleringen heter det: «Lekeplassene skal ha gode solforhold slik at de kan brukes store perioder om dagen i hele året». Denne formuleringen synes mer hensiktsmessig for områdereguleringen Ski Sentrum

Vennlig hilsen

Halfdan Wiig

Waldemarhøyveien Eiendom As

Til Nordre Follo Kommune - Saksnr. 20/02129

## **MERKNAD TIL FORSLAG TIL ENDRING AV OMRÅDEREGULERING FOR SKI SENTRUM**

På vegne av grunneiere på området Trekanttomta, B/F/K/T1 - 2 (Åsveien 3, 5, 9, 11, 13 og 15) oversendes følgende merknader til foreslåtte endringer av rekkefølgebestemmelsene.

Først og fremst er vi positive til retningen som det nå legges opp til i «Forslag til endring av Områderegulering for Ski sentrum, plan-ID 201310», da vi tror dette i større grad sikrer en bærekraftig utvikling av Ski sentrum og områder rundt, og bidrar til en realistisk gjennomføring. I formålsparagrafen (§ 1) heter det at «Hensikten med områdereguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvikling i Ski sentrum som er i tråd med mål og strategier i kommuneplanen» og ikke minst at «Ski skal styrke sin rolle som regionsenter og kollektivknutepunkt, og være et utstillingsvindu for framtidens utbyggingsmønster, næringsstruktur og transportsystem.» For å sikre opparbeidelse av felles infrastruktur er det helt nødvendig å legge til rette for en sunn fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere i Ski sentrum, men det er også et spørsmål hvor stor økonomisk byrde man i en utviklingsfase kan legge på enkelte grunneiere i et avgrenset området for å utvikle dette regionsenteret til det beste for felleskapet og fremtiden.

Grunneiere på Trekanttomta (B/F/K/T1-2) skal i tillegg til å bidra med sin andel av infrastrukturbidrag det her legges opp til, også innarbeide mye felles infrastruktur. Gang- og sykkelveisystem for både Ski vest og Ski Syd, da som Sykkelspress med fast dekke, adskilt fra gangarealet og med kjørefelt i hver retning for å sikre hurtig og trygg framføring av syklistene. Området er tillagt høyspenttrasé og parker som skal inneholde felles teknisk infrastruktur, samt anlegg for fordrøyning og håndtering av overvann for hele byen. Til dette er det avsatt hele 8,5 daa innenfor Trekanttomta (B/F/K/T1-2) i Områdereguleringen, som i seg selv gir et tap på noen hundre millioner for bortfall av tomt. I tillegg har vi Jernbanen, utvidelse av Åsveien(o\_V8) med gang- og sykkelveifasiliteter på begge sider av veien, samt Faresone høyspentlinje (H 370\_1) som skal omlegges, som alle gir byggegrenser innover på området som beslaglegger ytterligere areal og begrenser utviklingsmuligheter. Når det er sagt er vi positiv til park og veiformål som skal inneholde teknisk og sosial infrastruktur til byens beste, men vi opplever at arealer avsatt til dette på vårt området er noe overdimensjonert og mener det er rom for å justere arealene ned, anslagsvis 30%, nå som man har fått mer oversikt over omfanget av rekkefølgekrav og infrastruktur.

### **Vårt viktigste innspill og merknad går på hvilke tiltak, rekkefølgekrav og infrastruktur som er felles for alle.**

Viser til punkt 6.5 Park med særskilt infrastruktur, Park 9-10 «Parkene skal utformes som grøntanlegg i kombinasjon med teknisk infrastruktur, herunder anlegg for sykkelveibro over jernbanen (Park 10) og anlegg for høyspenttrasé og eventuell gang- og sykkelvei (Park 9-10). Infrastruktur skal inngå som et arkitektonisk og opplevelsesmessig element i parkene. Parkene skal være **offentlig tilgjengelige og tilby grøntarealer for opphold og aktivitet**. Fri høyde under bruer over jernbanespor skal være minst 7,7 meter.» I planen står det også under Trekanttomta, H810\_8 Møller – XXL området «Innenfor hensynssone H810\_8 skal det utarbeides samlet detaljreguleringsplan. Detaljreguleringsplanen skal minimum sikre følgende forhold: •Etablere et indre nettverk av offentlig tilgjengelige gangveier og byrom, herunder **sikre en gjennomgående sykkelspressvei fra Ski sør til Ski stasjon**. • **Etablere et system for overflatevann** fra Ski sentrum som ledes til et anlegg for oppsamling og fordrøyning.

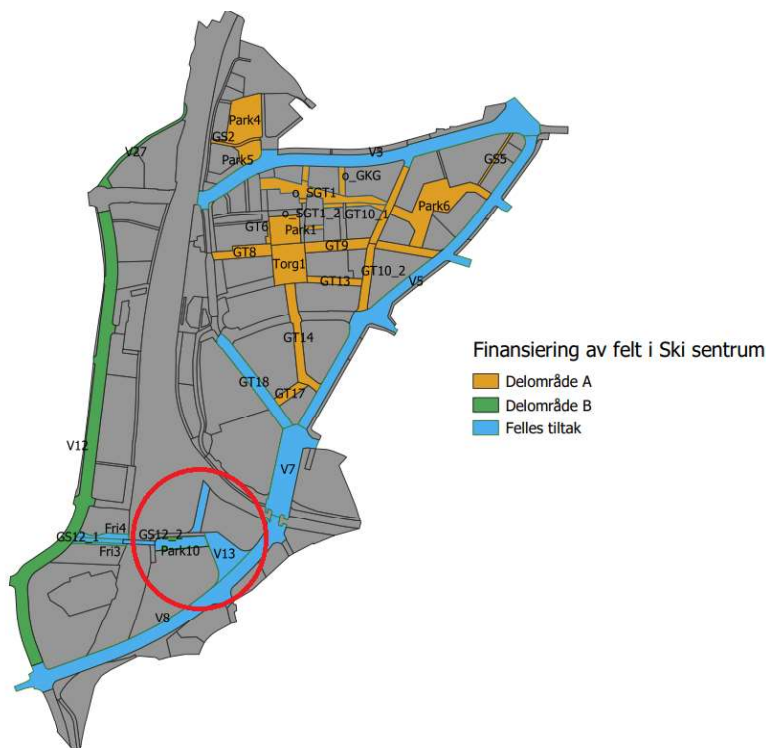
Anlegget skal **utformes som et offentlig opplevelseselement** i byrom og gater. • **Opparbeide en offentlig park** i tilknytning til sykkeleक्सpressveien og gang- og sykkelveibro over jernbanen. • Sikre muligheter for **omlegging av høyspentlinje gjennom Park9-10.**»

Det er åpenbart at også Park 9 og Park 10 er felles infrastruktur for alle. Park 9-10 må på lik linje som GS12\_1, GS12\_2 og V13, defineres som felles tiltak i Områdereguleringen. Dette er illustrert med blå farge i oppdatert figur «Oversikt over tiltak» under. Tiltakene på vårt området må også tilordnes fordelingsone Felles for område A og B.

Vi ber derfor på det sterkeste at o\_Park10 tas ut av punkt 8.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Område B), og at punkt 8.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski sentrum (Alle nye utbyggingsområder) oppdateres med følgende tilføyning:

«Parker:

- o\_Park9
  - o\_Park10
- »



Figur «Oversikt over tiltak»

På vegne av grunneiere på området Trekanttomba, B/F/K/T1- 2 (Åsveien 3, 5, 9, 11, 13 og 15) ser vi frem til en justering av overnevnte rekkefølgekrav som gjelder infrastruktur som er felles for alle.

Med vennlig hilsen,

Joachim Andresen

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010  
1402 Ski

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Langhus, 29.01.2021

**SAKSNUMMER 20/02129 – MERKNAD TIL FORSLAG TIL  
ENDRINGER AV OMRÅDEREGULERING FOR SKI SENTRUM**

På vegne av Kjeppestadveien 2 Eiendom AS som grunneier av store deler av området avsatt til F/K/I-1 i områdeplanen, gir vi med dette følgende høringsinnspill:

I forslag til endring under §8 punkt 8.1.1 er det inntatt bestemmelsen om at bla. Jernbaneveien (o\_V7 og GT18) skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tiliggende kvartaler.

Kjeppestadveien 2 Eiendom AS planlegger på sikt en videre utvikling av sine eiendommer, og disse er tiliggende Jernbaneveien (o\_V7).

Det oppfattes at det er større usikkerhet til fremdrift for prosessene fylkeskommunen har for detaljregulering og opparbeidelse av bla. Jernbaneveien. For å sikre at det ikke blir et hinder for en hensiktsmessig utvikling av tiliggende kvartaler som berøres bla. av o\_V7, foreslås at bestemmelsen i punkt 8.1.1 endres til:

*Fylkesgatene Åsveien (o\_V8), Jernbaneveien (o\_V7 og GT18), Kirkeveien (o\_V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o\_V5), skal være sikret detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tiliggende kvartaler.*

Med vennlig hilsen  
For Kjeppestadveien 2 Eiendom AS



Magne Svøve  
Direktør  
Coop Norge Eiendom AS

NORDRE FOLLO KOMMUNE  
Postboks 3010  
1402 SKI

Vår dato: 15.01.2021  
Vår ref.: 201905350-4  
Arkiv: 323  
Deres dato: 10.12.2020  
Deres ref.: 20/19187

Saksbehandler:  
Kjetil Indrevær

## NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Endring av områdereguleringsplan for Ski sentrum - Nordre Follo kommune

Vi viser til høringsdokument datert 10.12.2020.

På grunn av skredhendelsen i Gjerdrum 30.12.2020, vil NVEs regionkontor på Hamar ha redusert kapasitet til å ta unna ordinære saker, svare på spørsmål knyttet til våre ansvarsområder og delta på møter. På sikt håper vi å få inn ressurser fra andre deler av NVE, men dette vil uansett ikke kunne oppveie fullt og helt for den ordinære kapasiteten vi har på regionkontoret.

### Generelt innspill

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette går fram av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak.

### For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse og dermed svarer ut sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift, samt ivaretar vassdragsinteresser og andre NVE-temaer på en forsvarlig måte.

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 52-54  
Capitolgården  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR



- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og konkret hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- [NVEs sider om urbanhydrologi](#) og [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no) gir nyttig informasjon om hvordan man bør håndtere overvann i arealplanlegging. Vi viser også til Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norsk vann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>.
- Klimaservicesenteret/klimaprofilene [www.klimaservicesenter.no](http://www.klimaservicesenter.no)
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på [www.nve.no/arealplan](http://www.nve.no/arealplan).

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken, kan NVE Region Øst kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Toril Hofshagen  
regionsjef

Kjetil Indrevær  
seniorrådgiver

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*



Tami Eiendom og Finans AS  
Åsenveien 1  
1400 Ski

2021.02.02

Nordre Follo kommune  
Postboks 3010  
N-1402 Ski

## Innspillsnotat fra deltaker i prosjekt sendt inn av forslagsstiller, detaljregulering Ski sentrum syd 20/00102

### Bakgrunn

Forslagsstiller sendte inn komplett planforslag 09.2019, etter en lengre dialogfase med Ski kommune (nå: Nordre Follo kommune) og Statens vegvesen (nå: fylkesveimyndigheten i Viken fylkeskommune).

En lengre bakgrunnsinformasjon er sendt inn av forslagsstiller. Tami Eiendom og Finans AS støtter oppsummeringen gitt av forslagsstiller.

### **1. Statlige føringer om fortetting rundt viktige togstasjoner i Oslo og Akershus, Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (RP-ATP-Oslo-Akershus)**

Forslagsstillers prosjektområde ligger så sentralt som det går an i Ski sentrum. I RP-ATP-Oslo-Akershus, er Ski en av byene som er utpekt som særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Follobanen med nye Ski stasjon står snart klar. Da forventes det fra statlig hold at det bygges bymessig i knutepunktet, med en struktur og en utnyttelse som bygger opp om dette. Det må oppnås en kritisk masse, både for å forsvare investeringen i kollektivtrafikken, for kundegrunnlaget og for bylivet.

### **2. Kommunale føringer om bymessig fortetting i Ski sentrum, Kommuneplan for Nordre Follo og Områdeplan for Ski sentrum.**

I kommuneplanen til Nordre Follo, framholdes det også at *«Flest mulig bør bo mest mulig sentralt i Ski sentrum for å hindre bilkjøring og mye transport. Transport er i dag en utfordring i Ski og omegn.» Dessuten anbefales det å «Ikke bygge ned områder rundt sentrum, men heller bygge tettere i sentrum. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt. Det skal utvikles konsentrert. Fortette i de sentrale områdene nær jernbane og kollektivknutepunkter og prioritere utvikling av senterområdene. Prioritere høyere utnyttelse i prioriteter utviklingsområder.»* Områdeplan for Ski sentrum angir bymessige kvartaler med byggelinjer mot fortauskant i de tilliggende veier/gater. Dette, sammenholdt med eiendomsgrenser og krav om bytorg, gir føringer for hvordan bebyggelsen løses.

En lengre diskusjon omkring kommunale føringer og hvordan oppnå dette er gitt av forslagsstiller. Tami Eiendom og Finans AS støtter argumentene gitt av forslagsstiller.

### **3. Stedlige forhold og ideell byform gir en del premisser for prosjektet**

Forslagsstiller har gitt flere argumenter for hvordan reguleringsområdet er plassert slik at det fordrer noe tilpassing av krav til sol, etc.

Tami Eiendom og Finans AS er enig i argumentene fremført av forslagsstiller.

I tillegg vil Tami Eiendom og Finans AS peke på at det også kan være bra med områder som ikke nødvendigvis har mest sol hele tiden. Noen ønsker også å sitte i skyggen. Det kan skyldes behov eller ønske om å være ute av solen pga kreftfare eller andre hensyn. Slike plasser kan også gi gode plasser for mat- og drikkeservering, lekeplasser og andre aktiviteter.

### **4. Sambruk og variasjon i uteoppholdsrom kan gi både byliv, byøkologi og bokvalitet. Tilførte offentlige og semioffentlige rom, private uteoppholdsarealer, balkonger og solrike takterraser som virkemidler.**

Forslagsstiller har kommet med mange gode argumenter og belyst godt hvilke utfordringer de nye kravene til utforming av området. Tami Eiendom og Finans AS støtter argumentene.

### **5. Generelle betraktninger om sol, solskjerming, bruk av elektrisk kraft, type leiligheter, marked, etc.**

Tami Eiendom og Finans AS ønsker generelt å peke på at det kan være et behov for leiligheter som ikke nødvendigvis har mye sol hele dagen. Slik det ser ut med miljøendringer og dagens utbygginger er det alltid behov for solskjerming. Mange bygg og leiligheter har i dag solskjerming nede hele dagen fordi det blir for mye sol og for varmt inne. Dette igjen gir behov for kjøling (air condition) som igjen benytter elektrisk kraft og dermed belaster miljøet. Dette må ikke forstås slik at vi mener leilighetene og plassene som planlegges i området har dårlige solforhold, fordi det har de ikke. Det må forstås dit hen at det kan være bra for alle å ha variasjon i plassering av leiligheter og tilfang av lys. Markedet vil så bestemme hvilke leiligheter som er mest attraktive, som igjen gi flere muligheter til å komme inn på boligmarkedet – altså når ikke alle leiligheter er like attraktive og dermed like dyre.

### **6. Oppsummering**

Tami Eiendom og Finans mener det opprinnelige forslaget bør beholdes, evt. med noen mindre justeringer for å sikre hensynene som kommunen har pekt på.

For å sikre at Ski får et levende sentrum slik kommunen ønsker er det også viktig at planene er interessante å gjennomføre for eventuelle utbyggere. Tami Eiendom og Finans AS har den minste tomten, så det er avgjørende at vi kan utnytte den på best mulig måte for at det skal være mulig for oss å rive et eksisterende bygg og bygge opp et nytt. Et nytt bygg vil være av interesse for alle fordi det vil være tilpasset den nye Ski sentrum og det vil ha de nyeste teknologiske og miljøeffektive løsningene som finnes. Det er best for alle på kort og lang sikt.

Tami Eiendom og Finans AS har vært i Ski i ca. 45 år og ønsker fortsatt å være en liten og hensynsfull gårdeier i Ski sentrum. Våre leietakere er helsereelatert i stor grad, og det er viktig at slike tjenesteleverandører er lett tilgjengelige i sentrum. For å kunne bygge et nytt moderne bygg må

totalen for vårt område også være slik at det lar seg gjennomføre økonomisk. Det mener vi sikres best med det opprinnelige planforslaget.

Vi er tilgjengelige for evt. spørsmål opp mot våre kommentarer og er åpne for en konstruktiv dialog med Nordre Follo kommune.

**Vennlig hilsen**

Vibeke Midgaard  
Daglig leder  
Tami Eiendom og Finans AS  
Åsenveien 1  
1400 Ski  
Mobil: 91854519

Oslo 06.01.2021

## Saksnummer 20/02129 - Merknad til forslag til endring av områderegulering for Ski sentrum

....

På vegne av vår oppdragsgiver, Eikeliveien 1 Utvikling AS, har vi merknad til endringen av rekkefølgebestemmelse §8.1.1. Den endrede rekkefølgebestemmelse §8.1.1 mener vi ikke sikrer nødvendig forutsigbarhet for de tilliggende kvartalene til fylkesveiene.

Slik bestemmelse §8.1.1 er utformet gir den ikke rom for utvikling og mulighet til detaljregulering av tilliggende kvartaler da det er forutsatt at fylkesgatene skal være ferdig detaljregulert først.

Ved å legge til ordet «sikret» inn i bestemmelsen, vil dette gi mulighet til utvikling og detaljregulering av kvartaler innenfor sentrumsplanen.

*Hensikten med foreslått reguleringsendring er å legge til rette for en fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere i Ski sentrum og sikre at opparbeidelsen av rekkefølgekravene ikke er avhengig av kommunens økonomi.*

*De endrede rekkefølgebestemmelsene fastsetter hvilke planfaglige tiltak som må på plass for at utviklingen av Ski skal gjennomføres i henhold til mål og rammer i vedtatte planer og retningslinjer.*

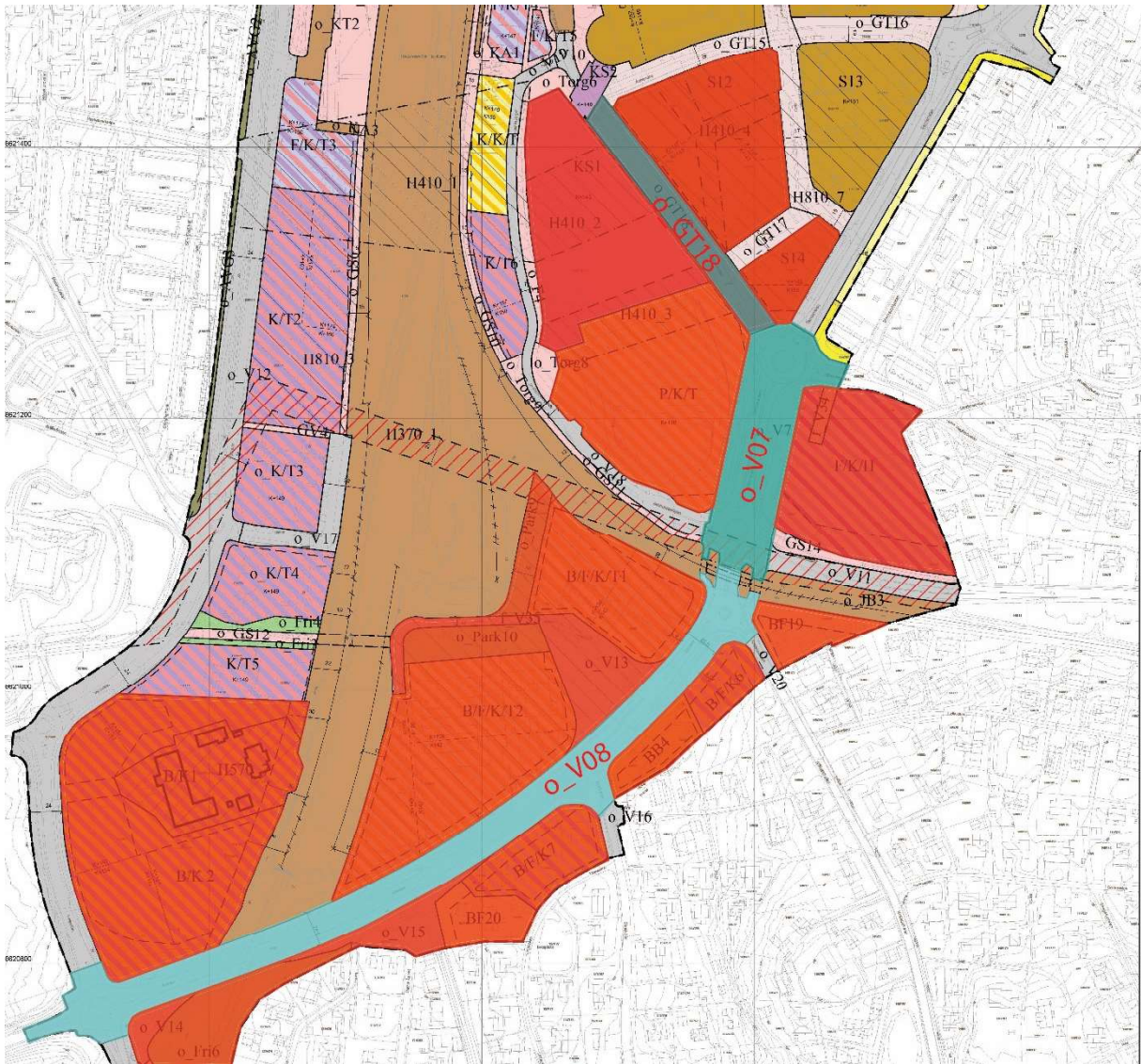
### § 8. Rekkefølgebestemmelser

#### 8.1 Før detaljregulering kan vedtas

8.1.1 Fylkesveger Fylkesgatene Åsveien (o° V8), Jernbaneveien (o° V7 og GT18), Kirkeveien (o° V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o° V5), skal være detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilliggende kvartal

....

Problemet med bestemmelsen slik den nå er utformet, er at det må gis fravik for å tillate detaljreguleringsplaner langs fylkesveiene. Eksempelvis ligger *Ski sentrum syd – feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien* ute til høring. Kvartalene ligger inntil Jernbaneveien o° V07 og o° GT18. Disse er ikke er ferdig detaljregulert noe som skulle medført at planen ikke kan ferdigbehandles. Dog skal det bemerkes at reguleringsplanen sikrer at halve o° GT18 detaljreguleres.



*Utsnitt fra områdeplanen for Ski sentrum med områder som ikke kan vedtas detaljregulert før Åsveien (fylkesvei) o° V08, Jernbaneveien (o° v7 og GT18) er ferdig detaljregulert.*

Bestemmelsen slik den er utformet er problematisk da den forutsetter at det er avsatt midler til utbygging av fylkesveiene. Det er p.t. ikke avsatt fylkeskommunale midler til ombygging eller detaljregulering av Åsveien de nærmeste år.

I saksprotokollen som grunnlag for vedtak er det derimot lagt til grunn at Viken fylkeskommune utarbeider en plan for oppgradering av fasiliteter for gående og syklende på begge sider av Åsveien. (Vedlegg 6 s. 3 i saksfremstillingen)

*V8 – Åsveien mellom jernbanebro og Vestveien. Behov for oppgradering av fasiliteter for gående og syklende på begge sider av vegen. Plan under utarbeidelse av Viken fylkeskommune.*

Viken fylkeskommune avkrefter at det foreligger en plan om oppgradering av fasiliteter for gående og syklende langs Åsveien mellom jernbanebroa og Vestveien.

Men Viken fylkeskommune v/Karin Andersen bekrefter at fylkeskommunen har startet opp et prosjektkontor som har til formål å etablere en teknisk plan for Åsveien. Prosjektkontoret, som ledes av Lise Larsen har som formål å avklare hvilke løsninger som skal legges til grunn for den tekniske planen. Hovedformålet er å gi føringer for de tilliggende kvartaler slik at disse kan starte opp med sine detaljreguleringsplaner. Viken fylkeskommune vil legge opp til samarbeid med de tilliggende kvartalene.

For å kunne ivareta fremtidig detaljreguleringsplaner før detaljregulering av fylkesveiene, mener vi bestemmelse § 8.1.1 må justeres. Ved å legge til «sikret» vil tilliggende arealer langs fylkesgatene ha mulighet til etablering av detaljreguleringsplaner. En teknisk plan vil da sikre fremtidig detaljregulering av fylkesveiene.

....

Forslag til justering av §8.1.1:

*8.1.1 Fylkesveger Fylkesgatene Åsveien (o° V8), Jernbaneveien (o° V7 og GT18), Kirkeveien (o° V3) og sykkelveg med fortau langs vestsiden av Sanderveien (o° V5), skal være **sikret** detaljregulert før det kan vedtas detaljreguleringsplan for tilliggende kvartal*

....

Med vennlig hilsen

Magnus E. Rynning-Tønnesen/Stein Halvorsen Arkitekter AS

For

Eikeliveien 1 Utvikling AS

og i samråd med

Eikeliveien 1 AS