

Nordre Follo kommune / postmottak@nordrefollo.kommune.no  
saksnummer 20/02456v  
05.09.2021

## HØRINGSUTTALELSE

### OMRÅDEPLAN SKI VEST – FORSLAG TIL ENDRING AV REKKEFØLGEBESTEMMELSER – 1.GBH, PLANID 201308

Det henvises til høringsdokumenter til «Områdeplan Ski Vest - Forslag til endring av rekkefølgebestemmelser – 1.gangs behandling», planID 201308, vedtatt lagt ut 10.06.2021.

Lund Hagem Arkitekter er engasjert av Skanska Norge AS og K. Jacobsen AS (JV-konstellasjon) som planfaglig konsulent for eiendommene som ligger innenfor områdeplanen Ski Vest, avgrenset av Finstadbekken mot nord.

#### Innspill til forslag til endring av områdeplan Ski Vest

##### **§5.7 Uteoppholdsarealer – krav til MUA**

Etter at områdeplanen ble vedtatt (2016), har ny kommuneplan (vedtatt 12. juni 2019) fastsatt nye og strengere krav til uteoppholdsareal (§10). De er mer krevende å få til både mht. størrelse, solbelyst areal og avstand mellom motstående bygg. Dette innebærer en reduksjon i mulig bebyggingsareal.

##### 1. Samregning MUA

Det anmodes om at uteoppholdsareal som er regulert til friområde og turdrag kan regnes som del av felles uteoppholdsareal (MUA), da de i utforming og bruk vil samsvare med de kvalitetene og funksjonene felles uteareal skal inneha.

Det foreslås også at barnehagens uteareal kan medregnes i felles uteoppholdsareal. Av felles MUA skal iht. kommuneplanen *minst 50% av arealet avsettes til lekeplasser*. Dette vil beslaglegge store deler av utearealene, inkludert de grønne kilene/ grøntdragene, som er tenkt å forbinde Finstadbekken og eksisterende skogholt i nordvest med skogen sør for Villenga. En grønnere plan vil bidra til biologisk mangfold og sammenhengende grønnstrukturer og overvannshåndtering, samt muligheter for urban dyrkning. Derfor bør barnehagens uteareal kunne inngå som del av boligens felles MUA, ettersom det også er da barna ikke er i barnehagen eller på skolen, at behovet for lekeplasser er størst. Arealene som er regulert til bebyggelse består i delområde sør i dag av dyrket mark og skog. Derfor er det spesielt viktig at det nye boligområdet i så stor grad som mulig får utearealer preget av natur/ lek i natur og stedlige kvaliteter, fremfor tilvirkete og generiske lekeplasser (se også kommentar til 27.3.2. vedr. GF3).

##### 2. Vurdering av MUA-krav

Kommuneplanens krav til felles MUA legger sterke føringer for hvordan området kan utvikles. Blant annet begrenser rommelighetsnormen (avstanden mellom bygningene *på min. 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde*), muligheten til å lage konsentrerte og kompakte boligfelt til fordel for generøse grøntområder mellom boligfeltene. Dette er spesielt uheldig for området mellom Finstadbekken og Villenga, som er tenkt å

fungere som et verdifullt tilleggsareal for den nye ungdomsskolen og en utvidelse av bekkelandskapet og Hundremeterskogen. De grønne korridorene vil forbinde eksisterende grønnstruktur i nord og sør. Skogsområdet sør for Villenga har en sentral funksjon som et lokalt tur- og rekreasjonsområde for eksisterende nabolag. For å kunne bevare denne funksjonen og verdifullt biologisk mangfold, er det ønskelig å bevare store deler av skogen. Dette er også nødvendig for å videreføre karakteren til det historiske veifaret Oldtidsveien. MUA-krav som tilsier en spredt bebyggelsesstruktur, vil med andre ord være i motstrid med en stedstilpasset og miljøvennlig utbygging. Sistnevnte stilles det også krav om i kommuneplanens §27 *Bestemmelsesområde for prioriterte utbyggingsområder*. I samme bestemmelse står det at grønne korridorer ikke skal fragmenteres og at hensynet til gode grøntarealer skal ivaretas.

Videre har kommuneplanen krav til andel solbelyste arealer kl.10 og kl. 16 ved jevndøgn. En sammenligning med tilsvarende MUA-krav i andre kommune- og områdeplaner (vedlegg 2), viser at disse kravene ikke bare er strenge, men også uvanlige og gir uønskede effekter. På disse tidspunktene står solen svært lav, og høyden på bebyggelsen gir dermed lite utslag på solforholdene (selv lav 2-3 etasjers bebyggelse skyggelegger gårdsrom), mens bebyggelsens orientering blir av uforholdsmessig stor betydning. Dette gir uheldige føringer for bebyggelsesstruktur (begrenser muligheten for kvartal-/ tunbebyggelse og fremmer lamellbebyggelse. Dette gir igjen dårligere hierarki i uterom og manglende tydelighet i felles og offentlige arealer). I tillegg fremmer det ikke gode solforhold på gjennomsnittsdager/ tidspunkter der utearealene er mest i bruk.

I tillegg stiller kommuneplanen krav om at *alt* felles uteareal må ligge på bakkeplan. Det er uheldig at ikke noe av det opparbeidede utearealet kan legges på tak (slik MUA-sammenligningen viser er vanlig). Dette vil gi mulighet til å oppnå større, naturpregede arealer på bakkeplan. Å styrke den overordnede grønnstrukturen er spesielt viktig for Finstad-området, fordi utbyggingen skjer på det som i dag er dyrket mark og skog. Takhager vil også bidra til overvanns- og vegetasjonskvaliteter på tak, og ha gode solforhold gjennom hele dagen.

Det stilles også spørsmål ved §10.1 b) *Uteareal skal ha en avstand til boliger og privat uteareal på minst 4 meter for å kunne medregnes i felles MUA*. For det første er 4 meter mye (ref. sammenligning i vedlegg 2), og for det andre bør private uteareal kunne ligge innenfor denne sonen. Krav til vegetasjon eller nivåforskjeller for å megle mellom felles og private utearealer synes mer hensiktsmessig og effektivt enn et avstandskrav/ buffer.

Det vises for øvrig til vedlegg 2, som gir en skjematisk sammenligning av krav til minste felles uteareal (MFUA) i gjeldende områdeplan for Ski Vest og kommuneplanen for Nordre Follo, med MFUA-krav i tilsvarende utbyggingsområder i Oslo og Bærum (Fornebu).

På bakgrunn av ovennevnte momenter, foreslås det at MUA-kravene for gjenstående detaljreguleringer innenfor områderegulering Ski vest, fastsettes i detaljreguleringene. Kommuneplanens krav til størrelse (30 kvm felles MUA per 100 kvm BRA) kan fortsatt ivaretas, men tilhørende krav til avstand til og mellom bygg, plassering mv. tilpasses stedets særegne kvaliteter for å sikre en best mulig utvikling av området, både for de nye boligene og omkringliggende nabolag. Det eksisterende skogsområde i sør har betydelige rekreative kvaliteter, i tillegg til historisk og identitetsskapende verdi. Å bevare store deler av skogen, anses derfor som svært viktig for området. Men for fortsatt å sikre en bærekraftig og høy utnyttelse i tråd med overordnede planer og retningslinjer, må MUA-kravene ses i sammenheng med tilgangen på skogsområdet. Dette er utearealer som også vil tilfalle boligområdene nord for Villenga og derfor bør inngå i MUA-grunnlaget. Vektleggingen av grønne korridorer og gode forbindelser/sammenhenger, vil sørge for god tilgjengelighet fra nord til sør, og det stedsspesifikke ved skogen bidra til sosial, så vel som miljømessig bærekraft og biologisk mangfold.

## **§26 Hensynssone krav om samlet planlegging, H810\_1 og H810\_2 – fleksibilitet/ differensiert detaljeringsnivå H810\_1**

For feltene markert med hensynssone H810\_1 og H810\_2 skal det foreligge samlet detaljregulering før gjennomføring av tiltak.

- Feltene mellom Finstadbekken og Villenga (V1), H810\_1 B/T6, o\_GT5, o\_GT6, B/T4 og B/F/T/K1.
- Feltene sør for Villenga (V1), H810\_2 B/T5 og B/T/K1.

I områdereguleringen er tillatt utnyttelse for de tre byggefeltene mellom Finstadbekken og Villenga, som foreslås regulert samlet (B/T6, B/T4 og B/F/T/K1), til sammen 78.000 m<sup>2</sup>. Selv med en reduksjon i utnyttelse til fordel for mer friområder og grønnstruktur, utgjør dette et betydelig utbyggingsvolum, som vil måtte realiseres over lang tid. Det er også stor usikkerhet knyttet til fremtidig behov for forretning og kontor (B/F/T/K1). Derfor vil det være krevende å detaljregulere et så stort område, og da spesielt den nordøstre delen, som ligger lengst frem i tid mht. utbygging, og har flere avhengigheter, deriblant Vestveien.

Forslagsstiller forstår imidlertid kommunens sentrale motiv om en helhetlig og samlet planlegging av friområder, grøntdrag, strøkslekeplass, skole, og park, samt gode forbindelser og sammenhenger mellom disse. Men å ivareta dette, vil ikke være i motstrid med en differensiering av detaljeringsgraden på den kommende detaljreguleringen, med færre detaljer rundt bebyggelse på felt B/F/T/K1. Dette for å gjenspeile den omtalte usikkerhet rundt fremtidig utvikling av dette feltet.

Derfor anmodes det om at kommunen tillater en detaljregulering som fokuserer på helheten, grøntarealer og forbindelser, og har romsligere rammer for bebyggelsen på felt B/F/T/K1. Iht. områdereguleringens bestemmelse §3.2 skal detaljreguleringen fastsette bl.a. utnyttelse, byggehøyde og rammer for plassering av bebyggelsen. Innenfor dette er det anledning til at kommune, forslagsstiller og planfaglig konsulent i samarbeid finner frem til hvordan dette fastsettes mest hensiktsmessig mtp. å både sikre kvalitet og fleksibilitet. Eksempler på dette kan være å åpne for makshøyde eller gjennomsnittshøyde for feltet som helhet (fremfor detaljerte byggehøyder per bygg) og at byggegrense kan legges i feltgrense eller som en ytre ramme (begrenses til der byggegrense er nødvendig for å definere viktige plass- og gaterom). Bruk av bestemmelsesområder i plankartet (og evt. åpning for justering i bestemmelsene), kan også gi større fleksibilitet enn bruk av felt/ formål.

En kombinasjon av forenklet plankart på deler av planområdet og kvalitative krav i bestemmelser, vil både sikre helhetlig planlegging og kunne ta opp i seg fremtidig, endrede behov.

### **27.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (Alle nye utbyggingsområder) – utydelig ordlyd**

Det forutsettes at «Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski Vest må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet».

I forslag til bestemmelsestekst står det videre at:

«Tiltakene ansees 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 i avtalen.»

Forslaget til bestemmelsestekst er utydelig. Det forstås innledningsvis som om tiltakene skal opparbeides eller sikres opparbeidet i utbyggingsavtale, mens det i avslutningen leses som om tiltakene skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse. Det er viktig at «sikret opparbeidet» er tilstrekkelig, for å få en mest mulig overlappende og effektiv fremdrift, samt å begrense forskuttering av kostnader til rekkefølgetiltak.

Det foreslås å stryke det siste avsnittet i bestemmelsen og legge følgende til i andre avsnitt:

«En omforent utbyggingsavtale mellom tiltakshaver/ utbygger og Nordre Follo skal være inngått for at tiltakene anses som sikret opparbeidet.»

Denne kommentaren gjelder også 27.3.4 *Offentlig infrastruktur i Ski Vest (delområde sør)*.

### **27.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (Alle nye utbyggingsområder) – fordeling av rekkefølgetiltak strøkslekeplass og henstilling om å bevare skogen på GF3**

Opparbeidelse av friområde GF1 (Magasinparken) og GF3 i delområde nord ligger begge som rekkefølgetiltak for alle nye utbyggingsområder innenfor områdeplanen Ski Vest. Strøkslekeplassen som skal opparbeides i området mellom Finstad skole og ny ungdomsskole (felt GF3, del av felt T/G1 i områdeplanen), skal ivareta boligområdene i Magasinparken sitt krav til strøkslekeplass.

Videre fremmes det eget vedtakspunkt om at det i forbindelse med detaljregulering i delområde sør skal avsettes areal til strøkslekeplass og offentlige grøntområder (i dagens områdeplan er det ikke avsatt areal til offentlige grøntområder og strøkslekeplasser i delområde sør). Størrelse på og plassering av friarealene skal sees i sammenheng med ungdomsskolen behov for uteoppholdsarealer. Kostnader til opparbeidelse av disse arealene pålegges utbyggere i delområde sør alene.

På bakgrunn av dette oppfattes rekkefølgetiltaket til opparbeidelse av GF1 og GF3 å burde ligge innunder rekkefølgebestemmelser om offentlig infrastruktur tilknyttet delområde nord (§27.3.3).

I denne sammenheng setter vi også spørsmåltegn ved at det planlegges å omgjøre en naturlig opparbeidet og populær lekeplass – Hundremeterskogen – til en kunstig lekeplass. Det frarøver barna verdifull nærhet til naturen i sin hverdag, samtidig som det oppleves unødvendig både mtp. miljøpåkjenning og ressursbruk ved opparbeidelse av en lekeplass til erstatning av en etablert og ettertraktet lekeplass. Det som er igjen av skogen av større trær, bør også bevares for å sikre biologisk mangfold og grunnet behovet for å skjerme den høye bebyggelsen i Magasinparken.

Det kan legges til at visjonen for utearealene mellom bebyggelsene på delområde sør, er å bygge opp om naturens egenverdi og forsterke eksisterende habitater.

Kravene til lekeplassene bør ikke være til hinder for en naturlig og stedstilpasset utforming og karakter.

### **27.4.1 Generelle krav – etapper/ byggetrinn**

*Før bebyggelse kan tas i bruk skal følgende tiltak være opparbeidet:*

- Tekniske anlegg, vann og avløp, renovasjonsanlegg og energiforsyning med tilstrekkelig kapasitet for innbyggerne
- Alle regulerte arealer for uteopphold og lek
- Skjerming mot støy etter punkt 5.15
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere
- Løsninger for håndtering av overvann etter punkt 5.8 og 5.9.

Det forutsettes at en rekke tiltak skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, deriblant alle regulerte arealer for uteopphold og lek.

Krav om opparbeidelse må knyttes til tilstøtende/ tilhørende byggefelt.

Det foreslås å endre bestemmelsen til følgende:

*Før bebyggelse kan tas i bruk på det enkelte byggefelt skal følgende tiltak være opparbeidet:*

- Tekniske anlegg, vann og avløp, renovasjonsanlegg og energiforsyning for det aktuelle feltet med tilstrekkelig kapasitet for innbyggerne
- Regulerte arealer for uteopphold og lek i tilknytning til det aktuelle feltet
- Skjerming mot støy for det aktuelle feltet etter punkt 5.15
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelsehemmede og fotgjengere til det aktuelle byggefeltet
- Løsninger for håndtering av overvann for det aktuelle feltet etter punkt 5.8 og 5.9.

## **27.4.2 Villenga, V1 – etapper/ byggetrinn**

### *27.4.2 Villenga, V1*

*Før ny bebyggelse i delområde sør kan tas i bruk skal V1 og kryss V1/Vestveien være opparbeidet.*

Å bygge hele Villenga ifm. første byggefelt vil ikke være iht. til nødvendighet- og forholdsmessighetskravet til rekkefølgebestemmelser. Villenga bør opparbeides i tilknytning til realisering av de enkelte, tilliggende byggefeltene. Det foreslås derfor å endre bestemmelsen til følgende:

*V1 og kryss V1/ Vestveien skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk i tilstøtende felt.*

## **27.1.1, 27.3.2, 27.3.4 – Rekkefølgekrav Vestveien (utdrag nedenfor)**

### *27.1.1 Vestveien*

*Vestveien skal være detaljregulert før det kan vedtas nye detaljreguleringer.*

### *27.3.2 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (Alle nye utbyggingsområder)*

*Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor planområdet Ski Vest må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

*- o\_V12 (Vestveien): Gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side på strekningen mellom kryss Magasinveien/Vestveien og kryss Vestveien/Åsveien/Søndre Tverrvei.*

### *27.3.4 Offentlig infrastruktur i Ski Vest (delområde sør)*

*Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor delområde sør, må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*

*- Kryss V1/Vestveien*

Det stilles krav om at Vestveien skal være ferdig regulert før det kan vedtas nye detaljreguleringer innenfor områderegulering Ski vest. Videre stilles det krav om at gang- og sykkel fasiliteter og kryss med Villenga, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse. Dette vil da også gjelde felt B/T6 og B/T4, selv om disse ikke har direkte tilknytning til Vestveien annet enn gjennom dagens Villenga/ V1. Det betyr at dersom BaneNor ikke kommer til enighet med kommunen, eller en annen uforutsett situasjon oppstår ifm. reguleringen av Vestveien, vil videre utbygging av Ski vest forsinkes. Dette er spesielt aktuelt ettersom planinitiativet for Vestveien-reguleringen også inkluderer «Slipset».

Det foreslås derfor at 27.1.1 tas ut i sin helhet, eller at Vestveien-reguleringen deles i to, og at kravet knyttes til den delen som grenser til Ski vest.

Krav ifm. igangsettingstillatelse (27.3.2 og 27.3.4) bør knyttes til tilliggende felter.

Det stilles også spørsmål ved §27.3.2 og krav om gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveiens vestre side. Eksisterende infrastruktur for gående og syklere ligger på østsiden av Vestveien langs delområde sør og er tilknyttet undergang ved Åsveien. Det er skjæring/ store nivåforskjeller på vestsiden. Det vil derfor være naturlig å legge gang- og sykkel fasiliteter langs Vestveien østre side. Det er også dette det stilles krav til i revisjonen av områdereguleringen for Ski sentrum (§ 8.3.4: *Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak innenfor område B må tiltakene nedenfor være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Veger: - o\_V12 (Vestveien): gang- og sykkel fasiliteter langs østsiden av veien.*)

## Kostnadsfordeling – redusert BRA

Kommentaren omhandler ikke revisjonen av planbestemmelsene direkte, men kostnadsfordelingen av rekkefølgekrav. Prinsippet for kostnadsfordeling, er som beskrevet i vedlegg 7 «Tiltaks- og finansieringsplan for områdeplan Ski vest), at kostnadene ved et tiltak fordeles på fordelingsgrunnlaget i m2 BRA for de delområdene som har det aktuelle rekkefølgekravet. Fordelingsgrunnlaget i m2 BRA er vurdert ut fra forventet omfang på utbygging i en gjennomføringshorisont på 15 år. Tillatt utnyttelse i m2 BRA i områdeplanen vil imidlertid være svært vanskelig å oppnå, bl.a. grunnet skjerpede krav til uteoppholdsareal/ MUA og at det generelt er avsatt lite areal til friområder i områdeplanen, ref. saksfremlegg/ eget vedtakspunkt. I denne sammenheng vises også til mulighetsstudie som ble utført av Lundhagem og ATSITE for Skanska/ Jacobsen i 2020/21, der utnyttelsen er redusert med ca. 20% ift. det som er tillatt i områdeplanen. Tiltatt utnyttelse i detaljreguleringene for delområde nord (Solon Eiendom), var den samme som i områdeplanen. Dette kommer altså ikke til å være tilfelle for detaljreguleringene i delområde sør. Tiltaks- og finansieringsplanene må reflektere dette, for å gi et reelt bilde på anleggsbidrag per m2 BRA, og en riktig fordeling mht. fellestilltakene.

Mao. må endelig tillatt BRA (i detaljreguleringene, ikke i områdereguleringen) legges til grunn for kostnadsfordelingen. En utfordring i den sammenheng, er at delområde nord vil være ferdig utbygd før detaljregulering av område sør for Villenga. En justering av kostnadsfordeling på bakgrunn av estimert utnyttelse synes derfor nødvendig.

Med vennlig hilsen

Lund Hagem Arkitekter AS

**Mette Røsbekk**

Partner/ daglig leder

**Enya Aamo Aspen**

## Vedlegg:

*Vedlegg 1\_ Oversikt rekkefølgekrav.pdf* - dokument som synliggjør hvilke rekkefølgekrav som tilfaller første detaljregulering og første byggefelt)

*Vedlegg 2\_ MUA sammenligninger.pdf* - dokument som synliggjør kommuneplanens krav til uteareal og tilsvarende krav i andre kommuner