



Innkomne innspill etter offentlig ettersyn

Detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14, samt del av Jernbaneveien

Tabellen viser sammendrag av innspill og redegjør for hvordan merknadene er hensyntatt i planforslaget.

Dato: 29.04.2021

For fullstendige innspill vises det til vedlegg med kopi av alle merknader.

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, brev datert 28.01.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
1.1 Planforslaget er vurdert ut ifra regionale og nasjonale hensyn. Det er ingen nye konkrete merknader til planforslaget. 1.2 På generelt grunnlag anmodes kommunen å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før det eventuelt vedtas. Ønsker tilsendt vedtaket i saken og godkjent reguleringsplan.	Forslagsstiller tar til etterretning at Statsforvalteren finner forslaget i tråd med overordnede planer og ikke har merknader til planforslaget.	1.1 Tas til orientering. 1.2 Planforslaget gjennomgås for endelig kvalitetssikring av plandokumentene før 2. gangs behandling. Endelig vedtak i saken og godkjent reguleringsplan sendes Statsforvalteren i etterkant av politisk vedtak.
2. Viken fylkeskommune, brev datert 04.02.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
2.1 Enig i valgt alternativ for at dagens gang- og sykkelveg utvides på østsiden. Med valgt løsning vil en unngå en unødvendig og omfattende ombygging av Jernbaneveien. En slik løsning er ut fra en helhetlig vurdering (samfunnsmessig og økonomisk) mest hensiktsmessig og gir minst ulemper for	Forslagsstiller tar til etterretning at fylkeskommunen ser at planforslaget følger opp forventninger til utvikling i Ski sentrum og kan bidra til økt attraktivitet. C01-tegning som sendes i forbindelse med fravikssøknaden vil suppleres med tilstrekkelige	2.1 Tas til orientering. 2.2 I etterkant av offentlig ettersyn har det blitt bekreftet av fylkesveimyndighetene at de foreløpige utredninger for utforming av Jernbaneveien er tilstrekkelige ved denne delen av planprosessen. Den endelige godkjente teknisk plan skal foreligge før det

<p>trafikanter i Ski sentrum, jf. brev fra Statens vegvesen 11.09.2019.</p> <p>2.2 Har ikke mottatt teknisk plan til godkjenning for den valgte løsningen for utvidelse av dagens gang- og sykkelveg. For å sikre at tiltaket er utformet i henhold til vegnormalene, og at det er satt av tilstrekkelig areal i planforslaget, er det viktig at det foreligger en godkjent teknisk plan før endelig planvedtak.</p> <p>2.3 Det er valgt en løsning der sykkelveg med fortau legges rett forbi nytt kryss på Jernbaneveien. Dette er i strid med vegnormalene, Håndbok N100, kap. D.2.2 Geometrikrav: Gang- og sykkelvegen bør trekkes 5 m tilbake i kryssområdet slik at en innsvinget bil kan stoppe mellom primærvegen og gang- og sykkelveg/sykkelveg. «Bør» i vegnormalene betyr at kravet ikke kan fravikes uten at vegmyndigheten har behandlet og godkjent en begrunnet fravikssøknad. Det er ikke søkt om fravik for valgt løsning.</p> <p>2.4 Fremmer innsigelse til planforslaget dersom sykkelveg med fortau ikke trekkes tilbake i krysset i henhold til vegnormalenes krav, eventuelt at det foreligger en godkjent fravikssøknad. Det ønskes dialog om innsigelsen med kommunen.</p>	<p>tekniskeplaner til at det vises at detaljreguleringens avsatte arealer gir grunnlag for gjennomføring av opparbeidelse som regulert.</p> <p>Nå som det er besluttet å gå for regulering av Jernbaneveien fra dagens midt vei, er det etter avtale med Nordre Follo kommune søkt fravik med sikte på at sykkelveg med fortau føres rett fram over avkjørsel.</p> <p>I den videre prosjekteringen av bebyggelse langs Jernbaneveien, sikres det at dører ikke blir utadslående i fortau.</p>	<p>kan gis igangsettingstillatelse for tiltak i byggefeltene.</p> <p>2.3 I samråd med fylkesveimyndighetene har forslagsstiller fått behandlet en fravikssøknad fra vegnormalen i Håndbok N100, kap. D.2.2 Geometrikrav for de delene av gang- og sykkelveiene som forekommer i inn- og utkjøringene fra gatetun til fylkesvei.</p> <p>2.4 Kommunen har hatt dialog med fylkeskommunen vedrørende innsigelsen. Fravikssøknaden fra forslagsstiller har blitt godkjent av fylkesveimyndighetene. Kommunen sendte anmodning om trekking av innsigelsen til planforslaget og fylkesveimyndighetene har trukket sin innsigelse.</p> <p>2.5 Det presiseres i planbestemmelsene § 5.3 Veg (Jernbaneveien syd) at teknisk plan skal utarbeides i henhold til vegnormalenes håndbok R700 Tegningsgrunnlag.</p> <p>2.6 Planforslaget legger opp til at dører går innover eller er automatiserte skyvedører for næringsarealer i første etasje, slik at dører skal ikke komme i konflikt med gående eller syklende i Jernbaneveien og Sanderveien. Det er dermed ikke ønskelig å trekke inn første etasjen, da slike arealer kan oppleves som mørke og uhyggelige, og en forflytning</p>
---	---	--

<p>2.5 Teknisk plan skal utarbeides i henhold til vegnormalene håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Vi ber om at dette blir presisert i reguleringsplanbestemmelsene § 7.2.</p> <p>2.6 Fortauet langs Jernbaneveien og Sanderveien reguleres med en bredde på 2 meter. Med et så smalt fortau er det viktig med en veggzone/møbleringssone (byliv) tilpasset den funksjon bebyggelsen inntil skal ha. Porter/dører må ikke stikke ut over formålsgrensen (fortauet).</p> <p>2.7 Det er viktig at innkjøring til parkeringskjeller trekkes så langt fra kryssområdet at ut- og innkjøring ikke er til hinder eller fare for allmenn ferdsel i krysset. Vi forventer at avstand til innkjøring for parkeringskjeller beskrives mer detaljert i tilknytning til teknisk plan for sykkelveg/fortau og kryss.</p> <p>2.8 Det er en forventning i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) at prioriterte vekstområder utvikles med kvalitet, og med ambisjon om å bruke stedets særpreg aktivt i planleggingen. Dette innebærer at det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedsutvikling med fokus på tilgjengelighet, identitet og eierskap til stedet, og ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer.</p>		<p>av bygningsrekke vil gå på bekostning av utearealer på motsatt side.</p> <p>2.7 Den tekniske planen som skal foreligge til søknad om igangsetting vil nærmere konkretisere plasseringen av innkjørsel til parkeringsanleggene i henhold til vegnormalens forskrifter.</p> <p>2.8 Fortetting med kvalitet har vært kommunedirektørens viktigste mål i utarbeidelse av denne planen og det har blitt satt strenge krav til både blågrønn faktor, utnyttelse og utforming av bebyggelse og utearealer både felles og private, samt at nødvendig sosial infrastruktur er sikret for at Ski sentrum skal bli både attraktivt å bo og arbeide i.</p> <p>2.9 Den nye fordelingen mellom bolig og næring vurderes som tilstrekkelig for det fremtidige kundegrunnlaget i Ski.</p> <p>2.10 Tas til orientering.</p> <p>2.11 Tas til orientering.</p>
---	--	--

<p>Den sentrale beliggenheten tilsier at planen for feltene S12 - S14 vil påvirke fremtidig utvikling og karakter i Ski sentrum. Høy kvalitet på uterom og bebyggelse vil derfor være avgjørende for å skape en levende by med et godt bomiljø.</p> <p>2.9 Planforslaget avviker fra fordelingen mellom bolig og næring i områdeplanen og legger til rette for en høyere andel bolig. Utadrettet virksomhet på gateplan kan stimulere til byliv og gi korte avstander mellom funksjoner. Å legge til rette for utadrettet virksomhet sentralt i Ski vil kunne bidra til et attraktivt og levende sentrum.</p> <p>2.10 Det er positivt at kommuneplanens krav til uteareal legges til grunn og at det stilles egne kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer.</p> <p>2.11 Fylkeskommunen har ingen merknader med hensyn til automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner.</p>		
---	--	--

3. Norges Vassdrags- og energidirektorat, brev datert 15.01.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>3.1 Det er ikke bedt om bistand til en konkret problemstilling og derfor er det kun gitt en generell tilbakemelding med generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder. Kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og</p>	<p>3.1 Forslagsstiller tar NVEs uttalelse til Nordre Follo kommune til orientering.</p>	<p>3.1 Det er vurdert at grunnlaget for de geotekniske undersøkelsene tilsier at planområdet ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Tiltaket kan gjennomføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet. Ved spunting og</p>

<p>skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner.</p>		<p>utgraving av tomten vil det måtte benyttes metoder som reduserer risiko for tilliggende veier og bebyggelse.</p> <p>En stor andel av overvannet skal håndteres åpent i form av regnbed, vannspeil, kanaler, forsenkninger eller gresskledde grøfter. Overskytende overvann vil gå til lukket fordrøyningsmagasin med regulert påslipp til kommunalt overvannsnett. Ved flom vil overskytende flomvann renne til flomvei dvs. ut i Jernbaneveien og videre ut i Åsveien.</p> <p>Planforslaget har en målsetting om å oppnå «Excellent» innenfor BREEAM-sertifiseringssystemet med tanke på energiforbruket for ny bebyggelse.</p>
---	--	---

4. Bane NOR, brev datert 19.01.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
4.1 Ingen merknader til planforslaget.	4.1 Tas til orientering	4.1 Tas til orientering.
5. Follo Næringsråd, brev datert 18.01.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>5.1 De 100 offentlige tilgjengelige parkeringsplassene er fraværende i planforslaget. Det er kun tilrettelagt for 30 plasser som skal betjene en dagligvareforretning.</p> <p>5.2 Sentrumsforeningen støtter intensjonen om å redusere biltrafikken på bakkeplan i handlegatene, men det er livsviktig for</p>	<p>Forut for offentlig ettersyn, lå det an til at det ble ansett at de etterlyste 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplassene og vel så det ble dekket inn av parkeringshuset som allerede ligger nord i planområdet med en kapasitet på 350 plasser. Disse plassene er sikret som rekkefølgekrav i planforslaget.</p>	<p>5.1 Planforslaget ved 1. gangs behandling la opp til at eksisterende parkeringshus med en kapasitet på over 300 p-plasser i Åsenveien skulle benyttes frem til felt BKB4 ble transformert slik som foreslått i planforslaget. Kommunedirektøren har nærmere presisert rammene i forslaget slik at de 100 offentlige tilgjengelige p-plassene</p>

<p>næringene at det er parkeringstilgjengelighet i umiddelbar nærhet til næringene for å opprettholde et næringsgrunnlag og unnvike handelslekkasje. Man er avhengig av både regional og lokal handel for å overleve.</p> <p>5.3 Offentlige tilgjengelige parkeringsplasser bør etableres nordover og mot senter av Ski sentrum, og legges underjordisk nærmest mulig Nedre Torg, forslagsvis ved krysset Sentrumveien/Åsenveien.</p> <p>5.4 Det etterlyses en parkeringsstrategi for Ski sentrum som åpner for lett tilgjengelig parkering i flere deler av sentrum og som vil bidra til å fordele trafikk tettheten i sentrum.</p>		<p>er også sikret ved en fremtidig utvikling av felt BKB4.</p> <p>5.2 Det vil fortsatt være korttidsparkering i Åsenveien og planforslaget tilrettelegger for parkering tilknyttet nye næringsarealer.</p> <p>5.3 Plassering av de 100 offentlige tilgjengelige parkeringsplassene sikres gjennom planbestemmelser og vil lokaliseres i felt BKB4, dvs. i Åsenveien der det er p-hus i dag. Disse vil være nærmest de sentrale gatene i Ski sentrum.</p> <p>5.4 Kommunen er godt i gang med en parkeringsstrategi for Ski sentrum og omegn som vil kartlegge behovet, fordeling av trafikk tettheten og egnet plassering av de offentlige tilgjengelige parkeringsplassene.</p>
--	--	---

6. Lokal Agenda 21 – forumet i Nordre Follo, brev datert 21.01.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>6.1 Planen inneholder positive elementer som vil kunne gi beboerne i området korte avstander mellom bolig, handel, kollektivknutepunkt og transport. Det er ikke problematisert at forslagsstiller ikke har råderett/inngått avtaler med Sentrum Boligsameie og deres eiendommer/grunn. Før 2. gangs behandling bør forslagsstiller fremlegge dokumentasjon på at Sentrum Boligsameie gir sin tilslutning til forslaget.</p>	<p>Forslagsstiller takker for gode innspill. Forslagene til reguleringsbestemmelser er ivarettatt i planvurderinger og/eller bestemmelser.</p>	<p>6.1 Plan- og bygningsloven pålegger ikke tiltakshaver å inngå avtale med grunneiere for å kunne fremme en detaljreguleringsplan, også for eiendommer de selv ikke eier. Tiltaket, dvs. utbygging av ny bebyggelse, kan ikke gjennomføres uten grunneiers tillatelse. Evt. må eiendommen kjøpes opp av utbygger.</p>

6.2 Vurderingen om attraktivitet og at det blir praktisk å bo sentralt og urbant for enkelte barnefamilier sammenfaller ikke med Aftenpostens artikkel 10.01.2021: «... når de stifter familie ønsker de hage, mer luft, plass og rolige forhold.» Forskning viser at dagslys er et av de viktigste premisser for bokvalitet. I denne planen er det planlagt å bygge høyt og tett. Dette kan føre til dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innsyns- og støyproblemer.

6.3 I saksfremlegget for områdereguleringsplan for Ski sentrum 17.06.2015 vises det til «*Det anbefales at byggehøyder i sentrumskvartalene utgjør 5 og 6 etasjer, tilsvarende dagens praksis. Dette av hensyn til sol- og skyggeforhold på gateplan (de østvestgående gatene i Ski sentrum blir veldig skyggefulle med høyder over 6 etasjer) og i gårdsrom, samt at høyere bebyggelse neppe kan forenes med kravet om uteoppholdsarealer*». Denne vurderingen skulle også vært foreliggende denne planen.

6.4 Positiv til barnehage innenfor planområdet, men utilfredsstillende med utearealet til lek og bevegelse på taket til barnehagen. Bebygde områder bør ikke regnes med som uteoppholdsareal. Takområdet bør ikke brukes av barn ut over barnehagens åpningstid. Høyden på enkelte boligblokker

Temaet om eierforhold har kun blitt problematisert i forbindelse med at utbygging vil sannsynligvis skje på ulike tidspunkter og krav om uteoppholdsarealer vil ikke bli tilfredsstillende når feltene er avhengige av hverandre for å få gode og tilstrekkelig felles uteoppholdsarealer.

6.2 Planforslaget skal tilrettelegge for så gode bokvaliteter som mulig, slik at også barnefamilier kan trives med å bo i blokkbebyggelse. Dermed er det spesielt viktig i denne planen at det er gode uteoppholdsarealer og andre tilbud som kan kompensere for kvaliteter man finner ved privat enebolig.

6.3 Kommunen fremmet forslag til endring av enkelte bestemmelser til 1. gangs behandling nettopp for å redusere høydene og tettheten slik at det oppnås gode solforhold på bakkenivå. Planen har bestemmelser som skal sikre god nok avstand til nabobebyggelse for å minimere skyggedannelse og innsyn.

6.4 Utforming av lekeplasser skal følge krav i kommuneplanen og krever at i hovedsak lekeplasser skal anlegges på bakkeplan. Dersom kravet til antall m² oppnås på bakkeplan, så er det ingen hindring for at tilleggsarealer egnet for lek kan være på taket til barnehagen. 50% av arealene til lekeplasser kan ha brattere stigning enn 1:50

<p>bør reduseres slik at barnehagen får mer sol på ettermiddager også vår og høst.</p> <p>6.5 Bør kreves at det er relevant næringsvirksomhet og tydeliggjøre krav om publikumsrettet virksomhet for å generere byliv. Det var en forestilling om at området skulle transformeres slik kommunen fremstilte i områdereguleringsplan for Ski sentrum der to eksisterende bygg av interessant verdi samt et drivhus kunne inngå som en del av en torgfunksjon, og at torget ble utredet i kombinasjon med sørenden av Sentrumveien som målpunkt. Denne ideen er ikke fremtredende i detaljreguleringen for Ski sentrum syd og utbygger ønsker å omforme området til en fortettet utgave av en drabantbybebyggelse. Ski sentrum syd er tjent med en mer skånsom bebyggelse i tråd med visjonen kommunen hadde i 2015 for områdereguleringsplan for Ski sentrum.</p>		<p>når utformingen av lekeområdet har preg av skogs- eller naturområder og arealer brattere enn 1:5 kan inngå i lekeplassberegningen hvis de tilrettelegges for aking, men aking kan ikke være hovedaktiviteten. Det er i tillegg satt detaljerte krav til barnehagens utearealer i planforslaget.</p> <p>Med begrenset areal til uteoppholdsarealer er det positiv at uteområdene til barnehagen kan brukes av andre barn og unge også utenfor barnehagens åpningstider.</p> <p>6.5 Planen har fastsatt krav at næringsarealer på bakkeplan mot offentlige arealer er publikumsrettet.</p> <p>Den eldre bebyggelsen med drivhus i Jernbaneveien var vedtatt som ikke verneverdig i områdeplanen, dermed har det heller ikke blitt innlemmet i forslaget. Fortetting og å få til en stram kvartalsstruktur har vært mer aktuelle temaer i planen.</p>
---	--	---

7. Truus G. Bøe, e-post datert 01.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>7.1 Planforslagets organisering av bebyggelse erfares som massivt, omfattende og lukker området. Det kan oppleves som svært negativ. Det går ut fra at høy utnyttelse sammen med ønskede byggehøyder vil skape skyggevirksomheter for bebyggelse på motsatt side av Sanderveien, Åsenveien og</p>	<p>7.1 Vi har oppdatert våre sol-/skyggediagrammer etter justeringer i bebyggelsen etter offentlig ettersyn.</p> <p>7.2 Rådgivende ingeniør har gjort støysimuleringer i modell med ny bebyggelse.</p>	<p>7.1 I sol- og skyggediagrammet for det endrete planforslag etter 1. gangs behandling vises det at deler av første husrekke øst for Sanderveien vil begynne å bli skyggelagt ved kl. 17 og nesten fullstendig skyggelagt ved kl. 18 ved 1. mai. Kommunedirektørens vurdering er at i fremtiden vil det</p>

<p>Jernbaneveien. Konsekvensene vedrørende solforhold for omkringliggende eiendommer bør også utredes før sluttbehandling.</p> <p>7.2 Det antas at planlagt bebyggelse mot Sanderveien vil medføre en refleksjonsøkning for eksisterende bebyggelse. Det savnes en støyutredning for eksisterende boliger i Sanderveien tilsvarende den som har blitt gjort for boligene langs Åsenveien. Det kommer dermed ikke frem hvem som måtte bli ansvarlig for eventuelle tiltak for å redusere uakseptable støynivå for eksisterende bebyggelse.</p>		<p>sannsynligvis etableres lignende kombinert bebyggelse og anlegg på østsiden av Sanderveien med næring i 1. etasje. Det er likevel kommunedirektørens holdning at det er ikke ønskelig at det bygges flere enn 8 etasjer mot Sanderveien og maks. kotehøyde er justert i plankartet. En slik begrensning på høydene vil sørge for en visuell bedre virkning av gatesnittet i Sanderveien og skyggevirkingen på naboområdet.</p> <p>7.2 Viken fylkeskommune har ansvar for støyen fra fylkesvei og vil gjøre støymålinger hvert 5. år. Neste støymåling skal skje i 2022. Dersom innvendig støynivå til boligene ligger over grensen, vil det være krav om støyisolering på selve huset. Det er satt inn en rekkefølgebestemmelse i planen for Sanderveien om at dette skal bli utført før etablering av gang- og sykkelveien i Sanderveien. Støyutredningen som skal foreligge til søknad om rammetillatelse skal også utrede refleksjonsstøy for nybebyggelse mot Sanderveien. Utredningen skal si om det er behov for avbøtende tiltak og hvordan de eventuelt skal sikres.</p>
---	--	---

8. Thon Ski AS v/ Hille Melbye Arkitekter, brev datert 29.01.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>8.1 Eiendom 134/344 som Thon Ski AS eier, er et boligsameie der boligene har tinglyste rettigheter til parkering i parkeringshuset på eiendommen. Parkeringshuset må sikres i</p>	<p>8.1 Vi noterer oss at tinglysning av parkeringsplasser for boligsameiet på 134/344 i det offentlig tilgjengelige parkeringshuset på samme gårds- og</p>	<p>8.1 Planforslaget skal fastsette mulighetene for en fremtidig utvikling og tvinger ikke at eiendommen må</p>

<p>reguleringsplanen og det må ikke tillates tiltak som tvinger frem endringer av dagens funksjoner. En utvikling i henhold til foreliggende planforslag forutsetter at det oppnås enighet med sameiets seksjonseiere.</p>	<p>bruksnummer, er ytterligere argument for at denne bygningsmassen ikke vil utvikles med det første.</p>	<p>transformeres/gjennomføres uten samtykke fra grunneiere eller sameiet.</p>
<p>8.2 Flytting av veien noe lenger vekk fra senteret har blitt mottatt som positiv. Siden veien reguleres kun til senterlinje er det likevel uklart hvor grensen mellom veiareal og storsenteret faktisk blir. For å gi rom for gode fortausbredder og utadrettet aktivitet på vestsiden av veien, ønskes det ikke at det legges opp til et for omfattende tverrsnitt på veien.</p>	<p>8.2 Ingen kommentar.</p> <p>8.3 Sol- og skyggediagrammer følger plansaksfasene og disse er også oppdatert til det omforente forslaget til 2. gangs behandling.</p> <p>8.4 Gangveitraséen som ligger som en forutsetning fra overordnet plan, er justert så mye som det lar seg gjøre i øst (fremdeles åtte meter mellom gavlene i BKB4 og BKB5). Byggegrense er justert.</p>	<p>8.2 Søndre del av Jernbaneveien reguleres fra dagens senterlinje og østover. Veien på vestsiden av senterlinjen blir dermed uberørt, og fortauskant mot vei og fortausbredder på vestsiden blir lik som dagens situasjon.</p>
<p>8.3 Solforholdene på uteareal i BKB4 er helt marginale, og primært i formiddagstimene. Klokken 15 er siste tidspunkt med sollys av betydning på terrengnivå i BKB4. Noe som er uakseptabelt for grunneier, da det påvirker mulighetene til å realisere et godt boligprosjekt på feltet. Foreslåtte høyder for bebyggelsen nord i BKB5 må ned i vesentlig grad, da de står rett sør for BKB4. Det bes om dokumentasjon som viser at kvalitetskravene i §3.2 i bestemmelsene lar seg oppfylle i felt BKB4 spesielt med hensyn til tiden mellom 15:00 og 20:00.</p>	<p>8.5 Det reguleres ikke med lokkløsning i dette kvartalet på grunn av forutsetninger brann- og rømning (brannbil må kunne kjøre inn i gårdsrom for å få til regulert utnyttingspotensiale).</p> <p>8.6 Ingen kommentar</p> <p>8.7 Ingen kommentar</p> <p>8.8 Kommunen vurderer å legge inn foreslått tilføyelse i bestemmelsene for å sikre at søknadspliktig vedlikehold/oppgradering kan få tillatelse uten utbyggingsavtaler.</p>	<p>8.3 Innspillet er videreformidlet til forslagsstiller.</p> <p>8.4 Innspillet er videreformidlet til forslagsstiller.</p> <p>8.5 Innspillet er videreformidlet til forslagsstiller.</p> <p>8.6 Innspillet er videreformidlet til forslagsstiller.</p> <p>8.7 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg er like for alle felt og rekkefølgekrav er presisert for å gjelde for det omsøkte byggetiltaket.</p> <p>8.8 Mindre søknadspliktige tiltak følger av plan- og bygningsloven og trenger ikke å eksplisitt nevnes i denne planen.</p>
<p>8.4 Trasé for gjennomgående gangvei (bestemmelsesområde #2) må justeres noe i øst for å få til en balansert fordeling av dette</p>		

arealet på de berørte eiendommene.
Byggegrenser må flyttes tilsvarende, som vil sikre noe ekstra grunnflate og viktig uteareal for bebyggelse i BKB4 og dermed også bedre fordeling av utnyttelse.

8.5 Det bes om at felt BKB4 reguleres med tilsvarende næringsareal som BKB5, altså med næringsareal på bakkeplan og boliger over lokknivå. Kotehøyde for lokknivå i BKB4 må vurderes nærmere, for å være godt tilpasset høyde for næringslokaler med henvendelse mot gate i nord.

8.6 Byggegrense mot gårdsrom i BKB4 må gjøres mer robust med hensyn til å kunne løse boliger på en god måte i det nordøstre hjørnet/buen i feltet. Det er støy fra to sider i dette området, og det er ikke sikkert at bueformen vil gi tilstrekkelig andel av fasade mot stille side til å kunne ivareta støykrav.

8.7 Understreket tekst er forslag til endringer eller presiseringer av bestemmelser.

§3.3 tredje avsnitt: «Godkjent teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for det aktuelle feltet skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for feltet».

§7.1: «All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, sammenføyning osv.) være utført for berørte felt».

<p>«Foreligge godkjent utomhusplan, jfr. §3.1 for det aktuelle feltet».</p> <p>§7.3 «Uteoppholdsareal <u>innenfor det aktuelle feltet</u> skal være ferdig opparbeidet i henhold til krav om MFUA i §3.2, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannshåndtering og renovasjonsanlegg».</p> <p>8.8 §7.2 Forslag til ren tilføyelse:</p> <p>«Mindre søknadspliktige tiltak som begrenser seg til vedlikehold, nødvendig opprustning av eksisterende bygningsmasse og tekniske anlegg kan likevel tillates». Dette er spesielt viktig for felt BKB4, der utvikling kan ta tid og der det høyst sannsynlig vil være nødvendig å kunne utføre slike mindre bygningsmessige tiltak i overskuelig fremtid.</p>		
--	--	--

9. Sameiet Ski Amfi 1, brev datert 21.01.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>9.1 Lurer på om eksisterende bygg langs Åsenveien syd, «Princessbygget» og Folloklinikken, bestå eller bygges på. Høyden på den planlagte bebyggelsen parallelt med Åsenveien og til dels Jernbaneveien bør ikke overskride nåværende høyder som er på 5 etasjer. Det er viktig å ta hensyn til forhold med innsyn, utsyn, sol/lysforhold og verdiforringelse som kan bli følge av nybyggingen med over 5 etasjer.</p>	<p>Det er gjort solanalyser som ligger ved planarbeidet. Gjennom en helhetlig detaljregulering for området, er det f.ø. vår vurdering at verdi på eksisterende sameiet og borettslag vil øke.</p>	<p>9.1 I plankartet varierer maksimal kotehøyde fra 148,9 opptil 156,4 m.o.h for Åsenveien syd. Dette tilsvarer mellom 6 etasjer og 8 etasjer. Nye solstudier viser at disse etasjehøydene vil ikke påvirke lysforholdet for boligene som ligger opp på storsenteret. Den visuelle effekten derimot av 6 og 8 etasjer i en smal gate som Åsenveien kan likevel vurderes som noe negativt fra bakkeplan, og det er kommunens vurdering at bygninger mot</p>

tilliggende områder skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger er minimum 1:1.

10. Follo Brannvesen, brev datert 01.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>10.1 Tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr må ivaretas i hele planområdet. Brannvesenets høyderedskap skal kunne nå alle etasjer for bygg inntil 8 etasjer. I lave byggverk kan det tilrettelegges for bruk av bærbare stiger.</p> <p>10.2 Det skal være minst en utgang til sikkert sted eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller en utgang som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder fra en branncelle.</p> <p>10.3 Hver boenhet skal ha minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slukkeinnsats når brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer har utgang til ett trapperom utført som rømningsvei.</p> <p>10.4 Det skal være forsvarlig adgang til slukkevann for bygg der mennesker og dyr oppholder seg. Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei, samt at det må være</p>	<p>10.1 Forslagsstiller viser til godt tidligmøte med Follo Brannvesen og tar uttalelsen til etterretning.</p>	<p>10.1 Innspillene tas til etterretning, men det kan nevnes at i planforslaget har det blitt gjort en overordnet vurdering og strategi for de branntekniske forholdene i forbindelse med utarbeidelse av denne reguleringsplanen. Byggteknisk forskrift 2017 (TEK 17) er benyttet for utarbeidelse av innsendt rapport til kommunen. Rapporten er ikke et prosjekteringsgrunnlag og videre prosjektering må utføres i neste fase av prosjektet.</p> <p>10.2 Se øvrig kommentar.</p> <p>10.3 Se øvrig kommentar.</p> <p>10.4 Se øvrig kommentar.</p> <p>10.5 Se øvrig kommentar.</p>

<p>tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.</p> <p>10.5 Slokkevannskapiteten må være minst 1200 liter per minutt i småhusbebyggelse eller minst 3000 liter per minutt, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse. Det bes om at Follo Brannvesens retningslinjer går nøye igjennom.</p>		
11. Stor Oslo Eiendom, brev datert 01.02.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>11.1 Komplette planforslag ble sendt inn september 2019. Forslagsstiller mener at bestemmelser ble endret uten involvering av forslagsstiller i forbindelse med klargjøring av plansaken til 1. gangs behandling og uten at konsekvensene av endringene var undersøkt.</p> <p>11.2 Det bes om at planen blir realitetsvurdert etter endt offentlig ettersyn og før saken går videre til sluttbehandling. Endringene som ble vedtatt i bestemmelsene gir noen utilsiktede virkninger.</p> <p>11.3 I Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus er Ski en av byene som er utpekt som særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Det må oppnås en kritisk masse, både for å forsvare investeringen i kollektivtrafikken, for kundegrunnelaget og for bylivet.</p> <p>11.4 Forslagsstiller har basert sitt opprinnelige planforslag på områdeplanen i Ski sentrum som angir bymessige kvartaler og føringer for</p>	<p>Basert på overstående betraktninger ønsker forslagsstiller å gå i videre konstruktiv dialog med Nordre Follo kommune, med hensikt å få til et omforent og realiserbart planforslag frem til sluttbehandling.</p> <p>Forslagstiller ser et behov for noen nødvendige justeringer av planforslaget og justering i enkelte bestemmelser tilknyttet uteoppholdsarealet. Hensikten er å få til et planforslag med mer optimalisert arkitektonisk utforming, hvor krav til sol på uteareal på kveldstid ikke alene skal styre utformingen av dette viktige byrommet.</p> <p>Forslagstiller mener at det foreslåtte kravet til andel uteoppholdsareal på bakkeplan derfor bør justeres til minimum 60 %. En slik justering, sammen med et tilført krav om kvalitet på areal på takterrasser, vil sikre tilstrekkelig gode uteoppholdsarealer og bokvalitet i området, samt tilstrekkelig handlingsrom til å skape et godt arkitektonisk plangrep for hele planområdet. Forslagstiller ser det som avgjørende for plansaken å sikre en kritisk</p>	<p>11.1 Kommunens forslag til endringer av bestemmelser ble tilsendt plankonsulent i AART Arkitekter i mai 2020 og drøftet underveis før 1. gangs behandling. De fleste forslag til endringer fikk aksept av forslagsstillers plankonsulent i det endelige dokumentet til 1. gangs behandling. Der det var uenighet i bestemmelsens ordlyd/prinsipp ble det nevnt for konsulenten at kommunen likevel ville fremme disse endringene til politisk behandling der kommunen mente det var nødvendig for å sikre gode bokvaliteter.</p> <p>Forslagstillers opprinnelige forslag med det foreslåtte utbyggingsvolum gjorde at de fleste uteoppholdsarealene hadde svært lite solbelysning ved ettermiddagstiden. Denne tiden er kjernetiden for de fleste beboere og kommunen mente at denne kvaliteten var ikke oppfylt i den opprinnelige planen.</p>

<p>hvordan bebyggelsen skal løses. At det gjøres en revisjon i kommuneplanen underveis i plansaken, som innsnevrer handlingsrommet i sentrumsplanen, fremstår som noe uforutsigbart.</p> <p>11.5 Det stilles spørsmål til om kommunen ikke skal tilrettelegge for høy utnyttelse i denne plansaken, og legge til rette for en byutvikling som vil generere tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å revitalisere denne delen av Ski sentrum.</p>	<p>beboermasse for et levedyktige bygulv og blomstrende byliv i nye Ski sentrum.</p>	<p>Forslagstillers forslag om at felles uteoppholdsarealer skulle regnes samlet for alle felter og gatetun var heller ingen god løsning med tanke på en fremtidig trinnvis utbygging og sikring av gode uteoppholdsarealer for alle felter uavhengig av når utbyggingen skulle skje. Vurderinger rundt trinnvis utbygging har vært minimalt belyst i forslagsstillers planforslag til 1. gangs behandlingen.</p> <p>For kommunen hadde det vært mest naturlig å fremme de gjeldende bestemmelser i kommuneplan, der områdeplan for Ski sentrum ikke har detaljerte kvalitetskrav til uteoppholdsarealer, men i dialog med forslagsstillers konsulent var det belyst at det ville være en uoppnåelig oppgave å få til en fornuftig fortetting med kommuneplanens bestemmelser. Kommunen valgte dermed en oppstramming av forslagstillers opprinnelig bestemmelse til solbelysning frem for å fremme kommuneplanens bestemmelse til 1. gangs behandling. Kommunens forslag til ny bestemmelse for solbelysning er basert på områdetype 3 (en områdeutnyttelse mellom 150 – 300 % BRA) i Oslo kommunes veileder for utearealnormer (mai 2018). Forslagsstiller hadde basert sin bestemmelse på områdetype 2 (en områdeutnyttelse mellom 250 – 400 % BRA).</p>
---	--	--

11.2 Kommunens rolle er å ha helhetsblikket og se på byutviklingen i Ski sentrum i en større sammenheng og sikre samfunnskritiske verdier. Planen har blitt realitetsvurdert i forhold til disse synspunktene. De vedtatte bestemmelsene til 1. gangs behandling har til hensikt å forsikre at planen resulterer i en god utvikling av dette området av Ski sentrum og tilpasser seg lokalidentiteten.

Planforslaget må trekke sine konklusjoner til den endelige utformingen av bebyggelse og uterom ut ifra de nasjonale, regionale og lokale planene, samt de konkrete forhold som ligger i den fysiske begrensningen til tomten, samt orientering og plassering i tilknytning til sine omgivelser. Sentrumsplanen setter kun en generell ramme for utviklingen, mens resultatet av detaljreguleringen må reflektere de konkrete forholdene og sette sammen de ulike elementene på best mulig vis for å skape et levende bymiljø og et godt sted å bo og jobbe.

11.3 Selv det reviderte planforslaget, i tråd med vedtaket i 1. gangs behandlingen, har en områdeutnyttelse på gjennomsnittlig 160 % og har dermed en kritisk masse i tråd med Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus der anbefalingen for regionale byer er på 80 – 100 % områdeutnyttelse.

Planforslaget skal ikke alene ta den økonomiske byrden for å hverken finansiere kollektivtrafikken eller kundegrunnlaget. Det vil være summen av den samlede utbyggingspotensial i hele Ski sentrum som vil kunne dekke dette og skape det ønskete bylivet.

11.4 Det har ikke vært noe innsnevring i handlingsrommet i sentrumsplanen i forbindelse med planprosessen. Sentrumsplanens bestemmelse § 3.8 sier at det skal vektlegges god bokvalitet med hensyn til lys, oppholdsarealer, innsyn, materialbruk og forholdet mellom privat, felles og offentlig areal. Sentrumsplanen § 3.3 sier at høydelinjenes plassering er retningsgivende og skal endelig fastsettes i detaljreguleringsplan. Kommunen har formidlet til forslagsstiller at høydene i planforslaget utfordrer solforholdet og skyggevirkning på bakkeplan og at dette må vurderes nærmere. Dette var kommunisert allerede ved oppstart av planarbeidet og gjentatte ganger under planprosessen fram til 1. gangs behandling. I sentrumsplanens § 4.3 er det definert maks andel bolig av totalt bruksareal for alle delfelt innenfor Ski sentrum områdeplan. Det åpnes opp for at maksimal andel av totalt bruksareal kan justeres på bakgrunn av en handelsanalyse for Ski sentrum. Forslagsstiller har valgt å øke bolig andelen med nesten det dobbelte og

		<p>reduere næringsandelen tilsvarende. Dermed blir den forutsigbarheten forslagsstiller søker, mindre forutsigbart ettersom forslaget ikke er lenger innenfor sentrumsplanens opprinnelige fastsatte rammer.</p> <p>11.5 Kommunens mål er å tilrettelegge for byvekst med grønne kvaliteter. Dette innebærer tilrettelegging for høy utnyttelse innenfor rammer som samtidig gir gode bokvaliteter, enkelt tilgang til kortreiste tilbud og miljøvennlige transportmidler.</p>
--	--	--

12. Sentrum Boligsameie, brev datert 01.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>12.1 Sentrumveien 9 ligger sentralt i planområdet. Vesentlig at det blir gode grøntarealer også på utbyggingsområdet som grenser til deres eiendom.</p> <p>12.2 Det er ikke ønskelig med så stor fortetting som planen legger opp til på området som grenser til deres eiendom. Svært høye blokker nær deres eiendom vil påvirke solforhold og gi deres beboere lavere bokvalitet. Et lavere alternativ er ønskelig.</p>	<p>12.1 Det er utarbeidet landskapsplan som viser helheten i utomhusområder, torg og gatetun for planområdet. Området vil tilføres grønne kvaliteter.</p> <p>12.2 Når det gjelder tetthet, er det gitt kvalitetskriterier for utomhusområder som gir svar på høydebegrensningene i planen ifht. overordnet områdeplan.</p>	<p>11.6 Det er fastsatt bestemmelser i planen som skal sikre at hver enkelt utbyggingsfelt skal ha gode uteoppholdsarealer med vegetasjon og skal samtidig være forenelig med en trinnvis utbygging.</p> <p>11.7 Solstudier viser at ny bebyggelse i feltet BKB1 som grenser til felt BKB3 vil skyggelegge halvparten av utearealene for BKB3 ved kl.17 ved 1. mai. Dette vurderes som tilstrekkelig for et urbant bomiljø. Det kunne vært en fordel selvfølgelig om bebyggelsen som grenser til BKB3 flyttes enda lenger sørover for å slippe inn enda mer av ettermiddagssolen.</p>

13. Sentrum Borettslag II, brev datert 01.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar	
<p>13.1 Styret i Sentrum borettslag opplever å ikke ha blitt veldig involvert eller informert i forslagstillers planarbeid.</p>	<p>Fra arkitektkonkurransfase og gjennom detaljreguleringsarbeidet, er det tatt hensyn til at Sentrum Borettslag kan tenkes å bli stående. Reguleringsplankartet tar hensyn til dette scenarioet. Enn videre, er bebyggelsesfelt BKB6 som Sentrum Borettslag ligger innenfor justert og øket i areal, slik at det muliggjøres boligutvikling innenfor feltet. Jernbaneveien 16 B som ligger innenfor samme felt har også bestilt og bekostet ekstra studier for et samlet BKB6.</p>	<p>13.1 Grunneiere og andre berørte parter ble varslet i brev datert 25.02.2019 i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Det ble også avholdt flere møter med grunneiere innenfor planområdet for å avstemme forventninger og samkjøre detaljreguleringen på vegne av flere grunneiere. I løpet av den første høringsperioden ble det avholdt av forslagsstiller et åpent informasjons- og innspillsmøte. Lørdag 6. april 2019 ble det avholdt en workshop for å engasjere lokalbefolkningen i Ski. Hensikten med workshopen var å samle innbyggerne til en uformell dialog med forslagsstiller, arkitekter og planleggere i AART Architects.</p>	
<p>13.2 Det forutses i planen at Sentrum borettslags eiendom rives. Om borettslagets eiendom blir stående kommer forandringen av nærområdet til å få svært store konsekvenser for borettslaget, bl.a. med et bydelstorg svært nær på vestsiden av eiendommen der leilighetene har balkonger, noen straks over bakkeplan. Eiendommens parkering har adkomst fra Jernbaneveien i dag og blir blokkert av ny bebyggelse.</p>		<p>13.2 Planen legger opp til en høyere utnyttelse av området og dermed innebærer at både bebyggelse og eksisterende parkeringsgarasjer rives for å kunne bygge ut tomten på en mer arealeffektiv måte. Planen forutsetter at eiendommene tilhørende Sentrum borettslag og Jernbaneveien 16 helst går sammen for å få til best mulig løsning. Likevel så er byggegrensene lagt opp slik at eksisterende bebyggelse tilhørende Sentrum borettslag kan bli stående slik den er i dag. Planen legger til rette for en parkeringskjeller i sammenheng med ny bebyggelse der innkjøring vil skje fra Jernbaneveien.</p>	
<p>13.3 Sanderveien utvides vesterut og kommer veldig nær eiendommens fasade.</p>			
<p>13.4 Viktig for beboere i Sentrum Borettslag II at de skal kunne være svært fornøyde med sine nåværende, hyggelige og svært sentrale boliger, og ikke bli «tvunget» til å flytte. Om eiendommen skal være attraktivt for en utbygger å overta, må det innebære at utnyttelsesgrad og fordeling mellom bolig- og forretningsareal er regningsvarende for å utvikle eiendommen.</p>			
<p>13.5 Planen må ta hensyn til samtlige grunneiere i området og utbyggers interesser må ikke overstyre borettslagets interesser</p>			

<p>uansett om borettslagets eiendom blir stående eller ikke.</p>		<p>13.3 Utvidelsen av Sanderveien vestover er vedtatt i egen plan og vil være en nødvendig oppgradering av gamle Sanderveien. Utvidelsen sikrer en mer trafiksikker veiløsning med tilstrekkelig plass for gående og syklende. Det vil kun være fortauet som kommer helt inntil bebyggelse ved det sydligste hjørnet.</p> <p>13.4 Fordelingen mellom bolig og næring tar utgangspunkt i handelsanalysen som ble utarbeidet av forslagsstiller i forbindelse med planforslaget. Forslagsstiller har økt bolig andelen med nesten det dobbelte sammenlignet med områdeplanen og redusert næringsandelen tilsvarende. Den totale utnyttelsen og da spesielt størrelsen på boligandelen henger sammen med krav til størrelse og kvalitet på felles uteoppholdsarealer for boligene.</p>
--	--	---

14. Opsahlgården Eiendom AS, brev datert 02.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>14.1 I planen fremkommer det ikke noen løsning for de 100 offentlige parkeringsplassene. Det er livsviktig for næringene spesielt nord for Åsenveien at parkeringstilbudet er tilrettelagt for regional handel. Sentrumsplanens parkeringsstrategi er på dette tidspunkt allerede svekket i vedtaket om detaljreguleringen rundt ny videregående skole og de tilstøtende</p>	<p>Per i dag, ansees de 100 offentlig tilgjengelige bilparkeringsplassene som ønskes nord i planområdet, ivaretatt i parkeringshuset i Åsenveien 8 som har kapasitet på 350 biler. 100 offentlige tilgjengelige parkeringsplasser her er også sikret som rekkefølgekrav i planforslaget.</p>	<p>14.1 I planforslaget til 1. gangs behandling var det lagt opp til at eksisterende p-hus med en kapasitet på over 300 p-plasser i Åsenveien skulle svare ut kravet om de 100 offentlige tilgjengelige p-plassene. Det var dermed ikke sikret noen offentlig tilgjengelige p-plasser skulle felt BKB4 dvs. p-huset, transformeres til boliger i fremtiden.</p>

<p>kvartalene, da dette området er avkortet med 100 plasser.</p> <p>14.2 Plasseringen av parkeringsplasser er også avgjørende for næringene i sentrumskjernen. I dag ligger det 1600 plasser i den sydlige delen av Ski sentrum tilknyttet Ski Storsenter. Disse fungerer som en trakt inn til nettopp Ski Storsenter og er etablert for innadrettet handel.</p> <p>14.3 Næringsgrunnlaget i sentrum de siste 25 årene er bevis og et produkt av en skjevfordelt parkeringsstrategi. Det hadde vært mest naturlig med plassering av et offentlig tilgjengelig parkeringstilbud nærmest mulig sentrumskjernen på øvre og nedre torg med underjordisk parkering. Samtidig vil vel overveid plassering av parkeringsplasser løse trafikk tettheten igjennom sentrum.</p> <p>14.4 Besøksintensiteten for parkerende i sentrumskjernen har økt med ca. 40 % fra 2016 til 2019. Parkeringshuset på hjørnet av Sanderveien og Åsveien er sjeldent fullt til tross for kø ned til parkeringen i Ski Storsenter. Det er ca. 200 meter å gå fra dette parkeringshuset til gågata. Dette underbygger viktigheten av en god strategi og avstanden til næringene og byrommene.</p>		<p>Planbestemmelser er justert slik at planen sikrer de 100 offentlige tilgjengelige parkeringsplassene også i den forbindelse når felt BKB4 transformeres.</p> <p>14.2 De offentlige parkeringsplassene vil være lokalisert på samme sted som dagens situasjon og sånn sett er mye mer sentralisert enn storsenterets sitt p-hus.</p> <p>14.3 Kommunen er godt i gang med ny parkeringsstrategi for Ski sentrum som vil kartlegge parkeringsbehovet og fordeling av trafikk tettheten.</p> <p>14.4 Tas til orientering.</p> <p>14.5 Tas til orientering.</p>
---	--	---

<p>14.5 Fredrikstad har lyktes med en god parkeringsstrategi, hvor tilreisende har et underjordisk parkeringstilbud kun 100 meter i fra gågata. Det er naturlig at parkeringsplassene nærmest «inngangsdøra» blir opptatt først.</p>		
15. Åsenveien 3, brev datert 03.02.2021		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>15.1 Nødvendig å få et tilstrekkelig stort potensial av nytt regulert areal for at utviklingen av eiendommen Åsenveien 3 skal være økonomisk bærekraftig. Den foreslåtte arealreduksjon i det reviderte planforslag vil medføre at realiserbarheten av den kommende utviklingen blir utfordret. Ber om en ny vurdering av det reviderte forslaget, med hensikt om å gjøre at en transformasjon av eiendommen blir attraktiv og aktuell.</p> <p>15.2 Kravet til uteoppholdsareal på bakkeplan og sol på kveldstid kan ikke alene bli styrende for hvordan dette sentrumsområdet skal utvikles som helhet. Åsenveien 3 tror på et kombinert formål for eiendommen forutsatt en markedstilpasset fordeling mellom bolig og næring. For Åsenveien 3 er det avgjørende å kunne tilpasse prosjektet til de markedsmessige vilkårene på det tidspunktet eiendommen skal utvikles og realiseres.</p> <p>15.3 Det er avgjørende at det endelige planforslaget som vedtas ved politisk 2. gangs</p>	<p>Forslagsstiller har gjennom fagkyndig plan og arkitekt, hatt mye dialog og fått vist konsekvenser at de endringer som kommunen vedtok som kulepunkts formuleringer uten uttegninger til 1. gangs behandling. Planforslaget er justert til et omforent forslag.</p>	<p>15.1 For utvikling av Åsenveien 3 er det viktig at bebyggelseshøyder ikke skaper negative konsekvenser verken for eksisterende boligbebyggelse på nordsiden av Åsenveien eller gatebildets visuelle uttrykk.</p> <p>15.2 Opprinnelig innsendt planforslag til kommunen la til grunn normer som ga utifredsstillende bokvaliteter og som ikke opprettholder kommuneplanens mål om byvekst med grønne kvaliteter og god folkehelse. Det skal være en balansegang mellom urbanitet og god boligutvikling. Det ene utelukker ikke det andre.</p> <p>Kommunens beslutning med å stramme opp forslagstillers opprinnelig bestemmelse til solbelysning frem for å fremme kommuneplanens bestemmelse til 1. gangs behandling var et absolutt minimum. Det skal være tilfredsstillende minste felles uteoppholdsarealer som kan gi beboere skjermede områder til rekreasjon og et lavterskeltilbud for å komme i kontakt med</p>

<p>behandling, må basere seg på høringsmerknaden fra Stor-Oslo Eiendom, og at forslagstiller og kommunen sammen kommer frem til et omforent planforslag som sikrer tilstrekkelige rammer for en fremtidig utvikling av Ski Sentrum Syd.</p>		<p>andre beboere. Disse arealene skal også sikre barn og unges behov for uorganisert lek og møteplasser mellom jevnaldrende. Skal vi sikre barnevennlige byer så må barn og unges interesser ta større plass i utvikling av nye boligprosjekter.</p> <p>15.3 Kommunens rolle er å ha det oversiktlige blikket og se på byutviklingen i Ski sentrum i en større sammenheng og sikre samfunnskritiske verdier. Planen har blitt realitetsvurdert i forhold til disse synspunktene. Bestemmelsene har til hensikt å forsikre at det blir en god utvikling av dette området av Ski sentrum og som samtlig bidrar til samfunnet som helhet.</p> <p>Det reviderte planforslaget i tråd med vedtaket i 1. gangs behandlingen har en områdeutnyttelse på gjennomsnittlig 160 % og sikrer mer enn nok fortetting enn Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus sin anbefaling for regionale byer på 80 – 100 % områdeutnyttelse. Boligandelen er også betydelig økt i forhold til rammene satt i sentrumsplanen.</p>
---	--	---

16. Jernbaneveien 16 AS, brev datert 03.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>16.1 Jernbaneveien 16 AS (JB16) er en av tre grunneiere i felt BKB6 (S14) i Ski sentrum syd og vil sikre all utvikling av kvartalet til deres felles beste. Sentrum Borettslag har ikke noe</p>	<p>16.1</p>	<p>16.1 Tas til orientering.</p>

<p>ønske om hverken å bekoste eller på annen måte engasjere seg aktivt for å utvikle S14 da flertallet av dagens beboere virker godt tilfreds med å bli boende i sine sentralt beliggende, godt vedlikeholdte og forholdsvis rimelige leiligheter.</p> <p>16.2 Regnestykket for å kjøpe samtlige leiligheter til markedspris, rive disse og føre opp et nytt bygg vil ikke være regningssvarende når planen kun åpner for et relativt beskjedent mervolum.</p> <p>16.3 For at et bysentrum skal bli levende og attraktivt kreves det et betydelig antall mennesker som bor og bruker byen daglig. Et bymiljø som tar opp «kampen» både mot Ski Storsenter, Oslo og andre steder som i dag oppleves som mer attraktive enn et halvtomt Ski sentrum.</p> <p>16.4 Ønskes at krav til MUA på bakke/lokk settes til minimum 60 % og inntil 40 % kan legges på tak, da det er krevende for feltet å tilfredsstillende krav til solbelyste arealer dersom så mye som 75 % av MUA skal ligge på bakke. Selv ved minimum 60 % av MUA lagt på terreng og 40 % på grønne tak kan feltet BKB6 fremdeles ikke bygge høyere enn maksimalt 4 etasjer mot Jernbaneveien, ettersom høyere bygg vil kaste for mye skygge inn over utenomhusarealet på bakkeplanet. Det er avsatt et betydelig areal til veier, plasser og</p>		<p>16.2 Det tas til orientering, men det er den den helhetlige byutviklingen for Ski sentrum som er styrende.</p> <p>16.3 Planforslaget legger opp til en betydelig høyere boligandel for BKB6 i forhold til rammene satt i sentrumsplanen der det var satt en begrensning på maksimum 25 % av totalt bruksareal. Planforslaget skal ikke alene ta oppgaven om å øke kundegrunnlaget i sentrum. Det er den samlede utbyggingspotensial i hele Ski sentrum som vil kunne dekke behovet og skape det ønskete bylivet.</p> <p>Det reviderte planforslaget i tråd med vedtaket til 1. gangs behandlingen har en områdeutnyttelse på gjennomsnittlig 160 % og går langt utover anbefalingen i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus for regionale byer som er på 80 – 100 % områdeutnyttelse.</p> <p>16.4 Kommunen vurderer de fastsatte bestemmelsene i områdeplanen som et minimum for å oppnå tilfredsstillende kvaliteter for boende innenfor feltet. Minste felles uteoppholdsarealer skal være arealer som kan gi beboere private og skjermede områder til rekreasjon og skape et lavterskel tilbud for å komme i kontakt med andre beboere. Disse arealene skal også sikre barn og unges behov for uorganisert lek og</p>
---	--	---

<p>torg som kommer i tillegg til de utenomhusarealene. Så Ski sentrum vil fremdeles ha meget gode utenomhusarealer.</p> <p>16.5 Opprinnelig innsendt planforslag ga en bedre fordeling mellom bolig – og næringsareal. Når dagens boligblokk (SBII) blir stående vil dette medføre til at felt BKB6 i praksis får redusert boligandelen i den nye bebyggelsen, da eksisterende bygningsvolum kun inneholder boliger helt ned til bakkeplan. Det må reguleres for boliger på inntil 90 % av arealene innenfor BKB6.</p> <p>16.6 15 % av arealene i 1. etasjen bør reguleres med ekstra himlinghøyder og tekniske føringsveier. Vil oppleves og fungere langt bedre enn mørke og tildekkede vinduer slik man ser på butikksentrene bl.a. i Ski og på Kolbotn. Med et slikt krav vil det gi en robusthet i prosjektet for framtidig bruksendring til næring når markedet tillater det.</p> <p>16.7 Pandemien har ført til endrede vaner med hjemmekontor, møter på nett og telefonkonferanser og har til dels allerede skapt varige endringer i behovene for kontorareal og arealer for tilhørende tjenesteytende næringer. Utviklingen i netthandel har også eksplodert. Disse endringene vil for en stor del forbli uendret, selv etter pandemien.</p>		<p>møteplasser mellom jevnaldrende. Skal vi sikre barnevennlige byer så må barn og unges interesser ta større plass i utvikling av nye boligprosjekter.</p> <p>16.5 I det reviderte forslaget er det skissert i illustrasjonene ca. 1150 m² næring og ca. 4250 m² bolig som gir en fordeling på ca. 21% næring og 79 % bolig. Selve planbestemmelser legger opp til en stor fleksibilitet der minimum er på 12,5 % og maksimum er på 21 %. Tomtens lokasjon som er under 300 meter fra stasjonen vil være attraktive lokaler i fremtiden for utadrettet virksomheter og andre arbeidsplasser. I et klima og miljø perspektiv er det viktig å få til en god balanse og samlokalisering av arbeidsplasser og boliger for å få redusert arbeidsreiser som tas med personbil.</p> <p>16.6 Kommuneplanens bestemmelser skal sikre at skilt og reklameinnretninger ikke tetter igjen vinduer til næringsarealer. Det er ikke noe kommunen ønsker.</p> <p>16.7 Det er ingen som vet sikkert hvordan samfunnet vil fungere etter pandemien. Noe av den digitaliseringen og de nye verktøyene kommer vi nok til å ta med oss videre i fremtiden, men likevel vil mennesker være avhengige av nærvær til andre mennesker. Det vil fortsatt være et stort behov og ønske,</p>
---	--	--

16.8 For å få til en arkitektonisk og bygningsteknisk god sammenføyning mellom eksisterende og ny bebyggelse, er det behov for å justere byggegrensen noe mot rundkjøringen i Sanderveien og Jernbaneveien. Vil ikke berøre areal avsatt til fortau eller annen offentlig infrastruktur.

16.9 Hovedinnfartsveien til Ski er og vil trolig forbli fra syd. Planen legger opp til at man møter byens nye «ansikt» med den laveste delen. Ski Storsenter tar fremdeles byrommet med sitt massive volum og store høyde. Bør tillates et signalbygg her ved sin utforming, uttrykk, materialvalg og høyde.

16.10 Ønsker en åpen dialog med kommunen og sammen finne løsninger som skaper realistiske, gode og attraktive boliger, næringsarealer og byrom med de kvaliteter planen legger opp til.

Supplerende uttalelse 03.02.2021 (Etter fristen)

16.11 Vil bli for mye næringsarealer til utleie de neste 5 – 10 år. Tomme næringslokaler er lite sentrumsvennlig. Dette er en kjent utfordring og det sees på ulike tiltak som bl.a. at de arealene i første etasje som egner seg for næring fremover bygges med bl.a. takhøyder som muliggjør en senere konvertering til næring. I mellomtiden kan de samme lokalene tilbys som rimelige boliger til

med hensyn til den psykiske velvære, å kunne arbeide på samme plass med sine kolleger, gå ut å spise på restaurant, oppsøke en butikk for å få veiledning til innkjøp av varer, osv. Det må planlegges for den byen vi ønsker, ikke for særskilte hendelser som en pandemi.

16.8 En justering av byggegrensen mot sør for å få til en bedre utforming av bebyggelsen på eiendommen anses som uproblematisk og endringen er foretatt i planforslaget.

16.9 Ski storsenteret har til en viss grad definert Ski bys omdømme utad som handelsknutepunkt, men byen kan definitivt bli noe mer enn det. Ski by har et vakkert kultur- og skogslandskap som omkranser byen og er noe av kjernen i Skis identitet. En av kommuneplanens satsingsområder er å få til en byvekst med grønne kvaliteter. Det at man kan bo tett inntil fine grønne områder har en større verdi enn et signalbygg. For hva skulle et signalbygg her i sør egentlig signalisere eller oppnå for byens innbyggere? En høy boligblokk signaliserer kun at her bor det mange mennesker. Nordre Follo's mål og visjon er å skape et godt sted å bo og jobbe, og selvfølgelig at det skal se attraktivt ut. Om man kan få til andre kvaliteter, og spesielt de grønne kvalitetene som kommunen søker etter, kan dette være en måte å lykkes med

<p>ungdom og par i etableringsfasen frem til markedet utvikler seg og det blir igjen attraktivt for næringsdrivende å kjøpe opp lokalene.</p> <p>Mtp. at boligblokken til Sentrum Borettslag II vil bli værende ønskes det at den prosentvise andelen næring må gjelde kun oppføring av nybygg innenfor kvartalet og tilsvare minimum 9 % i byggets første etasje.</p> <p>16.12 Bygninger langs Jernbaneveien må tillates inntil 6 etasjer slik at bygningsmassen kan utformes noe mer variert og unngå monoton og pregløs lavbebyggelse. Bygninger langs Sanderveien må tillates inntil 7 etasjer.</p> <p>16.13 Byggegrenser for bygningen mot torget (o_ST) må være romsligere for å tillate en mer egnet utforming av bebyggelsen og en mindre kompleks form, samt en mulig sammenkobling med bygget lengst nord i Jernbaneveien.</p> <p>16.14 Det ønskes at det åpnes for å bygge et lokk mellom kvartalets bebyggelse. Dette kan gjøre at næringsarealer og parkering løses på en mer egnet måte, samt få utearealene høyere og få bedre solforhold.</p>		<p>et attraktivt «ansikt» utad for innkjørende til bykjernen.</p> <p>16.10 Kommunen har hatt flere møter med grunneier underveis i planprosessen og diskutert nyansene i planforslaget.</p> <p>16.11 Planforslaget setter krav til minimum 1000 m² næring i BKB6. Dette tilsvarer 12,5 % av det totale tillatte BRA på dette feltet. Dette er betydelig mindre enn det som var fastsatt i sentrumsplanen. Per i dag er første etasjen mot fylkesveiene uegnet til boliger og dermed må disse fylles med andre funksjoner som ikke er støyfølsom.</p> <p>16.12 For å oppnå tilfredsstillende solforhold på uteoppholdsarealene for boligene, må høyden tilpasses tilsvarende.</p> <p>16.13 Byggegrensene er utformet med hensikt om å ivareta innsyn, utsikt og dagslysforhold for det eksisterende borettslaget, samt fremtidige boliger og tilhørende utearealer. Utforming av bebyggelse mot torget må skje innenfor disse byggegrensene.</p> <p>16.14 Dette er presisert i bestemmelsene på lik linje med andre felter som har samme mulighet.</p>
<p>17. Naturvernforbundet, brev datert 04.02.2021</p>		
<p>Sammendrag av innspill</p>	<p>Forslagstillers kommentar</p>	<p>Kommunedirektørens kommentar</p>

<p>17.1 Swecos rapport om naturmangfold er grundig, og vi samstemmer i Swecos forslag til avbøtende og forbedrende tiltak. Hvis tiltakene følges, vil området kunne få et høyere biologisk mangfold, og bli et bedre sted å være både for både mennesker, planter og dyr.</p> <p>Vi vil spesielt påpeke følgende viktige punkter i Swecos forslag til tiltak:</p> <p>17.2 Ivareta etablerte trær.</p> <p>17.3 Ved ny beplantning: benytt stedegent materiale for Østlandet, IKKE arter som står oppført på Fremmedartslisten.</p> <p>17.4 Øk andelen beplantet areal.</p> <p>17.5 Plen er økologisk ørken. I stedet bør eng etableres med stort antall ulike arter – dette bidrar til økt antall insekter som igjen er gunstig for insektspisende fugler. Et nettverk av grønne områder i sentrum av Ski letter migrering for insekter i Skibyen, og bidrar til høyere mangfold.</p> <p>17.6 Øk antallet blomstrende arter innenfor planområdet, med arter som til sammen har en jevn blomstring gjennom vekstsesongen.</p>	<p>Forslagsstiller har gjennom hele planprosessen hatt fokus på de blågrønne kvalitetene som må tilføres området og er glade for at dette arbeidet anerkjennes. Alle tiltakene som naturvernforbundet framhever, er det planlagt for. Se også vedlegget til landskapsarkitekt SLA, kvalitetsprogrammer og planbeskrivelse.</p>	<p>17.1 Positiv at Naturvernforbundet støtter opp under rapporten som er lagt ved plansaken.</p> <p>17.2 Det finnes en del etablerte trær i dag innenfor planområdet, men disse er foreslått erstattet med en større andel nye trær trolig pga. plassering av ny bebyggelse og mtp. sollysforholdene for de nye gårdsrommene.</p> <p>17.3 I henhold til planbestemmelsene skal det ikke benyttes arter som er på Fremmedartslisten ved ny beplantning, inkludert parklind og sølvhind. Parklind forekommer i dag i område, men foreslås å fjernes.</p> <p>17.4 Blågrønn faktor for arealformål kombinert bebyggelse og anlegg justert fra 0,6 til 0,7 og for gatetun og torg fra 0,4 til 0,6. Åpen og lokal fordrøyning med god kapasitet og at planter får tilstrekkelig jordvolum tilpasset plantetypen vil gi en god håndtering av overvann. I tillegg planlegges det for å etablere grønne tak og tilrettelegging for urbant landbruk på tak for å kompensere for differansen mellom prosjektets BGF og kommuneplanens krav om BGF på 0,8.</p> <p>17.5 Det er foreslått 150 m² med regnbed innenfor planområdet, og bestemmelsene krever at minimum 50 % av felles</p>
---	--	---

		<p>uteoppholdsareal skal beplantes med trær og annen vegetasjon. Det kunne med fordel oppfordres til at en liten prosentandel av utearealene skal beplantes som eng, men det er begrenset med utearealer og eng vil mest egne seg i større parker.</p> <p>17.6 Det skal benyttes stedeegne arter til beplantning, med vekt på vekster som er fordelaktige for humler, bier og andre insekter. Det kan med fordel presiseres i bestemmelsene prosentandel blomstrende arter som skal beplantes innenfor planområdet.</p>
--	--	---

18. Ruter, brev datert 04.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>18.1 God fremkommelighet for bussene i Ski sentrum er et av suksesskriteriene for å få til en effektiv mating til nye Ski stasjon. Effektive busslinjer fra Skis omegn og Follo for øvrig til Ski stasjon er vesentlig for suksessen til den nye Follobanen. At fremkommeligheten i Jernbaneveien er god, er i denne sammenheng avgjørende.</p> <p>18.2 Forutsetter at begge alternativene for Jernbaneveien syd, som er lagt ut til høring har samme kjørebanebredden.</p> <p>18.3 Kjørebane er i begge alternativer foreslått regulert med arealformål veg. Intensjonen</p>	<p>Kollektivgate sikres i forslag til reguleringskart og -bestemmelser.</p> <p>For etterfølgende anleggsfaser, vil framkommelighet for busser løses i Jernbaneveien eller midlertidig i alternative traséer. Etter gjennomføring av tiltak, må skiltmyndigheten følge opp for kjøring kun til eiendommene.</p>	<p>18.1 Tas til etterretning.</p> <p>18.2 Kjørebanebredden for Jernbaneveien syd er lik for det opprinnelige og reviderte planforslaget etter 1. gangs behandling.</p> <p>18.3 I planbestemmelsene § 5.3 presiseres det at Jernbaneveien reguleres som kollektivgate.</p> <p>18.4 God fremkommelighet for bussene skal presiseres i bestemmelsene.</p>

om Jernbaneveien som kollektivgate er ikke sikret i bestemmelsene. Det bør presiseres i bestemmelse § 5.3 Veg (Jernbaneveien) at Jernbaneveien skal være kollektivgate.		
18.4 God fremkommelighet for bussene i Jernbaneveien forbi planområdet må sikres også i byggeperioden.		
19. Anonymt innspill i 3D-modell verktøyet datert 19.12.2020		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
19.1 <i>Mere handicaplasser.</i>	19.1	19.1 Planbestemmelsene krever at minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som parkeringsplasser for forflytningshemmede.
20. Anonymt innspill i 3D-modell verktøyet datert 22.12.2020		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
20.1 <i>Det er viktig at Ski sentrum blir en god plass å leve og bo. For å få til et levende sentrum må det finnes gode plasser der folk ønsker å oppholde seg og der barn og unge kan møtes. Parker, grøntområder, torg med fontene, cafeer og butikker på gateplan. Gjør det koselig så folk blir glad og ønsker å bruke sentrum, og ikke bare haster forbi.</i>	20.1	19.2 Planforslaget tilrettelegger for flere nye byrom med både grøntområder, lekearealer og innslag av vannelementer. Det skal også tilrettelegges for bevertning og annet publikumsrettet næring mot Sentrumveien og det nye torget som vil gjøre den nye bydelen levende og attraktiv å oppholde seg i.
21. Anonymt innspill i 3D-modell verktøyet datert 31.12.2020		
Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar

<p>21.1 <i>Bebyggelse i planforslaget er i hovedsak organisert slik at det medfører en nesten sammenhengende bebyggelse mot Sanderveien, Åsenveien og Jernbaneveien. Planen erfares som massiv og omfattende og ved å lukke området kan det oppleves som en svært negativ faktor.</i></p> <p>21.2 <i>Det skal realisere 480 leiligheter på området og det går ut fra at høy utnyttelse sammen med ønskede byggehøyder vil skape skyggevirknninger for bebyggelse på motsatt side av nevnte veier.</i></p> <p>21.3 <i>Det er vedtatt at det før sluttbehandling skal foreligge dokumentasjon som viser at høyder er justert slik at uteoppholdsarealer til hvert enkelt boligkvarter har solforhold som oppfyller planbestemmelser i § 3.2 a). Mener at konsekvensene vedr. solforhold, for omkringliggende eiendommer, også bør utredes.</i></p> <p>21.4 <i>Støyutredningen vedlagt saken viser at mot Sanderveien har høyeste støynivå ved fasade beregnet til rundt $L_{den} = 68$ dB og antas at planlagt bebyggelse i Sentrum syd mot Sanderveien vil medføre en refleksjonsøkning for eksisterende bebyggelse som kanskje vil kreve tiltak mot støy. I utredningen er støy for eksisterende boliger langs Åsenveien spesielt omtalt. Det er uheldig at en tilsvarende redegjørelse av</i></p>		<p>21.1 Innholdet er likt innspill nr. 7 og kommentert der.</p>
---	--	---

støybelastninger for bebyggelsen på motsatt side av Sanderveien ikke er synliggjort. Det kommer dermed ikke frem hvem som måtte bli ansvarlig for ev tiltak for å redusere uakseptable støy nivå for eksisterende bebyggelse.

22. Anonymt innspill i 3D-modell verktøyet datert 03.02.2021

Sammendrag av innspill	Forslagstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p>22.1 <i>Er dette en form for støyvegg og trenger vi å bo så tett? Et ensidig markedsfokus gir ikke nødvendigvis de riktige kvaliteter. (Innspillet er plassert i blokken i BKB2 mot Åsenveien.)</i></p>		<p>22.1 Sammenhengende tettbebyggelse langs med fylkesveiene vil fungere som støyskjerming for uteoppholdsarealene i gårdsrommene. Intensjonen er også å videreføre den historiske kvartalsstruktur i Ski sentrum, noe som vil gi bykjernen et oppstrammet preg. Planen skal sikre at det skapes variasjon i høyder for å bryte opp store monotone fasader. Kommunedirektøren anbefaler ikke flere enn 8 etasjer mot Sanderveien.</p>