



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/02071-54
Saksbehandler Annette Katherine Mohr

2. gangsbehandling for Detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplan, samt del av Jernbaneveien

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for areal, klima og byggesak	31.05.2022	50/22
2 Kommunestyret	08.06.2022	59/22

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 31.05.2022 sak 50/22

Behandling:

Helge Bunæs (H) fremmet følgende alternative forslag:

«Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget med unntak av følgende:

- at vedlegg "4. Plankart - alternativt løsning" skal gjelde, der byggegrenser for bebyggelse og anlegg nord i byrommet innenfor felt BKB1 er tegnet inn
- bestemmelser om barnehage tas ut av planen
- krav om FMUA fastsettes til minimum 75% på terreng/lokk for alle felt.

Administrasjonen utreder så snart som mulig en alternativ plassering av barnehage i Ski sentrum opp mot Skorhaugåsen, enten på noen av de private tomtene regulert som bolig eller noe av LNF området sydvest for Ski Videregående skole.

Det forutsettes at g.nr. 134 bnr 345 selges av kommunen til markedspris.»

Helge Bunæs (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt i reguleringsbestemmelsene under parkering:

> Biloppstillingsplasser

> Parkeringsplassene skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok N100. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5x5,0 meter.

Votering:

Bunæs` forslag nummer 1 fikk 5 stemmer (4H, 1FRP) og falt.

Bunæs` forslag om nytt punkt i reguleringsbestemmelsene under parkering fikk 5 stemmer (4H, 1FRP) og falt.

Kommunedirektørens innstilling fikk 8 stemmer (1MDG, 2AP, 2V, 1SP, 1R, 1KRF) og er vedtatt.

Utvalg for areal, klima og byggesaks innstilling 31.05.2022:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringssplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunestyret har behandlet saken i møte 08.06.2022 sak 59/22

Behandling:

46 av 47 representanter behandlet saken.

Helge Bunæs (H) fremmet følgende forslag:

1. Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S512, S513 og S514 i områdereguleringssplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget med unntak av følgende:

- at vedlegg "4. Plankart - alternativt løsning" skal gjelde, der byggegrenser for bebyggelse og anlegg nord i byrommet innenfor felt BKB1 er tegnet inn
- bestemmelser om barnehage tas ut av planen
- krav om FMUA fastsettes til minimum 75% på terreng/lokk for alle felt.

Administrasjonen utreder så snart som mulig en alternativ plassering av barnehage i Ski sentrum opp mot Skorhaugåsen, enten på noen av de private tomtene regulert som bolig eller noe av LNF området sydvest for Ski Videregående skole.

Det forutsettes at g.nr. 134 bnr 345 selges av kommunen tiill markedspris.»

Helge Bunæs (H) fremmet følgende forslag til nytt punkt i reguleringsbestemmelsene under parkering:

«Biloppstillingsplasser

Parkeringsplassene skal dimensjoneres i henhold til Statens Vegvesens håndbok NI10000. Hver biloppstillingsplass skal være på minst 2,5x5,0 meter.»

Votering:

Bunæs forslag om parkering fikk 20 stemmer (14H, 4FRP, 2PP) mot 26 stemmer og falt.

Bunæs forslag til pkt. 1 fikk 20 stemmer (14H, 4FRP, 2PP) mot 26 stemmer og falt.

Utvalgets innstilling ble vedtatt med 28 mot 18 stemmer (14H, 2PP, 2FRP/Steenersen, Hoff).

Kommunestyrets vedtak 08.06.2022:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksfremlegg

Detaljregulering for Ski sentrum syd - 2. gangsbehandling

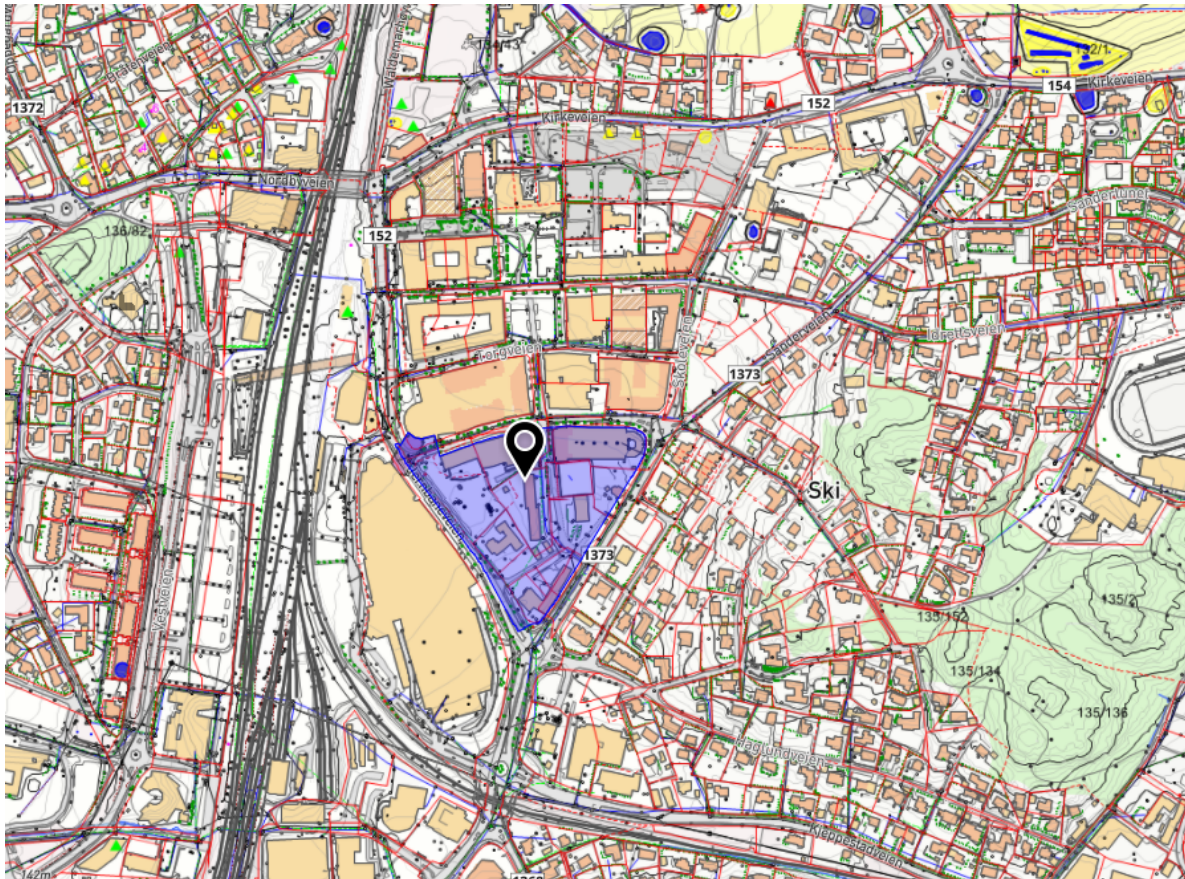
Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Sammendrag

AART arkitekter har på vegne av Stor Oslo Eiendom utarbeidet et planforslag med hensikt om å transformere de søndre kvartalene i Ski sentrum, avgrenset av Jernbaneveien, Sanderveien og Åsenveien til et nytt og urbant bomiljø. Innenfor planområdet på ca. 31 daa er det planlagt leiligheter i blokkbebyggelse med grønne takterasser, samt mulighet for en barnehage, nye næringsarealer, et bydelstorg og felles uteoppholdsarealer mellom blokkene. Jernbaneveien blir kollektivgate med skilting for enveiskjøring for personbiler til det nye boligområdet. Østsiden av Jernbaneveien får en forbedret gang- og sykkelforbindelse med sykkelvei og fortau mot tilliggende ny bebyggelse. Det er satt detaljerte bestemmelser til utforming av leiligheter og uteoppholdsarealer for å ivareta god bokvalitet. En sentral utfordring ved plangrepet er plasseringen og utformingen av en sentrumsbarnehage, men dette vil være et nødvendig grep for en god utvikling av Ski sentrum.



Faktaopplysninger

Bakgrunn

Tiltakshaver Stor Oslo eiendom utlyste et parallelloppdrag der tre prosjekter konkurrerte om en samlet løsning for feltene S12, S13 og S14 i Ski sentrum.

Det vinnende forslaget har dannet grunnlaget for detaljreguleringsplanen der konseptet har en sterk urban karakter. Ny bebyggelse skal plasseres tilnærmet lik som eksisterende eiendomsstruktur. Dette setter en del begrensninger og utfordringer for planforslaget, blant annet for etablering av barnehage og et bydelstorg innenfor planområdet. Tiltakshaver råder over kun deler av planområdet, noe som har påvirket endelig planforslag.

Planprosessen hittil

Oppstartsmøte ble holdt hos kommunen 05.02.2019. Oppstart av planarbeidet og forhandlinger om utbyggingsavtaler ble varslet 27.02.2019 i Østlandets Blad og på kommunens hjemmesider. Berørte myndigheter, interessenter og grunneiere ble varslet i brev datert 25.02.2019. Kommunen mottok komplett planforslag 23.09.2019.

Ved 1. gangs behandling av planforslaget i utvalg for areal, klima og byggesak 15.09.2020 ble det vedtatt at innsendt planforslag legges ut til offentlig ettersyn med endringer og tilleggspunkter til planforslaget.

Planforslaget var til offentlig ettersyn i perioden 09.12.2020 til 04.02.2021. Det ble ikke avholdt åpent møte grunnet pandemien.

Sluttbehandling av planen har måttet avvete revisjon av rekkefølgebestemmelser i områderegulering for Ski sentrum, og avklaringer og vedtak om framtidig renovasjonsløsning for sentrum.

Uttalelser til planen

I høringsperioden 09.12.2020 til 04.02.2021 mottok kommunen 18 høringsuttalelser. I samme periode var det også gjort tilgjengelig et 3D-modellverktøy der både det opprinnelige planforslaget og forslaget etter revidering i tråd med utvalgets vedtak ved 1. gangs behandling kunne studeres i 3D. Det ble mottatt 4 innspill direkte i 3D-modellverktøyet. Uttalelsene er kort oppsummert i vedlegg A4 med kommunedirektørens og forslagsstillers kommentarer. Uttalelsene i sin helhet er vedlagt saken.

Oppfølging av vedtak fra 1. gangs behandling i AKB 15.09.2021

Utvalg for areal, klima og byggesak vedtok 15.09.2020:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd - feltene S12, S13, S14 i områdeplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 2000102, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endringer:

1. § 3.2 Uteoppholdsareal og lekeplasser for bolig:
 - a. § 3.2, 1. avsnitt endres slik:
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal være 20 % av boligenes BRA. Kravet gjelder innenfor hvert felt. Minimum 75 % av felles uteoppholdsareal skal ligge på terreng eller dekke/lokk. Resterende felles uteoppholdsarealer kan plasseres på takterrasser.
 - b. Kravene i §10.1 d) og §10.2 i kommuneplan for Nordre Follo 2019 – 2030 skal legges til grunn for beregning og utforming av MFUA. For solbelysning skal minst 40 % av utearealet på terreng/lokk være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 til kl. 20.00.
 - c. Beregning av MFUA skal gjøres for hvert enkelt felt, dvs. BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6, innenfor kvartalene.
 - d. Innenfor planområde skal det oppføres lekeplasser i tråd med krav i kommuneplan jf. §11.
2. § 3.13 Støy:
Støyfølsomme funksjoner skal ikke legges i 1. og 2. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien.
3. § 3.4 Estetikk og utforming av byrom og bygninger:
 - a) Balkonger skal gis en utforming og ha material-/fargebruk som inngår i en arkitektonisk helhet og innpasses i fasaden. Balkonger som vender mot torg og gatetun skal ikke krage ut mer enn 0,5 m fra fasadeliv.
4. § 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler:
 - a) Felles parkeringsanlegg for personbiler skal ha innvendig fri høyde under tak på minst 2,3 meter, og det må tas hensyn til vedlikeholdsmaskiner.
5. § 3.9 Biologisk mangfold:
Tillegg etter siste setning: «... og pollinator- og allergivennlige vekster»

6. § 5.3 Veg (Jernbaneveien):
På østsiden av Jernbaneveien skal det oppføres fortau og sykkelfelt.
7. § 7.3 Før bebyggelse tas i bruk:
Før boliger og næringslokaler i feltene BKB1, BKB2, BKB3, BKB4, BKB5 og BKB6 tas i bruk skal: - Uteoppholdsareal innenfor feltene være ferdig opparbeidet i henhold til krav om MFUA i § 3.2, og godkjent utomhusplan, inkl. overvannsløsning og renovasjonsanlegg.
8. Før sluttbehandling skal det foreligge dokumentasjon som viser at høyder er justert slik at uteoppholdsarealer til hvert enkelt boligkvarter har solforhold som oppfyller planbestemmelser i § 3.2 a).
9. For å ta stilling til om det bør være parkeringsplasser i første etasje i BKB5 skal det innen sluttbehandling foreligge en illustrasjon av gateforløpet i Sentrumsveien som viser hvordan parkeringsplassene i første etasje vil fremstilles.
10. Før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen skal rekkefølgebestemmelsene endres i tråd med resultatet av arbeidet med strategi for utbyggingsavtaler (rekkefølgematrisen) og endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdereguleringsplan for Ski sentrum.
11. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges vekt på gangadkomster, kollektivholdeplasser og sykkelveier.
12. Til 2. gangs behandling skal utbygger se på hvordan BGF kan høynes, og slik nærme seg arealbestemmelsene i kommuneplanens krav om BGF 0,8. Det oppfordres også til at det gjøres en vurdering av hvordan man kan kompensere for differansen mellom prosjektets BGF og kommuneplanens BGF.
13. Til 2. gangs behandling ønskes det at i «§ 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler» vurderes å etablere dedikerte parkeringsplasser for transportsykler, innendørs mulighet for vask/spyling av sykkel om vinteren samt tiltak for sikker sykkelparkering både innendørs og utendørs. Vi ber også om at det tallfestes hvor mange sykkelparkeringsplasser som etableres innendørs og med lademulighet.
14. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som avfallsfri byggeplass.
15. Til 2. gangs behandling oppfordres utbygger til å vurdere om prosjektet kan gjennomføres som fossilfri byggeplass.

For vedtakspunkter 1 – 8 ble de aktuelle plandokumentene revidert i tråd med vedtaket fra 1. gangs behandling og lagt ut til offentlig ettersyn. I tillegg har det blitt gjort følgende utredninger/beslutninger til undernevnte vedtakspunkter;

Vedtaks punkt 9:

En illustrasjon er ikke nødvendig da bestemmelsen § 3.5 Parkeringskrav og avkjørsler skal sikre at bilparkering i 1. etasje ikke eksponeres mot fasade. Det er i tillegg tilføyd detaljerte krav i bestemmelsene under § 3.4.4 Fasader, slik at det ikke blir en lang og lukket fasade mot Sentrumveien. Det gjøres dermed unntak fra områdeplanen om etablering av parkering i 1. etasje for felt BKB5.

Vedtaks punkt 10:

Rekkefølgebestemmelsene er endret i tråd med resultatet av arbeidet med strategi for utbyggingsavtaler (rekkefølgematrisen) og revidert rekkefølgebestemmelser for områdereguleringsplan for Ski sentrum.

Vedtaks punkt 11:

I planbeskrivelsen er det nærmere redegjort for hvordan universell utforming er ivaretatt, både internt i planområdet og i sammenheng med omkringliggende områder. I tillegg vil planbestemmelser under § 3.10 *Universell utforming* og byggtekniske forskrifter (TEK 17) sikre at universell utforming blir ivaretatt for det aktuelle byggetiltaket.

Vedtaks punkt 12:

Forslagsstiller har høynet blågrønn faktor (BGF) fra 0,6 til 0,7 for feltene knyttet til kombinert bebyggelse og anlegg og høynet BGF fra 0,4 til 0,6 for feltene knyttet til gatetun og torg. Dette er sikret under § 3.8 *Blågrønn faktor*. 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.

Vedtaks punkt 13:

Sykkelparkering har fått eget avsnitt i bestemmelsene § 3.5.1 *Sykkelparkering*. Der er det satt krav til at minimum 5 % av sykkelplassene skal dimensjoneres for transportsykler. Det skal etableres arealer innendørs for vask og service av sykkel, samt tiltak for sikker sykkelparkering både innendørs og utendørs. Minst 10 % av sykkelparkeringsplasser under tak/garasjeanlegg skal ha lademulighet for el-sykkel/elektrisk rullestol.

Vedtaks punkt 14 og 15:

Det er ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for at kommunen kan kreve avfalls- og fossilfri byggeplass. Allikevel har prosjektet en målsetting om å oppnå «Excellent» innenfor BREEAM-sertifiseringssystemet som skal vurdere hvordan byggeprosjektet kan oppnå lavest mulig klimautslipp eller redusere andre negative konsekvenser for miljø.

Planforslaget

Planområdet er ca. 31 daa og befinner seg i den sørlige delen av Ski sentrum og avgrenses av Åsenveien, Jernbaneveien og Sanderveien. Innenfor planavgrensningen er det 19 gårds- og bruksnummer med 11 grunneiere inkludert forslagsstiller. Kommunen eier tre eiendommer innenfor planområdet. Dette er hovedsakelig veggrunn.

Det legges opp til en transformasjon av planområdet med opptil 550 boliger og der første etasje har hovedsakelig publikumsrettet næring. Bolig vil utgjøre i gjennomsnitt 75 % og næring maksimalt 25 % av det totale utbyggingspotensialet. På hjørnet av Sentrumveien og Åsenveien er det foreslått et kontorbygg i 7 etasjer. Det er lagt til rette for å etablere en barnehage i tråd med kommunens normer innenfor feltene BKB1 og BKB2.

I forslaget til detaljreguleringsplan er arealformålene foreslått regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, veg, torg, gatetun, gang- og sykkelveg og annen veggrunn - grøntareal.

Den blågrønne strukturen i bykjernen blir styrket sammenlignet med dagens situasjon, ved at det skal tilrettelegges for åpen overvannshåndtering med høy andel vegetasjon i gårdsrommene, i gatetunene og med fordrøyningsbasseng på det nye bydelstorget.

Det er satt detaljerte bestemmelser om leilighetsutforming for å sikre god bokvalitet i alle enhetene. Planforslaget bidrar med en forbedring av trafikkforholdene for gående og syklende i Ski sentrum, der Jernbaneveien skal få en forbedret og utvidet gang- og sykkelforbindelse i tillegg til nye forbindelser gjennom kvartalene. I tillegg skal den delen av Jernbaneveien mellom rundkjøringen i syd og Åsenveien være prioritert for kollektivtransport.

Nærmere beskrivelse av planforslaget kan leses i forslagsstillers planbeskrivelse.

Økonomiske konsekvenser

Fortetting med boliger vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Skatteinntektene vil øke, samtidig som kommunen må øke kapasiteten på teknisk og sosial infrastruktur for å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten. Planlegging og gjennomføring av teknisk infrastruktur i Ski ivaretas gjennom Program for Ski. Den 8.12.21 behandlet kommunestyre sak 136/22 om «Konseptvalgutredning for utbyggingsrekkefølge av teknisk infrastruktur innenfor områderegeringsplan for Ski sentrum». Der vedtok kommunen en rekkefølge på utbyggingen av teknisk infrastruktur innenfor områderegering for Ski sentrum. Saken gir også en oversikt over hvilke investeringer i teknisk infrastruktur kommunen må bekoste når Ski sentrum skal transformeres og bygges ut iht. områdeplanen. Rekkefølge på og bygging av sosial infrastruktur styres av kommunens langsiktige driftsanalyse og investeringsplan (LDIP).

Dette planforslaget skal i hovedsak sikre at felles teknisk- og grønn infrastruktur innenfor planområdet kan dekkes eller realiseres av utbyggerne. Fremdrift for utbygging blir dermed mindre avhengig av kommunens økonomiske situasjon. Rekkefølgebestedemmelsene skal gi rammer for utarbeidelse av utbyggingsavtalen, slik at det ikke skal gi uforholdsmessige krav knyttet til utvikling av egen eiendom. Kostnadsbildet for rekkefølgebestedemmelsene må vurderes opp mot hva kommunen gjennom utbyggingsavtaler kan forvente at utbyggere bidrar med og hva kommunen selv kan bidra med. Det legges til rette for å inngå utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen.

Etter vedtaket i kommunestyret 24.03.2021 sak 51/21 skal «*alt areal som er regulert til offentlig formål i utbyggingsområde 1 i områdeplanen for Ski sentrum erverves og eies av kommunen.*» Dette tilsvarer ca. 900 m² bestående av offentlig gatetun i planforslaget som kommunen skal erverve.

Ca. 255 m² av kommunens eiendom (bnr/gnr 134/345) reguleres til arealformålet kombinert bebyggelse og anlegg, som vil være salgbar eiendom.

Kommunen eier grunnen bnr/gnr. 134/345 innenfor planområdet der det er mulig å parkere mellom 20 og 25 biler. I dag er 9 av p-plassene avgiftsbelagt. Planen regulerer parkeringsarealene til fremtidig gatetun som er en konsekvens av krav i sentrumsplanen om å fjerne overflateparkering. Inntektene fra de 9 parkeringsplassene anslås til omtrent 270 000 kroner per år i parkeringsavgifter til kommunen. Hvordan dette arealet skal forvaltes videre i det nye prosjektet må avklares ved eiendomsdannelse. Kommunen må ta stilling til om arealene skal selges eller erstattes i nytt parkeringsanlegg. Reguleringsplanen tar ikke stilling til dette. Planen legger til rette for at det etableres 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser i ny parkeringskjeller i felt BKB4.

Kommunens maskinpark for drift og vedlikehold er ikke tilpasset en fremtidig urban situasjon. Urbane gater og byrom har mindre bredder, samt møblering for å tilfredsstille en urban karakter og for å aktivisere byrommene. Drift i kommunen må være kompatibel med framtidssituasjonen og være tilpasset moderne gate- og byromsarealer. Dette vil gjelde for Ski sentrum, samt for andre fortettingsområder i Nordre Follo. Det også vil være behov for utarbeidelse en gate- og byromsnorm.

Kommunedirektørens vurdering

Det har vært utfordrende å finne en god balanse mellom krav for en optimal barnehage etter kommunens normer og samtidig å sikre kvaliteter for bomiljøet. Det har også vært nødvendig å sikre en god og gjennomførbar plan for nytt VA-anlegg og de offentlige byrommene. Disse har vært sentrale temaer som har vært utfordrende å håndtere i denne planprosessen.

Barnehage i et urbant bomiljø

Innenfor hensynsone H810_7 i områdeplan for Ski sentrum er det stilt krav til at det minimum skal sikres «*behov og mulighet for innpassing av barnehage*». Innpassing av en sentrumsbarnehage vurderes som et viktig plangrep for en helhetlig og bærekraftig byutvikling. Plangrepet skal bidra til at barnefamilier ønsker å flytte til Ski by, og det skal legges til rette for at hverdagsreisen til barnefamilier, som enten bor i sentrum eller omegn kan gjennomføres uten bruk av bil. Målet med plangrepene som gjøres er å redusere bilbehovet for dem som ønsker å bo i sentrum. Det forutsetter korte avstander mellom daglige gjøremål. God planlegging vil bidra til å avlaste veisystemet i Ski sentrum ved en fremtidig fortetting.

Det ble tidlig i planprosessen vurdert at plassering av en barnehage innenfor tidligere S12 kvartalet (felt BKB1, BKB2, BKB3) var best egnet. Kvartalet har størst tilgjengelig areal i forhold til de andre kvartalene innenfor planområdet.

Det er flere utfordringer ved å plassere en barnehage i et sentralt bomiljø. Utearealene til barnehagen må skilles fra uteområdene for boliger. Blant annet fordi barnehagen opptar en betydelig del av bakgården i timene som er mest betydningsfull for beboere. I tillegg må en fremtidig etablering av barnehage innenfor kvartalet også tilpasse seg et scenario hvor felt BKB3 sannsynligvis ikke utvikles i nærmeste fremtid på grunn av den eksisterende boligblokka i feltet (Sentrumveien 9). Plasseringen av ny barnehage er dermed kun foreslått innenfor felt BKB1 og BKB2. Dette vil sikre at barnehagen kan etableres uten hindring i nærmeste fremtid.

Forslagsstillers illustrasjonsplan (vedlegg 6) viser at bebyggelse midt i gårdsrommet gir en mindre god utforming av barnehagens uteareal. Skal det være mulig å etablere en ny barnehage i tråd med kommunens normer, dvs. at utearealer har god størrelse, utforming og kvaliteter, må noe av bebyggelsen i gårdsrommet tas ut. Kommunedirektøren vurderer at det er mest hensiktsmessig at den nordligste bygningen tas ut av planen for å gi de beste romlige løsningene. Planforslaget gir fortsatt mulighet for en høy fortetting av kvartalet med de øvrige utbyggingsfeltene i felt BKB1.

Siden både bygget og mesteparten av utearealene til barnehagen må plasseres innenfor feltet BKB1, er det gjort en særskilt fordeling av FMUA for dette feltet. Det tillates at 50 % av FMUA kan legges på tak. Dette vil muliggjøre en god balanse mellom barnehagen og bomiljøets behov. At det tillates mer areal på tak her vil gjøre at takterrassene gir større valgmuligheter for beboere. Takterrassen vil alltid være solbelyst og samtidig være lenger unna evt. støy fra barnehagen eller andre aktiviteter på felles uteoppholdsarealer på bakkeplan. Planforslaget sikrer i tillegg flere goder som urban dyrking på tak og bestemmelser om kvalitet til uteoppholdsareal på takterrasser er også ytterligere styrket.

Det er satt egne bestemmelser under § 4.2 *Barnehage* som gir detaljerte krav til plassering og utforming av ny barnehage. I tillegg vil barnehagemyndigheter veilede ved detaljprosjektering av barnehagen i henhold til gjeldende veiledere og statlig og kommunalt regelverk.

Bærekraftig byutvikling

Regional plan for areal og transport har utpekt Ski som regional by og det anbefales en områdeutnyttelse på 80 - 100 %. Planforslaget beskriver at det er planlagt opp mot 550 boenheter for hele planområdet. Med en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 90 kvm vil det gi en områdeutnyttelse på 160 %. Dette vurderes som mer enn nok kritisk masse for å oppnå det ønskelige bylivet i Ski sentrum. Planforslaget er bare én av flere områder i Ski sentrum som skal fortettes og bygges ut. Sammen med fortettingen kommer også behovet for å utvide den sosiale og tekniske infrastrukturen. Både økonomien til kommunen og tilgjengelige kommunale tomter til blant annet barnehage er begrenset. Derfor er det viktig at nye fortettingsprosjekter som dette planforslaget, setter av plass til barnehage på egen tomt, samt opparbeider nytt VA-anlegg der dagens overvannsnett ikke har tilstrekkelig kapasitet for utbyggingspotensialet.

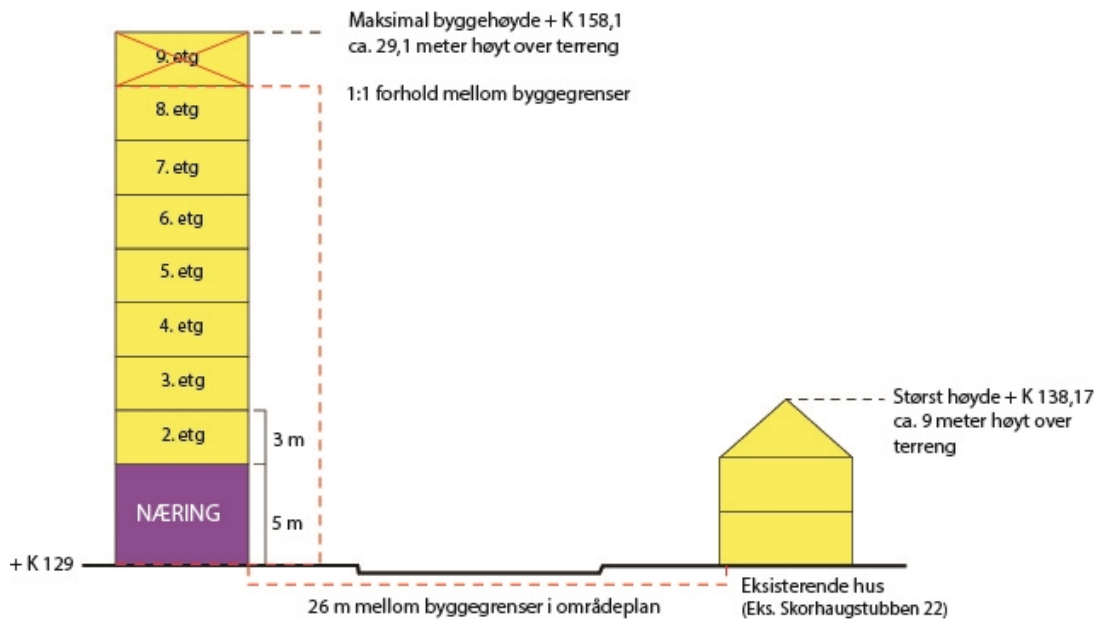
Planområdet skal utvikles i flere faser over en ubestemt tid. Eksisterende eierstrukturer er vektlagt i planen og de tidligere kvartalene S12, S13 og S14 er delt opp i 6 ulike utbyggingsfelter (BKB1 – BKB6). Plangrepet kan by på utfordringer for gjennomføringen av planen i sin helhet. Det er dermed satt detaljerte rekkefølgekrav som sikrer at nødvendig teknisk infrastruktur som gang- og sykkelvei, vann- og avløpsanlegg og de offentlige byrommene bygges ferdig samtidig med de første utbyggingsområdene. Dette er gjort for å sikre at området i sin helhet kan få optimale funksjoner og goder selv om deler av planområdet blir værende slik som det er i dag.

Fortetting med god bokvalitet

Bebyggelse i felt BKB5 mot Sanderveien er foreslått med opp til 8 og 9 etasjer. Til 1. gangs behandling var det ikke tilstrekkelig vurdert hvordan de foreslåtte høydene i felt BKB5 vil påvirke Sanderveien og den videre utviklingen på østsiden av Ski sentrum. Flere høringsuttalelser gir også tydelig uttrykk for at planforslaget er for høyt og tett. Det er bekymring for stor skyggevirkning og om det blir gode nok utearealer på bakkenivå.



Figur 1 Planforslaget sett sydover fra Sanderveien (AART architects)



Figur 2 Tverrsnitt av fremtidig bebyggelse der det er foreslått 9 etasjer i den nordligste del av felt BKB5 mot Sanderveien.

Selv om etasjehøydene ligger innenfor de fastsatte maksimale kotehøyder i områdeplanen, var det en intensjon i områdeplan at endelige høyder skulle vurderes i forhold til sol, skygge og vind. Byutviklingen skal være stedstilpasset, styrke tettstedets identitet, bidra til god lesbarhet av sentrum og videreføre det kulturhistoriske perspektivet jf. Funksjons- og designplan. For å sikre lesbarhet og opplevelsen av Sanderveien som en sentral bygate, samt å dempe de negative skyggevirkningene, har kommunedirektøren justert maksimal kotehøyde i plankartet slik at ny bebyggelse ikke gir større etasjehøyder enn 8 etasjer.

Renovasjonsløsning

I planforslaget er den prinsipielle løsningen for renovasjon mulig å løse både som nedgravde avfallskontainere (midlertidig løsning) og for sentralt søppelsug. Plassering av innkastpunktene kan direkte overføres til plassering for nedkast til vaakumanlegg. Rør for avfallssug er også utredet i rammeplanen for VA. Avfallskontainerne skal fordeles på fire stasjoner der to av stasjonene er foreslått plassert på privat fellesareal i gatetunet og én er plassert på fortau i den delen av Åsenveien som er på privat grunn. Den siste stasjonen nord i Sentrumveien kan også flyttes til arealer regulert til privat fellesareal uten at det gir store konsekvenser for den totale løsningen. Den prinsipielle løsningen er drøftet med Follo Ren. I planforslaget er det satt krav til at utforming av standplass skal være i samsvar med Follo Rens sin tekniske avfallsveileder. Utredning av både varig og midlertidig renovasjonsløsning skal i tillegg saksbehandles og godkjennes av Follo Ren.

Frihøyde under tak i garasjeanlegg

Områdeplanen krever at «Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.» Men «kommunen kan ved byggesaksbehandling godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter.» I reguleringsplanen er kravet nyansert slik at frihøyde i garasjeanlegg skal være 2,4 meter der det etableres parkeringsarealer for personer med nedsatt funksjonsevne, samt for dimensjonering av portåpning, men 2,3 meter frihøyde for resten av anlegget. Begrunnelsen for 2,3 m frihøyde ellers i anlegget er for å ivareta opplevelsen for personer som bruker parkeringskjelleren. Dette er også en anbefaling fra SINTEF's byggforsksblad 312.130 - *Parkeringsplasser og garasjeanlegg* (2015). Høyden vil også gi tilstrekkelig margin for personbiler med større høyder, samt evt. skiboks på tak.

Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn

Enkelte høringsuttalelser har gitt grunnlag for justeringer av bestemmelser og plankart. De viktigste endringene som har betydning for planforslaget er listet opp nedenfor. Hovedpart av endringene er gjort i samråd med forslagsstiller. Etter juridisk gjennomgang av planbestemmelser er det i tillegg gjort presiseringer av flere bestemmelser for å sikre klarspråk, samt gjort delvis omstrukturering av oppsettet av dokumentet for å gi god pedagogisk lesbarhet.

Planbestemmelsene som finnes som vedlegg 1) viser endringer og tilføyelser i grønn tekst.

Bestemmelser

1. Under § 1.1 *Planens hensikt* er siste del av setningen i avsnittet omskrevet for å tydeliggjøre at det er kun en utvidelse av dagens gang- og sykkelvei i Jernbaneveien. Hele veilegemet til Jernbaneveien syd skal ikke utformes etter Funksjons- og designplan grunnet økonomiske hensyn og gjennomføring av planen.
2. I § 3.1 *Byggegrenser* er *minimum* endret til «*maksimum 70 % av fasadeliv skal følge fortauslinje eller annet offentlig byrom*». Intensjonen med bestemmelsen var alltid å sikre at fasadene delvis trekkes inn for å gi variasjon i fasadeuttrykk og gi rom for utemøblering.
3. Avsnittet *Krav til utomhusplan* er flyttet til § 3.2 og er tydeligere presisert for hva som skal vises i utomhusplanen.
4. Under første avsnitt av § 3.3 *Uteoppholdsareal og lekeplasser* er det lagt til «*For felt BKB1 tillates det opp til 50 % av FMUA kan plasseres på takterrasse*». Justeringen vil gi et mer balansert krav til utforming av barnehage med tilhørende utearealer, samt utearealer for boliger. Det er i tillegg tilføyd at «*For boliger på bakkenivå skal privat MUA være minimum 5 m²*». Dette vil styrke kvalitetene for boliger i første etasje.
5. Under § 3.3 *Uteoppholdsareal og lekeplasser* er nedre grensen for tidsrommet for solbelysning på uteoppholdsarealer endret fra *kl.15.00* til *kl. 14.00* for å kunne gi en større fleksibilitet for plassering og utforming av bebyggelse og en hensiktsmessig fortetting.
6. Under § 3.3 *Uteoppholdsareal og lekeplasser* er ordlyden til bestemmelsen om krav til avstand mellom bygninger endret til samme ordlyd som i kommuneplan. For feltet BKB1 er avviket om avstandskrav fortsatt lik 1. gangs behandling.
7. Bestemmelser om kvalitet fra kommuneplan 2019 – 2030 § 10.1 d) og § 10.2 har blitt listet opp under § 3.3 *Uteoppholdsareal og lekeplasser* med nytt punkt § 3.3.1 *Kvalitet*. I tillegg er det presisert at «*Barnehagens utearealer*» ikke kan inngå i beregningen av FMUA. Det som angår installasjoner, har fått nytt punkt § 3.3.2 *Installasjoner*.
8. Det kan være utfordrende med støy fra barnehager så tett på boligblokker. I bestemmelsene § 3.4.4 *Fasader* er det satt krav til nødvendige tiltak for å redusere støyproblematikken og at utforming av fasader i bakgården skal bedre akustikken for alle som bruker bakgården.
9. Under § 3.5 *Parkeringskrav og avkjørsler* er det sikret at det fortsatt skal være 100 offentlige tilgjengelig parkeringsplasser innenfor felt BKB4 ved en fremtidig transformasjon av eiendommen. Siste ledd «, og det må tas hensyn til vedlikeholdsmaskiner.» i bestemmelsen om fri høyde under tak i parkeringsanlegg er tatt bort da bestemmelsen var uklart.
10. Det er opprettet et nytt avsnitt § 3.5.1 *Sykkelparkering* og tilføyd flere detaljerte bestemmelser. Blant annet at;
 - *Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast.*
 - *Minst 10 % av sykkelplassene under tak / i garasjeanlegg anlegges med ladepunkt for el-sykkel / elektrisk rullestol.*
 - *Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste- og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.*
 - *Det skal etableres arealer innendørs for service og vask av sykler. I kontorbygg skal det være garderobe og dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.*

- *Ved etablering av sykkelordning for transportsykling, kan hver slik sykkelparkeringsplass for transportsykler erstatte fem ordinære sykkelparkeringsplasser.*
11. For overvannshåndtering under § 3.6 er det tilføyd følgende;
 - *Overvann fra bygg og harde flater skal håndteres lokalt for å sikre vannbalansen og unngå overbelastning på kommunens ledninger.*
 - *Håndtering av overvann skal integreres som en kvalitet i leke- og uteoppholdsarealene og styrke det biologiske mangfold.*
 - *Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal samordnes.*
 - *Både overvann og drensvann må behandles på en slik måte at det verken direkte eller indirekte påfører andre eiendommer ulemper.*
 12. Under § 3.8 *Blågrønn faktor* er 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.
 13. For § 3.9 *Biologisk mangfold* er deler av avsnittet strammet opp. I tillegg er det tilføyd følgende setning; «*Ved all beplantning med arter som ikke er naturlig hjemmehørende i Norge skal det gjøres en skriftlig miljørisikovurdering jf. §§ 18 og 23 i Forskrift om fremmede organismer.*»
 14. Under § 3.10 *Universell utforming* er det lagt til «*...og offentlig tilgjengelige og/eller publikumsbygg...*».
 15. Under § 3.13 *Støy* er det gjort noen presiseringer;
 - *Støyutredningen skal også vurdere refleksjonsstøy for nabobebyggelse i Sanderveien.*
 - *I fjerde kulepunkt vil det kun forbyes etablering av støyfølsomme funksjoner i 1. etasje mot rundkjøringen Jernbaneveien x Sanderveien. Det er begrunnet med at det å tilrettelegge for tekniske løsninger for næringsarealer i to etasjer, samt tekniske løsninger for boliger ga unødvendige utfordringer. Under samme avsnitt er det satt detaljerte bestemmelser om avbøtende tiltak for etablering av ny støyfølsom bebyggelse i gul og rød støysone.*
 - *Klima- og miljødepartementets nyeste retningslinjer T-1442/2021 legges til grunn for støygrenseverdier.*
 Det tilføyes nye bestemmelser:
 - *Utvendig kledning og detaljering av fasader skal utformes slik at refleksjonsstøy ikke øker merkbart (> 3dB) sammenlignet med eksisterende situasjon.*
 - *Der boliger blandes med andre bruksformål, skal bruksformålet være forenlig med boligformålet, og etasjeskillets konstruksjon skal være dimensjonert etter NS 8175 – lydkrav til boliger og NS 8176 – vibrasjoner fra samferdsel.*
 16. Hele avsnittet under § 3.14 *Støy i anleggsperioden* erstattes med tilsvarende ordlyd fra Klima- og miljødepartementets retningslinje.
 17. Det tilføyes også nytt avsnitt § 3.15 *Anleggsperioden* med krav til tiltak under anleggsperioden som sikrer trygg ferdsel forbi området.
 18. Det er gjort en pedagogisk omstrukturering, samt enkelte presiseringer av bestemmelser under § 4 *Bebyggelse og anlegg* for å sikre god lesbarhet og forståelse av bestemmelsene. Det er spesielt tilføyd presiseringer for plassering og utforming av næringsarealer, satt krav til etablering av møbleringssoner i tilknytning til inngangspartier for boliger mot offentlig byrom og spesifisert at høydeforskjellen må være minimum 1 etasjes høyde for bestemmelsen om variasjon i bebyggelseshøyder. For felt BKB6 tillates det etablering av lokk i én etasje i henhold til byggegrenser. Parkering skal ikke eksponeres mot fasade.
 19. Det som omhandler barnehage, har fått eget avsnitt § 4.2 *Barnehage* der det er satt egne detaljerte krav til blant annet plassering, størrelse på innendørsarealer, støybestemmelser, solforhold og utforming av barnehagens utearealer. Minimumsstørrelse på uteareal er økt til 1950 m² og skal ikke inkludere arealer for boder eller åpne konstruksjoner. Jorddybden for barnehagens uteareal er også økt til 1 meter for å sikre at det kan plantes større trær her.
 20. Det er satt et minimumskrav på 1000 m² for torget, samt forbud mot kjøring for personbiler og ytterligere presiseringer til innhold og universell utforming under § 5.1 *Torg*.

21. For § 5.2 *Gatetun* er prinsippet i Funksjons- og designplan for Ski sentrum om soneinndeling lagt til grunn fremfor sambruk. Intensjonen er å bedre kunne skille trafikantgrupper ved bruk av ulike typer overflatebehandling og i større grad sikre trygg ferdsel spesielt for myke trafikantgrupper. Det skal ikke være høydeforskjeller slik at tilgjengelighet ivaretas for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er generelt gjort noen mindre presiseringer i avsnittet om gatetun, blant annet at personbiltrafikken skal begrenses til kun inn- og utkjøring til/fra parkeringskjeller.
22. I § 5.3 *Veg (Felt o_SV – Jernbaneveien syd)* er det presisert at Jernbaneveien skal opparbeides som kollektivgate etter godkjent teknisk plan, samt at det er nærmere presisert at «*Felt o_SGS2 skal utformes som 3 meter bred sykkelvei og 2 meter bredt fortau.*»
23. I § 6.1 *Bestemmelser til bestemmelsesområde* er det presisert at gangveien skal være universelt utformet og ha en hensiktsmessig utforming for allment bruk. Bestemmelsesområde #3 er tatt ut av planen da deler av bestemmelsen var i strid med krav til adskilte utearealer for barnehagen. Plasseringen av bestemmelsesområdet i plankartet var også til hinder for en realistisk gjennomføring av planen.
24. Under § 7.1 *Før rammetillatelse* er det gjort flere presiseringer, blant annet til utførelse av eiendomsdannelse. Det er også satt krav til levering av detaljplan for VA, overvann og flom, som baserer seg på rammeplanen utført på reguleringsnivå. Det skal foreligge en rammeplan for anlegg for energiforsyning og for annen teknisk infrastruktur, samt trafikkplan. Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være avklart allerede ved rammetillatelse. Ved søknad om byggetiltak for felt BKB4 skal det være en plan for parkeringsplasser for det eksisterende sameiet i felt BKB4 og en plan for 100 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser som kommunen skal godkjenne.
25. § 7.2 *Før igangsettingstillatelse* er endret i tråd med revidert områdereguleringsplan for Ski sentrum. I tillegg er det presisert under nytt avsnitt § 7.2.1 *Teknisk plan* at teknisk plan (byggeplan) for del av Jernbaneveien skal være ferdigstilt i henhold til vegnormalene i håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Under nytt avsnitt § 7.2.2 *Krav til dokumentasjon* er det tilføyd krav om teknisk utomhusplan, plan for anleggsgjennomføring, miljøoppfølgingsplan og sanitærsøknad.
26. Under § 7.3 *Før bebyggelse tas i bruk* er det satt krav til utførelse av eiendomsdannelse, samt at det er tydeligere presisert opparbeidelse av uteoppholdsarealer, og etablering av permanente støyskjermingstiltak. Disse krav skal være oppfylt før det gis første midlertidige brukstillatelse for tiltak, fremfor før bebyggelse tas i bruk. VA-anlegg, overvannsanlegg og offentlige trafikkområder som skal overtas av kommunen må være opparbeidet iht. kommunens normer, og overtakelse må være gjennomført. Det er i tillegg lagt inn en rekkefølgekravtabell som angir hvilke felt/tiltak som skal være opparbeidet før det gis første midlertidige brukstillatelse for spesifisert utbyggingsfelt. Dette vil sikre at felles goder som offentlige byrom og viktige infrastrukturtiltak kommer på plass til riktig tidspunkt.

Plankart

1. Grunnet utformingen av gang- og sykkelveien i Sanderveien er det lagt til ett nytt vertikalnivå «VN1 over grunnen» for å vise annen byggegrense for arealformål bebyggelse og anlegg fra og med 2. etasje.
2. Oppheving av eiendomsgrenser er vist i plankartet slik som kravet lyder i rekkefølgekravene § 7.1 første kulepunkt.
3. Arealformålene gatetun og torg er delt opp i flere felter for å kunne tilknyttes rekkefølgekravtabellen for opparbeidelse av tiltak knyttet til de ulike byggefeltene. De ulike feltene skiller også mellom hva som er felles- og offentlige arealer. Fellesarealer skal likevel være offentlig tilgjengelige.
4. Innenfor byggegrensene nord i felt BKB5 der det tidligere var angitt kotehøyde 158,1 m.o.h er justert ned til kotehøyde 155,1 m.o.h.
5. Byggegrenser for bebyggelse og anlegg nord i byrommet innenfor felt BKB1 er tatt ut av planen.

Alternative løsninger

Det er utfordrende å innpasse en fullskala barnehage i tråd med kommunens arealnormer i en sentrumsbebyggelse der forventningene til utnyttelsesgrad er høy. I planforslaget som var til 1. gangs behandling var størrelsen på barnehagens inne- og utendørsarealer betydelig mindre enn kommunens krav til utforming av barnehage. Dette har først blitt avdekket nå i forbindelse med sluttbehandlingen. For å få til en barnehage i tråd med kommunens arealkrav er det nødvendig å legge til rette for et større gårdsrom. Dette er foreslått løst gjennom å justere bebyggelsen i felt BKB1. For å skille utearealene til barnehagen med beboernes uteareal må en i praksis også akseptere en annen fordeling av felles utearealer mellom bakkeplan og tak enn det områdereguleringen legger opp til.

En alternativ løsning i denne saken er at barnehagen tas ut av planforslaget. Det vurderes som eneste muligheten hvis en skal kunne tillate et tettere bebygd gårdsrom og samtidig tilfredsstille kravet til at minimum 75 % av felles uteoppholdsarealer til boliger skal være på terreng/lokk.

Hvis man velger å ta barnehagen ut av denne planen, vil det kreve en ny vurdering av barnehagekapasiteten i Ski sentrum, og en må sannsynligvis finne en alternativ tomt. Det er foreløpig lagt inn barnehage her og i Skolekvartalet. Det ligger også inne en barnehage på Eikelijordet som er tenkt realisert senere i LDIP-perioden. Det er mulig å flytte denne barnehagen fram i køen, men det vil antakelig ikke være dekkende i et langsiktig perspektiv. En barnehage på Eikelijordet ligger i tillegg ca. 10 – 13 minutters gangavstand fra planområdet. Dette vil medføre en større logistikk for de som bor i Ski sentrum og påføre en større belastning på veikapasiteten innenfor Ski tettsted dersom småbarn fraktes med bil til barnehagen. De nye boligene i Ski sentrum vil også bli mindre attraktive for barnefamilier. En slik løsning vil ikke ivareta ønsket byutvikling i Ski.

Forslag til alternativ innstilling:

Forslag til detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som beskrevet under «Endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn» i saksfremlegget med unntak av følgende:

- at vedlegg «4. Plankart – alternativ løsning» skal gjelde, der byggegrenser for bebyggelse og anlegg nord i byrommet innenfor felt BKB1 er tegnet inn
- bestemmelser om barnehage tas ut av planen
- krav om FMUA fastsettes til minimum 75 % på terreng/lokk for alle felt

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at Detaljregulering for Ski sentrum syd – feltene S12, S13 og S14 i områdereguleringsplanen, samt del av Jernbaneveien, plan-ID 201902 vedtas med de endringer i reguleringsbestemmelser og plankart som forelagt saken.

Ski, 08.05.2022

Øyvind Henriksen
kommunedirektør

Monica Lysebo
kommunalsjef

Vedlegg til saksfremlegget

1. Reguleringsbestemmelser
2. Planbeskrivelse
3. Plankart
4. Merknadsmatrise
5. Saksprotokoll AKB, 15.09.20
6. Illustrasjonsplan med barnehage
7. Illustrasjonsplan uten barnehage
8. Utredelse for alternative løsninger
9. 3D fremstillinger
10. Faseplan
11. Faseplan uten barnehage
12. Faseplan kjellerplan
13. Inndeling leiligheter og andre areal
14. Inndeling funksjoner
15. Prinsipper for de offentlige byrom
16. Strategi for blågrønn faktor
17. Blågrønn faktor
18. Miljøprogram
19. Kvalitetsprogram
20. ROS-analyse
21. Brannsikringsstrategi
22. Solstudier med barnehage
23. Solstudier uten barnehage
24. Trekker innsigelse til planforslaget
25. Godkjent fravikssøknad
26. Solforhold BKB6 ved etablering av lokk
27. Uttalelse vedr. kontroll av renovasjonsløsning
28. VA-rammeplan