

Uttalelse - Nordre Follo kommune - Reguleringsplan - Skolekvartalet i Ski sentrum - Detaljregulering - offentlig ettersyn

Vi viser til oversendelse datert 28.08.2020 med planforslag for Skolekvartalet i Ski sentrum til offentlig ettersyn.

Planforslaget omfatter Skolekvartalet rett nordøst for Ski sentrum, med tilliggende kjøreveistruktur og trafikkarealer i Idrettsveien og Skoleveien. Planforslaget legger til rette for anslagsvis 220 boliger i blokkbebyggelse og rekkehus, barneskole, ungdomsskole, barnehage og parkområder. Planen skal også bevare kulturminner.

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

Samferdselsplanlegging og forvaltning

Innsigelser:

1. Reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 punkt 3 må endres slik at det framgår at balkonger **ikke** kan krage ut over formålsgrensen mot fylkesveg 1373, Sanderveien.
2. Atkomstløsning for renovasjon, varelevering og HC-parkering må endres og samordnes med planforslaget for fylkesveg 152, Kirkeveien. Utkjøring i Kirkeveien tillates ikke
3. Reguleringsbestemmelsene § 10.4 må endres. Krav om at krysset fylkesveg 1373, Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Fylkeskommunens faglige vurdering av planforslaget:

Vi viser til dialog med oss (tidligere Statens vegvesen på vegne av fylkeskommunen) underveis i arbeidet med planforslaget. Som det også framgår av planbeskrivelsen er vi uenig i valg av løsning for atkomst for renovasjon, varelevering og HC-parkering til skoleområdet. I tillegg mener vi at rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene ikke i tilstrekkelig grad sikrer at nødvendige tiltak på fylkesveg blir gjennomført til rett tid. Viken fylkeskommune må derfor fremme innsigelse til planforslaget dersom våre krav ikke blir ivaretatt i planforslaget.

1. Reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 Estetikk og utforming

Ifølge reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 punkt 3 kan balkonger krage inntil 1,6 m ut over formålsgrensen mot Sanderveien og Idrettsveien når det er mer enn 5 m over ferdig terreng.

PLAN Avdeling for kommunale planer

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

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

Bestemmelsen er i strid med reguleringsbestemmelsen § 5.1 siste avsnitt i områdereguleringsplanen for Ski sentrum: *Det tillates ikke bygging/konstruksjon innenfor formålsgrensen/byggegrensen mot fylkesgatenettet over eller under bakken.*

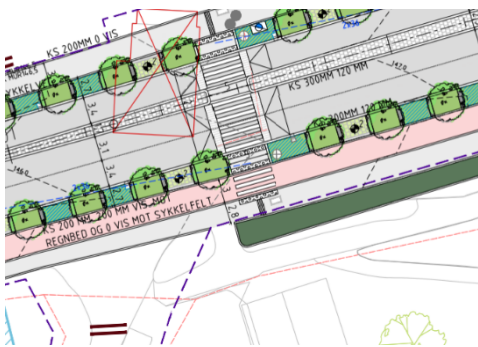
Av hensyn til trafikksikkerheten til gående kan vi ikke tillate utkraging av balkonger over fortauet som går langs fylkesvegen. Vi vurderer at det er noe risiko for at gjenstander, snø/istapper kan ramle ned fra balkonger eller vinduer som krager utover fortauet, noe som kan føre til skade på gående som bruker fortauet.

Viken fylkeskommune fremmer derfor innsigelse til reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 punkt 3 dersom Sanderveien ikke tas ut av bestemmelsen.

2. Reguleringsbestemmelsene § 8.2 Bestemmelsesområde # 2 – atkomst

Som det framgår av planbeskrivelsen har ulike løsninger for varelevering, renovasjon og HC-parkering vært vurdert og diskutert med oss underveis i planarbeidet. Vi har fra planoppstart ble varslet og i møter i etterkant med kommunen, gitt tydelige signaler om at atkomst for varelevering, renovasjon og HC-parkering må løses fra Skoleveien og Sanderveien og ikke med utkjøring i Kirkeveien. Planforslaget viser allikevel utkjøring fra planområde til Kirkeveien. Utkjøringen er ikke detaljutført, men vist med pil i plankartet.

Utkjøring til Kirkeveien vil bety at kjøretøyene må krysse fortau, sykkelveg, grøntrabatt og kollektivfelt for å komme til sitt kjørefelt, dvs. en avstand/bredde på ca. 12,5 m, jf. utsnitt teknisk tegning for Kirkeveien. Det betyr at etablering av en ny utkjøring vil medføre en uønsket åpning i den langsgående grøntrabatten/skjermingen mellom kjørevei og sykkelveg/portau, og skape et nytt konfliktpunkt mellom bil og gående/syklende samt buss. I tillegg vil vi også peke på at det ikke er anledning til å skilte utkjøring kun for HC-trafikk. Det vil bety at utkjøringen i prinsippet kan benyttes av alle privatbiler.



Utsnitt fra teknisk tegning Kirkeveien

Det er som det også framgår av planbeskrivelsen, fordeler og ulemper med de ulike alternative atkomstløsningene som er utredet. Vi mener en detaljert og god utforming av skolegården, som uansett må ivareta behovene for drift (brøyting, feiing, etc.), samt eventuell tidsregulering av varelevering og renovasjon utenom skoletiden, vil kunne redusere trafikkfarlige situasjoner med gående i skolegården. Ut fra en helhetsvurdering mener vi derfor at atkomst til nyttetransport og HC-parkering må løses via Skoleveien og Sanderveien. Vi viser til vår anbefalte atkomstløsning som er vist i høringsutkast til planforslaget for fylkesveg 152, Kirkeveien, jf. fig. 42.



Figur 42 – Foreslått løsning for nyttetransport til Ski skole.

Reguleringsbestemmelsen § 5.2 Torg: *Innkjøring Sanderveien tillates ikke*, må sees i sammenheng med valg av atkomstløsning til nyttetransport til skolene.

3. Planbestemmelsene § 10 Rekkefølgebestemmelser

Vi mener rekkefølgekravene i § 10 ikke i tilstrekkelig grad sikrer opparbeidelse av nytt kryss Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien.

Av reguleringsbestemmelsen § 10.3.5 *Offentlig infrastruktur i Ski sentrum*, andre avsnitt framgår det at tiltakene som skal være opparbeidet eller være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse, anses som sikret opparbeidet dersom utbygger har inngått utbyggingsavtale med Nordre Follo kommune og oppfylt sine forpliktelser etter avtalen. Krav om opparbeidelse av krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien er imidlertid ikke tatt inn som et tiltak som skal være opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet tas i bruk. Det er således ikke satt noe tidspunkt for når krysset skal være ferdig bygd.

Krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien blir hovedkrysset på fylkesveien for trafikk fra Skolekvartalet ut på Sanderveien. Dagens kryss er ikke optimalt utformet. Med økt trafikk i Skoleveien og etablering av sykkelveg med fortau langs Sanderveien er det nødvendig å bygge om krysset for å ivareta trafikksikkerheten og trafikkavviklingen. Vi mener derfor at reguleringsbestemmelsene § 10.4 også må omfatte krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien.

Viken fylkeskommune fremmer derfor innsigelse til planforslaget dersom reguleringsbestemmelsene ikke endres, og krav om at krysset fylkesveg 1373, Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor planområdet tas med i § 10.4.

For å sikre at alle tiltak som berører fylkesvegen blir gjennomført til rett tid med riktig kvalitet mener vi også at det er behov for følgende justering/presisering i reguleringsbestemmelsene § 10.3.3 Tekniske planer: *Teknisk plan (byggeplan) for alle tiltak som berører fylkesvegene skal være godkjent av Viken fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse til bygging innenfor*

planområdet. Teknisk plan skal utarbeides i henhold til vegvesenets håndbok R700
Tegningsgrunnlag.

Andre merknader

Vi gjør oppmerksom på at Viken fylkeskommune overtok all planlegging, bygging og drift av fylkesvegnettet 01.01.2020, og at det er fylkeskommunen og ikke Statens vegvesen som skal uttale seg eller godkjenne tiltak som berører fylkesvegnettet. Vi ber om at dette blir korrigert i reguleringsplanbestemmelsene.

I våre tilbakemeldinger til teknisk plan for Sanderveien, har vi presisert at sykkelveg med fortau må trekkes inn i alle kryssene med fylkesvegen, jf. vegvesenets håndbok V121 *Sykkelhåndboka*. Vi forutsetter at det settes av tilstrekkelig areal til dette i planforslaget.

Automatisk fredete kulturminner

I planområdet er det kjent to kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det er en gravhaug ID33160 på gbnr 134/83 og bergkunst (skålgroper) ID116610 på gbnr. 134/111. Disse kulturminnene er sårbare både ved at de ligger tett på eksisterende bebyggelse som vil bli berørt av endringer som områdeplanen åpner for. I oversendte planforslag er kulturminnene lagt inn som hensynssoner: H730-1 (ID116619, skålgropfelt) og H730-2 (ID33160, gravminne). Hensynssonene befinner seg innenfor henholdsvis o_Park6 (H730-1) og o_Park7 (H730-2). Tiltak som skal realiseres innenfor disse grønstrukturene kan ha en innvirkning på kulturminnene som ligger innenfor disse. Innenfor o-Park7 er hele arealet omfattet av hensynssonen for H730-2 og bestemmelsen lyder som følger:

7.2. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-2 (Gravhaug) Innenfor hensynssone H730-2 er det registrert en gravhaug. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6. Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Bebyggelse tillates revet. Alle inngrep skal godkjennes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

Gravminnet vil være sårbart i anleggsfasen hvor bygningsmasse innenfor dette arealformålet skal rives og fjernes. Det er også ønske om en tydeliggjøring av begrensningen et fredet areal utgjør. Fylkeskommunen ber derfor om at reguleringsbestemmelsen endres til:

7.2. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-2 (Gravhaug) Innenfor hensynssone H730-2 er det registrert en gravhaug. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6, og det er forbud mot ethvert inngrep i arealet. Vegetasjon og terreng innenfor området skal bevares. Bebyggelse tillates revet. Det er tillatt å plassere benker, søppelkasser o.l. på grunnen så fremt disse plasseres utenfor gravminnets areal og sikringsone på 5 meter. Hensynssonen for kulturminnet, samt dennes sikringsone på fem meter, skal sikres ved å gjerdes inn midlertidig i anleggsperioden. Alle tiltak/dispensasjoner i planen som kan ha en direkte eller indirekte innvirkning på kulturminnet må vurderes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner.

I reguleringsbestemmelsen for H730-1 (Skålgropfelt) lyder bestemmelsen som følger:

7.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-1 (Skålgropfelt) Innenfor hensynssone H730-1 er det registrert et skålgropfelt. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6, Skålgropsteinen skal være et sentralt element i parken og gjøres tilgjengelig for publikum gjennom informasjon og skilting, jfr. §§ 5.3 og 6.1. Terreng innenfor området skal bevares, og ferdsel skal ledes utenfor hensynssonen. Alle inngrep må godkjennes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner. Ettersom motorisert ferdsel som brøyting etc. og menneskelig utfoldelse vil utgjøre en stor risiko for skade/slitasje på steinen, skal det etableres åpen inngjerding og vegetasjon som beskyttelse mot skader.

Fylkeskommunen ønsker en tydeliggjøring av begrensningen det fredete arealet utgjør, samt en sikring i forbindelse med større tiltak som skal realiseres innenfor arealformålet.

Fylkeskommunen ber derfor om at bestemmelsen endres til:

7.1. Båndlegging etter lov om kulturminner H730-1 (Skålgropfelt) Innenfor hensynssone H730-1 er det registrert et skålgropfelt. Kulturminnet er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4, jf. §§ 3 og 6, og det er forbud mot ethvert inngrep i arealet. Skålgropsteinen skal være et sentralt element i parken og gjøres tilgjengelig for publikum gjennom informasjon og skilting, jfr. §§ 5.3 og 6.1. Terreng innenfor området skal bevares, og ferdsel skal ledes utenfor hensynssonen. Tiltak/dispensasjoner i planen som kan ha en direkte eller indirekte innvirkning på kulturminnet må vurderes av ansvarlig vernemyndighet for kulturminner. I forbindelse med anleggsvirksomheten for realisering av planen må hensynssonen gjerdes inn midlertidig. Ettersom motorisert ferdsel som brøyting etc. og menneskelig utfoldelse vil utgjøre en stor risiko for skade/slitasje på steinen, skal det etableres permanent, åpen inngjerding omkring kulturminnet og vegetasjon som beskyttelse mot skader.

Innenfor arealformålet for H730-1, grønn struktur o_Park6_1 står det følgende i reguleringsbestemmelsene:

6.1. Park (felt o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3) Større trær (stammeomkrets > 60 cm) i felt o_Park6_1, o_Park6_2 og o_Park6_3 skal bevares.

Drensvann med god vannkvalitet skal tilføres bekkedraget, slik at det på minst ett sted er permanent vanntilførsel beregnet på lek og rekreasjon.

Eksisterende bygning Kjeller'n kan flyttes helt eller delvis inn i parken (o_Park6_1) med formål om å opprettholde sin funksjon som ungdomsklubb inntil ny ungdomsklubb er klar til å tas i bruk. Det tillates publikumsrettet virksomhet, tjenesteyting og servering i videre bruk av bygget, dersom det ikke videreføres som ungdomsklubb.

En ev. flytting av ungdomsklubben Kjeller'n innenfor o_Park6_1 må være i god avstand til skålgropfeltet H730-1. Fylkeskommunen vurderer beste plassering innenfor arealformållets sørvestre hjørne, i området for dagens parkeringsplass. Det bør være minimum 20 meters avstand fra H730-1. I tillegg bør det tydeliggjøres hvilke typer tiltak som er tillatt innenfor arealformålet med hensyn til kulturminnet. Fylkeskommunen ber derfor om at reguleringsbestemmelsen endres til:

6.1. Park (felt o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3) Større trær (stammeomkrets > 60 cm) i felt o_Park6_1, o_Park6_2 og o_Park6_3 skal bevares.

Drensvann med god vannkvalitet skal tilføres bekkedraget, slik at det på minst ett sted er permanent vanntilførsel beregnet på lek og rekreasjon.

Tiltak innenfor arealformålet må tilpasses det automatisk fredete kulturminnet H730-1-skålgropfeltet. Nødvendig vegetasjonspleie, enkle turveier, benker, søppelkasser o.l. er tillat så fremt de blir plassert utenfor hensynssonen. Ansvarlig kulturminnemyndighet skal kontaktes for vurdering av tiltak som kan innvirke negativt på det automatisk fredete kulturminnet jf. Kulturminneloven § 3.

Eksisterende bygning Kjeller'n kan flyttes helt eller delvis inn i parken (o_Park6_1) i sørvestre hjørne av arealformålet, med minimum 20 meters avstand fra Hensynsone H730-1-skålgropfelt, med formål om å opprettholde sin funksjon som ungdomsklubb inntil ny ungdomsklubb er klar til å tas i bruk. Det tillates publikumsrettet virksomhet, tjenesteyting og servering i videre bruk av bygget, dersom det ikke videreføres som ungdomsklubb.

I rekkefølgebestemmelsene § 10 står det følgende om parkene:

10.2. Før rammetillatelse:

(...)- Det skal foreligge utomhusplan for parken (felt o_Park6_1, o_Park6_2, o_Park6_3 og o_Park7) (...)

Fylkeskommunen ber om at utomhusplanen innenfor o_Park6_1 og o_Park7 oversendes til oss, slik at vi kan vurdere og bidra til hensynet til kulturminnene.

Hvis ikke nevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene må fylkeskommunens uttalelse her forstås som en innsigelse

Andre faglige råd

Barn og unges interesser

Foreslått avsatt uteareal til barneskolen og ungdomsskolen er lite sammenliknet med helsedirektoratets anbefalinger. Det vil derfor være viktig å sikre at utearealene opparbeides med svært høy kvalitet. Vi mener at å legge større deler av ute- og lekearealet på tak kan være problematisk med tanke på barns behov for tilgjengelige og varierte lekearealer som stimulerer til aktivitet. Vi anbefaler at planbestemmelsene presiserer hvor stor andel av skolens uteareal som kan legges på tak, og at det ses på løsninger for skolebyggene som tillater mest mulig uteareal på terreng.

Planbestemmelsene åpner for at ballbaner og plasskrevende lekeelementer kan legges på tak. Vi mener det vil være en fordel om slike elementer også plasseres på bakkenivå slik at de vil være tilgjengelige for allmennheten etter stengetid.

Byggehøyder, estetikk og utforming

Foreslåtte byggehøyder nord og øst i planområdet overskrider tillatt byggehøyde i områdeplanen for Ski sentrum. Vi anbefaler at høydene for boligformålene reduseres i tråd med høydeangivelsene i områdeplanen av hensyn til solforhold og tilpasning.

Den sentrale beliggenheten tilsier at utbyggingen av Skolekvartalet 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 god bokvalitet. Vi anbefaler at det stilles flere krav til byggenes utforming, material- og fargebruk i reguleringsplanen. Det opplyses at det ønskes bruk av tegl i skole- og leilighetsbyggene. Dette kan med fordel sikres i bestemmelsene.

Etablering av høyhus innenfor BBB2 nord i planområdet vil utgjøre et nytt signalbygg i området som vil kunne ses fra lang avstand og som vil påvirke opplevelsen av sentrum for innbyggere og besøkende. Det er særlig viktig at planen sikrer at et slikt bygg er av høy kvalitet.

Publikumsrettet virksomhet

Planforslaget avviker fra krav i sentrumsplanen om publikumsrettet virksomhet mot krysset Sanderveien/Idrettsveien. Vi savner en grundigere begrunnelse for hvorfor dette formålet ikke er videreført i detaljreguleringsplan. Lokalisering av slik virksomhet sentralt i Ski vil kunne bidra til et attraktivt og levende sentrum.

Kulturminner – bygningsmiljø og landskap

Vi kan anbefale at deler av eksisterende skolebygg bevares. Teglsteinsmaterialet er karakteristisk for dagens skolebebyggelse, og det vil være positivt å videreføre dette karaktertrekket. Det vil også være positivt å bevare og bruke bygget kalt Kjeller'n videre, som i dag ligger i Idrettsveien 24.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus er nylig revidert, vedtatt 25.11.2019. I planen er det vedtatt egne planretningslinjer knyttet opp mot regional plan for areal og transport. Det forventes blant annet at viktige kulturminner bevares og at ny bebyggelse i tilknytning til kulturminner utformes og integreres slik at man oppnår et godt samspill mellom ny og gammel bebyggelse.

Bevaring er ikke en motsetning til vekst, men en del av veksten. Kulturminner bidrar til at tettstedene utvikles med kvalitet og særpreg, som igjen gjør dem attraktive for fremtidige innbyggere. De bidrar til å gi steder variasjon og identitet. Bevaring av eksisterende bebyggelse kan også bidra til å redusere klimagasser og til å oppfylle FNs bærekraftsmål. Nasjonale og internasjonale forskningsrapporter viser at bruk av eldre bygninger kan være et godt alternativ til å bygge nytt. Eldre hus er allerede bygget, gjerne med mer bestandige materialer som har lang levetid. Klimafotavtrykket er allerede satt og man trenger ikke å bruke energi på avfallshåndtering.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder

Amalie Hilde
Rådgiver

Saksbehandlere:

Samferdselsplanlegging og forvaltning: Karin Andersen

Automatisk fredete kulturminner: Malin Trømborg

Nyere tids kulturminner: Herdis Johanne Sletmo

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN