

Nordre Follo Kommune
ved Kristine Sand
Postboks 3010
1402 Ski

Reguleringsplan for Skolekvartalet, saksnummer 20/00053

Link arkitektur har på vegne av Sanderveien 18 AS utarbeidet forslag til reguleringsplan for Skolekvartalet. Etter vedtak om utlegging til offentlig ettersyn er planforslaget bearbeidet. Vi oppfatter dette som et omforent planforslag mellom forslagsstiller og kommunen og ønsker ikke å foreslå materielle endringer i planen. Nedenstående er ment som en presisering av muligheter og begrensninger.

Plankartet har fått benevnelser som samsvarer med bestemmelsene, men vi ser at vi i siste oppdatering ikke har revidert benevnelserne i tegnforklaringa. Dette må oppdateres før sluttbehandling.

Tabellen i bestemmelsene om parkering (3.8) ble endret etter vedtaket om utlegging. Tabellen inneholder formålene forretning, tjenesteyting og bevertning selv om planforslaget ikke åpner for dette. Sykkelparkering for barnehage må være feil, siden det neppe er hensikten å dimensjonere denne etter antallet skolebarn. I forslaget som ble behandlet av planutvalget var kravet til sykkelparkering 2,5 *pr 100 m² av boligens BRA*, noe som samsvarer med kommuneplanen. Kravene til sykkelparkering er nå skjerpet til å bli 2,5 plasser *pr. boenhet*. For Skolekvartalet vil regnemåten ha konsekvenser, da dette gir en endring fra ca. 460 til ca. 620 sykkelplasser. Til sammenlikning kreves 2,0 plasser *pr boenhet* ved Breeam-sertifisering, noe som vil tilsi ca. 520 plasser. Antallet sykkelplasser under tak vil påvirke BRA-utnyttelse, da overbygde plasser teller med i BRA. Vi ber om at sykkelparkering regnes *pr 100 m² av boligens BRA*, og at tabellen revideres til å samsvare med bestemmelsene i Kommuneplan for Nordre Follo 2019–2030, Arealdel Ski, (vedtatt 12. juni 2019).

Bestemmelsen 3.9, Energi og nettstasjoner, nest siste setning, heter: «Nettstasjoner skal integreres i bygninger eller terreng og ligge innenfor byggegrensen.» Nettstasjoner innpasset i bygg vil gi forhøyd magnetfelt rundt transformatoren selv, og særlig rundt strømskinnene mellom transformatoren og fordelingstavlen. Det er derfor lite ønskelig å etablere nettstasjoner i barnehager eller i kjellere rett under boligene. I planområdet er det vanskelig å integrere nettstasjoner i terreng, men det er tenkelig å plassere nettstasjon sammen med sykkelkur, støyskjerm eller andre nødvendige innretninger. Vi ber om at den nevnte setningen omformuleres: «Nettstasjoner skal innpasses så de utgjør en del av et helhetlig bygge- og anleggsområde.»

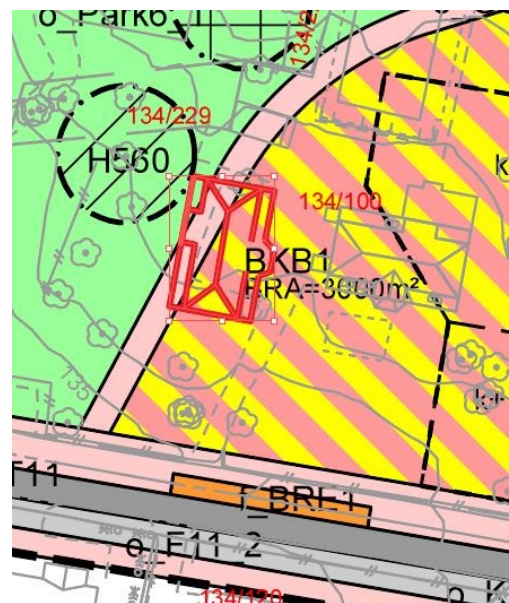
Grad av utnytting fastsettes i bestemmelsene, 4.1.1, i en tabell og av en tilleggsformulering: «I tillegg til bestemmelser i dette kapittelet tillates maks. 500 m² BRA boligareal i messaninetasje helt eller delvis under terreng.» 4.1.3, kulepunkt 5 fastsetter det laveste golvnivået: «Der hvor første etasje benyttes til bolig, skal gulvkoten ligge minimum 0,2 m over omkringliggende terreng langs Sanderveien ...» For å presisere hva som menes med helt eller delvis under terreng foreslås et tillegg til setningen i 4.1.1: ... helt eller delvis under terreng, *slik det defineres i 4.1.3, kulepunkt 5.*

Bestemmelsesområde #1 åpner for etablering av en sammenhengende kjeller med adkomst fra sør. I vårt innsendte forslag forutsatte vi at denne også skulle etableres under o_Torg 11. Siden torget er regulert som offentlig og kjelleren er forutsatt å være privat, ser vi at dette kan skape problemer ved eiendomsdannelse. Vi foreslår at det i planbestemmelsenes pkt. 8.2 for Bestemmelsesområde #1 tas inn følgende setning: «Under o_Torg11 tillates etablert privat parkeringsanlegg i anleggseiendom.»

Forslaget inkluderer offentlige tiltak som ny skole, opparbeiding av grønnstruktur, samferdselsområder og mulig flytting av Kjeller'n. I første gangs behandling av planforslaget heter det «Drensvann med god vannkvalitet skal tilføres bekkedraget, slik at det på minst ett sted er permanent vanntilførsel beregnet på lek og rekreasjon.» Denne formuleringa er tatt inn i bestemmelsene. Planområdet ligger helt i utkanten av nedslagsfeltet til Finstadbekken, og det er svært lite naturlig grunnlag for permanent vannføring her. Vi har derfor bedt rådgivende ingeniør VA, Marius Brandtenborg, gjøre en faglig vurdering. Han skriver at «Etablering av permanent vanntilførsel basert på drensvann med god vannkvalitet er vurdert uopnåelig, da tilsiget av drensvann/overvann i området ikke er av stor nok areal og mengde som vil gi en permanent vanntilførsel i bekkedraget. Imidlertid legges det opptil at overvannet fra overflater og tak håndteres åpent og føres til bekkedrag. Dette vil gi en viss kontinuerlig vanntilførsel i bekkedraget avhengig av nedbørsmengde og varighet, men ikke permanent.» Permanent vann gjennom området for lek og rekreasjon er et fint tilskudd, men bekkedraget må få tilført vann fra andre kilder dersom permanent vannføring skal realiseres. I utgangspunktet er «bekken» i illustrasjonsplanen ment som et vannsig som vil være viktig for overvannshåndtering i planområdet, slik Marius Brandtenborg også påpeker.

Rekkefølgebestemmelsene og forutsetninger for gjennomføring bør avklares noe klarere. Særlig vil vi peke på plassering av Kjeller'n og behov for midlertidige løsninger rundt skolen.

Flytting av Kjeller'n er utredet med tre alternativ. Alternativ 1 og 2 viser flytting 18,5 meter bort til kantsonen av huleika. En slik plassering vil bety at Kjeller'n blir liggende på tvers av gangveien og bekkedraget/vannsiget som planen forutsetter. Det er vanskelig å se at det er plass til bygget mellom uteoppholdsareal for barnehagen og eika, uten å redusere barnehagens areal. Selv om bygget snus 90 grader, vil en slik plassering forutsette at Kjeller'n delvis ligger inne på arealet regulert til barnehage. Det er langt mindre konfliktylt å plassere bygget ut mot hjørnet av Skoleveien og Idrettsveien. Her er det mulig å skape en situasjon der Kjeller'n utgjør del av et miljø sammen med andre element som park med regnbed og eventuelt en liten plass mot hjørnet av Idrettsveien og Kirkeveien. Planforslaget forutsetter ikke flytting av Kjeller'n. Dersom kommunen ønsker å bevare bygget bør det plasseres omtrent som i illustrasjonsplanen, utredet som alternativ 3.



Figur 1: Kjeller'n plassert inn til vernesonen for eika, 18,5 meter fra dagens plassering.



Figur 2: Skisse til midlertidig løsning for gang- og sykkelvei og overvannshåndtering forbi skolen

Den eksisterende skolen er i planforslaget forutsatt fornyet. Planen har rekkefølgekrav til opparbeiding av parker og gangveisystem. Deler av veisystemet vil ikke kunne etableres før dagens skolebygg rives. Særlig utfordrende er den midlertidige brakka som ligger på tvers av foreslått gangveisystem (o_GS5) og vannsig, men også o_GG4 er vist tvers over et eksisterende bygg. Nye skolebygg vil kunne tilpasses planforslaget, og gangveisystemet vil da realiseres. De eksisterende skolebygningene skal ikke være til hinder for bygging av boliger. I en overgangsperiode vil det være nødvendig å beholde gangforbindelsen fra Skoleveien mellom skålgropene og skolen og videre rundt den midlertidige paviljongen, til o_Torg11 og Sandertunet. Dette er gjennomførbart, men planforslaget må ta høyde for dette uten krav om dispensasjon. Midlertidige løsninger for o_GG4 består hovedsakelig i å beholde dagens parkeringsplass, men å lage en kort gangvei mellom denne og gangveisystemet. Det er ikke nødvendig å bygge inne i vernesonen rundt skålgropene, området er allerede asfaltert. For å unngå at det kreves dispensasjon fra rekkefølgekrav for å realisere boligutbygging, foreslår vi følgende tilføyelse til 10.3.1., Plan for anleggsgjennomføring: «Dersom utbygging av boliger kommer før skole, skal plan for anleggsgjennomføring vise midlertidige løsninger for et sammenhengende gang- og sykkelveisystem og for håndtering av overvann.»

Oslo, 09.10.2020

Med vennlig hilsen

Helge Hatland
Arealplanlegger
M +4793469996