



# LOKAL AGENDA 21 -FORUMET I NORDRE FOLLO

Ski, 29. juni 2021

Nordre Follo kommune  
[postmottak@nordrefollo.kommune.no](mailto:postmottak@nordrefollo.kommune.no)

## HØRING – UTKAST TIL PLANFORSLAG FOR DETALJREGULEING AV TREKANTKVARTALET MED SAKSNUMMER Plan -201803

Det vises til ovennevnte høring som ble kunngjort på Nordre Follo kommunes nettsider. Frist for innspill er frem til 30.06.2021.

### Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere blokkbebyggelse i 5-8 etasjer med boliger, næringsareal i sokkel, samt parkering under bakken

### LA21-forumets merknader til planen

LA21-forumet som arbeider for en bærekraftig utvikling i kommunen, støtter i hovedsak utkast til planforslag og tilhørende reguleringsbestemmelser. Vi forstår at tomteutnyttelsens lønnsomhet er viktig, men det er oppsiktsvekkende at forslagstiller har en blindhet for føringer som er gitt i kommunens planer og reguleringsbestemmelser. Dette gjelder:

- overstigelse av vedtatt kotehøyde
- forslag om svalganger
- manglende universell utforming.

Videre har vi en merknad til forslag om pergola på tak med maks høyde 3 meter og forslag til ny reguleringsbestemmelse.

**Ad. Høyder.** Foreslått bebyggelse vil på tre steder overstige vedtatt kotehøyde. Forslagstiller viser til at mer varierte høyder gir en mer variert byutforming og at høyder ivaretar krav til solforhold.

LA21 forumet mener at høyde bør reduseres i tråd med vedtatte bestemmelser for høydebegrensinger. Det er irrelevant å vise til solforhold mm. Ønsker forslagstiller mer varierte høyder på bebyggelsen kan dette realiseres gjennom lavere kotehøyder på samtlige planlagte bygg.

**Ad. Svalganger.** Forslagstiller viser i sitt planforslag til at det ikke er tillatt med svalganger, men likevel er det foreslått svalganger to steder. Det er uheldig at det foreslås tiltak som ikke er i samsvar Reguleringsbestemmelser for Ski sentrum der det under § 3.4 fremkommer: «*Det er ikke er tillatt med svalganger*».

**Ad. Universell utforming.** Planforslagets 5.11 Universell utforming sier: *«ny bebyggelse vil bli utformes etter prinsipper om tilgjengelig boenhet for boligene og etter prinsipper om universell utforming i utearealene og offentlig tilgjengelig arealer.* Dette er ikke i samsvar med Landskapsplanen der det ikke er universell tilgjengelighet mellom torget f\_BUT2 og det interne gårdsrommet f\_BUT1. Begrunnelsen for dette er at de store høydeforskjellene mellom de to planene gjør at det blir utfordrende å få på plass en rampe mellom disse to nivåene. LA21 synspunkt er at en slik utfordring må kunne løses da det er uakseptabel å ha en løsning som ikke kan brukes av alle.

### **LA21-forumets kommentar til reguleringsbestemmelser**

**Til punkt 4.1.2** og forslag om at det tillates pergola på tak med maks høyde 3 meter. Vi viser til tolkningsuttalelse dater 01.10 2019 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Der det vises til: *Markedet tilbyr en rekke konstruksjoner og produkter som omtales som pergola. Mange av disse skal medregnes i bebygd areal.* Videre vises det til Direktoratet for byggkvalitet sin hjemmeside der det fremkommer: *Pergola er definert som et byggverk av stolper eller søyler, overbygget med stokker eller bjelker lagt med åpne mellomrom. Opprinnelig er det ment at pergolaen skal bli overgrodd med slyngplanter. Nå blir det ofte lagt tak på dette «reisverket». Da er ikke dette en pergola lenger, men et overbygget areal som medregnes i bebygd areal (BYA) på en tomt.*

Vi kan ikke se at kommunens planer angir bestemmelser om *pergola på tak* og anmoder kommune om å foreta en vurdering av foreslåtte tiltak på tak.

For øvrig foreslås det en egen paragraf der bruk av reflekterende materialer på tak og fasade unngås

### **Avsluttende merknad**

Som det fremgår ovenfor mener vi det er viktig kommunen følger de bestemmelser som er gitt i Kommuneplan og reguleringsbestemmelser for Ski sentrum og at disse ikke fravikes.

Med vennlig hilsen

Inge Utstumo

Leder LA21-forumet