



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/02082-7
Saksbehandler Kristine Sand

Detaljregulering Trekantkvartalet 1. gangsbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Eldrerådet	21.04.2021	9/21
2 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	21.04.2021	12/21
3 Utvalg for areal, klima og byggesak	27.04.2021	23/21

Eldrerådet har behandlet saken i møte 21.04.2021 sak 9/21

Behandling:

Eldrerådet fremmet følgende fellesforslag:
«Eldrerådet støtter kommunedirektørens innstilling, og peker på behovet for grøntområder og møteplasser ute, noe planen synes å ivareta.»

Votering:

Eldrerådets fellesforslag støttes enstemmig.

Eldrerådets uttalelse 21.04.2021:

Eldrerådet støtter kommunedirektørens innstilling, og peker på behovet for grøntområder og møteplasser ute, noe planen synes å ivareta.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse har behandlet saken i møte 21.04.2021 sak 12/21

Behandling:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse fremmet følgende fellesforslag:

«Rådet for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling, men med følgende tillegg:

- det må settes av to utendørs parkeringsplasser for HC-bil klasse 2
- det settes et absolutt krav om at fortau og sykkelfelt skal være atskilt med fysisk hindring på østsiden langs Trekantkvartalets fasade.»

Votering:

Rådets fellesforslag støttes enstemmig.

Rådet for personer med funksjonsnedsettelsers uttalelse 21.04.2021:

Rådet for personer med funksjonsnedsettelse støtter kommunedirektørens innstilling, men med følgende tillegg:

- det er ikke tilstrekkelig med bare én utendørs parkeringsplass for HC-bil klasse 2
- det settes et absolutt krav om at fortau og sykkelfelt skal ha være atskilt med høydeforskjell/fysisk hindring på østsiden langs Trekantkvartalets fasade.

Utvalg for areal, klima og byggesak har behandlet saken i møte 27.04.2021 sak 23/21

Behandling:

Uttalelsene fra Eldrerådet og Rådet for personer med funksjonsnedsettelse er gjort kjent for utvalget.

Kristin Næss Stub (H) fremmet følgende alternative forslag:

«§ 3. 10. Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BBB1, BKB2, BKB3, f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3: 0,7.

§ 4.1.3

Svalgang

tillates kun i for de 18 leilighetene i felt BBB3 inn mot f_BUT1. Svalganger skal skilles i to soner med et felles gangareal på minimum 0,9 meter bredde og et privat areal foran hver leilighet på minimum 1,0 meter bredde. Svalganger skal utformes med innslag av trematerialer og grønn beplantning. Svalganger skal utformes på en måte som hindrer passasje for tett på inngangsdører/vinduer. »

Anne-Beth Skrede (AP) fremmet på vegne av AP, MDG, SV, V, SP og Rødt:

«Punkt 1

§ 3.7 Parkering

3.7 første kulepunkt endres til:

I felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkter for el-biler. (Tabellen i 3.7 endres tilsvarende).

§ 3.7 andre ledd endres til;

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicaplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av heis eller utgang til torget. (Tabellen i 3.7 endres tilsvarende).

§ 4.1.3. andre kulepunkt endres til;

Minimum 30 % av leilighetene i 1.etasje skal ha bruksareal (BRA) på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 4.1.5 Lekeplass:

Lekeplasser skal ha giftfrie og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke.

Punkt 5. Endres til:

Det skal inkluderes en bestemmelse om hvordan arkitektonisk variasjon og kvalitet sikres som forutsatt i «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum».

Nytt punkt 6.

Skoleveien skal utformes som en sykkelgate som er enveiskjørt for bil fra nord, med eget sykkelfelt på to meter for syklistene som skal mot kjøreretningen sørover. Det skal merkes med skilt og symboler/piler i underlaget, slik at det tydeliggjøres at sykkel og bil deler kjørebane og at sykkel har prioritet.

Nytt punkt 7.

Utvalg for areal, klima og byggesak oppfordrer utbygger å legge til rette for fossilfri byggeplass.»

Marthe Arnesen (MDG) fremmet på vegne av utvalget følgende forslag:

«Punkt 1, § 4.2. Torg;

Det tillates ikke motorisert ferdsel på Torg inkl varelevering(f_BUT2).»

Votering:

Punkt 1

Kommunedirektørens innstilling § 3.7 vedtas enstemmig.

Skredes forslag til endring av § 3.7 første kulepunkt vedtas enstemmig.

Skredes forslag til endring av § 3.7 andre ledd vedtas med 11 mot 2 stemmer (1H Bunæs, 1 FRP)

Kommunedirektørens innstilling § 3.10 og Stubs forslag om endring av § 3.10 første kulepunkt ble satt opp mot hverandre. Kommunedirektørens innstilling vedtas med 8 mot 5 stemmer (4H, 1FRP).

Kommunedirektørens innstilling § 4.1.3 og Stubs forslag § 4.1.3. ble satt opp mot hverandre.

Kommunedirektørens innstilling vedtas med 8 mot 5 stemmer (4H, 1FRP).

Skredes forslag § 4.1.3 vedtas enstemmig

Skredes forslag § 4.1.5 vedtas enstemmig.

Kommunedirektørens innstilling § 4.2 og utvalgets forslag § 4.2. ble satt opp mot hverandre. Utvalgets forslag vedtas med 12 mot 1 stemme (FRP).

Kommunedirektørens innstilling punkt 2 til 4 vedtas enstemmig.

Kommunedirektørens innstilling punkt 5 og Skredes forslag punkt 5 ble satt opp mot hverandre. Skredes forslag ble enstemmig vedtatt.

Skredes forslag punkt 6. vedtas enstemmig.

Skredes forslag punkt 7. vedtas enstemmig.

Utvalg for areal, klima og byggesaks vedtak 27.04.2021:

Forslag til detaljregulering for Trekantkvartalet, plan-ID 201803, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene gjøres følgende endringer:

§ 3.7 Parkering

Parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 4,2 meter i innkjøring og vareleveringsområdet, minst 2,4 meter i offentlig parkeringsanlegg og minst 2,4 meter i parkeringsanlegg for beboere.

3.7 første kulepunkt endres til:

I felles parkeringsanlegg skal alle parkeringsplassene for bil ha fremlagt dedikert kurs til ladepunkter for el-biler. (tabellen i 3.7 endres tilsvarende).

3.7 andre ledd endres;

Minimum 10 % av parkeringsplassene for bil skal utformes som handicapplasser. Plassene skal lokaliseres i nærhet av heis eller utgang til torget. (tabellen 3.7 endres tilsvarende).

§ 3.10 Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BBB1, BKB2, BKB3, f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

§ 4.1.3 Estetikk og utforming

Kulepunkt 5 strykes og erstattes med «Det tillates ikke svalganger».

Kulepunkt 2. endres til: Minimum 30 % av leilighetene i 1.etasje skal ha bruksareal (BRA) på minimum 80 m². Leilighetene skal ha direkte utgang til bakkeplan med felles uteoppholdsareal.

§ 4.1.5 Lekeplass:

Lekeplasser skal ha giftfrie og miljøvennlige materialer. Underlag med plast- og gummigranulater tillates ikke

§ 4.2. Torg

Det tillates ikke motorisert ferdsel på Torg inkl varelevering (f_BUT2).

2. Før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen skal rekkefølgebestemmelsene endres i tråd med endringer i rekkefølgebestemmelsene for områderegeringsplan for Ski sentrum.
3. I videre detaljprosjektering skal det tilstrebes at fasaden trekkes minst 30-50 cm bort fra offentlig fortau.
4. Før sluttbehandling skal det innarbeides renovasjonsløsning i tråd med endelig vedtatt løsning for Ski sentrum.

5. Det skal inkluderes en bestemmelse om hvordan arkitektonisk variasjon og kvalitet sikres som forutsatt i «Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum».
6. Skoleveien skal utformes som en sykkelgate som er enveiskjørt for bil fra nord, med eget sykkelfelt på to meter for syklister som skal mot kjøretretningen sørover. Det skal merkes med skilt og symboler/piler i underlaget, slik at det tydeliggjøres at sykkel og bil deler kjørebanelen og at sykkel har prioritet.
7. Utvalg for areal, klima og byggesak oppfordrer utbygger å legge til rette for fossilfri byggeplass.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksfremlegg

Detaljregulering Trekantkvartalet 1. gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljregulering for Trekantkvartalet, plan-ID 201803, legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene gjøres følgende endringer:

§ 3.7 Parkering

Parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 4,2 meter i innkjøring og vareleveringsområdet, minst 2,4 meter i offentlig parkeringsanlegg og minst 2,4 meter i parkeringsanlegg for beboere.

§ 3.10 Blågrønn faktor

Overvannshåndtering beregnes samlet for følgende felt med følgende minimumskrav til blågrønn faktor (BGF):

- BBB1, BKB2, BKB3, f_BUT1, f_BUT2, f_BUT3: 0,8
- Allment tilgjengelige gater og plasser: 0,4

§ 4.1.3 Estetikk og utforming

Kulepunkt 5 strykes og erstattes med «Det tillates ikke svalganger».

§ 4.2 Torg (f_BUT2)

Kulepunkt tre strykes og erstattes med: «Det tillates ikke varelevering eller motorisert ferdsel på Torg (f_BUT2)».

2. Før sluttbehandling av detaljreguleringsplanen skal rekkefølgebestemmelsene endres i tråd med endringer i rekkefølgebestemmelsene for områdeplan for Ski sentrum.
3. I videre detaljprosjektering skal det tilstrebes at fasaden trekkes minst 30-50 cm bort fra offentlig fortau.
4. Før sluttbehandling skal det innarbeides renovasjonsløsning i tråd med endelig vedtatt løsning for Ski sentrum.
5. Det skal vurderes en bestemmelse som sikrer de arkitektoniske variasjonene og kvalitetene vist i planbeskrivelsen

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Kort oppsummert

Detaljreguleringsplanen for Trekantkvartalet ligger innenfor områdeplanen for Ski sentrum. Planen grenser til pågående planarbeid i Sanderveien og Skolekvartalet. Reguleringens planer legger til rette for etablering av blokkbebyggelse i 5-8 etasjer, med ca. 230 boliger.

I deler av bebyggelsens første etasje, reguleres det næring. I forlengelse av Torgveien reguleres et offentlig tilgjengelig torg. Næringslokalene har fasade ut mot dette torget.

Parkering for boligene samt 100 offentlige parkeringsplasser reguleres i parkeringskjeller, med en felles nedkjøring. Skoleveien reguleres enveiskjørt for bil, med nytt fortau og sykkelfelt på østsiden.



Figur 1. Illustrasjonsplan

Faktaopplysninger

Reguleringsstatus ved oppstart

Trekantkvartalet ligger innenfor områderegulering for Ski sentrum som ble vedtatt 11.05.2016. Arealene innenfor planområdet er regulert til bolig/forretning/kontor (BFK4). Felt BFK4 skal ha en utnyttelsesgrad på maks 70 % bebygd areal (BYA). Maks høyder angitt i områderegulering er 5-9 etasjer. Forretning er kun tillatt i byggets første etasje. Innenfor planområdet er det satt krav til publikumsrettet virksomhet i kategori 2, som omfatter mindre besøksintensiv virksomhet. Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum, vedtatt 02.05.2018, fastsetter viktige premisser for hvordan kvartalene i Ski sentrum bør utvikles, og programmering av gatene.

Oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte ble avholdt med Ski kommune 10.04.2018. Planarbeidet ble kunngjort i Østlandets blad og på kommunens nettsider. Berørte myndigheter, naboer og grunneiere ble varslet i brev datert 15.05.2018.

Oppfølging av tidligere vedtak

Detaljreguleringen for Trekantkvartalet er en oppfølging av områderegulering for Ski sentrum.

Forslaget følger opp premisser i Funksjons- og designplan for Ski sentrum, vedtatt 02.05.2018.

Planforslaget

Planområdet ligger øst i Ski sentrum, cirka 450 meter øst for Ski stasjon. Den trekantede tomten er avgrenset av Sanderveien i øst og Idrettsveien mot nord. Planområdet omfatter del av Skoleveien langs vestsiden av planområdet. Planområdet er på ca. 9,2 daa. Tidligere var eiendommen en boligeiendom med villabebyggelse. Disse boligene er revet og eiendommen er i dag ubebygd. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et boligområde med blokkbebyggelse i 5-8 etasjer med boliger, og næringsareal i første etasje mot offentlige gater. Planforslaget legger opp til cirka 230 boliger og et næringsareal på cirka 3000 m² bruksareal (BRA). Skoleveien reguleres enveiskjørt fra nord til sør, men det skal legges til rette for en egen sykkelbane slik at syklistene kan benytte gaten i begge retninger. Det avsettes også et bredt fortausareal på østsiden av gaten, mens vestsiden bevares slik som i dag. I forlengelse av Torgveien reguleres et offentlig tilgjengelig torg med utadrettet virksomhet på bakkeplan.

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer.

Innspill til oppstartvarselet

Kommunen har mottatt 10 innspill. Innspillene er oppsummert i vedlegg 19 med kommunedirektørens og forslagsstillers kommentar.

Flere av merknadene omhandler høyder og skyggevirkninger for naboer. Det har kommet merknader både fra naboer øst for Sanderveien og vest for Skoleveien.

Fylkeskommunen påpeker at det i kulturhistorisk stedsanalyse fra 2014 trekkes fram at Sanderveien 23, Villa Underland har høy arkitekturhistorisk verdi og at planforslaget bør beskrive hvilken virkning den nye bebyggelsen har på kulturminnet.

Innspill fra naboer vest for Skoleveien ber om at deres forhager ikke blir berørt av reguleringen av veien. Innspillet er ivaretatt i planen ved at reguleringen følger dagens utforming vest for Skoleveien.

Statens vegvesen forutsetter at det tas med i rekkefølgekrav for Trekantkvartalet at Sanderveien skal være bygd i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før kommunen gir igangsettingstillatelse til nye boliger i reguleringsområdet.

Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. En nærmere utredning vil derfor ikke være nødvendig.

Kommunedirektørens vurdering

Boligutbygging og bokvalitet

Bebyggelsen er utformet som en delvis åpen bygård. Bebyggelsen er foreslått til ytterkanten av området, som på denne måten gir et skjermet uteoppholdsareal sentralt på eiendommen. Bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet viser en stor grad av variasjon i fasader og høyder. Dette oppnås ved at det er oppdelte fasader med sprang i høyder, og at det er vist en stor variasjon i materialbruk og fargebruk i prosjektet. Ned mot rundkjøringen syd på tomten er det

foreslått et bygg på 8 etasjer som etter intensjonen skal fremstå som et signalbygg med kledning av tre.

Det legges opp til variasjon av leiligheter med minimum 30 % store og ikke flere enn 35 % mindre boenheter. Utearealene i prosjektet vil være avskjermet fra trafikk og det legges til rette for lekeplass.

Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal til boligene er delt mellom to soner. Et mer skjermet gårdsrom på to nivåer med tilgang direkte fra Idrettsveien. Her vil det bli trygge lekeplasser for mindre barn og varierte oppholdssoner for beboere i prosjektet.

I tillegg etableres et torg som henvender seg ut mot Skoleveien. Dette arealet reguleres til felles uteoppholdsareal med egne bestemmelser som sikrer allmenn tilgjengelighet. Næringsarealene i tilknytning til torget bidrar til en mer offentlig karakter. Torgets utforming med møblering og ulike overflater skal innby til opphold både for beboerne og folk som beveger seg gjennom området. Leilighetene her får en egen inngang og liten forhage mot gaten. Uteareal/torg mot Skoleveien i enden av Torgveien får et mer urbant preg og vil være offentlig tilgjengelig. Fra torget blir det en åpen gjennomgang mot Sanderveien.

Trafikk og parkering

Tilkomst til parkeringskjeller for boligen, varelevering og offentlig parkering samles i en innkjøring fra Skoleveien. Planen legger til rette for etablering av 100 offentlige parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Veien reguleres enveiskjørt med innkjøring fra Sanderveien, via Idrettsveien og ned Skoleveien. For å legge til rette for syklistene skal opp Skoleveien etableres et eget sykkelfelt øst for kjørefeltet. Skoleveien reguleres slik at forhager og fortau tilhørende vestsiden av kjørebane skal berøres i minst mulig grad, slik at disse kan framstå som i dag.

Sykkelvei og fortau langs Sanderveien reguleres i egen reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret i sak 52/21.

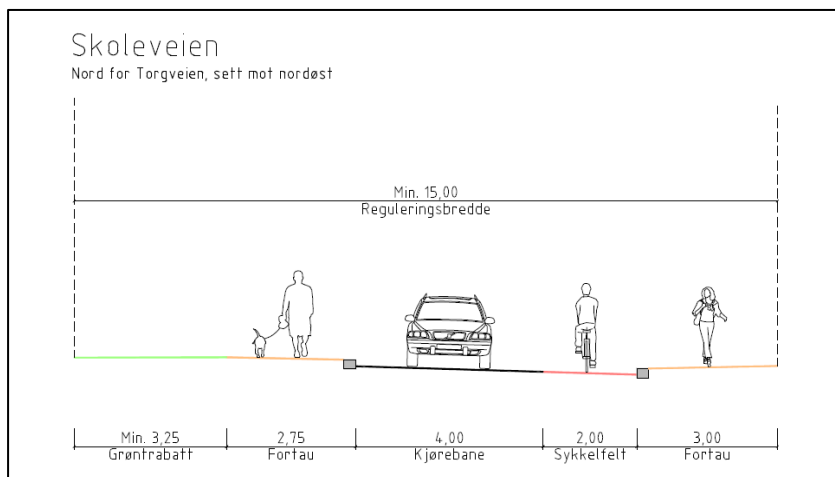
Skoleveien

Nedre del av Skoleveien er tatt med i detaljreguleringsplanen for Trekantkvartalet.

Forslaget følger funksjon- og designplanen for Ski sentrums prinsipper.

Vestsiden skoleveien reguleres med tanke på at den kan fremstå som i dag, slik at naboer kan bevare sine forhager og inngangsparti. På Østsiden langs Trekantkvartalets fasade, reguleres det 3 meter bredt fortau, to meter sykkelfelt i nordgående retning, og 4 meter kjørebane i sørgående retning.

Veien blir dermed enveiskjørt for bil, men toveiskjørt for sykkel. Denne løsningen skal videreføres i Idrettsveiens østre del, fram til Sanderveien.



Figur 2 Snitt av Skoleveien

Støy

Før rammetillatelse skal det foreligge en ny støyfaglig utredning som gjør nærmere rede for støysituasjonen og hvilke tiltak som må sikres for å tilfredsstille krav i reguleringsplanen. Utredningen skal være en oppfølging av støyrapporten som er utarbeidet i forbindelse med reguleringsarbeidet.

Rekkefølgekrav

I samarbeid med kommunen har forslagstiller foreslått rekkefølgekrav til dokumentasjon som skal foreligge i byggesaken. Det er også sikret at skolekapasitet skal dokumenteres av kommunen før det kan gis rammetillatelse. Eiendomsdannelse er også foreslått som et rekkefølgekrav til rammesøknaden. Dette vil sikre at avklaringer rundt nye eiendommer gjøres på et tidlig stadium. I tråd med foreslått endring av Områderegulering Ski sentrum er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av infrastrukturtiltak innenfor områdereguleringen etter en områdemodell. Det er spesifisert at disse tiltakene skal være opparbeidet, eller sikret opparbeidet. Grunneiers bidrag til felles offentlig infrastruktur skal sikres i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Det er krav om at tilliggende gang- og sykkelveg langs Sanderveien, og Skoleveien med tilhørende fortau og sykkelveg skal være opparbeidet før bebyggelsen på Trekantkvartalet kan tas i bruk. Det er også en bestemmelse som sier at bebyggelsens prosentvise andel av uteoppholdsareal skal være opparbeidet før bebyggelse kan tas i bruk. Dette vil sikre at det til enhver tid er opparbeidet tilstrekkelig uteareal til alle byggetrinn.

Grunnforhold

Multiconsult har utført geotekniske grunnundersøkelser i forbindelse med utvikling av Trekantkvartalet i Ski. Feltundersøkelsene ble utført med hydraulisk borerigg i februar 2020. Grunnundersøkelsene viser at området består av løsmasser med stor variasjon av dybde til fjell (mellom 4 og 20 meter). Det er registrert dypest til berg vest på området, et grunnere parti midt på, og et dypt parti helt nordøst på tomten. Det er påtruffet kvikkleire i borepunkt 5, helt sør på eiendommen.

Områdestabilitet ble utredet av Multiconsult 27. april 2020. Rapporten konkluderer med at det basert på topografiske forhold, observasjoner av berg i dagen og resultater fra grunnundersøkelser, vurderes at det ikke vil være reell fare for områdeskred på planområdet. Utbyggingen kan derfor utføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet. Det presiseres at det uansett vil være nødvendig å vurdere bæreevne av fundament og maskiner, samt lokalstabilitet i sammenheng med eventuelle utgravnings- og/eller fyllingsarbeider i senere fase. Videre geoteknisk prosjektering sikres i forbindelse med byggesøknaden.

Avvik fra overordnede planer

VA- rammeplan

Kommuneplanens arealdel § 4.2e) fastslår at det i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner, skal utarbeides en rammeplan for vann og avløp i henhold til gjeldende kommunale bestemmelser for vann, vei og avløp.

Multiconsult har på vegne av forslagstiller utarbeidet en VA- rammeplan, datert 6.4.21, som ligger vedlagt planforslaget. Nordre Follo kommunes virksomhet Vann og avløp har gjennomgått planen og godkjenner dokumentasjonen slik den nå foreligger. I rekkefølgebestemmelse 8.1.1 er det sikret at godkjent VA-rammeplan skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Deler av fellesuteareal opparbeides som et Torg

Sentrumsplanen stiller ikke krav til at det skal opparbeides torg innenfor planforslaget, men forslagstiller la selv fram ideen om å tilby et åpent torg. Dette torget blir liggende som endepunkt for den sentrale bygaten Torgveien. Dette forslaget vil være et svært positivt tiltak for byen. Kommunedirektøren støtter dette grepet fordi det gir flere fordeler til byen. De delene som avsettes til servering skal ikke medregnes i MUA. Kommunen har lagt inn forslag til endring av reguleringsbestemmelser som forbyr varelevering eller ferdsel med motorisert kjøretøy på torget.

Svalgang

I kommuneplanens arealdel, § 8, settes krav om at for blokkbebyggelse med flere enn 4 boenheter, skal tilgang til bruksenhetene skje via innvendig atkomst. Hensikten med bestemmelsen er at det ikke skal tillates svalgangsløsninger for større leilighetsbygg. De negative konsekvensene til svalgangsløsning knytter seg både til det visuelle, men også til hvordan det å ha vindu mot svalgang kan redusere bokvaliteten. For eksempel som følge av passeringer tett inntil soveromsvindu. I prosjektet er det foreslått bruk av svalganger inn mot gårdsrom i felt BBB3. Forslagstiller redegjør i planbeskrivelsen for at dette er gjort på grunn av flere forhold. Oppgangsløsning ville ifølge forslagstiller vært i konflikt med utadrettet virksomhet i første etasje mot Skoleveien, nedkjøringsrampe til parkeringskjeller, sikkerheten for myke trafikanter ved innkjøringen og varelevering og butikkarealet i første etasje.

Forslagstiller har sett på flere muligheter for å unngå svalgang ved å flytte nedkjøring til parkeringskjeller/varelevering uten at de har funnet det.

Svalganger slik de er vist i illustrasjonsprosjektet til forslagstiller fremstår som en del av bebyggelsen, og ikke som et påbygg på utsiden. Kommunedirektøren mener at dette gjør det mindre visuelt problematisk. Det er foreslått bestemmelser som skal minimere ulempene ved en svalgangsløsning. Svalganger skal i henhold til bestemmelsene utformes med innslag av trematerialer og grønn beplantning. Svalganger skal utformes på en måte som hindrer passasje for tett på inngangsdører/vinduer. Det er sikret krav til at svalganger skal skilles i to soner med et felles gangareal på minimum 0,9 meter bredde og et privat areal foran hver leilighet på minimum 1,0 meter bredde. På denne måten vil det sikres at passeringen foregår lengre fra fasaden. I tillegg vil en oppholdssone tilføre en kvalitet for de som bor der.

I tidligere skisser har forslagstiller vist en bredere svalgang på 2,5 meter, men har redusert bredden fordi den dypere svalgangsløsningen ville gjøre at lyskrav til leilighetene ikke ville blitt tilfredsstillt. Kommunedirektøren mener at smalere svalganger gjør det vanskeligere å oppnå den kvaliteten på svalgangen som er beskrevet i planforslaget.

Forslagstiller har gjort grep som sikrer at flere av de negative konsekvensene er minimert.

Kommunedirektøren mener det er en fordel at en eventuell svalgangsløsning er begrenset til inn mot bakgården, og ikke ut mot offentlig gate, og at den begrenser seg til område BBB3 i planen.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er noen vesentlige fordeler tilstede som taler for å tillate svalganger og at det heller bør legges til rette for løsning uten svalgang. Kommunedirektøren anbefaler derfor at bestemmelsen som åpner for svalgangsløsning strykes.

Blågrønn faktor (BGF)

Blågrønn faktor (BGF) er en beregningsmetode som stimulerer til at vegetasjonselementer og løsninger for åpen overvannshåndtering innlemmes tidlig i planleggingen av et byggeprosjekt. Områderegulering for Ski sentrum stiller krav om en blågrønn faktor på 0,8 for boligprosjekter og 0,4 BGF for offentlige gater og torg. Planforslaget legger opp til BGF på 0,7 for prosjektet og avviker dermed fra bestemmelsene i sentrumsplanen. Forslagstiller har argumentert for dette avviket med at det med 100 offentlige parkeringsplasser under bakken blir parkeringskjeller under hele det øvre feltet og dermed oppnås en lavere poengsum som følge av dette. I dialog med forslagstiller har administrasjonen forsøkt å komme med ideer til flere tiltak, blant annet i form av åpent vannspeil på torget. Forslagstiller argumenterer for at det vil være til hinder for å beholde torget mer åpent for fleksibelt bruk. Kommunedirektøren mener det er mulig å oppnå BGF på 0,8 innenfor planområdet og opprettholder sentrumsplanens bestemmelse om BGF på 0,8.

Høyder

I områderegulering Ski sentrum er det satt bestemmelser for maks høyde for ny bebyggelse til kotehøyde 153 på den nordlige delen av område, og 161 for den sørlige delen. Hensynet bak høydebestemmelser er å sikre hensyn til luft og åpenhet i et område og sol og lysforhold for uteområdene til nye beboere, og for naboene. Bebyggelsen har stort sett gesimshøyder under maksimal høyde vedtatt i sentrumsplanen, men tre steder er det foreslått noe høyere. Mer varierte høyder gir en mer variert byutforming hvor utganger til takterrasser integreres i hovedvolumer. Maks høyde K+161,0 overskrider ikke. Flere steder er bebyggelsen senket ned, og kvartalet er åpnet opp mot Idrettsveien, noe som gir bedre solforhold internt og mot planlagt barnehage i Skolekvartalet.

Forslagstiller har redegjort for at viste høyder ivaretar krav til solforhold. Kommunedirektøren vurderer derfor at høydene slik de kommer frem av planforslaget bør kunne aksepteres.



Figur 3. I planbeskrivelsen er det redegjort for høyden på den planlagte bebyggelsen sammenlignet med makshøyder avsatt i områdeplanen for Ski sentrum.

Frihøyde – parkering

Forslagstiller ønsker å fastsette en maks høyde til 2,2 meter. De redegjør for at denne høyden er tilstrekkelig til det formålet parkeringskjelleren skal nyttes til, og at den legger til rette for både private biler med skiboks, samt HC-kjøretøy. For å oppnå kravet til minimum 2,4 meter, må gulvet i de to parkeringskjelleretasjene senkes. Dette vil påføre ekstra kostnader og lengre ramper.

Områderegulering Ski sentrum bestemmelse 3.9 sier at Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter, og at kommunen ved byggesaksbehandling kan godkjenne at del av parkeringsanlegget kan ha fri høyde ned til 2,1 meter.

I følge Byggforsks forskrifter skal innvendig høyde i garasjer for personbiler ikke være mindre enn 2,3 m, og i større garasjeanlegg bør høyden være 2,5 m. Fri høyde (lysåpning) under åpen port bør være minst 2,1 m, helst mer i større garasjeanlegg.

Noen personer med nedsatt funksjonsevne har behov for å benytte store biler. Dersom det ikke er atkomstmulighet for en bil som krever fri høyde på 2,6 m, bør det etableres minst én utendørs parkeringsplass nær hovedinngangen.

Kommunedirektøren mener makskrav til høyder bør fastsettes i en detaljreguleringsplan, og anbefaler at minimum fri høyde fastsettes til 2,4 meter i hele parkeringskjelleren.

Universell utforming, fra søndre blokk til f_BUT2

Landskapsplanen viser hvordan stigningsforhold og universell tilgjengelighet er løst i planforslaget. Det er sikret universell tilgjengelighet fra torg i f_BUT2 fra Sanderveien og Skoleveien. Det er også sikret tilgjengelighet fra Idrettsveien til det interne gårdsrommet f_BUT1. Det er ikke 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. For å komme seg fra torget til det interne gårdsrommet må man gå via offentlig fortau langs planområdet.

Det er sikret i bestemmelse §3.5 at leiligheter som ligger på terrengnivå, skal ha utgang til private uteplasser på bakkeplan som igjen har trinnfri tilknytning til felles uteoppholdsareal. Det skal i søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan kravet til universell utforming skal oppfylles i prosjektet.

Kommunedirektøren mener at den viste løsningen er akseptabel.

Renovasjon

Kommunestyret i Nordre Follo behandlet 16.12.2021 sak 198/20 om ny renovasjonsteknisk plan for Ski sentrum. Kommunestyret vedtok at avfallssug legges til grunn for det videre arbeidet med renovasjonsløsning i program for utvikling av Ski sentrum, for blant annet feltet B/F/K4 (Trekantkvartalet) i områdeplanen for Ski sentrum. Kommunedirektøren skal komme tilbake med en sak med forslag til finansiering, eierskap og drift av avfallssug. Denne saken skal etter planen behandles i juni 2021.

Forslagstiller er informert om at dette vedtaket kan ha konsekvenser for renovasjonsløsning for Trekantkvartalet. Før sluttbehandling av planen må endelig vedtatt løsning for renovasjon innarbeides i planforslaget.

Juridisk er det utfordrende å formulere bestemmelser som tar høyde for eventuelle endringer.

Kommunedirektøren har likevel valgt å legge saken fram til 1. gangsbehandling.

Oppfølging av kommuneplanens mål og FNs bærekraftsmål

Kommuneplanen har fire satsingsområder basert på FNs 17 bærekraftsmål:

Aktiv hele livet

Utearealet på det offentlige torget skal opparbeides slik at det er tilgjengelig for alle og oppleves som trygg og trivelig. Uteområdene og de sosiale møteplassene i nærmiljøet skal ha grønne og blå kvaliteter som gir gode opplevelser og dermed gjør det attraktivt å ta i bruk disse arealene.

Tilrettelegging av gode gang- og sykkelforbindelser gjennom planområde vil gjøre valget enklere for de fleste å forflytte seg på en måte som oppfordrer til hverdagsmosjon og dermed god folkehelse.

Byvekst med grønne kvaliteter

Planforslaget er i tråd med kommunens strategi om å fjerne overflateparkering og skape attraktive byrom som prioriterer gående og syklende. Planen legger opp til å gi byen et åpent torg som henvender seg til byen og er dermed med på å gi ett nytt byrom.

Trygg oppvekst

Det er tenkt et større grønt- og lekeområde sentralt i området. Dette vil gi et tilbud for fysisk aktivitet i grønne omgivelser og er med på å fremme god folkehelse. Planen legger opp til å gi gode forbindelser for myke trafikanter slik at det også gir barn og unge trafiksikker skolevei.

Arealstrategien i kommuneplanen

Planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi om å fortette nær knutepunktet Ski stasjon slik at flest mulig kan gå, sykle og reise kollektivt til jobb, skole og daglige gjøremål.

Økonomiske konsekvenser

Fortetting med boliger vil gi økonomiske konsekvenser for kommunen. Skatteinntektene vil øke, samtidig som kommunen må øke kapasiteten på infrastruktur og tjenestetilbud som skoler, barnehage og eldreomsorg for å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten. Vedtak av detaljreguleringen pålegger ikke Nordre Follo kommune noen plikt til å bygge ut skolekapasiteten. Strategi for utbyggingsavtaler for Ski sentrum og Ski vest ble vedtatt av kommunestyret 17.06.2020 sak 102/20. I dette arbeidet har man sett at gjeldende rekkefølgebestemmelser for områderegulering for Ski sentrum må revideres. Reguleringsendring av områdeplan for Ski sentrum skal sluttbehandles sommeren 2021.

Målet er å sikre at nødvendig infrastruktur i sentrum av Ski oppgraderes i takt med utbyggingen. Skal vedtatte mål for Ski sentrum oppnås må kostnadsbildet for rekkefølgebestemmelsene vurderes opp mot hva kommunen gjennom utbyggingsavtaler kan forvente at utbyggere bidrar med og hva kommunen selv kan bidra med. Sluttbehandling av detaljreguleringsplanen, bør avvete til rekkefølgebestemmelsene for områdereguleringsplan for Ski sentrum er vedtatt (jfr. KST vedtak 15/19). Det legges til rette for at det kan inngås utbyggingsavtale mellom forslagsstiller og kommunen.

Planområdet er omfattet av hensynsone H810_6. Det følger av områdeplanens bestemmelse 7.5 at det innenfor denne hensynsonen skal etableres 100 offentlige parkeringsplasser. Planforslaget ivaretar dette kravet, og legger til rette for offentlige 100 offentlige parkeringsplasser i kjeller.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til detaljregulering for Trekantkvarartalet legges ut til offentlig ettersyn med de endringer som framgår av innstillingen.

Ski, 08.04.2021

Øyvind Henriksen
Kommunedirektør

Monica Lysebo
Kommunalsjef

Vedlegg

1. Reg kart 15.02.21.nivå 1
2. Reg kart 15.02.21.nivå 2
3. Reguleringsbestemmelser 15.02.2021
4. Planbeskrivelse 15.02.2021
5. Landskapsplan
6. landskapsplan terrasser
7. MUA
8. BGF blågrønn faktor
9. Miljøoppfølgingsprogram
10. Kvalitetsprogram
11. illustrasjoner og redegjørelse
12. geotekniske grunnundersøkelser
13. støyfaglig utredning

14. Risiko og sårbarhetsanalyse
15. tilrettelegging for rednings og slokkemannskap
16. merknader til varsel om oppstart
17. Forslagstillers kommentarer til merknader
18. Områdestabilitet
19. Merknadsmatrise Trekantkvartalet
20. Prinsippsnitt Skoleveien
21. VA- rammeplan