

## Nordre Follo kommune - Detaljreguleringsplan - Trekantkvartalet - gbnr. 134/95 m.fl. - Uttalelse til offentlig ettersyn - innsigelse

Det vises til kommunens oversendelse datert 12. mai 2021 av detaljreguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

### Bakgrunn

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planarbeidet er å omregulere området fra spredt villabebyggelse til blokkbebyggelse i 5-8 etasjer med boliger, næringsareal i sokkel, samt parkering under bakken, i tråd med vedtatt områdeplan for Ski sentrum. Det planlegges for cirka 230 boliger.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune viser til tidligere uttalelse til varsel om oppstart fra Akershus fylkeskommune, datert 11. juni 2018, og har følgende merknader:

### Vurdering

#### Samferdsel – innsigelse

1. Reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 strekpunkt 3 må endres slik at det framgår at balkonger **ikke** kan krage ut over formålgrensen mot fylkesvei 1373, Sanderveien.
2. Reguleringsbestemmelsene § 8.3 må endres slik at det er med rekkefølgekrav om at krysset fylkesvei 1373, Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

**Viken fylkeskommune fremmer som eier av fylkesvei innsigelse til planforslaget dersom våre krav gitt i punkt 1 og 2 ikke blir ivaretatt i planforslaget.**

#### *Bakgrunn for innsigelsen*

Planforslaget er utformet i dialog med Viken fylkeskommune. Når det gjelder reguleringsbestemmelsene mener vi de ikke i tilstrekkelig grad sikrer alle de forhold vi mener er nødvendig for å ivareta trafiksikkerheten og framkommeligheten på fylkesvei 1373, Sanderveien. Her mener vi at de samme kravene som vi har stilt og fremmet innsigelse til

#### **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

detaljreguleringsplanen for Skolekvartalet, må tas inn i planbestemmelsene for Trekantkvartalet. Dette gjelder reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 *Estetikk og utforming* strekpunkt 3 og rekkefølgekrav i § 8.3.

#### *Byggegrense/formålsgrense*

Ifølge reguleringsbestemmelsene § 4.1.3 strekpunkt 3 kan balkonger krage inntil 1 m ut over formålsgrensen og byggegrenser. Vi mener 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 trafiksikkerheten til gående kan vi ikke tillate utkraging av balkonger over fortauet som går langs fylkesveien. 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 strekpunkt 3. Det må framgå av bestemmelsene at balkonger ikke kan krage ut over formålsgrensen og byggegrenser mot fylkesveien.**

#### *Rekkefølgekrav*

Vi mener rekkefølgekravene i § 8.3 *Før bebyggelse tas i bruk* ikke i tilstrekkelig grad sikrer opparbeidelse av nytt krysset Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien.

Av reguleringsbestemmelsen § 8.2.4 *Nye tiltak innenfor områdeplan for Ski sentrum* 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 for Trekantkvartalet 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 Trekantkvartalet ut på Sanderveien. Dagens kryss er ikke optimalt utformet. Med økt trafikk i Skoleveien og etablering av sykkelvei med fortau langs Sanderveien er det nødvendig å bygge om krysset for å ivareta trafiksikkerheten og trafikkavviklingen. Vi mener derfor at reguleringsbestemmelsene § 8.3 også må omfatte krysset fylkesvei 1373 Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien.

Viken fylkeskommune må derfor fremmer innsigelse til planforslaget dersom rekkefølgekravene i § 8.3 ikke også omfatter krysset fylkesvei 1373, Sanderveien x Skoleveien x Åsenveien.

#### *Teknisk plan - byggeplan*

I planbestemmelsene § 8.2.3 *Tekniske planer* er krav om teknisk plan - byggeplan for fylkesvei ivaretatt. For Viken fylkeskommune er det tilstrekkelig at byggeplan og gjennomføringsavtale for de tiltak som berører fylkesvei foreligger før igangsettingstillatelse. Teknisk plan må utarbeides i henhold til vegvesenets håndbok R700 Tegningsgrunnlag.

Videre har fylkeskommunen følgende merknader knyttet til regionale interesser:

#### Samordnet areal- og transportplanlegging

Retningslinje 10 Rett Virksomhet på rett sted i regional plan for areal og transport i oslo og Akershus påpeker at alle kommuner skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn og at lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Dette understøttes av kapittel 3.1 Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester i regional plan for handel, service og senterstruktur. Fylkeskommunen forutsetter at påtenkt næring i 1. etasje er i tråd med de regionale planene og støtter opp under ønsket utvikling av Ski sentrum.

#### Parkering

Fylkeskommunen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Det planlegges for parkering for området boliger samt 100 offentlige parkeringsplasser, i tråd med områdeplanens bestemmelse § 7.5. Fylkeskommunen er positiv til at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer.

Det bør ses på alternativer for installering/bruk av bildelingsordninger for beboerne av leilighetene.

#### Tettstedsutvikling

Det bør ses på muligheter for å styrke kvaliteten på uteoppholdsarealene rundt området, særlig knyttet til lys og grøntarealer. Det bør etterstrebtes en blågrønn faktor i tråd med områdereguleringsplanen for Ski sentrum på 0,8. Sikring av grøntområder rundt kvartalet vil bidra til å skape et mer grønt og attraktivt Ski sentrum.

Videre viser fylkeskommunen til veilederen 'Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet', og dens anbefalinger for god områdeutvikling, som et godt verktøy for det videre planarbeidet.

#### Masseforvaltning

Forslaget vil innebære omdisponering og flytting av større mengder masser. Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre arbeidet.

#### Kulturminner

Fylkeskommunen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete eller nyere tids kulturminner.

Vennlig hilsen

Per A. Kierulf  
avdelingsleder

Charlott Sandor Johansen  
Rådgiver

Kopi til:

STATENS VEGVESEN

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere:

Samferdsel:

Karin Andersen

Planfaglige vurderinger:

Charlott Sandor Johansen

Automatisk fredete kulturminner:

Malin Trømborg

Nyere tids kulturminner:

Herdis Sletmo