

AVVIK FRA OVERORDNEDE PLANER

NOTAT 23.05.2022

Kommuneplan for Nordre Follo 2019-2030	Detaljregulering Vestveien 22	Begrunnelse for avik
§15.2 Parkeringsplass for bil og motorsykkel f) Felles parkeringsanlegg under tak skal ha innvendig fri høyde på minst 2,4 meter.	Fri takhøyde i parkeringskjeller innenfor kjøre- eller manøvreringsarealer inkludert innkjøring skal være minimum 2,4 meter. Innvendig fri høyde kan være 2,2 meter der tekniske installasjoner i bygget krever det.	Innkjøring til parkeringskjeller må være i samsvar med eksisterende terreng, og overkant dekke i byggets 1. etasje må samsvare med høyde på torget som igjen må samsvare med høyde på inngangsparti til eksisterende bygg (tinghuset). Dette gjør at det kan bli utfordrende å få til høydekravet ifm tekniske installasjoner i tak. Gjelder først og fremst del av kjeller som ligger under torget pga. krav til dekketykkelse, isolasjon, jordlag og beleg.
<i>Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne</i> Ved publikumsbygg skal parkeringsplassene legges nærmere enn 20 meter fra hovedinngang eller personheis.	Ved publikumsbygg skal HC-plassene legges nærmere enn 30 meter fra hovedinngangen eller personheis.	Det etterstrebes å plassere HC-plassene nærmest mulig hovedinngangen eller personheis. I illustrasjonsprosjektet ligger alle HC-plassene innenfor 20 meter. Likevel ønskes en viss fleksibilitet mtp best mulig utnyttelse av parkeringsarealet i kjeller.
§ 16.2 Støy c) Støygrenser for bygge- og anleggsvirksomhet <i>Tiltak for å begrense støy i bygg- og anleggsfasen</i> Dersom bygge- og anleggsprosjektet samlet pågår i mer enn 6. mnd skal særlig støyende arbeider kun foregå innenfor tidsintervallet kl 08-17.	Særlig støyende arbeider som boring, pigging, spunting, sprenging, pæling, steinknusing og tilsvarende aktivitet får kun foregå innenfor tidsintervallet kl. 08–09 og kl. 1530-1700 på hverdager (mandag–fredag), samt i rettsferier i tidsintervallet kl. 08-17.	Av hensyn til Follo Tingrett kan det ikke foregå støyende arbeider innenfor domstolens arbeidstid.
§ 18.4 Vassdrag Reguleringsplaner skal		

<ul style="list-style-type: none"> - inneholde en registrering og fastsettelse av kantvegetasjonssonen – der den omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan innvirke på tilliggende vassdrag 	Planforslaget har ikke fastsatt en kantvegetasjonssone rundt Finstadbekken.	Innspill fra kommunen ved Byutvikling og arealplanlegging /Klima og miljø, mottatt 11.05.22.
Områdeplan for Ski sentrum	Detaljregulering Vestveien 22	Begrunnelse for avik
Arealformål		
Planområdet er regulert til kontor/tjenesteyting (o_K/T4), veg (o_V17), friområde (o_Fri4) og trasé for jernbane (o_JB2)	Arealformålene videreføres uendret bortsett fra en liten del av friområdet i sørøst og noe areal avsatt til trasé for jernbane som omreguleres til atkomstvei.	Dette for å regulere atkomstvei til naboeiendommer sør for planområdet som i dag ikke har regulert atkomst, men kun en tinglyst rett til atkomst over planområdet.
Utnyttelse		
Felt K/T4 = BYA 75 %	Grad av utnyttning fastsettes til maks tillatt kvm BRA: Felt K/T1: 4500 m ² Felt K/T2: 4400 m ² Dette utgjør BYA på ca. 55 %.	ca. 20 % BYA kan benyttes til påbygg/tilbygg til eksisterende bebyggelse innenfor regulert kvm BRA og byggegrenser.
Maks. byggehøyde for hele felt K/T4 er satt til kote + 149 (4-5 etasjer).	Denne byggehøyden videreføres for eksisterende bebyggelse i felt K/T1. For felt K/T2 settes maks gesims til kote + 151.	Begrunnelsen for å regulere høyere maks. gesims for ny bebyggelse i felt K/T2 er høyere innvending takhøyde for å oppnå bedret kvalitet i kontorarealene. I tillegg er det nødvendig å dimensjonere takkonstruksjonen med tilstrekkelig høyde for grønt tak med jorddybde 50 cm for mest mulig fordrøyning.
Eieform		
Vegareal (o_V17) er regulert til offentlig vei.	Vegen reguleres til felles atkomstvei (privat).	Innspill fra kommunen ved Vei og park, mottatt 09.05.22.
Kommunens standard bestemmelser	Detaljregulering Vestveien 22	Begrunnelse for avik
Overvann		
<ul style="list-style-type: none"> - Overvannet skal håndteres på egen tomt. Det er ikke tillatt påslipp til kommunalt nett. 	<ul style="list-style-type: none"> - Overvannet skal håndteres på egen tomt/eiendom med unntak av eksisterende bebyggelse innenfor felt K/T1 som skal opprettholde dagens overvannsløsning med avrenning til Finstadbekken. 	Eksisterende bebyggelse reguleres som det er i dag.

Estetikk		
<p>Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates</p> <ul style="list-style-type: none"> - på inntil 10 % av takflaten. - ikke høyere enn 1,5 meter over regulert gesimshøyde. - ikke nærmere enn 3 meter fra fasadelivet. 	<p>Tekniske bygg og installasjoner på tak tillates</p> <ul style="list-style-type: none"> - på inntil 20 % av takflaten - ikke høyere enn 3,9 meter over maks. regulert gesimshøyde. - ikke nærmere enn 2 meter fra fasadelivet. 	<p>Bygget er planlagt med en kraftige sentrert funksjonskjerne som også er synlig i fasaden. Det arkitektoniske konseptet er å fortsette kjernen opp gjennom alle etasjene og gjennom takflaten. Dette gir en enhetlig form som samler alt teknisk på tak i ett volum, noe som er en estetisk fordel. Lik høyde som øvrige etasjer muliggjør etablering av takterrasse med heis samt tilrettelegger for en mulig framtidig ombygging/påbygging (bærekrafts øyemed). Å føre kjernen opp over tak er et arkitektonisk, estetisk og funksjonelt grep. Størrelsen på kjernen utgjør 20 % av takflaten.</p> <p>Byutvikling og arealplanlegging har uttalt: «I dette tilfellet anser kommunen det som akseptabelt å tillate en høyere teknisk installasjon fordi bygget ikke ligger midt i eller ved siden av en travel byggate. GS-brua over jernbanen blir nærmeste gangforbindelse, men denne ligger uansett høyere i terrenget enn en byggate ville gjort, og vi kan sånn sett ikke ha samme matematiske forhold til tekniske installasjoner på tak».</p> <p>Ikke nærmere enn 2 meter fra fasadelivet fordi det er der kjernen ligger i plan.</p>
<p>Rekkverk på tak tillates</p> <ul style="list-style-type: none"> - ikke nærmere enn 1,5 meter fra fasadelivet. 	<p>Rekkverk på tak tillates</p> <ul style="list-style-type: none"> - nærmere enn 2 meter fra fasadelivet 	<p>Rekkverk på tak kan ikke være tilbaketrasket fordi det da vil komme i konflikt med kjernen og atkomst fra vertikalkommunikasjonen i bygget.</p>
<p>Det tillates oppført pergola inntil 3,0 meter over gesims på inntil 15 % av takflaten.</p>	<p>Det tillates oppført pergola som flukter med teknisk bygg på tak, 3,9 meter over maks. regulert gesims. Pergola tillates på inntil 25 % av takflaten.</p>	<p>For å unngå umotiverte sprang i byggets siluett er det valgt samme høyde på teknisk bygg på tak og pergola. Viktig mtp byggets aritektoniske uttrykk og geometri samt taklandskap og fjernvirkning.</p>

		Inntil 25 % av takflaten fordi det gir en enkel geometri som gjenspeiler byggets geometriske konsept.
Rekkefølgebestemmelser		
Før rammetillatelse skal følgende foreligge: <ul style="list-style-type: none"> - all eiendomsdannelse (fradeling, sammenføyning osv.) innenfor felt xx skal være utført slik det fremgår av plankartet 	Punktet er strøket og i stedet er det tatt med følgende under 9.3 Før bebyggelsen tas i bruk: All eiendomsdannelse slik det fremgår av plankartet (fradeling, arealoverføring, sammenføyning, osv.) skal være utført.	Eiendomsdannelse tar alt for lang tid forut for saken, og det er lite praktisk å skille ut veiarealer før veien er bygget. Eksisterende eiendomsgrenser avviker i hovedsak ikke mye i forhold til fremtidig grenseforløp og krysser ikke planlagt bebyggelse. Hensikten med å unngå bygging over eiendomsgrenser er derfor ivaretatt.