



Referat og tilbakemeldingsbrev oppstartsmøte – Waldemarhøyveien 1

Møtedato	04.02.21
Deltakere	Fra Nordre Follo kommune: <ul style="list-style-type: none">- Kristine Sand- Ozrenko Gacic- Runar Walberg- Nele Budde- Karen Zwicky Knobel- Hans Vestre Fra OBOS Nye Hjem: <ul style="list-style-type: none">- Anders Skauge- Hanne Løvbrøt Fra 4B Arkitekter AS: <ul style="list-style-type: none">- Kari Linderud- Hege Schjønhaug
Kopimottakere	
Referent	Runar Walberg
Saksnummer i eByggesak	20/02134

Om oppstartsmøte

Oppstartsmøte skal gjennomføres etter plan- og bygningsloven § 12-8, og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 2 og § 3.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget behandles.

1. Konklusjon

Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid som bygger på følgende forutsetninger:

- Området bygges ut med et utbyggingskonsept som ivaretar følgende:
 - Plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming og hvor støyskjermer bør unngås. Alle boenheter med fasader som vender mot jernbanen og Kirkeveien skal som hovedregel være gjennomgående og skal ha tilgang til stille side.
 - Bebyggelsen skal ha en variasjon i høyder med maks 6 etasjer, og trappe seg ned mot nordsiden av området av hensyn til Vestråtparken og nabobebyggelsen BF3.
 - Plassering av brannoppstillingsplasser skal vurderes nærmere med tanke på å oppnå større andel grønne flater i gårdsrommet.
- Waldemarhøyveien utarbeides etter de prinsipper som kommunen tidligere har oversendt i referat datert 01.04.2020.
- Renovasjon bør løses i samråd med Veg og Park og Follo REN. Det anbefales at det vurderes felles løsninger med BF3.

- I det videre arbeidet bør det vurderes programmering av o_Park5, og det anbefales en utvidet medvirkning for barn- og unge. Skatepark kan være en aktuell bruk.
- Det må sikres en gangforbindelse o_GS2 i tråd med hovedlinjene i områderegulering Ski sentrum.

Dersom det er uenighet på vesentlige punkter i oppstartsmøtet om det videre planarbeidet, kan forslagsstilleren kreve spørsmålet forelagt for politisk utvalg til vurdering.

2. Oppsummering av planinitiativet

Plannavn/arbeidstittel	Waldemarhøyveien 1
Plan-ID	
Plantype	Detaljregulering
Adresse/stedsnavn	Waldemarhøyveien 1, Felt B/F/K5 og B/F/K1, 1400 Ski
Gnr./bnr.	134/2, 134/288, del av 134/147
Eierstatus	Forslagstiller eier området

Krav til planinitiativet er hjemlet i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1. Ved bestilling av oppstartsmøte skal forslagsstiller samtidig sende planinitiativ, kart med planavgrensning, stedsanalyse og mulighetsstudie.

a) formålet med planen	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>4B Arkitekter AS har vunnet en konkurranse som del av et parallelloppdrag i regi av OBOS Nye Hjem AS (heretter kalt OBOS). Konkurransen ble gjennomført våren 2020. For oppdragsgiver OBOS utarbeider 4B Arkitekter AS forslag til detaljregulering.</p> <p>Formålet med planen er å legge til rette for gode boligarealer og utadrettet næring i første etasje mot Kirkeveien. Planen søker å etablere en åpen bebyggelsesstruktur i overgangssonen mellom sentrumsbebyggelsen og parkområder ved Waldemarhøy. Bebyggelsesstrukturen gir gode og åpne gangforbindelse fra sentrum og gjennom tomten til Vestråtparken, samt gode solforhold på såvel tomt som omkringliggende parkområder. Planen legger opp til gode møteplasser og uterom av både offentlig og halvprivat karakter.</p> <p>Prosjektet legger til grunn høye miljøambisjoner og lokal håndtering og integrering av overvann.</p> <p>Prosjektet vil gi ca 80 nye boliger i nær tilknytning til kollektivknutepunkter.</p> <p>Planinitiativer søker å være en megler mellom sentrumsbebyggelsen og småhusbebyggelse</p>	<p>Kommunen er positive til et boligprosjekt med god bokvalitet og utadrettet næringsetasje mot Kirkeveien.</p> <p>Kommunen er positive til ambisjonene om å skape gode møteplasser og til de høye miljøambisjonene som blir beskrevet i planinitiativet.</p> <p>Kommunen støtter at prosjektet ønsker å være en megler mellom sentrumsbebyggelsen og småhusbebyggelsen.</p> <p>Det er videre positivt at det søkes å ivareta trær nord for planområdet, at det legges til rette for gode gangforbindelser i og gjennom planområdet.</p>

Planinitiativet søker å ivareta de gode sol og utsiktsforholdene på tomten, legge til rette for gode gangforbindelser fra sentrum og mot Waldemarhøy, og sikre åpenhet mot omkringliggende grøntstruktur.	
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
Eksisterende trær nord for tomten skal hensyntas og bevares. Det er støy fra vei og jernbane, forskriftskrav ivaretas. Planområdet ligger svært sentralt med kort vei til kollektivkrutepunkt. Waldemarhøyveien skal oppgraderes iht kommunens intensjoner og for å ivareta adkomst til planområdet og BF3.	Kommunen er enige i planområdets avgrensning som har med seg Waldemarhøyveien, o_GS2 og o_Park5. Mindre tilpasninger til detaljreguleringsplan for BF3 og detaljreguleringsplan for Kirkeveien kan vurderes i samråd med kommunen før innsending av planforslag.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	
d) utbyggingsvolum og byggehøyder	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
Det planlegges bebyggelse med bolig og forretning/bevertning/tjenesteyting/kontor) med tilhørende anlegg, herunder oppgradering av Waldemarhøyveien, uteområder for boligene og parkeringskjeller. Plankonsulent mener at volumstudiene viser akseptable konsekvenser for nabobebyggelse BF3.	Adkomst for stigebil Kommunen ser at utearealet på eiendommen virker svært redusert i kvalitet og brukbarhet sammenlignet med tidligere skisser mottatt til dialogmøte. Det som tidligere var et grønt område, har i stor grad blitt en hard flate (grusveg) for adkomst til brannbil. Utearealet fremstår svært kantede hvor areal til lek og opphold ligger mellom den sentrale adkomstvegen, og bebyggelsen. Årsaken til dette er at det er nødvendig å sikre tilkomst til stigebil. Kommunen ønsker at det ses på muligheten til hvordan man kan unngå at brannbilen må ha adkomst inn til det sentrale gårdsrommet slik at man står mer fritt til utforming av arealet. Forslagstiller opplyser i møtet at dette kan løses ved å legge til rette for ekstra trapperom. Det kan også være mulig å se på muligheten for armert gress, som vil kunne gi større fleksibilitet i utformingen av bakgården. Plangrepets tilpasning til støy Det er en uttalt målsetting for prosjektet at konseptet skal legge til rette for gårdsrommet skal skjermes for støy med hjelp av bebyggelsen, og at man på denne måten unngår bruk av støyskjerm. Kommunen synes dette er en god forutsetning. I planinitiativet er følgende beskrevet: <i>«Ut fra studier utført i Spacemaker ser vi at stille side kan oppnås for halvparten av oppholdsrommene og</i>

minst et soverom i alle leiligheter ved begrenset bruk av glasskjerming på balkonger mot vest. Vi regner med at det må gjøres en mer detaljert vurdering av støyutregning og løsninger ved en ev. detaljregulering.»

I naboprojektet så er det hevdet at det vil være behov for en 3 meter høy støyskjerm, og kommunen setter spørsmålstegn med hvordan de to prosjektene har kommet til så forskjellige konklusjoner. Kommunen er usikre på om konseptet i tilstrekkelig grad er tilpasset støysituasjonen ved at det allerede på dette tidspunktet er avdekket mulig behov for skjerming på fasaden for å oppnå stille side.

Hvis videre støyanalyser ikke viser at det er mulig å oppnå stille side for alle leiligheter anbefaler kommunen at man revuderer konseptet. Kommunen ser at flere alternativer i mulighetsstudien kan her være aktuelle. For eksempel en lamell med gjennomgående leiligheter som på denne måten løser krav om stille side. Dette konseptet vil samtidig sikre at brann- og redning kan oppnås til alle leiligheter fra Waldemarhøyveien, slik at man unngår at brannbil må ha adkomst inn på området.

Punkthus

Kommunen ser at bruk av punkthus gir flere kvaliteter til leilighetene. Det er også en verdi at bebyggelsen åpner seg opp for å sikre utsyn til/fra planområdet og at dette også gir muligheten for solinnfall fra vest. Forslagstiller opplyser i møtet at dette gir en konsekvens at det er nødvendig med et høyere etasjeantall. Kommunen er ikke enige i at man oppnår at bebyggelsen fremstår mindre massiv i prosjektet som følge av punkthustypologien. De negative konsekvensene med typologien er derfor bebyggelsen blir noe høyere for en gitt utnyttelse. Negativt er det også at orienteringen og plasseringen av punkthusene gjør at det som kunne vært et sammenhengende grøntareal vil bli fragmentert og får mange kanter, noe som reduserer brukbarheten i det felles uteoppholdsarealet sentralt på tomten. Dette viser blant annet mulighetsstudien som plankonsulentene har utarbeidet hvor alternativ A har et større uteareal på bakkeplan. Kommunen mener

	<p>generelt at kvalitetene i utearealet ikke er vektlagt høyt i den innledende vurderingen.</p> <p>Blokk A og D Områdeplanen åpner her for en variasjon av 4-6 etasjer. Det er foreslått 6 etasjer for blokk A, og 5 etasjer for blokk D. Lamellene er orientert i vest-sør-retning. Dette gjør at mer av arealet sentralt på eiendommen blir beslaglagt til bebyggelse fremfor det som kunne vært et sammenhengende uteareal. Arealet mellom de to blokkene fremstår ikke som et uteareal, men som restarealer med harde flater for tilkomst til brannbil. Konseptet trapper seg ikke ned mot nord. Blokk A er foreslått i 6 etasjer. Sol/skygge-analysene viser betydelige og uakseptable konsekvenser for nabobebyggelsen på BF3. Kommunen mener at bebyggelse i det nord-vestlige delen av eiendommen må reduseres til maks 4 etasjer. Blokk D hadde frigjort mer areal til uteareal i bakkant hvis orienteringen var nord-syd.</p> <p>Blokk C Anbefaler at blokk C reduseres i tråd med det forslaget som tidligere var oversendt til dialogmøte. Dette vil også gi en bedre volummessig tilpasning til bebyggelsen mot Torvang. Bemerk også her at gjeldende plan legger opp til maks 4 etasjer, så dette er et vesentlig avvik som må behandles som del av reguleringsplanen. Anbefaler at blokk C reduseres i tråd med det forslaget som tidligere var oversendt til dialogmøte. Dette vil også gi en bedre volummessig tilpasning til bebyggelsen mot Torvang.</p> <p>Blokk B Det er foreslått 6 etasjer. Basert på volumstudiene og vurdering av sol/skygge mener kommunen at blokk B gir uakseptable konsekvenser for Vestråtparken i nord.</p>
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
Området ligger i overgangssonen mellom sentrumsbebyggelsen og grøntdrag/park ved Waldemarhøy. Det er stort potensiale til å etablere boliger med god kontakt med omkringliggende grøntområder. Den sentrale beliggenheten med kort vei til	Trafikk: Nordre Follo kommune har hatt et avklaringsmøte om prinsipper for utforming av Waldemarhøyveien med Veg og park 01.04.2020, som er oversendt OBOS 14.04.2020. Den foreslåtte løsningen for

<p>kollektivknutepunkt vil kunne gi miljømessige fordeler mtp redusert bilbruk.</p> <p>Bebyggelsen er utformet slik at stille side ivaretas uten store bygningsmessige tiltak eller støyskjermer. Punkthusene gir leiligheter med mye fasadelengde og liten plandybde, de fleste leilighetene er hjørneleiligheter. Dette gir meget gode dagslys- og solforhold til boligene. Boligbebyggelsen vil bestå av leiligheter med variasjon i størrelse og planløsning.</p> <p>Forslaget knytter seg opp mot Torvanggården i sør. Ny bebyggelse tar i bruk dagens parkeringsplass øst for Toprvanggården, og ivaretar Toprvanggårdens parkeringsbehovdels i ny parkeringskjeller og dels på terreng i gårdsrommet til Torvanggården. Dette i tråd med ønsker fra eier der.</p> <p>Planforslaget legger til grunn etablering av nedgravde avfallsbrønner langs Waldemarhøyveien. Annen teknisk infrastruktur, VA og utforming av Waldemarhøyveien koordineres med nabo i nord, her har det vært avholdt flere koordineringsmøter. Overvannshåndteringen vil integreres og implementeres som en viktig del av uteområdet.</p> <p>Det er intensjoner om miljøsertifisering for både bolig og næring.</p> <p>Det tenkes å legge til rette for urbant landbruk på deler av takflatene for å øke biologisk mangfold og gi beboere et grønnere bomiljø.</p> <p>Det er høyt ambisjonsnivå for blågrønn faktor i tråd med retningen i overordnede planer.</p> <p>Tiltaket utføres iht. lover og forskrifter om universell utforming og tilgjengelighet for alle.</p>	<p>Waldemarhøyveien avviker fra dette på flere punkter.</p> <p>Kommunen anbefaler at de følger prinsippene som tidligere er avklart slik som i den pågående detaljreguleringsplan for Waldemarhøyveien 5 og 7.</p> <p>Det må settes av minimum 3 meter fast dekke for at o_GS2 skal kunne brøytes. Veg og park ønsker en regulert bredde på 6 meter hvorav 0,25 meter skulder pluss 1,25 meter grøft på hver side. Universell utforming må ivaretas. Forslagstiller har vist en sirkulær gangveg i konflikt med regulert gangveg. Kommunen mener ikke dette gir en god løsning, og mener dette beslaglegger og privatiserer areal til park. o_GS2 må sikres som en forbindelse til Waldemarhøyveien, og det bør dimensjoneres for en mulig atkomst for brannbil.</p> <p>I forbindelse med detaljregulering for Kirkeveien vil det foreslås et fortau langs østsiden av o_Park4. Forslagstiller ønsker tegninger når disse foreligger for dette fortauet. Fortau skal opparbeides som del av Kirkeveien og VGS-skole.</p> <p>Vei og park ønsker ikke løsning som innebærer rygging på eller over fortau, gangvei eller offentlig vei. Dette gjelder både renovasjon og varelevering. Det må være dialog med Veg og park i det videre arbeidet om dette.</p> <p>VA: Under utarbeidelse av reguleringsplan må det utarbeides en VA-rammeplan. VA- planen skal avdekke utfordringer, foreslå nødvendige tiltak og komme med bestemmelser, rekkefølgebestemmelser eller formål i plankartet for å ivareta vann og avløp inkludert overvann/flo. Tema for videre reguleringsarbeid må undersøke om park 5 er viktig brikke i overvannshåndtering.</p> <p>Klima og miljø:</p> <ul style="list-style-type: none"> Forslagsstiller vurderer «å legge til rette for mer sykkelparkering i kjeller, og færre parkeringsplasser for biler.» Dette støtter vi. Med tanke på den sentrale plasseringen nærme gode tog- og bussforbindelser bør det vurderes å ytterligere redusere
---	---

	<p>bilparkeringsplassene, ev. vurdere bilpoolordning. Forslagstiller opplyser i møtet at de viser en parkeringsdekning i området på cirka 1,0 per bolig i foreløpig konsept. Minimumskravet for parkeringsplasser for bil i kommuneplanen er på 0,5, og kommunen mener at dette området kan ligge ned mot minimum.</p> <ul style="list-style-type: none">• Det er ønskelig at utbygger vurderer energibruk til oppvarming og kjøling i henhold til passivhusstandard NS3701. Selv om energibesparelsen totalt sett ser liten ut sammenlignet med TEK17 så vil det likevel ha noe å si for å redusere effektbehovet i strømmettet. Alle tiltak teller og siden det forventes en stor utbygging i kommunen vil det gjøre forskjell hvis flere etablerer ifølge passivhusstandard NS3701.• Utbygger bes vurdere solceller på tak og/eller fasade, dette mht. motivene som er nevnt ovenfor om å redusere effektbehovet i strømmettet. Forslagsstiller nevner de gode solforholdene på tomten flere ganger i dokumentene.• Man bør å vurdere fossilfri byggeplass. I tillegg til å redusere klimagassutslipp vil det også redusere luftforurensende stoffer. Dette er særlig viktig med tanke på prosjektets sentrale plassering. Vi anbefaler at fjernvarme brukes i byggefasen som byggtørk. Ta kontakt med fjernvarmeleverandør tidlig for å avklare det. Vi anbefaler også å inkludere transport av byggematerialer i fossilfri byggeplass.• Byggeprosjektet bør ha et klimagassregnskap (med systemgrenser indirekte utslipp) som inkluderer materialer, energi og transport. Videre er det ønskelig å sette et mål for klimagassregnskapet sammenlignet med et referansebygg (f.eks. et TEK17 bygg). Ønskelig måltall fra kommunens side er 35 % lavere klimagassutslipp sammenlignet med referanseprosjekt. For de 5 største utslippspostene i prosjektet er det ønskelig at det velges alternative materialer eller tiltak eller motivere hvorfor disse postene er nødvendige.• Det er ønskelig med livssyklus kostnadsanalyse for enkelte bygningselementer, det vil si planlagte
--	--

	miljøtiltak f.eks. materialvalg, transport og energi- og vannbesparende tiltak. For å få ut noe av analysen er det ønskelig å sammenligne tiltakene med «business as usual» tiltak.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Planforslaget anses å ha liten virkning på landskapet, og vil være en megler mellom tettere sentrumsbebyggelse og mer oppbrutte småhusbebyggelse.</p> <p>Forslaget er i tråd med overordnede føringer og visjoner om å videreutvikle Ski sentrum. Tiltaket harmonerer godt med sentrumsbebyggelsen i sør og Torvanggården, og åpner seg mot park og nabobebyggelse i nord.</p>	<p>Kommunen støtter tanker om høy arealutnyttelse. Samtidig må ønske om høy arealutnyttelse veies opp mot hensynet til tilpasning til kulturminner og konsekvenser for solforhold på tomten, til tilliggende boligområder og parkareal.</p> <p>Kommunen mener at bebyggelsen må trappe seg ned mot nord for å sørge for akseptable sol/skyggeforhold for BF3 og o_Park4. Bygg C må tilpasse seg verneverdig bebyggelse Torvanggården. Kommunen har tidligere spilt inn at det er ønskelig å se på muligheten til en skatepark i o_Park5.</p>
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Planforslaget er i tråd med overordnede føringer i gjeldende områderegulering for Ski sentrum. Forslaget utfordrer tillatt høyde for felt B/F/K5. Forslaget har flere større leiligheter enn angitt i områdeplanen.</p> <p>Kommunen har som mål å legge til rette for utbygging med høy tetthet på tomter med gangavstand til Ski stasjon. Dette er ikke forenelig med områdeplanens krav til solstudier pr vårjevndøgn. Vi legger derfor 1. mai til grunn, og ivaretar solkravene.</p> <p>All MUA ligger inne i gårdsrommet, i tillegg kan det suppleres med noe felles takterrasser.</p> <p>Overordnede føringer: - Kommuneplan 2019-2030 Arealstrategier, noen relevante punkter: -Fortetting skal skje i prioriterte utbyggingsområder. i Ski skal hovedtyngden av fortetting skje i gangavstand fra jernbanen og høyfrekvente bussruter -Veksten skal skje innenfra og ut, med høyest arealutnyttelse nær jernbanestasjonen i Ski -Sentrum skal ha urbane kvaliteter og grønne lunger med god balanse og samspill mellom ulike funksjoner og tilbud til ulike aldersgrupper</p>	<p>Kommunens klare utgangspunkt er i alle reguleringsplaner å legge til rette for et prosjekt innenfor rammene av bestemmelser i overordnede planer, herunder kommuneplanens arealdel og områderegulering for Ski sentrum.</p> <p>Dersom det er ønskelig å avvike fra overordnede planer må forslagstiller redegjøre for det, hva som var hensynet i overordnede planer og hva som er foreslått. De må beskrive fordeler ved å avvike fra kravet, og eventuelt redegjøre for hvilke kompensere tiltak som er sikret i reguleringsplanen.</p> <p>Krav til MUA Kommunen har tidligere oversendt liste over krav til utearealet. I planinitiativet opplyser plankonsulent at de opplever bestemmelse om at uteareal skal ha en avstand på 4 meter fra fasade som motstridende i bestemmelse om maks rom mellom bebyggelse. Dette er ikke motsigende. Hensikten med bestemmelsen er å ivareta at ikke felles MUA kommer for tett inn på boligens fasader og private arealer fordi at det på denne måten vil kunne bli lite funksjonelt som et felles uteoppholdsareal. Generelt må alle avvik fra kommuneplanen og områdeplanen redegjøres for i planforslaget,</p>

-Publikumsrettede virksomheter plasseres sentralt slik at gangadkomst er naturlig

-Fortettingsprosjekter har høy kvalitet på arkitektur, møteplasser og uterom og vektlegger universell utforming

-Grønnstrukturen i sentrum skal ivaretas, prioriteres og styrkes

-Det legges vekt på gode gang- og sykkelveier, snarveier opprettholdes

-Blågrønne strukturer, viktige naturverdier og økologiske funksjonsområder styrkes og sikres mot nedbygging og fragmentering

- Områdeplan Ski sentrum, vedtatt 11.05.2016
Planen legger til rette for fremtidig utbygging på både eksisterende og nye byggeområder, etablering av ny infrastruktur, bygater, og grøntstruktur og torgfunksjoner. Planen vektlegger bymessig utvikling i Ski sentrum, i lys av Follobanen og redusert reisetid til Oslo sentrum.

- Regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus, 2015

- Overordnet kvalitetsprogram for klima- og miljøvennlig byutvikling i Ski kommune, vedtatt 18.12.2014

- Veiledning til miljøprogram og miljøoppfølgingsprogram i Ski sentrum, vedtatt 05.04.2017

- Funksjons- og designplan for gater, torg og parker i Ski sentrum, vedtatt 02.05.2018

- Samferdselsplan for Akershus 2016-2025 - mål og strategier

- Regional plan handel, service og senterstruktur, 1999. retningslinje om kjøpesenterstopp

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

- Retningslinje for behandling av luftforurensing i arealplanlegging (T-1520)

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

men kommunen vurderer gjerne løsninger som ivaretar det samme hensynet på en bedre måte.

Krav til solforhold

Forslagstiller mener at solforholdkrav i overordnede planer ikke er forenlige med et forettingsprosjekt.

Kommunen ønsker her igjen å understreke at utgangspunktet også her er solforholdkravene det vises til. I detaljreguleringsplan for S12, S13 og S14 har kommunen ved førstegangsbehandling vurdert et tilpasset krav til solforhold.

For solbelysning skal minst 40 % av utearealet på terreng/lokk være solbelyst minimum 5 timer i løpet av 1. mai, hvorav minst 3 timer skal være mellom kl. 15.00 til kl. 20.00.

Kommunen mener at det kan vurderes samme tilnærming for dette utbyggingsområdet, og at dette i så fall må legges frem som et avvik.

I funksjons- og designplanen angis et krav til solbelysning for park 4. Retningslinjen i funksjons- og designplanen er som følger: *70 % av parken skal være solbelyst i minst 5 timer ved jevndøgn hvorav 3 timer må være mellom kl 1400 og kl 1700.* Det må i det videre arbeidet ses på den samlede skyggen for Waldemarhøyveien 1 og Waldemarhøyveien 5 og 7.

Bestemmelser til høyder og grad av utnytting:

B/F/K1:

I områdereguleringsplanen er det fastsatt at maks høyde for B/F/K1 er +148 (4 etasjer).

B/F/K5:

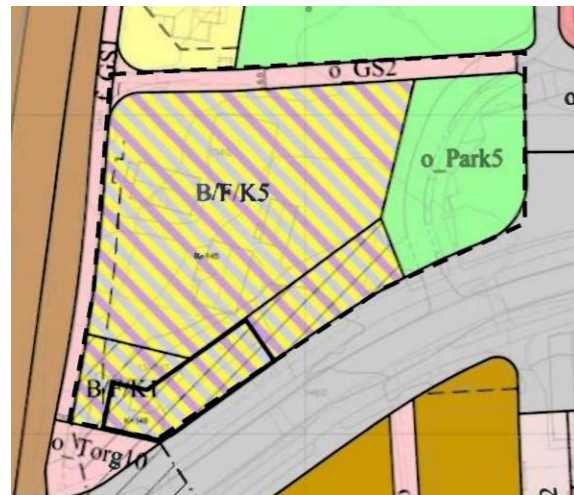
I arbeidet med Områderegulering Ski sentrum ble B/F/K5 foreslått som et småhusområde på inntil 3 etasjer. Ved politisk sluttbehandling av områdereguleringen i juni 2015 ble det åpnet for at det kunne åpnes for inntil 4-6 etasjer for B/F/K5.

- Byggeformålet B/F/K5 (Sand skysstasjon) trekkes helt opp til regulert gangveg gjennom Vestraatparken (byggeformålet utvides).

26. Verneformålet på den gamle skysstasjonen (Sand) med tilhørende uthus tas ut. Felt B/F/K5 kan bebygges med 4-6 etasjer. Grad av utnyttelse fastsettes ved detaljregulering



Figur 1 Før vedtak



Figur 2 I tråd med vedtak 02.05.2018

Dette vedtaket ble fulgt opp med en reguleringsendring som ble vedtatt mai 2018. Her ble utbyggingsområdet utvidet. Fra saksframlegget fremgår følgende:

Hensikten med mindre endring er kun å utvide byggeområdet iht. kommunestyrets vedtak. Ytterligere detaljer må bli nærmere vurdert i forbindelse med detaljregulering av området. Spesielle hensyn i dette arbeidet vil være:

- Kjøreatkomst til eiendommene
- Trafikale virkninger av utbyggingen
- Utnyttelsesgrad
- Minste og maks krav til parkeringsnorm

- Bebyggeshøyder mtp. på hensyn til solforhold for parken og nabobebyggelse

Høyder og utnyttelsesgrad skal vurderes i detaljreguleringsplanen, men det åpnes for maks 4-6 etasjer innenfor B/F/K5.

Foreslått konsept viser en blokk med maks høyde 157,40 innenfor område B/F/K1 som er regulert med maks høyde +148 (4 etasjer). Dette er et betydelig avvik fra områdereguleringsplanen. Kommunen mener at det **kan** vurderes en høyere bebyggelse enn det rammene for områdereguleringen legger opp til, men at dette bør gjøres en totalvurdering for området og bør avklares med hensyn til tilpasning til Torvanggården.

Innenfor område B/F/K5 er regulert høyde i områdereguleringsplanen +145. Denne høyden er gitt med utgangspunkt i det som tidligere var foreslått, 3 etasjer, og ikke justert i tråd med vedtak om å tillate inntil 4-6 etasjer. Kommunen tolker vedtaket på maks 4-6 etasjer som at det må sikres en variasjon av høyder innenfor området og at gjennomsnittshøyden for bebyggelsen innenfor området ikke bør overgå maks 5 etasjer. Blokk A og B er foreslått med 6 etasjer. Blokk D er foreslått med 5 etasjer. Kommunen mener at dette ikke følger opp vedtaket etter intensjonen.

Bevaring av kulturmiljø:

Området B/F/K1 ligger innenfor hensynssone H570 bevaring kulturmiljø i Områderegulering for Ski sentrum. I bestemmelse 7.3 i områdereguleringen er det fastsatt at i disse områdene skal områdetets særpregede miljø og karakter være lesbart og skal videreutvikles med utgangspunkt i eksisterende kvaliteter. Det er også fastsatt i bestemmelsene at ved nye tiltak innenfor hensynssonene, vil kommunen kunne kreve at det redegjøres for hvordan tiltaket forholder seg til områdetets karakter og kulturmiljø, og hvordan verdiene i området skal ivaretas. Området er også fastsatt i kommuneplanens arealdel for Nordre Follo som hensynssone. I bestemmelsene til arealdelen er det fastsatt at nye tiltak skal ta hensyn til og tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bebyggelsens overordnede

	<p>formspråk, materialbruk, takform, vinduer, dører og andre fasadedetaljer. Det er også fastsatt at tiltak som medfører større visuelle endringer på bevaringsverdig bebyggelse ikke tillates.</p> <p>Kommunen mener at det i det videre arbeidet må avklares med antikvarisk myndighet og kommunen om hvordan prosjektet skal søke å tilpasse seg den verneverdige bebyggelsen. Dette gjelder særlig Blokk C.</p>
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Naboer i nord kan påvirkes av tiltaket, solstudier 1. mai viser liten påvirkning. Det er igangsatt møter og dialog med nabo i nord for koordingering.</p> <p>Barn og unges interesser berøres positivt ved at gårdsrommet er offentlig tilgjengelige områder som inviterer til gjennomgang, lek og rekreasjon. Det vil også bli avsatt arealer til lekeplass for beboerne.</p> <p>Friluftsliv berøres positivt ved at det legges opp til gjennomgang mellom sentrum og Vestråtparken gjennom planområdet.</p> <p>Planforslaget anses å gi positive virkninger til eksisterende næring som følge av flere beboere i området.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Naboer i nord. • Park 4 • Barn og unge • Antikvarisk myndighet
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Som en del av planforslaget vil det utarbeides en ROS-analyse, jf. plan- og bygningsloven §4-3. ROS-analysen følger som en del av planforslaget og vil være tilgjengelig ved offentlig ettersyn. Analysen vil utarbeides i tråd med Veileder til helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse i kommunen (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, januar 2017).</p>	<p>Kommunen oversender mal for ROS-analyse og tar gjerne en dialog om aktuelle temaer før innsending av komplett planforslag.</p>
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Følgende skal alltid varsles iht. Ski kommunes planpakke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesmannen i Oslo og Akershus - Akershus Fylkeskommune - Bane Nor, region øst - Kommunal- og moderniseringsdepartementet - NVE, region øst 	<p>Kommunen sender over liste over foreslåtte høringsparter og naboer som må skal ha brev med varsel om oppstart.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - NVE hovedkontor - Statens vegvesen, region øst - Relevante kabelfirmaer - Naboer - Follo brannvesen - Follo fjernvarme AS - Follo Næringsråd - Follo Ren IKs 	
k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Behovet for medvirkning vurderes og avklares i dialog med Ski kommune.</p> <p>Viktig at alt materiale sendes saksbehandler for kontroll i forkant av varslingen.</p>	<p>Kommunen ønsker at det legges til rette for medvirkning utover krav i pbl. Aktuelt særlig med tanke på programmering av o_Park5.</p> <p>Samarbeid med antikvarisk myndighet vil også være en sentral prosess for medvirkning i løpet av planprosessen.</p> <p>Forslagstiller ønsker ikke Skatepark nær sin bebyggelse. Kommunen understreker at dette er en offentlig park og at det er innbyggernes behov som skal definere innholdet.</p>
l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	
Oppsummering av planinitiativet	Kommunens kommentar
<p>Plantiltaket faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredning og skal derfor ikke konsekvensutredes.</p>	<p>Området er avsatt til utbyggingsformål og har den bruken i dag. Kommunen støtter vurderingen til forslagstiller om at planarbeidet ikke utløser forskrift om konsekvensutredning. Samtidig må konsekvensene ved planforslaget gjøres godt rede for som del av planarbeidet. Krav til utredninger som del av planarbeidet går i hovedsak frem av kommuneplanens arealdel §4 og §18 og Områderegulering for Ski sentrum. Kommunen sender over en liste med krav til komplett planforslag.</p>
Kommunens planarbeid	
<p>Program for Ski</p> <p>Program for utviklingen av Ski sentrum er opprettet for å kunne styre og koordinere alle prosjektene i Ski sentrum på en best mulig måte, for å sørge for et bærekraftig og fremtidsrettet bysentrum. Prosjektene i sentrum har store avhengigheter, og derfor må rekkefølgen på beslutninger og vedtak som skal gjøres for hvert enkelt prosjekt komme i riktig rekkefølge. Programmet skal munne ut i en bærekraftig utbyggingsrekkefølge for alle offentlige og private utbyggingsprosjekter som er i gang eller som er planlagt i Ski sentrum. Program for utvikling av Ski sentrum skal etter planen politisk behandles sommeren 2021. Se også her.</p> <p>Endring av rekkefølgekrav – Områderegulering for Ski sentrum</p> <p>Det jobbes med en revisjon av rekkefølgebestemmelsene for Områderegulering for Ski sentrum. Hensikten med foreslått reguleringsendring er å legge til rette for en fordeling av rekkefølgekravene mellom utbyggere i Ski sentrum og sikre at opparbeidelsen av</p>	

rekkefølgekravene ikke er avhengig av kommunens økonomi. De endrede rekkefølgebestemmelsene fastsetter hvilke planfaglige tiltak som må på plass for at utviklingen av Ski skal gjennomføres i henhold til mål og rammer i vedtatte planer og retningslinjer. Forslaget er vedtatt lagt ut på høring 24.11. Merknadsfrist var 01.02.2021. Saken skal etter planen sluttbehandles i kommunestyret på vår/sommer 2021.

Renovasjonsteknisk plan

Det er fremmet en sak om renovasjonsløsning for områdene i Ski sentrum. Kommunestyrets vedtak legger opp til stasjonært avfallsug som renovasjonsløsning for områdene innenfor sentrum i Ski sentrum. Øvrige områder skal utredes nærmere med hensyn til renovasjonsløsning. Vi har fått opplyst at det på dette tidspunktet anses som mindre ønskelig med en løsning med stasjonært avfallsug på nordsiden av Kirkeveien, og at det bør legges til grunn nedgravde løsninger. Det anbefales at dette avklares nærmere med Follo REN.

Rekkefølgebestemmelser

- Felles rekkefølgekrav i tråd med Områderegulering Ski sentrum.
- Waldemarhøyveien (o_GS1)
- o_GS2
- Torg10 (må vurderes nærmere i løpet av planprosessen om dette bør være et rekkefølgekrav).
- Skolekapasitet

Angående skolekapasitet så er situasjon nå at det ikke er skolekapasitet i Ski sentrum, verken for ungdomsskolekapasitet eller barneskolekapasitet. Det er foreslått å løse skolekapasiteten i Ski sentrum ved å bygge en ny skole, Ski ungdomsskole Vest. Når denne bygges vil denne kunne også løse kapasitet for barneskole og ungdomsskole ved at barneskolene benytter frigjort kapasitet. Ski ungdomsskole Vest skal etter planen bygges i 2025, og det vil tidligst være skolekapasitet når denne er bygd.

Kommunens bidrag

Kommunen oversender liste med krav til komplett planforslag, maler for ROS-analyse, bestemmelser, planbeskrivelse og helsekonsekvensvurdering.

Kommunen bistår i å legge ut saken på kommunens nettsider når det varsles om oppstart av planarbeid.

Annet

Kommunen vurderer at krav til fagkyndighet er oppfylt. Kommunen vurderer det ikke som aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.

27.Fremdriftsplan

§ 2, g): Det skal tas stilling til en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet.

I møtet ble det uttrykt et behov for et møte om plangrepet. Det vil i tillegg være behov for møter med antikvarisk myndighet angående tilpasning til Torvang-gården. Kommunen kan gjerne bistå her hvis det er ønskelig fra forslagstiller. I tillegg kan det være tidsbesparende med et møte like før planforslaget sendes inn slik at plankonsulent får anledning til å redegjøre for forslaget før innsendelse.

Kontaktpersoner

§ 2, h): Det skal tas stilling til hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen.

Forslagsstiller	Konsulent	Saksbehandler
-----------------	-----------	---------------

Firma	OBOS Nye Hjem AS	4B Arkitekter AS	Nordre Follo kommune
Adresse	Ulvenveien 82, 0581 Oslo	Oscars gate 20, 0352 Oslo	Postboks 3010, 1402 Ski
Kontaktperson	Hanne Løvbrøtte	Kari Linderud	Runar Walberg
Tlf.	911 86 264	917 23 157	95 07 97 23
E-post	hanne.lovbrotte@obos.no	kl@4b.no	runar.walberg@nordrefollo.kommune.no

28. Gebyr

Kommunen krever gebyr for avholdelse av oppstartsmøte, stadfesting av planprogram og behandling av planforslag.

Fakturaadresse	
Navn	OBOS Nye Hjem AS, merket 8001.1073.01 Waldemarhøyveien 1 v/ Hanne Løvbrøtte. (EHP)
Organisasjonsnummer	935 283 280
Adresse	Pb 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo
Tlf.	
E-post	
Kontaktperson	Hanne Løvbrøtte