



# Møteinnkalling

## Plan og byggesaksutvalget

---

Av hensyn til innkalling av varamedlemmer bes eventuelt gyldig forfall meldt snarest til tlf. 64 87 85 32

---

**Møtested:** Kommunestyresalen

**Møtedato:** 27.09.2011

**Møtetid:** Kl. 18.30

---

**Til orientering:**

- Arbeidsplan planavdeling datert 01.09.11
- Div. klagesaker fra fylkesmannen
- Brev til Jernbaneverket datert 14.06.11

**TIL BEHANDLING:**

**PBU-30/11**  
REGULERINGSPLAN FOR VARDÅSVEIEN 8

**PBU-31/11**  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SNIPETJERNVEIEN 7-8,  
REGNBUEN NÆRINGSOMRÅDE

**PBU-32/11**  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NY PLATFORM PÅ SKOTBU HOLDEPLASS  
1. GANGSBEHANDLING

**PBU-33/11**  
OMBYGGING TILBYGG TIL SKOLE - 80-BYGGET - SIGGERUD SKOLE  
GAMLE SIGGERUDVEI 5

**PBU-34/11**  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI MELLOM SKI OG KRÅKSTAD  
LANGS FV. 028.01, KRÅKSTADVEIEN.  
1. GANGS BEHANDLING

Ski, 19.09.2011

Jørn Yngve Sørum  
leder



Saksbehandler: Kristian Larsen

Arknr.: PLA L12

Arkivsak: 10/1485-34

---

**BEHANDLING:**

Plan og byggesaksutvalget  
Plan og byggesaksutvalget  
Kommunestyret

**SAKNR**

37/10  
30/11  
/

**DATO**

07.12.2010  
27.09.2011

---

## REGULERINGSPLAN FOR VARDÅSVEIEN 8

### Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas forslag til reguleringsplan for Vardåsveien 8, datert 16.11.2010, med tilhørende reguleringsbestemmelser sist datert 13.9.2011 og med de justeringer som går frem av rådmannens konklusjon. Planforslaget erstatter del av reguleringsplan for Vardåsen, stadfestet 4.12.1974.

### Ingress/hovedbudskap:

I samarbeid med Oslo Universitetssykehus går Ski kommune inn for å re-etablere ambulansetjenesten i Vardåsveien 8, ved Ski sykehus. Ski kommune som grunneier av den samme eiendommen har utarbeidet forslag til reguleringsplan for eiendommen. Planforslaget går altså ut på å legge til rette for ambulansetjenesten, samt for et nytt boligareal i nordenden av eiendommen. Området er i dag regulert til boligformål. Rådmannen går inn for at planforslaget godkjennes med enkelte mindre justeringer, disse går frem av innstillingen i denne sak.

### Saksopplysninger:

#### ***Bakgrunn og prosess***

På bakgrunn av at Ski kommune er grunneier av Vardåsveien 8 (gnr. 134, bnr. 4), har sykehuset- og ambulansetjenesten gått i dialog med Ski kommune for å initiere en prosess med sikte på re-etablering og nybygging ut fra et oppdatert behov. Opprettholdelsen av ambulansetjenesten nær Ski sykehus er en stor sikkerhets- og beredskapsmessig fordel for Ski sentrum. Tiltaket som sådan vurderes derfor som svært positivt.

Reguleringsplanen skal legge eiendommen til rette for en slik utbygging etter ambulansetjenestens behov, og ut fra den plan- og beslutningsprosessen Akerhus universitetssykehus har vært igjennom. Samtidig skal det være en reguleringsplan som legger føringer for innpassing av fremtidige bygninger tilpasset strøkets karakter - slik at fremtidige bygninger ikke blir et unødvendig fremmedelement.

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort den 23.7.2010. Det kom den gang inn merknader fra Svein Arne Sølvberg (nabo), Statens vegvesen Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus Fylkeskommune, Akershus universitetssykehus, Lokal Agenda-21-forumet i Ski, Steinar Berg (nabo) og Oddvar Braathen (nabo).

Første gangs behandling med vedtak om offentlig ettersyn ble gjort i plan- og byggesaksutvalget 7.12.2010, i sak 37/10. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 21. januar – 10. mars 2011. Det er avholdt åpent møte den 24. februar 2011. De merknader som er kommet inn under offentlig ettersyn er refererte nedenfor her.

### **Dagens situasjon og planstatus**

Området er lagt ut til boligbebyggelse i tidligere- og nylig vedtatte kommuneplan, og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (reguleringsplan for Vardåsen, av 4.12.1974). Eksisterende bygning har tidligere vært benyttet som telegrafstasjon og prestebolig, jamfør Sefrak-registeret, senere ombygget og tatt i bruk som ordinær enfamiliebolig, og i senere tid tatt i bruk som ambulansestasjon. Eiendommen er på totalt 3 411 m<sup>2</sup>.

Den Sefrak-registrerte bygningen er omtalt i planbeskrivelsen, her gjengitt (fra Sefrak-registeret):

*"Bolighus, Solvang – Prestebolig. Registrert i 1987 (husløpenr. 5). Ifølge GAB-registeret er bygget etablert/oppført i 1899. Opprinnelig funksjon: Ski's første telegrafstasjon holdt til i huset, drevet av frk. Colbjørnsen som eide huset. Sigrid Undseth bodde her i 2-3 år i 1920-årene. Nåværende Funksjon: Prestebolig, bolig for residerende kapellan. Kommunen kjøpte huset som.... "*

Det gamle bygget er i seg selv noe bevart, blant annet med kjeller/grunnmur i granittstein, men er bygget om i to hovedomganger senere. Huset ble altså opprinnelig oppført som telegrafstasjon i 1899, og bygget om- og tatt i bruk som prestebolig i 1950/1951. Det ble oppført utvendig trepanel i 1978. I 1996/97 ble huset igjen ombygget, og tatt i bruk til ambulansetjenesten. Da ble også det nordre garasjebygget ført opp. Balkongen på sørsiden ble ført opp i 2004.

### **Planforslagets innhold**

Planforslaget omfatter i prinsippet kun selve eiendommen, foreslått regulert til frittliggende småhusbebyggelse (ny tomannsbolig) og til tjenesteyting. Det er antydnet behov for plass på ambulansetomta til en bygning på 394 m<sup>2</sup>, utendørs parkering og uteoppholdsareal og et totalt tomteareal på inntil 2,5 daa.

Den foreslåtte ambulansetomta er ca. 2,2 daa, hvilket med en tomteutnyttelse på 40 % medfører en total potensiell tomteutnyttelse på i overkant av 850 m<sup>2</sup> inkludert biloppstillingsarealer.

Det planlegges en ordinær bygning med saltak, og fasade i tegl/murstein. Ski kommune har som målsetting å oppnå *passivhus*-standard på alle nye offentlige bygg, og denne målsettingen er det naturlig å legge opp til også i dette planforslaget. Administrasjonen viser for øvrig til planbeskrivelsen og til reguleringsbestemmelsene.

***Merkander til planforslaget innkommet under offentlig ettersyn i perioden 21.1 – 10.3.2011, forkortet gjengitt***

---

***Svein Arne Sølvberg, eier av Vardåsveien 2, brev datert 2.2.2011 og nytt brev datert 28.2.2011***

Det vises til et tidligere svarbrev fra Ski kommune, der det skrives at det er tatt hensyn til tidligere innspill om flytting av innkjørsel til Vardåsveien 2, 4 og 6. -Det er på kartet ingen forandring på innkjørselen slik den er i dag. Dagens innkjøring ligger helt inne på gårdsplassen, og det bes om at innkjøringen blir flyttet over på kommunens eiendom i Vardåsveien 8. Det vil gjøre det mye bedre trafikk- og støymessig. Det står i dag 3 furutrær som skjerming mellom eiendommene, og disse ønskes bevart. Skjerming må også utbedres hvis det blir mer trafikk fra ambulansetasjonen. Dette er svært viktig for grunneier, og denne er villig til å kjøpe det aktuelle arealet som da blir ledig.

Tomta ligger i et småhusområde og er derfor ikke egnet til et større anlegg/nybygg med støyende ut- og innkjøringer. I åpent møte 24.2.2011 kom det nye opplysninger fra ambulansetjenesten: 5 garasjeplasser ned mot eiendommen 133/194. Dette er lite gjennomtenkt. Nye garasjer bør vende ut mot selve Vardåsveien. Det er ikke grunnlag for å kommentere noe ytterligere, da det ikke er tegnet inn noe bygg ennå.

***Kommentar til merknad fra Svein Arne Sølvberg:***

Administrasjonen har vært i prat med vedkommende nabo flere ganger. Det er da muntlig presentert for administrasjonen, et stort behov for å justere eiendomsgrensene, for å bringe forholdene rundt denne avkjørselen i orden. Administrasjonen har også vært i møter med ambulansetjenesten og med grunneier (Ski kommune) for å diskutere den samme problemstillingen. Dersom avkjøringen til Vardåsveien 2, 4 og 6 legges til den andre siden av eiendomsgrensa (på den andre siden av de tre furutrærne), vil det antakelig ikke bli nok plass til det planlagte parkeringsarealet på ambulansetjenesten sin side. Det kan medføre at det må etableres en felles avkjørsel for ambulansetjenesten og de aktuelle naboeiendommene. Dette ansees ikke som noen planmessig god løsning. Det planforslaget som ble lagt ut til høring i februar, var med en justert eiendomsgrense så langt inn mot ambulansetomta som mulig, i et forsøk på å optimalisere forholdene der. Ambulansetjenesten har uttrykt at dette ikke er en ønskelig løsning, og det vil medføre driftsmessige problemer. Fra grunneiers (Ski kommunes) side er det også gitt uttrykk for at dette ikke er en ønskelig løsning.

Problemstillingen er betinget av andre hensyn enn de rent planfaglige, og planmyndigheten kan ikke løse dette ut fra planmessige vurderinger isolert. Det medfører dessverre at merknaden ikke kan tas til følge. Dersom det på den annen side viser seg i ettertid, at eiendomsgrensen kan justeres til fordel for denne eiendommen, kan dette løses med enklere saksbehandling (grensejustering og mindre endring av reguleringsplan).

***Statens vegvesen, brev datert 4.2.2011***

Ingen merknader.

***Fylkesmannen i Oslo og Akershus, e-post datert 10.2.2011, brev datert 5.8.2011***

Det er ved offentlig ettersyn etterspurt en komplett ROS-analyse. Denne er oversendt i etterkant, og Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget. Det vises for øvrig til kommunen som ansvarlig planmyndighet.

***Kommentar til merknad fra Fylkesmannen:***

Komplett ROS-analyse er oversendt i etterkant av offentlig ettersyn, da det i ettertid er utarbeidet en forbedret mal for dette. ROS-analysen er vedlagt her. Tidligere innspill anses å være ivare tatt.

### **Akershus fylkeskommune, brev datert 4.3.2011**

Foreløpig uttalelse: Tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan (*ny kommuneplan er vedtatt i ettertid, saksbeh. anm.*) og har ingen merknader utover kravet om arkeologiske registreringer. Vil foreta en helhetlig vurdering av saken og avgi endelig uttalelse når forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart.

#### *Kommentar til merknad fra Akershus fylkeskommune*

Det ble gjennomført arkeologiske registreringer i juni 2011. Det ble ikke gjort noen funn. Endelig uttalelse foreligger fremdeles ikke, men den er etterspurt og bør foreligge før kommunestyrets endelige vedtak.

Merknaden vurderes å være tatt til følge.

### **Oddvar Braathen, eier av Haugerveien 1, brev datert 15.3.2011**

Er imot å sette opp næringsbygg midt inne i et boligområde, det vil bryte med omgivelsene og bidra negativt trafikkmessig. Naboenes innsigelser blir ikke tatt hensyn til. Det er fremlagt svært lite informasjon om utseende, plassering og utkjøring. Den store flotte hagen vil bli gjort om til en asfaltplass og utkjøring. De som blir mest berørt av dette vil være Vardåsveien 2 og Haugerveien 1. Det må da også tas hensyn til at disse blir kraftig forringet. Det blir et tydelig skifte av preg på ambulansestasjonen som i dag fremstår med et mer eneboligpreg. Det må vurderes støyskjerming ved midtere del av eiendommen i Haugerveien 1, som vil få utkjøring av all trafikk mot sitt hus og hage. Ber også kommunen få til en rundkjøring i krysset Vadåsveien/Langhusveien hvor det har vært flere ulykker og store problemer. Dette krysset er meget belastet, har dårlig siktforhold og høy snitthastighet.

#### *Kommentar til merknad fra Oddvar Braathen:*

Flere av disse problemstillingene er belyst tidligere. Det er fra grunneiers (Ski kommune) side ikke aktuelt å disponere den aktuelle eiendommen til annen næring enn den nå tiltenkte ambulansetjenesten. Dette har bakgrunn i den umiddelbare nærheten til sykehuset, og at den allerede er etablert der. Hva gjelder det fremtidige bygget er det så langt ikke koblet inn arkitekt, og det har derfor ikke vært mulig å formidle overfor naboer eller andre, hvilket utseende bygget vil få. Reguleringsbestemmelsene legger imidlertid de samme hovedrammer til grunn her, som for øvrige deler av boligområdet. Det legges fra utbyggers (Ski kommune) side opp til å benytte teglfasader, spesielt av vedlikeholdshensyn, og de langt fleste husene i nærområdet har fasader i tre. Det nye bygget - og anlegget vil nok få et annet preg enn den som står der i dag, men det skyldes nok først og fremst en utvidelse av uteanlegget med flere parkeringsløp og utvidet bruk av utearealene. Det medfører videre at hageanlegget blir betydelig mindre enn i dag. I tillegg skal øvre del av eiendommen fremdeles disponeres til boliger, hvilket medfører en fortetting av hele eiendommen. Trafikkmengden vil ikke bli noe annerledes enn i dag. Behovet for rundkjøring er forevist Statens vegvesen ved at det er omtalt i saksdokumentene under varsel om oppstart og under offentlig ettersyn. Dette er imidlertid ikke tatt opp spesielt, og vegvesenet har heller ikke meldt tilbake at det er aktuelt å vurdere dette.

Merknaden må i hovedsak vurderes å ikke være ivaretatt, da den har innvendinger mot selve hovedgrepet i planen. Dette bør på den annen side vurderes som en ventelig utvikling, gitt at det ikke medfører noen innholdsmessig endring fra dagens situasjon. Merknaden anses på den måten å være kun delvis tatt til følge.

**Steinar Berg, eier av Vardåsv. 6, brev datert 12.3.2011**

En reguleringsmessig endring vil påvirke verdien av omliggende eiendommer. At eiendommen er tatt i bruk i strid med reguleringsplanen er ikke en tungtveiende grunn til å plassere ny ambulansestasjon her. Den skisserte garasjeløsningen vil påvirke området negativt. Eiendommen bør fortsatt beholdes som bolig. Sekundært skulle det ikke være noen grunn til å presse inn to boliger i tillegg. Hvis eiendommen skal deles opp, bør boligene legges på nedsiden.

*Kommentar til merknad fra Steinar Berg:*

Utvidelsen av garasjeanlegget vil etter ambulansetjenestens egen uttalelse ikke medføre noen økning i antall ansatte, -kjøretøyer eller antall utrykninger. Planen innebærer en tilrettelegging av den aktiviteten som finnes der i dag. Som det går frem av tidligere vurderinger er det allikevel ikke tatt utgangspunkt i at eiendommen er tatt i bruk til formålet, men i at Akershus universitetssykehus har gjennomført en ny plan- og beslutningsprosess, og konkudert med at det er ønskelig med en lokalisering nær inntil Ski sykehus. Dermed falt valget naturlig på denne eiendommen, da den ligger nær Ski sykehus – og har kort avstand til fylkesvei 152. Den samme vurderingen lå naturligvis til grunn da virksomheten ble etablert der første gangen.

Merknaden må i hovedsak vurderes å ikke være ivaretatt, da den har innvendinger mot selve hovedgrepet i planen. Dette bør på den annen side vurderes som en ventelig utvikling, gitt at det ikke medfører noen innholdsmessig endring fra dagens situasjon. Merknaden anses på den måten å være kun delvis tatt til følge.

**Akershus universitetssykehus/Ski sykehus, brev datert 8.3.2011**

Det fremmes innspill om:

- Bredere vei og eventuelt fortau forbi ambulansetjenesten opp til hovedinngangen til Ski sykehus
- Rundkjøring Langhusveien/Vardåsveien
- Trafikkmessige utfordringer særlig på morgenen og på ettermiddagen
- Bussholdeplass i forbindelse med rundkjøringen.

*Kommentar til merknad fra Ski sykehus:*

Hovedplan for rv. 152 (nå fv. 152) vedtatt av Samferdselsdepartementet i 1987 kunne blant annet medført vesentlige endringer ved krysset Langhusveien – Vardåsveien. Ved kommuneplanvedtak av 22.11.2011 gis føringer om ny områderegulering Ski sentrum. Et viktig grunnlag for sentrumsplanen vil være *Plan for veger og gater i Ski tettsted*, et planarbeide som er igangsatt og som gjennomføres i samarbeide mellom Akershus fylkeskommune, Statens Vegvesen og Ski kommune. Før vegplanen og områdereguleringsplan foreligger, bør kommunen ikke ta initiativ til omfattende og kostnadskrevenende ombygginger ved eksisterende vegnett, herunder utbedring av kryss. Tilrettelegging for buss er sentralt i planarbeidene

Merknaden kan dermed ikke tas til følge, men de foreslåtte planmessige grepene forbundet med kryssløsnigner og tilrettelegging for buss bør følges opp i videre planarbeid.

### **Lokal agenda 21-forumet i Ski, brev datert 9.3.2011**

Er tilfreds med at deres tidligere innspill er innarbeidet i saksfremstilling (*ved første gangs behandling, saksbeh. anm.*) og støtter kommuneadministrasjonens vurdering.

Reguleringsbestemmelsenes § 4 g om parkmessig opparbeidelse av utearealene kan være i strid med § 2 a, som sier at eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Foreslår at det ivaretas mest mulig eksisterende vegetasjon. Omtalen i SEFRAK-registeret stemmer ikke, disse er korrigert i merknaden og det er hentet støtte fra Historielaget på dette.

#### *Kommentar til merknad fra LA21-forumet i Ski:*

Det er lagt inn i bestemmelsene, at det skal foretas registreringer i samarbeid med Fylkeskonservatoren og andre aktører. Dette skal gjøres i etterkant av planvedtaket, og i forkant av fysiske arbeider på stedet. LA 21-forumet og historielaget er naturlige aktører å samarbeide med i dette registreringsarbeidet. Dette må også følges opp i byggesaken. Hva gjelder potensialet for konflikt mellom de nevnte bestemmelsene, går rådmannen inn for å la § 2 a overstyre § 4 g, slik at det primært er eksisterende vegetasjon som skal bevares. Dette går frem av innstillingen ovenfor her.

Merknaden vurderes å være tatt til følge.

### **Gerd-Birgit Tjomsland, brev datert 6.8.2010, journalført 4.3.2011**

Villane som nå skal rives har en betydelig kulturhistorisk verdi. Huset har vært del av Sigrid Undseths liv og har hatt betydning for hennes diktning. Det bør foretas en grundig dokumentasjon av hus og hage.

#### *Kommentar til merknad fra Gerd-Birgit Tjomsland:*

Merknadene er registrert tidligere i saken, og de nevnte momentene er kommentert tidligere i saken – samt i planbeskrivelsen.

Merknaden anses delvis å være ivaretatt.

---

### **Vurdering:**

Administrasjonen viser til kommentarene under merknadene ovenfor her. Det uttales en god del skepsis til tiltaket fra naboene. I hovedsak har administrasjonen vurdert tiltaket ut fra at det dreier seg om en re-etablering, men dette medfører selvfølgelig en vesentlig endring av bygningsmassen. Det medfører ikke noen økning i bruken av eiendommen som sådan, men en nybygging fordrer allikevel naturligvis en skjerming mot omgivelsene med tanke på lys/innsyn og skjerming mot eventuell støy. Dette går frem av reguleringsbestemmelsene. Bruk av sirener foregår ikke inne i boligfeltet, kun ute på fylkesveien.

Uttalelsene om bevaringsverdiene i dagens bygning er mye diskutert, også i tidlig fase av planarbeidet. Det har medført en bestemmelse om at det skal foretas registreringer i samarbeid med Fylkeskonservatoren og andre aktører, slik at det kan bevares dokumentasjon på bygningen i ettertid. Dersom det er mulig, skal hele- eller deler av det bevaringsverdige bygget integreres i nytt tiltak og eventuelt flyttes til en annen plass. Administrasjonen viser for øvrig til planforslaget og til planbeskrivelsen.

Etter siste drøftinger rundt selve bygget legges det opp til et noe mer arealkrevende bygg en tidligere drøftet. Det legges derfor opp til at reguleringsgrensa for ambulansetomta justeres 2 meter mot nord.

**Økonomiske konsekvenser:**

Reguleringen medfører mulighet for salg av kommunal eiendom til to nye boligenheter.

**Konsekvenser for bærekraftig utvikling:**

Antatt ingen, da området- og eiendommen allerede er lagt ut til bebyggelse. Planforslaget medfører en fortetting av eksisterende byggeområde.

**Konklusjon:**

Rådmannen går inn for at reguleringsplanen vedtas av kommunestyret, med de siste endringer som går frem av saksfremstillingen og medfølgende dokumenter, oppsummert i følgende punkter:

- BYA settes til 40 % på ambulansetomta (tjenesteyting) og 26 % på boligarealet, som en justering for å ivareta kravet om at parkeringsarealer skal inngå i graden av utnyttning.
- Reguleringsbestemmelsen § 4 g, tredje punktum endres til: "For de deler av planområdet der § 2 a ikke kan oppfylles, skal utomhusarealene opparbeides parkmessig"
- Formålsgrensen mellom bolig- og tjenesteyting flyttes ca. 2 meter nordover for å sikre tilstrekkelig plass til fremtidig ambulansestasjon. Tomta blir da på ca. 2,2 daa.

Ski, 13.9.2011

Audun Fiskvik  
rådmann

Jan Willy Mundal  
Kommunalsjef

**Vedlegg som følger saken:**

- a) Forslag til reguleringsplan for Vardåsveien 8, med tilhørende reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse
- b) Innkomne merknader til planforslaget etter offentlig ettersyn i perioden 21.1 – 10.3.2011
- c) Sak 37/10, behandlet i plan- og byggesaksutvalget 7.12.2010

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

Innspill etter varsel om oppstart av reguleringsarbeidene



Saksbehandler: Trygve Johansen

Arknr.: PLA 201005 Arkivsak: 11/153-21

<b>BEHANDLING:</b>	<b>SAKNR</b>	<b>DATO</b>
Plan og byggesaksutvalget	18/11	24.05.2011
Plan og byggesaksutvalget	31/11	27.09.2011
Kommunestyret	/	

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SNIPETJERNVEIEN 7-8, REGNBUEEN NÆRINGSOMRÅDE**

### **Forslag til vedtak:**

Med henvisning til plan- og bygningslovens §12-14 vedtas forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8, Regnbuen Næringsområde datert 07.04.11 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Plankart og bestemmelser er endret 07.09.11.

Vedtaket medfører endring av reguleringsplan for Regnbuen Næringsområde, vedtatt 07.10.92.

### **Ingress/hovedbudskap:**

For å dekke Brødrene Dahls behov for utvidelser ved Regnbuen Næringsområde fremmes privat forslag til ny regulering av Snipetjernveien 7 og 8. Eiendommene foreslås slått sammen ved at mellomliggende veg reguleres som byggeområde med målsetting om bygging av høytlager som vil binde sammen byggene på Snipetjernveien 7 og 8. Som erstatning for dagens veg planlegges ny veg rundt Snipetjernveien 7.

Ved offentlig ettersyn har det ikke kommet merknader som er til hinder for planvedtak. I forhold til det private planforslaget, foreslår rådmannen at høydebestemmelsene endres og tilpasses gjeldende bestemmelser for Regnbuen Næringsområde.

### **Saksopplysninger:**

Plan og byggesaksutvalget vedtok i møte 24.05.11 å legge privat forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7 og 8 ut til offentlig ettersyn.

For omtale av planbakgrunn og planforslaget vises til vedlagte planbeskrivelse. Rådmannens vurderinger ved 1. gangs behandling framgår også av vedleggene.

Etter kunngjøringer i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser har planforslaget vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 13.06. – 01.08.11.

### **Sammendrag av innkomne merknader:**

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev av 05.08.11**

- ingen merknader

### **Akershus fylkeskommune, brev av 11.07.11**

Det er ingen merknader til fornminner eller nyere tids kulturminner. Dersom man ved arbeider i marken støter på et fornminne, skal arbeidet straks stanses og Akershus fylkeskommunen varsles.

Støtter kommunens vurdering av at midlertidig bygg (telt) bør tas ut av reguleringsforslaget.

#### **Forlagssentralen, mail av 08.07.11**

- All infrastruktur (veg, vann, avløp, tele og data) frem til Forlagssentralen må legges om på en slik måte at denne fungerer uhindret i hele byggeperioden.
- Det må etableres ny trase for tele/data i god tid før byggarbeid iverksettes. Kabler er nå lagt på begge sider av gangvegen. Dette gir økt sikkerhet mot kabelbrudd ved graving. Ny trase må sikres med tilsvarende dublisert sikring.
- Det må gjøres tester av nytt anlegg for tele/data som dokumenterer kvalitet og funksjonalitet.
- Nevnte arbeider må gjøres utenfor ordinær driftstid for Forlagssentralen, slik at vi ikke blir påført driftsproblem eller ekstra kostnader som følge av omleggingen.

#### Rådmannens kommentar:

*De omtalte forhold, må ivaretas ved omlegging av veg, ledninger og kabler. Detaljerte føringer om kabler i grunnen og bygging avanleggene er det imidlertid ikke aktuelt å gi føringer om i reguleringsplanen. Dette forutsettes ivaretatt i avtale med Ski kommune som grunneier og vegeier, hvor det mellom annet må sikres at ny veg samt ledninger/kabler erstattes av nyanlegg med samme kvalitet, og at arbeidene gjennomføres slik at verken kommunen eller private blir negativt påvirket. Når slike avtaler skal framforhandles er det rimelig at virksomhetene som har kjøreatkomst via omlagt veg, gis anledning til å komme med innspill, som en kvalitetssikring av avtale og prosess. Dersom avtalen får form av utbyggingsavtale skal den også legges ut til offentlig ettersyn.*

**Kommunale virksomheter** ble orientert ved mail da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn. Fra disse foreligger ingen merknader eller innspill til planarbeidet.

#### Vurdering etter offentlig ettersyn:

Høringen har vist at dette, som forventet, er et lite kontroversielt planforslag.

Som antydnet ved første gangs behandling, er midlertidig telt tatt ut av planforslaget slik det nå fremmes for sluttbehandling. Evt. midlertidige anlegg må behandles av byggesak på vanlig måte. Slike rettigheter bør ikke nedfelles i en arealplan.

Det som har krevd størst oppmerksomhet er forslaget til byggehøyder. I saksframlegget ved første gangs behandling kommenterte rådmannen dette slik, hvor planforslaget anga at nybygget kunne få gesims, og mønehøyde inntil 25m, mens maks. høyde i næringsområdet nå er 18,00m. Dette ble kommentert slik ved første gangs behandling av planforslaget: *"Ved vurdering av foreslått høyde på mellomlageret, har en særlig vurdert virkningene sett fra omgivende hovedveier og naturområder. I reguleringsplan for Regnbuen er det avsatt en grøntsone mellom hovedveiene og næringsområdet. Dette grøntbeltet er i hovedsak inntakt, men brutt i en sone mellom E6 og Br. Dahl. Del av nåværende bygg er klart eksponert mot E6. Mellombygget vil bli mindre eksponert, men med høyde 25m vil bygget kunne framstå som silhuett så vel sett fra E6 som fra omgivende naturområder. Administrasjonen har vært skeptisk til at nybygget vil være 2-3 normaletasjer høyere enn gjeldende plan åpner for, men har akseptert at høydene kan vurderes ved utlegging av planen til offentlig ettersyn. Det er derfor påkrevd å signalisere at høydebestemmelsene kan bli endret før sluttbehandling av planforslaget. (Som referanse: Det høyeste bygg i Ski sentrum er Ski rådhus med gesimshøyde 21,3 m og største takhøyde ved tilbaketrukket teknisk påbygg 23,5m. I reguleringsplan for Fugleåsen (felt Q4), som avventer sluttbehandling i kommunestyret, er maks. takhøyde 20,0m.)"*

Ved plan- og byggesaksutvalgets befaring 23.08.11 kunne høydene vurderes ved brannvesenets lift som markerte høyde 18 og 25m over eksisterende terreng. Det ble påvist at bygg med høyde 25m i svært stor grad vil påvirke så vel nære omgivelser som fjernvirkningen. Det ble også registrert at tilstøtende bygg er lavere enn reguleringsbestemmelsene åpner for. (Brødrene Dahls bygg har gesimshøyde ca. 14,4m og Byggmakker ca. 14,0m over tilstøtende terreng.) Planforslaget ville altså medført at nybygg kunne bli mer enn 10m høyere enn eksisterende bygg på samme eiendom. Som signalisert i saksframlegg ved første gangs behandling, er høydene endret etter offentlig ettersyn slik at maks. høyder blir som i gjeldene reguleringsplan for området: maks. 18,00m.

For øvrig er det gjort enkelte redigerings- og språkmessige justeringer av planbestemmelsene, men i reelt innhold er kun høydebestemmelsene endret.

Etter offentlig ettersyn er plankartet endret ved at midlertidig bygg er tatt ut. I det innsendt planforslag var plankartet også gitt påtegning om grad av utnytting samt tillatt byggehøyde. Slik tekst er nå fjernet fra plankartet og tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Erfaringsmessig kan det senere oppstå misforståelser dersom kart og bestemmelser overlapper hverandre, spesielt dersom det blir aktuelt å vurdere endringer ved planen.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Forutsetningsvis skal omlegging av veg, ledninger og kabler samt makeskifte av grunn ikke medføre utgifter eller andre negative konsekvenser for Ski kommune. Dette må sikres i avtaler hvor detaljene ikke fastlegges av kommunen som planmyndighet.

#### **Konsekvenser for bærekraftig utvikling:**

Omlegging av veg med tilknyttede tekniske anlegg har ingen konsekvenser for bærekraftig utvikling. Forutsatt at byggehøydene ikke økes, og landskapsbilde ikke påvirkes, vil god utnytting av arealene være positiv for bærekraftig utvikling.

Ved regulering skal kommunen alltid vurdere om gjennomføring av planen vil ha konsekvenser for hensyn nedfelt i naturmangfoldloven. I dette tilfelle vil bygging skje i allerede disponerte, i hovedsak opparbeidete og asfalterte arealer. Gjennomføring har ingen kjente konsekvenser for naturmiljø.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget anbefales vedtatt, med de endringer som framgår av saksframlegget.

Ski 07.09.11

Audun Fiskvik  
rådmann

Jan Willy Mundal  
Kommunalsjef samfunn

#### **Vedlegg som følger saken:**

- a) Oversiktskart
- b) Forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8, datert 07.04.11, endret 07.09.11
- c) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 07.04.11, endret 07.09.11
- d) Saksframlegg ved første gangs behandling av planforslaget med samtlige vedlegg:
  - a) Oversiktskart (gjeldende reguleringsplan)
  - b) Forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8, datert 07.04.11
  - c) Utomhusplan/illustrasjonsplan
  - d) Forslag til reguleringsbestemmelser

- e) Gjeldende reguleringsbestemmelser
- f) Forslagsstillers planbeskrivelse
- g) Terrengsnitt/fasader
- h) Oversikt over næringsområdet
- i) Illustrasjoner/perspektiv
- j) Uttalelser ved igangsetting av planarbeidet
- k) Risiko og sårbarhetsanalyse

Vedlegg som ligger i saksmappen:

- e) Grunnundersøkelser, Noteby, jan. 2011
- f) Forprosjekt på energiløsninger, Nordisk Energikontroll, jan. 2011
- g) Merknader ved offentlig ettersyn

**Plan og byggesaksutvalgets behandling 24.05.2011:**

Enstemmig vedtak:

Forslag til vedtak tiltres.

**Vedtak:**

Med henvisning til plan og bygningsloven §12-14 legges forslag til reguleringsplan for Snipetjernveien 7-8 datert 07.04.11 med tilhørende bestemmelser ut til offentlig ettersyn.

Vedtak av planforslaget vil medføre endring av reguleringsplan for Regnbuen Næringsområde, vedtatt 07.10.92.



Saksbehandler: Marit Killingrød Bjørke

Arknr.: PLA 021102 Arkivsak: 11/483-10

**BEHANDLING:**

Plan og byggesaksutvalget

**SAKNR**

32/11

**DATO**

27.09.2011

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NY PLATFORM PÅ SKOTBU HOLDEPLASS  
1. GANGSBEHANDLING**

**Forslag til vedtak:**

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges forslag til "Reguleringsplan for Skotbu holdeplass", med bestemmelser, datert 31.08.11, ut til offentlig ettersyn.

Vedtak av planen vil medføre at følgende reguleringsplaner delvis blir erstattet: "Reguleringsplan for Skodbo", stadfestet 23.01.83 og "Reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av Ski kommune" stadfestet 29.05.78

**Ingress/hovedbudskap:**

Jernbaneverket skal oppgradere og forlengere plattformen på Skotbu holdeplass. Årsaken til dette er sikkerhetskrav fra Jernbanetilsynet og tilpassning til NSBs nye togsett som i fremtiden skal trafikkere Østfoldbanen, østre linje.

Plattformen på Skotbu holdeplass er i dag for kort. I tillegg ligger plattformen i kurve.

Plattformen foreslås derfor flyttet mot vest slik at den blir liggende på en rettlinje. Den nye plattformlengden blir 220 meter.

**Saksopplysninger:**

På vegne av tiltakshaver, som er Jernbaneverket, har Rambøll Norge AS sendt inn forslag til detaljreguleringsplan for flytting og forlengelse av plattform på Skotbu holdeplass.



### **Beskrivelse av planforslaget:**

Planområdet er på totalt ca 15,6 daa og omfatter et ca 220 m langt området, langs sporene, vest for Skotbuveien. Dvs. at planområdet ligger vest for eksisterende Skotbu holdeplass, som ligger øst for Skotbuveien.

I reguleringsplanen for Skotbu holdeplass er det foreslått følgende reguleringsformål:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse 1,13 daa
- trasé for jernbane, holdeplass/plattform og annen banegrunn 5,20 daa
- Landbruks-, natur- og friluftsområder: jordbruk 9,32 daa
- Områdebestemmelser: Anlegg- og riggområde 4,82 daa

Ca 1,5 daa dyrket mark vil gå tapt i forbindelse med etableringen av den nye holdeplassen. I tillegg beslaglegges midlertidig ca 4,8 daa som anleggs- og riggområde.



Bilde: Planområdet sett fra eksisterende Skotbu holdeplass

Forslag til detaljregulering for Skotbu holdeplass vil gi en enklere og bedre gangatkomst til plattformen og medføre en oppgradering av publikumsområdet med nytt leskur, benker, sykkelstativ, søppelkasser, lysmaster, monitor og validator.



Figur: Forslag til utforming av ny holdeplass på Skotbu

Planforslaget sikrer plattformforlengelse til 220 meter noe som medfører økt sikkerhet ved av- og påstiging på tog, samt oppfyllelse av kravene stilt av Jernbanetilsynet. Publikum vil oppleve en holdeplass som er bedre tilpasset universell utforming og som legger til rette for 15 sykkelparkeringsplasser for miljøvennlig persontransport til og fra holdeplassen, samt økt standard på holdeplassens utomhusanlegg og publikumsfasiliteter. Planforslaget sikrer og forenkler vintervedlikehold og annet nødvendig vedlikehold, da det gis tilgang til motorisert kjøretøy på plattform.

#### *Trafikk*

Planforslaget vil i svært liten grad utløse en økning av trafikken da det kun er snakk om flytting av eksisterende plattform, samt en plattformforlengelse. Kjøreatkomst og parkering blir som i dag. Planovergangen over Skotbuveien beholdes som i dag, og vil fortsatt sikres med bom. Dagens situasjon opprettholdes, med unntak av at holdeplassen flyttes vest for Skotbuveien, i stedet for øst som den ligger i dag. Sikringen er i henhold til Jernbanetilsynets regelverk og er ikke planlagt endret. Trafikksikkerheten ansees som tilfredsstillende.

#### *Parkering*

Parkerings situasjonen foreslås opprettholdt som i dag, dvs parkering på plassen i tilknytning til stasjonsbygningene på eksisterende holdepass. Det foreslås derfor ingen parkering innenfor planområdet.

Det vil i forbindelse med den nye holdeplassen etableres 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede. HC-plassene etableres ved den eksisterende holdeplassen. Bakgrunnen er at det ikke er plass til disse på vestsiden av Skotbuveien. Avstanden til rampen ved den nye plattformen vil være akseptabel.

#### *Støy*

Beregninger av både støysoner og fasadenivåer viser at støy fra jernbanen ikke utløser behov for støytiltak.

#### *Grunnforhold*

Grunnen i planområdet består av sensitiv leire (kvikkleiere). For å unngå store setninger er det derfor nødvendig å brukes lette masser i fylling samt masseutskifte med lette masser under fylling dvs. under plattformområde og fyllingsskråning. Det vil bli nødvendig å skifte ut masser i en dybde på ca 1 m under plattform / skråning.

#### *Konsekvenser for barn og unge*

Planforslaget vil ikke medføre nevneverdige konsekvenser for barn- og unge. Planområdet benyttes i dag til jordbruk og planen vil ikke omregulere arealer som i dag benyttes til lek eller opphold for barn og unge.

Det foreslås ingen spesielle tiltak for barn og unge utover en bedret gangatkomst til holdeplassområdet samt en oppgradering av sykkelparkeringen og plattformområdet. Men dette er tiltak som også vil være positivt for denne gruppen.

#### *Universell utforming*

Ny gangrampe foreslås å ha en stigning på 1:20, og vil derfor tilfredsstillende kravet til universell utforming.

#### *Anlegg- og riggområder*

Før anleggs- og riggområde tas i bruk skal Jernbaneverket i samråd med grunneier foreta de registreringer som er nødvendige for å sikre dokumentasjon for istandsetting, erstatning eller skjønn. Etter endt anleggsperiode vil berørt areal bli istandsatt til opprinnelig bruk så langt det er mulig.

For ytterligere detaljer vedrørende planforslaget henvises det til den vedlagte planbeskrivelsen.

### **Varsling av planarbeid:**

Planarbeidet ble varslet inngansatt ved annonse i Østlandets blad den 01.03.11 og på Ski kommunes og Jernbaneverkets nettsider. Grunneiere og rettighetshavere ble varslet ved brev. Frist for å komme med merknader var satt til 28.03.11

Det kom inn 11 merknader til planoppstarten:

1. Ski kommune, brev datert 28.03.11.
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 25.03.11.
3. Akershus Fylkeskommune, brev datert 28.03.11.
4. Statens vegvesen, brev datert 15.03.11.
5. Energi 1 Follo/Røyken, datert 04.03.11.
6. FolloRen, brev datert 25.03.11.
7. Skotbu vel, brev datert 23.03.11.
8. FAU v/ Skotbu skole, brev datert 27.03.11.
9. Aksjonsgruppa for bevaring av Skotbu stasjon, brev datert 27.03.11.
10. Kerstin Bennett, mail datert 05.03.11.
11. Karin og Fred Linnerud, brev datert 09.03.11.

### **1. Ski kommune, datert 28.03.11.**

Ski kommune har følgende bemerkninger til oppstart av planarbeidet:

- Planområdet må utvides til også å omfatte eksisterende stasjonsområde, både på sør og nordsiden av jernbanesporet.
- En utvidelse av planområdet må også omfatte regulering av eksisterendestasjonsbebyggelse til bevaring.
- Planen må belyse at trygg kryssing av planovergangen er ivaretatt.
- Kravene til universell utforming må ivaretas ved planlegging av den nye plattformen.
- Behov for leskur må vurderes.
- Ski kommune har liggende VA-ledninger langs hele planområdet, bl.a. hovedavløpsledning fra Skotbu vest til kloakkrenseanlegget samt hovedvannforsyning til hele bygda. Ledningene ligger i et område med dårlige grunnforhold, noe som må tas hensyn til ved den videre planleggingen.
- Det forutsettes at det gjøres grunnundersøkelser.
- Dersom planen medfører vassdragstiltak / tiltak nær Skotbubekken, må dette belyses. Det hvv til vannressursloven § 18.
- Det skal utarbeides ROS- analyse.

### **Jernbaneverkets kommentar:**

#### **• Utvidelse av planområdet og regulering av eksisterende bygningsmiljø til bevaring**

Bakgrunnen for planforslaget er behovet for en oppgradering og forlenging av plattformen på Skotbu holdeplass. Årsaken til dette er sikkerhetskrav fra Jernbanetilsynet og tilpassning til NSBs nye togsett som i fremtiden skal trafikkere Østfoldbanen, østre linje. Da holdeplassen foreslås flyttet mot vest, vil eksisterende holdeplass legges ned. ROM Eiendom eier de to stasjonsbygningene på eksisterende Skotbu holdeplass. ROM Eiendom ønsker i utgangspunktet å rive de gamle stasjonsbygningene (kfr. ROM eiendoms uttalelse til Ski kommuneplan 2011-2022, datert 26.04.2011) hvor ROM Eiendom går i mot at Skotbu holdeplass i kommuneplanen avsettes til hensynssone Kulturminner og kulturmiljø med sikte på senere regulering til bevaring. Bakgrunnen er at Skotbu holdeplass ved den grundige faglige gjennomgangen ifm utvelgelsen til NSB/Riksantikvarens verneplan for jernbanebygninger ikke ble funnet å ha verneverdi som representant for jernbanens byggeri. Det gamle helhetlige stasjonsmiljøet på Skotbu vil gå tapt siden holdeplassen flyttes.

Ny holdeplass vil få nytt leskur. På bakgrunn av ovennevnte ønsker ikke JBV å utvide planområdet og regulere eksisterende holdeplass til bevaring.

• Trygg kryssing av planovergangen:

Plankryssingen blir som i dag og er i hht JBV sikkerhetskrav.

• Universell utforming

Kravet til universell utforming er ivarettatt, gangatkomst får stigning 1:20.

• Behov for leskur

Ny holdeplass for standard møblering med leskur, benker, monitor med mer.

• VA-ledninger, grunnundersøkelser, Skotbubekken, ROS-analyse

Dette er ivarettatt i planforslaget.

Administrasjonens kommentar:

Jernbaneverket viser til at Skotbu stasjon er ikke tatt med i NSB/Riksantikvarens verneplan for jernbaneanlegg. Til dette bemerkes at dette er en landsomfattende plan, og ikke er til hinder for at andre anlegg kan ha lokal og regional verneinteresse. I dette tilfelle er Akershus fylkeskommune (som regional forvalter av kulturminner) og Ski kommune enige om at miljøet ved Skotbu stasjon har lokal/regional verneinteresse, noe som avspeiles i kommuneplan 2011-2022 vedtatt 22.06.11. Her er et område ved Skotbu stasjon vist som hensynsone kulturmiljø. Slik hensynsone medfører ingen bevaring i seg selv, men gir føringer for regulering av området og innebærer båndlegging inntil reguleringsplan foreligger. Båndleggingen er likevel avgrenset til 4 år. Da hensynssonen også omfatter annet enn jernbaneanlegg har administrasjonen ikke funnet det riktig å pålegge jernbaneverket å regulere større område enn det som er påkrevd for forestående stasjonsutbygging. Kommunen må utarbeide egen reguleringsplan for bygningsmiljøet med verneinteresse.

## **2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus.**

Å legge til rette for økt sikkerhet ved av- og påstigning er en viktig samfunnsoppgave som bør prioriteres, men alternativ som minimerer inngrep i dyrket jord vurderes. De ber om at konsekvensene for dyrket og dyrkbar jord og kulturlandskap, herunder arrondering, synliggjøres i planforslaget og ivaretas i anleggsfasen. Hensynet må innarbeides i planbestemmelsene. Areal tall for dyrket og dyrkbar jord må oppgis. Matjordlag må bevares og i størst mulig grad tilbakeføres til dyrket mark.

Det må framgå hvordan planforslaget vurderes i forhold overordnede planer og til regionale planer og om det kreves konsekvensutredning. De ber om at følgende vurderes og ivaretas dersom de berøres av planforslaget:

- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Klima- og energihensyn
- Grønnstruktur, biologisk mangfold, landskap, jordvern, vassdrag med mer
- Barn og unges interesser
- Støy
- Universell utforming

Det må utarbeides ROS-analyse

Jernbaneverkets kommentar:

Bemerkningene er ivarettatt i planforslaget. Det er tatt inn en bestemmelse som sikrer hensyn til dyrka mark i anleggsperioden.

### **3. Akershus Fylkeskommune; datert 28.03.11.**

Arealet har ikke tidligere vært underøkt med hensyn til automatisk fredede kulturminner. De typografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Det kreves gjennomført arkeologisk registrering av planområdet.

Fylkesrådmannen har 23.02.2010 uttalt seg Skotbu stasjons verneverdi. Skotbu stasjon er et godt bevart eksempel på en togstasjon med et enkelt uttrykk. Fylkesrådmannen vurderer at det i forbindelse med reguleringsprosessen vil være viktig å utvide planområdet slik at Skotbu stasjon sikres med et formelt vern ved å regulere til hensynssone (PBL § 12-7 pkt. 6) med konkrete bestemmelser som sikrer bygningenes og det øvrige stasjonsmiljøets verneverdi. I forbindelse med de nye tiltakene nordvest for stasjonen må hensynet til det bevaringsverdige miljøet i landskapet ivaretas.

Fylkesrådmannen minner om RPR for barn og unges interesser. Det anbefales at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Det vises til PBL § 1-1 og § 12-7 nr. 4 som omhandler bestemmelser i reguleringsplan om universell utforming. Fylkesrådmannen ber om at dette ivaretas.

Fylkesrådmannen anbefaler at det stilles krav om anlegg for sykkelparkering i bestemmelsene. Fylkesrådmannen mener at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner.

#### Jernbaneverkets og administrasjonens kommentar:

Tiltakshaver har gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Det ble ikke registrert funn. Når det gjelder utvidelse av planområdet til også å omfatte regulering av eksisterende stasjonsmiljø til bevaring, vises det til kommunens innspill. Øvrige bemerkninger er i varetatt i planforslaget.

### **4. Statens vegvesen, datert 15.03.11.**

Statens vegvesen har ingen merknader til det varslete planarbeidet.

### **5. Energi 1 Follo/Røyken, datert 04.03.11.**

Vedlagt kart over strømnnett.

#### Jernbaneverkets kommentar:

Kableoversikt er tatt til orientering.

### **6. FolloRen, datert 25.03.11.**

Planforslaget har ingen innvirkning på kommunal renovasjon og FolloRen har ingen merknader til planen.

### **7. Skotbu vel, datert 23.03.11.**

Styret er enig i den foreliggende reguleringsplanen for ny plattform, men foreslås at det i tillegg planlegges snuplass for buss. De ønsker at stasjonsbygningen bevares til bruk for Skotbus innbyggere og det er derfor ønskelig at eksisterende stasjonsområde tas inn i reguleringsplanen. Skotbu vel går ut fra at nåværende parkeringsplass opprettholdes.

Jernbaneverkets kommentar:

Ski kommune ser ikke behov for snuplass for buss ved Skotbu holdeplass. Ny snuplass vil kun være til nytte for evt. bussing av elevene til Skotbu og Kråkstad skoler. Snuplassen er ønsket av Skotbu vel og FAU fordi de anser veien fra Skotbuåsen til Skotbu skole (hvor bussen til Kråkstad skole kjører fra i dag) som trafikkfarlig. 1.-4. Klasse nevnes ikke selv om de er yngst. De må gå den samme veien for å komme til Skotbu skole. Hovedproblemet med bussen er ikke ved Skotbu holdeplass, men at det er behov for en busslomme nær Skotbu skole. Langs Skotbuveien og ned til holdeplassen kan etablering av et fortau løse utfordringene som skolebarna har i dag. Når det gjelder regulering av eksisterende stasjonsmiljø til bevaring vises det til kommentar til Ski kommune. Nåværende parkeringsplass opprettholdes som i dag.

Administrasjonens kommentar:

Ønsket om å anlegge en snuplass for buss ved Skotbu stasjon har blitt vurdert og diskutert med flere av de involverte aktørene; Ruter, Nettbuss Østfold som kjører skolebussen, rektor ved Skotbu skole og FAU ved Skotbu skole. Gjennom befaringer og møter med aktørene er det avdekket at det primære behovet ikke er snuplass ved Skotbu stasjon, men en skikkelig busslomme i krysset Mørkveien / Skotbuveien og et fortau langs Skotbuveien fra stasjonen til Mørkveien. Dette ville løse de fleste av utfordringene med skoleveien fra Skotbuåsen til Skotbu skole for 1-4 klassingene og for 5-10 klassingene som skal ta bussen til Kråkstad skole. Der vil bli igangsette et eget planarbeid for å få på plass en reguleringsplan for fortau og busslomme langs Skotbuveien, evt sammen med regulering av kulturminneområdet ved stasjonen.

8. FAU v/ Skotbu skole, datert 27.03.11.

Flere beboere med barn har henvendt seg til FAU v / Skotbu skole og mener at det bør legges til rette for en snuplass for skolebussen i nærheten av Skotbu stasjon. FAU ber om at det tas hensyn til behovet for snuplass for skolebussen i forbindelse med reguleringsplanarbeidet ved Skotbu stasjon.

Jernbaneverkets og administrasjonens kommentar:

Se kommentar til Skotbu vel.

9. Aksjonsgruppa for bevaring av Skotbu stasjon 27.03.11.

Aksjonsgruppa ber om at eksisterende stasjonsområde blir tatt med i reguleringsplanen for ny plattform og regulert til bevaring. Dette for å sikre ivaretagelse av det gamle kulturmiljøet på Skotbu og et helhetlig visuelt miljø. Bygningen er et helt sentralt element i miljøet på gamle Skotbu, og bygningen har stor verdi for Skotbu både historisk og visuelt. Det henvises til at Akerhus fylkeskommune i brev av 23.02.2010 har vurdert at stasjonen har regional kulturminneverdi og fraråder riving av stasjonsbygningen samt øvrige bygninger. De anbefaler at kommunen bidrar til dialog om ivaretagelse og bruk av stasjonen. De viser til at de er i dialog med ROM Eiendom og JBV for å finne en løsning for videre drift av bygningen. De opplyser om at det per dags dato er ledig kapasitet på parkeringsplassen.

Jernbaneverkets og administrasjonens kommentar:

Se innspillet fra Ski kommune.

10. Kerstin Bennett, datert 05.03.11

Bennett lurer på om det vil bli tilrettelagt for skolebuss innenfor området. Det vil være en stor fordel om det legges til rette for at skolebussen kan snu ved nye Skotbu stasjon da veistrekningen Skotbuveien fra stasjonen opp til Røisfeltet ikke har fortau eller er tilrettelagt for skolebarn.

Jernbaneverkets og administrasjonens kommentar:

Se kommentar til Skotbu vel.

#### 11. Karin og Fred Linnerud 09.03.11

På varslet skisse ser ut til at tiltaket vil berøre noe av dyrket mark på deres eiendom, gnr/bnr. 54 / 1. En del av bekken som blir berørt er lukket. Denne danner grense til naboeiendom. Linnerud spør hvor mye av deres eiendom som blir berørt av ny holdeplass.

#### Jernbaneverkets kommentar:

Det vises til kap. 7.13 Grunnerverv.

#### Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Gjennom denne investeringen i ny plattform vil man sikre videre drift av Skotbu holdeplass i fremtiden.

#### Konsekvenser for beredskap og sikkerhet:

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, som ligger vedlagt.

#### Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at forslag til "Reguleringsplan for Skotbu holdeplass" legges ut til offentlig ettersyn.

Ski, 05.09.11

Audun Fiskvik  
rådmann

Jan Willy Mundal  
Kommunalsjef samfunn

#### Vedlegg som følger saken:

- a) Oversiktskart, datert 02.09.11
- b) Forslag til reguleringsplan for Skotbu holdeplass, datert 31.08.11
- c) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 31.08.11
- d) Planbeskrivelse, datert 31.08.11
- e) Illustrasjon av hele platformen, datert 19.08.11
- f) Illustrasjon av møbleringssone plattform, datert 19.08.11
- g) Risiko- og sårbarhetsanalyse for Skotbu holdeplass, datert 31.08.11
- h) Støyberegninger Skotbu, datert 03.08.11
- i) Rapport for miljøundersøkelser på Skotbu holdeplass, datert 06.06.11
- j) Merknader innkommet ved varsling av planoppstart:
  1. Ski kommune, brev datert 28.03.11
  2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 25.03.11
  3. Akershus Fylkeskommune, brev datert 28.03.11
  4. Statens vegvesen, brev datert 15.03.11
  5. Energi 1, datert 04.03.11
  6. FolloRen, brev datert 25.03.11
  7. Skotbu vel, brev datert 23.03.11
  8. FAU v/ Skotbu skole, brev datert 27.03.11
  9. Aksjonsgruppa for bevaring av Skotbu stasjon, brev datert 27.03.11
  10. Kerstin Bennett, mail datert 05.03.11
  11. Karin og Fred Linnerud, brev datert 09.03.11
- k) Kartutsnitt av hensynsone på Skotbu fra kommuneplanen 2011-22.
- l) Utdrag fra kommuneplanbestemmelsene



Saksbehandler: Pål Jørgen Engebretsen

Arknr.: GNR 104/11 Arkivsak: 11/1718-6

**BEHANDLING:**

Plan og byggesaksutvalget  
Plan og byggesaksutvalget

**SAKNR**

29/11  
33/11

**DATO**

23.08.2011  
27.09.2011

**OMBYGGING TILBYGG TIL SKOLE - 80-BYGGET - SIGGERUD SKOLE  
GAMLE SIGGERUDVEI 5**

**Forslag til vedtak:**

Administrasjonens tillatelse til tiltak i vedtak av 09.05.2011 med jnr. 10/2407-12 opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus, juridisk avd. for endelig klagebehandling.

**Ingress/hovedbudskap:**

Tiltaket omfatter til/- og ombygging av "NY" Siggerud skole, 80-bygget.

Tiltaket er gjenstand for klagebehandling da bygningens plassering og bygningens visuelle kvaliteter er påklaget av eier av naboeiendom gnr./bnr. 104/193; Marthe Eklund og Birger Lindhjem, Gamle Siggerudvei10.

**Saksopplysninger:**

Tiltaket; til/- og ombygging av 80-skolebygget er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a.

Til/- og ombyggingen har sammenheng med realiseringen av Ski kommunes planer om bygging av "Ny Siggerud skole/- og barnehage". Prosjektet omfatter foruten dette tiltak, også til/- og ombygging av 32/62-skolebygget, og oppføring av en ny barnehage. Se situasjonsplan, vedlegg B.

Bygningene er omsøkt som egne separate byggesøknader, en søknad pr. frittliggende bygning. 32/62-skolebygget og barnehage, registrert med kommunens jnr. 10/1611 og 10/2411 er blitt behandlet uten at det er innkommet naboinnsigelser på tiltakene. Det er 80-skolebygget som her er påklagd, og som er gjenstand for klagebehandling.

Eiendommen, gnr./bnr. 104/11 har et tomteareal på til sammen 17.681 m<sup>2</sup>. Barnehagetomten er da ikke inkludert. Barnehagetomten med et tomteareal på 5.859 m<sup>2</sup> er nå i ettertid, den 27.06.2011 blitt fradelt som egen eiendom, da med et nytt bnr. 548.

Eiendommen, gnr./bnr. 104/11 hvor skolebygningene er plassert, er regulert til byggeområde for undervisning i reguleringsplan, 0213-200908 for Siggerud skole vedtatt 14.04.2010.

80-skolebygget med beliggenhet vest for 32/62-skolebygget og barnehage, er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen.

Det fremgår av mottatt klagebrev om klagen i all hovedsak gjelder skolebyggets nordre del. Klager fremhever spesielt de siste 10 – 12 meterne av nordre dels bygningskropp, som kommer nærmest klagers eiendom, og midt imot deres inngangsparti, stue og kjøkken.

Klager hevder at bygningen, sett fra deres eiendom, vil bli stor og dominerende. De vil bli sittende igjen med følelsen av å bli stengt inne, og da mot en massiv vegg. Det påstås videre at tiltaket har en plassering som er dårlig tilpasset eksisterende terreng. Terrengtilpasning som ut fra klagers brev, må forstås å gjelde i området rundt nordre dels nye bygningskropp. Fotografier med klagers egne påtegninger kan ses i vedlegg K.

Klager oppgir at takoppbygget over klatrevegg i tillegg overskrider reguleringsplans maksimale takhøyde. En påstand som fremstår også skal være bekreftet av tiltakets ansvarlige søker i byggesøknaden. Uten å gå nærmere i detalj, er det også negative innvendinger mot skolens klatrevegg, akustikk m.m., herunder med forslag til enkelte "utbedringer". Administrasjonen viser for øvrig til innkommet klagebrev, vedlegg K.

### **Vurdering:**

En reguleringsplan for et byggeområde blir til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Ved å regulere bygningers plassering og høyde, får man den ønskede tetthet eller åpenhet, en ønsker å ha innenfor et bestemt planområde. Hensynene som må tas er for eksempel å ivareta brannsikkerhet, sikre lys og luft mellom bygninger, og å sikre en viss avstand mellom naboeiendommer.

I følge forarbeidene til plan- og bygningsloven, skal kommunen under behandling av en søknad også se til at trivsel- og miljømessige forhold ikke blir vesentlig skadelidende.

Skolebyggets nordre del, de siste 10 – 12 meterne som klager spesielt har trukket frem i sin klage, har sitt nord/vestre bygningshjørne plassert i regulert byggegrense. Gesimshøyde på det aktuelle stedet; Nord/vestre bygningshjørne er 7,0 meter fra ferdig planert terreng. Ferdig planert terreng som i forhold til dagens eksisterende terreng er senket 0,7 meter.

Bygningens saltak faller mot klagers eiendom, med det resultat at skolebyggets møne, ikke ligger 4,0 m fra eiendomsgrense, men 13,0 m fra felles eiendomsgrense (4,0 m + 9,0 m). Bygningens hovedmøne på det aktuelle stedet; Nord/vestre gavlvegg nærmest nabo har en høyde i underkant 10,0 m fra ferdig planert terreng. Planert terreng som her er identisk med dagens eksisterende terreng. Skolens mindre takoppbygg/lyssjakter med høyde 0,9m er ikke medberegnet. Takoppbygg som for øvrig også ligger innenfor reguleringsplanens tillatte høydebegrensning, beregnet ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Reguleringsplanens maks gesims/- og takhøyde (mønehøyde) er henholdsvis 9,00 m og 11,50 m.

Tiltaket i sin form og plassering harmonerer med eksisterende bebyggelse i område. Jfr. kommunens rammetillatelse av 09.05.2011, vedlegg J.

Det fremgår av søknadens vedlagte sol- og skyggeanalyser at tiltaket vil ha liten innvirkning på eiendommens morgensol. Tiltaket vil den 23 mars, kl. 09.00 kun kaste skygge over en mindre del klagers østvendte eiendom. 23. juni når sola står på sitt høyeste vil tiltaket, kl.09.00 nesten ikke kaste skygge over klagers tomt i det hele tatt. 23.september kl. 09.00 vil tiltaket igjen kaste skygge over en mindre del klagers østvendte eiendom.

Ansvarlig søker opplyser i sitt tilsvarende på tidligere mottatt naboprotest at viste skygger i sol- og skyggeanalysen for 23 desember ikke skyldes omsøkt tiltak, men topografien i terrenget vest for eiendommene; Klagers/- og skolens eiendom.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen for Ski kommune

**Konsekvenser for bærekraftig utvikling:**

Ingen

**Konklusjon:**

Omsøkt tiltak vurderes ut fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket vil ut fra en helhetsvurdering ikke medføre større påvirkning for den klagende nabo, enn det som må kunne forventes, som tilliggende nabo til et område regulert til undervisning (skole). Tiltakets utforming og plassering er godt gjennomtenkt både i forhold til å ivareta skolens (oppnå en funksjonell bruk av skole og uteområder) og klagers interesser på en god måte. Jfr. søknadens "sol og skyggeanalyse" datert 01.02.2011.

Skolebygget har dessuten en plassering og et bygningsvolum som ligger innenfor bygningslovgivningens bestemmelser, og det skal foreligge meget gode grunner for å kunne avslå omsøkt tiltak.

Klagers ønsker om "utbedringer", med mindre ansvarlig søker ser dette formålstjenelig, er en problemstilling som ikke er relevant for saken. Vår behandling vurderes ikke i forhold til eventuelle ønsker fra nabo, men ut fra ansvarlig søkers/tiltakshavers innleverte søknad.

Administrasjonen kan ikke se at det er kommet nye eller vesentlig endrede momenter i klagen. Klagers påstand om tap av all morgensol og at de vil bli lagt i skygge som følge av tiltaket er imøtegodt. Byggesaksavdelingens vurderinger i innvilget rammetillatelse, hvor klagers innkommende merknader var en av flere momenter som ble vurdert i kommunens helhetsvurdering av tiltaket, er ikke endret.

Konklusjonen er at administrasjonens vedtak av 09.05.2011 med jnr. 10/2407-12 opprettholdes, og at klagen ikke fører frem.

**Tilleggsopplysninger til møte i september**

Saken ble utsatt i møte 23.08.2011. Klager delte ut et dokument på befaringen, vedlegg l). Plan og byggesak har besvart dette dokumentet, vedlegg m).

Administrasjonen har hatt møte med klager på Siggerud skole.

Rådmannen har, på bakgrunn av dette, bedt eiendom om å se på utomhusplan nord og vest for tilbygget (nord for 80-bygget) for å finne tiltak som kan dempe inntrykket av nybygget.

Ski, 5.8.2011

Audun Fiskvik  
rådmann

Jan Willy Mundal  
Kommunalsjef Samfunn

Vedlegg som følger saken:

- a) Situasjonsskart
- b) Situasjonsplan
- c) Reguleringsplans utfyllende bestemmelser
- d) Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1
- e) Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon m/vedlagt redegjørelse datert 15.03.2011.
- f) Naboprotest i brev av henholdsvis 14.01.2011 og 20.01.2011.
- g) Ansvarlig søkers tilsvarende svar på naboprotest datert 14.02.2011.
- h) Plan, snitt- og fasadetegninger
- i) Sol og skyggeanalyse
- j) Tiltakets rammetillatelse av 09.05.2011
- k) Naboens klage på vedtak i brev av 29.05.2011 m/vedlegg.
- l) Udatert brev fra klager – Bakgrunn for vår klage på ombygging av Siggerud skole
- m) Notat datert 01.09.2011 fra Administrasjonen, Plan og byggesak

**Plan og byggesaksutvalgets behandling 23.08.2011:**

Saken utsettes til neste møte og administrasjonen går i dialog med klager.

Forslaget fikk 9 stemmer (2 FRP, 3 KRF, V, 3 A) mot 2 stemmer (SV, H)

**Vedtak:**

Saken utsettes til neste møte og administrasjonen går i dialog med klager.



Saksbehandler: Marit Killingrød Bjørke

Arknr.: PLA 1025

Arkivsak: 07/1655-14

**BEHANDLING:**

Plan og byggesaksutvalget

**SAKNR**

34/11

**DATO**

27.09.2011

---

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI MELLOM  
SKI OG KRÅKSTAD LANGS FV. 028.01 , KRÅKSTADVEIEN. 1. GANGSBEHANDLING**

**Forslag til vedtak:**

Med henvisning til plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 legges forslag til "Reguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Ski og Kråkstad (nordre og søndre del)", datert 20.09.11, ut til offentlig ettersyn.

Vedtak av planen vil medføre at følgende reguleringsplaner helt eller delvis blir erstattet:

- "Reguleringsplan for del av Kråkstadveien, Fv. C22", stadfestet 11.10.84,
- "Reguleringsplan området rundt Kråkstadveien", stadfestet 24.10.79,
- "Reguleringsplan for Halmstad 2, del av Eikeli", stadfestet 23.05.61,
- "Reguleringsplan for Eikeli, del av gnr 139/1, vedtatt 20.03.96,
- "Reguleringsplan for landbruksområdene i søndre del av Ski kommune", stadfestet 29.05.78
- "Reguleringsplan for Kråkstad tettsted, nord", vedtatt 20.05.87.

**Ingress/hovedbudskap:**

Det har lenge vært et ønske om å få etablert en gang og sykkelvei mellom Ski og Kråkstad. Så da man begynte å planlegge ny vann- og spillvannsledning fra Kråkstad til Ski, var det naturlig å se på muligheten for å kombinere legging av ledninger med byggingen av gangvei på ledningstraseen. Denne kombinasjonen gjør det mulig å realisere gang- og sykkelveien.

I tillegg blir den manglende gangveistrekningen mellom Ellingsrudveien og Ås grense bygd. Da vil det være sammenhengende fortau / gang- og sykkelvei fra Ski sentrum og forbi Tannbergløkka i Ås kommune.

**Saksopplysninger:**

Gjennom reguleringsplanen skal det legges til rette for å kunne bygge gang- og sykkelvei mellom Ski og Kråkstad langs fylkesvei 028.01, Kråkstadveien, på de strekningene i Ski kommune hvor dette mangler;

1. Fra krysset Ellingsrudveien – Kråkstadveien forbi Eikeliteigen til Ås kommunegrense.
2. Fra Ås kommunegrense til Kråkstad idrettsplass.

Ved bygging av denne g/s-veien får man på plass et viktig trafikkikkerhets tiltak. Begge delstrekningene vil være med på å gjøre skoleveien tryggere for barn som skal til henholdsvis Ski skole og Kråkstad skole.

Ski kommune inngår i det nasjonale nettverket av sykkelbyer, og på lenger sikt vil denne gang- og sykkelveien inngå som en del av et sammenhengende gang- og sykkelveinett i Ski kommune.

Når Ski kommune nå regulerer og bygger g/s-vei frem til Ås kommune på begge sider av kommunegrensa, vil det gjenstå en strekning på ca. 400 meter som mangler gang- og sykkelvei i Ås kommune.

### Reguleringsformål

Planområdet er på 39,8 daa og arealet innenfor reguleringsplanen er avsatt til følgende formål:

- Bolig – frittliggende småhusbebyggelse 2,3 daa
- Kjørevei 3,9 daa
- Gang- og sykkelvei 6,2 daa
- Annen veggrunn 14,4 daa
- Landbruk 13 daa
- Midlertidig anleggsområde

I den vedlagte planbeskrivelsen blir tiltaket og de forskjellige formålene i plan beskrevet, og det henvises derfor til planbeskrivelsen for detaljbeskrivelse av planforslaget.

### **Varsling og merknader til planen.**

Planarbeidet ble varslet ved annonse i Østlandets blad, og ved brev datert 11.11.09 til offentlige instanser, organisasjoner, berørte grunneiere og naboer.

Frist for å komme med merknader var satt til 04.12.09, og det kom inn 9 merknader:

1. Kråkstad og Ski Bondelag, datert 27.11.09
2. Follo Ren, datert 30.11.09
3. Dennis Barlind, datert 01.12.09
4. Statens vegvesen, datert 02.12.09
5. Jan Erik Bjoner, datert 02.12.09
6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 03.12.09
7. Advokat Hellerøy, datert 04.12.09
8. Akershus Fylkeskommune, datert 04.12.09
9. Energi 1, datert 10.12.09

Nedenfor følger et kort sammendrag av hver merknad, evt. med administrasjonens kommentar. Merknadene kan leses i sin helhet i vedleggene

### **Kråkstad og Ski Bondelag, datert 27.11.09.**

Kråkstad og Ski Bondelag ser positivt på at det kommer gang- og sykkelvei mellom Kråkstad og Ski, og de er positive til tiltaket langs Kråkstadveien forutsatt at grunneierne avser grunn frivillig. Vi regner med at grunneierne også er positive grunnet tiltakets samfunnsnyttige formål.

### **Follo Ren, datert 30.11.09.**

Kommunal renovasjon foregår ukentlig langs Kråkstadveien. Det kan være ønskelig for gjennomføringen av denne tjenesten å ha mulighet for renovasjonsbilen til å kunne kjøre på gang- og sykkelveien.

Det er høy hastighet på strekningen, og det kan være sikkerhetsmessig riktig at renovasjonsbilen i størst mulig grad kjører på gangveien, for ikke å skape trafikkfarlige situasjoner.

Det er da en forutsetning at gang- og sykkelveien er dimensjonert for 8 tonns akseltrykk og at veien er skiltet for formålet på de strekningene dette tillates.

Det er et ønske om at det ved hver avkjørsel til gårdsbruk reguleres inn et område hvor avfallsbeholdere kan plasseres.

Det bør reguleres for felles samlepunkter for oppsamlingsutstyr der hvor dette er naturlig.

### Administrasjonens kommentar:

Follo Ren's anførsel om at renovasjonsbilen bør kunne kjøre på gangveien, kan ikke tas til følge, da dette kan være en ulempe og direkte trafikkfare for de gående og syklende som skal ferdes på g/s-veien.

Det stilles også andre krav til veibredde når en gangvei skal være kjørbær, og på strekket mellom Ås grense og Kråkstad er det nettopp et poeng å redusere g/s-veien bredde uten at det går ut over trafikksikkerheten.

**Dennis Barlind, Gry Merete Bjørge Barlind og Gunn Christiansen, datert 01.12.09.**

Med etablering av gang- og sykkelvei så vil det bli vesentlig mer innsyn og støy fra Kråkstadveien inn til våre eiendommer. I planarbeidet nevnes ikke noe om innsyn- og støyskjerming. Vi ønsker at kommune tar dette i betraktning i det videre planarbeidet og gir tilbakemelding på hva som kan være aktuelt. Iht. informasjon som vi har fått så har grunneiere fått tilbud om støyskjerm eller jordvoll når fortau har blitt etablert langs med Kråkstadveien

Administrasjonens kommentar:

I henhold til de siste oppdaterte støysonekartene fra Statens vegvesen ligger alle boligene i Eikeliteigen innenfor gul støysone. Det vi ser at utendørs støynivået over døgnet ligger mellom 55-64 dB. I følge Statens vegvesen vil støynivået i gul sone normalt sett ikke utløse krav om støyskjerming ved bygging av ny gangvei. Fordi tiltaket ikke endrer støyforholdene er det ikke påkrevd å sette opp støyskjermer som følge av at gang- og sykkelveien bygges. Når det gjelder innsyn ligger gangveien lavere i terrenget enn Eikeliteigen 1 og 3, og eventuelle ønsker om skjerming mot innsyn fra gangveien må gjøres av tiltakshaver på egen eiendom.

**Statens vegvesen, datert 02.12.09**

Krysset Ellingsrudveien / Kollenveien / Kråkstadveien må strammes opp. Det vil gi bedre trafikksikkerhet for brukerne av g/s-veien.

Om det skal være fysisk skille mellom g/s-veien og kjøreveien er noe som bør diskuteres i planprosessen og ikke legges inn som en forutsetning før planleggingen starter. Fortau er ingen god løsning. En minimumsløsning må være 3 meter g/s-vei med 1 meter skille.

Statens vegvesen har tidligere gitt uttrykk for at de vil medvirke til byggingen av gang- og sykkelveien, men det gjelder imidlertid kun på strekningen mellom kommunegrensa Ski/Ås og krysset Ellingsrudveien / Kollenveien / Kråkstadveien.

Administrasjonens kommentar:

Krysset Ellingsrudveien / Kollenveien / Kråkstadveien er i planforslaget strammet opp, slik at krysset vil gi et klarere og mer forutsigbart trafikkbilde for alle brukere av krysset, enten det er bilister eller myke trafikanter.

**Jan Erik Bjoner, datert 02.12.09.**

Bjoner eier og driver jordbrukseieendommen g/bnr.5/1 i Kråkstad

I 1989 fremmet en gruppe grunneiere, via adv. Tor Stiklestad, sine synspunkter til forventede inngrep på eiendommene i forbindelse med planlegging av gangvei langs Kråkstadveien.

Det var lagt spesiell vekt på mulige inngrep i drenering og drenskummer, samt behov for å opprettholde de landbruksavkjørslene som da og nå er i bruk.

Bjoner er positiv til selve gang- og sykkelveien under forutsetning av at de nevnte avkjørslene fortsatt er med i plangrunnlaget. Avkjørslene må være tilstrekkelig dimensjonert for nødvendig adkomst med landbruks og skogsrelaterte maskiner.

Han forutsetter at også de øvrige synspunktene som kom frem via advokat Stiklestad er hensyntatt i dagens planarbeid.

Administrasjonens kommentar:

De faktaopplysningene som kommer frem i referat fra møter mellom Ski kommune og adv. Stikklestad vedrørende driftsavkjørsler er innarbeidet i plangrunnlaget.

Når det gjelder stikkledninger og drengummer langs Kråkstadveien er disse innmålt og innarbeidet i plangrunnlaget, men det vil være behov for en kvalitetssikring hvor landbrukskontoret og den enkelte grunneier blir involvert.

Det vil også bli gjort en ekstra kvalitetssikring i forhold til landbruksdrenering, hvor landbrukskontoret og den enkelte grunneier blir involvert.

**Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 03.12.09.**

Den planlagte g/s-veien går gjennom et sammenhengende jordbruksområde med dyrka og dyrkbare arealer, som omfatter lett brukt fulldyrka jord som i hovedsak er godt egnet for korndyrking. Fylkesmannen anser byggingen av g/s-veier som en viktig samfunnsoppgave, men forutsetter av alternativer som minimerer inngrepet i dyrka jord uten at trafiksikkerheten reduseres blir vurdert. Fylkesmannen minner om at jordvernet er styrket. I denne saken mener Landbruksavdelingen at det vurderes bruk av rekkverk istedenfor grøft mellom kjøreveien og gang- og sykkelveien der denne går over dyrka mark.

***Dersom forslaget til reguleringsplan ved offentlig ettersyn ikke ivaretar hensynet til verdifulle jordressurser vil Landbruksavdelinga vurdere å fremme innsigelse.***

Det må utarbeides ROS-analyse

Administrasjonens kommentar:

På bakgrunn av innsigelsesvarselet ble det avholdt et møte med Fylkesmannens landbruksavdeling, Statens vegvesen og Ski kommune. På møtet ble det drøftet forskjellige typer løsninger sett i lys av trafiksikkerhet kontra jordvern. Det ble ikke dratt noen konklusjoner på møtet, men Ski kommune ble bedt om å gjøre en konkret vurdering av en redusert løsning med 1 meter rabatt med rekkverk holdt opp mot veinormalens bruk av 3 meter grøftbredde. Dette er gjort i planbeskrivelsen, og det henvises til denne for å lese vurderingen (på side 6-8).

Konklusjonen er at redusert skille gir minimal arealbesparelse til høy pris og dårligere kvalitet på g/s-veien for gående og syklende.

Planforslaget viser derfor 3 meter som fysisk skille mellom gangveien og kjøreveien på strekningen mellom Ås grense og Kråkstad tettsted, da dette er best ut fra et trafiksikkerhetsmessig aspekt.

Det er utarbeidet ROS-analyse for planforslaget.

**Advokat Hellerøy, datert 04.12.09.**

Advokat Hellerøy representerer grunneierne Ragnhild Husaas, Turgay og Mevlüde Yeser, samt Tove Sann.

Grunneierne har synspunkter, men da man ikke kjenner detaljene for prosjektet er det lite man kan kommentere på dette stadium av saken.

Kryssløsningen ved Kollenveien / Ellingsrudveien er her vesentlig, og det samme gjelder utformingen av gang- og sykkelveien mellom dette krysset og Tannbergløkka.

Administrasjonens kommentar:

Dette er tatt til etterretning. Adv. Hellerøy er satt på kommunens adresseliste ved videre behandling av planforslaget.

### **Akershus fylkeskommune, datert 04.12.09.**

Det er flere kjente gravhauger fra jernalderen i nærområdet, og de topografiske forhold tilsier at planområdet har potensial for fornminner uten synlig markering. Det må derfor gjennomføres arkeologiske registreringer av plan området.

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Det må tas hensyn til barn og unges interesser og universell utforming i det videre planarbeide. Det må påse at tilgjengelighet for alle sikres i den grad det er mulig, og at utearealer og transportinfrastruktur planlegges utformet og tilrettelagt slik at den kan brukes av alle i så stor utstrekning som mulig.

#### Administrasjonens kommentar:

Arkeologiske registreringer gjennomføres i september 2011.

I forhold til barn og unge må gjennomføringen av denne reguleringsplanen ansees som et betydelig trafiksikkerhetstiltak, og vil sikre trygg skolevei for barn og unge som bor langs Kråkstadveien, enten de skal til Kråkstad skole eller Ski skole. Det samme gjelder barn og unges ferdsel til og fra fritidssysler.

Universell utforming er lagt til grunn ved prosjektering så langt det lar seg gjøre ut fra de topografiske forholdene. UU er også nedfelt i reguleringsbestemmelsene, slik at dette vektdregges ved videre planlagging og bygging.

### **Energi 1 Follo – Røyken, datert 10.12.09.**

I reguleringsområdet har Energi 1 nettstasjon samt høy- og lavspent kabel/luft anlegg. Lavspenningskabler (230/400V) vil komme i konflikt med planlagt anlegg, og omlegging av kabler må dekkes av utbygger.

Nybygging, omlegging og opprusting av veibelysningen til kommunalstandard, i hht den kommunale veinormalen, må bekostes av utbygger.

#### Administrasjonens kommentar:

I traseen for g/s-veien langs Eikeliteigen er det plassert stolper med kabler i luftstrek. Det vil i løpet av den videre prosessen bli avklart om disse må flyttes eller om kablene kan legges i bakken.

Traseen for gang og sykkelveien kommer rett før passering av bekken ved Kråkstad i konflikt med en høyspentmast, og denne må flyttes før anlegget kan gjennomføres.

Det vil bli satt opp veibelysning langs hele gang- og sykkelveien.

#### Økonomiske konsekvenser:

Dette er et betydelig økonomisk løft for kommunen, men ved å samkjøre bygging av vann- og avløpsledning med gang- og sykkelveien reduseres total kostnadene.

Statens vegvesen har sagt at de vil bidra med midler på den nordre delen, fra Ellingsrud veien til Ås grense, men det er usikkert når disse midlene vil bli bevilget.

#### Konsekvenser for bærekraftig utvikling:

Bygging av gang- og sykkelveien langs Kråkstadveien er et etterlengtet trafiksikkerhetstiltak, som blant annet vil sikre skoleveien for barn og unge i Ski og Kråkstad.

På lengre sikt vil denne gang- og sykkelveien inngå i et større sykkelveinett som vil fremme mosjon og trivsel.

#### Konsekvenser i forhold til naturmangfoldloven:

Innenfor planområdet er det ingen registrerte naturtyper av regional eller lokal verdi.

Planforslaget vil derfor ikke ha noen kjente konsekvenser for de forhold som skal ivaretas ved lov om naturmangfold.

### **Konsekvenser for beredskap og sikkerhet:**

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse, som ligger vedlagt.

### **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at forslag til "Reguleringsplan for Skotbu holdeplass" legges ut til offentlig ettersyn.

Ski, 22.09.11

Audun Fiskvik  
rådmann

Jan Willy Mundal  
Kommunalsjef samfunn

### **Vedlegg som følger saken:**

- a) Oversiktskart, datert 20.09.11.
- b) Forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Ski og Kråkstad, nordre del, datert 20.09.11
- c) Forslag til reguleringsplan for gang- og sykkelvei mellom Ski og Kråkstad, søndre del, datert 20.09.11
- d) Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.09.11
- e) Planbeskrivelse, datert 20.09.11
- f) Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.09.11
- g) Typiske snitt av 3 meter fysisk skille
- h) Typiske snitt av 1 meter fysisk skille (rabatt)
- i) Merknader innkommet ved varsling av planoppstart:
  1. Kråkstad og Ski Bondelag, datert 27.11.09
  2. Follo Ren, datert 30.11.09
  3. Dennis Barlind, datert 01.12.09
  4. Statens vegvesen, datert 02.12.09
  5. Jan Erik Bjoner, datert 02.12.09
  6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 03.12.09
  7. Advokat Hellerøy, datert 04.12.09
  8. Akershus Fylkeskommune, datert 04.12.09
  9. Energi 1, datert 10.12.09



ERROR: undefined  
OFFENDING COMMAND:

STACK: