

Gunnar Sveen
Kantorveien 1
1410 Kolbotn
gun-sve2@outlook.com
92032329

Kolbotn, 26. juli 2021

Nordre Follo kommune,
Postboks 3010,
1400 Ski.

postmottak@nordrefollo.kommune.no

Vedr reguleringsplan Kantorveien felt B3 sak 20/01264 - høringsvar.

Undertegnede tiltrer - med de påfølgende forslag og kommentarer - høringsutkastet til reguleringsplan for Kantor felt B-3 hvilket bør kunne danne et godt grunnlag for en løsning i en sak hvor det er mange kryssende interesser.

1. Ferdsel og private soner

Forslag:

Jeg foreslår at man med bakgrunn i de nedenfor nevnte prosjektene lager en overordnet ferdselsplan for Kolbotn sentrum og at denne også tilpasses i tilfellet Kantor felt B-3.

Kommentar:

Byvillaområdene Lia-, Strandliveien- og Kantor kvartalene har begrensede private soner for beboerne, men især de siste er åpne for gjennomgående gang- og sykkeltrafikk. Det er som beboer, min oppfatning at dette fungerer bra og skaper liv i området.

I Store- og Veslebukta er det en blanding av lamellbygg og rekkehus hvor privat sone selv i rekkehusene anses for å være begrenset. Men er disse kvartalene ment å være åpne for gjennomgående gang- og sykkeltrafikk slik som Strandliveikvartalet – eller må vi forvente skilt med Gjennomgang forbudt?

Dette gjelder også gangveier og stier rundt Kolbotnvannet samt langs Kantorbekken.

1.1 Kantor felt B-3

Forslag:

Det bør forutsettes at stisystemet og naturområdet i hele feltet er tilgjengelig for alle og at det innarbeides i rekkefølgebestemmelsene samt opparbeides nå i fase 1 dvs samtidig med felt B3.1.

Videre at det nedfelles en skjøtsel/-driftsplan for dette.

Kommentar:

Dette er et felt hvor offentlig grunn er privatisert – gjelder også kjørevei i nordre del av området. For de nåværende villaeiere vil reguleringsplanen innebære en innskrenkning i deres råderett, og det må vektlegges å finne best mulige løsninger for så vel disse som nye brukere i området.

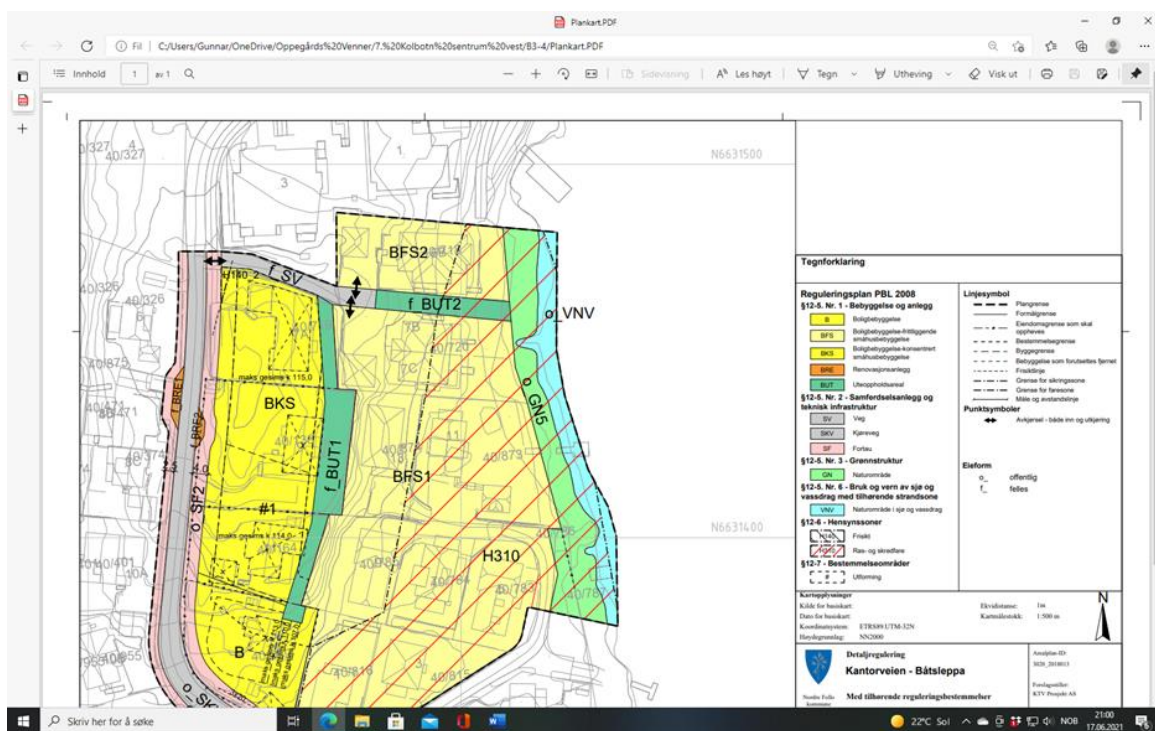
Er således kjøre-/gangvei/naturområde fra Kantorveien og ned til vannet ment å være for åpen almen ferdsel?

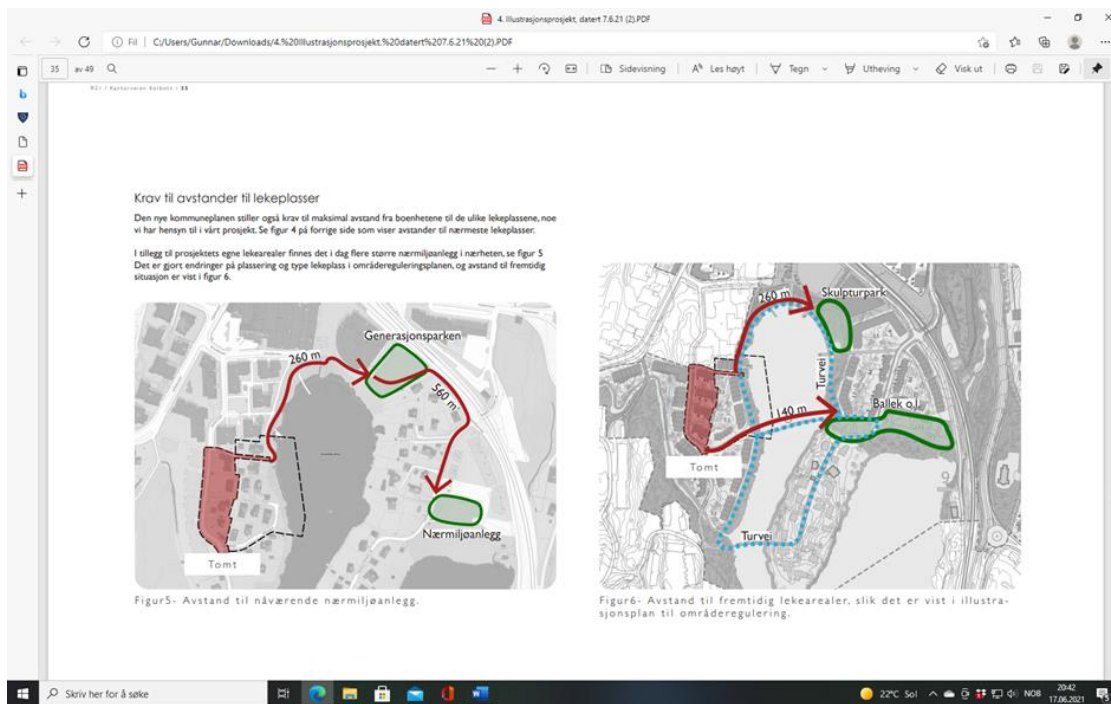
Er privat gangvei sør i feltet tenkt åpnet for gangtrafikk fra felt Kantor B3.1 og ned til vannet?

Er sti/eller gangvei langs Kolbotnvannet tenkt opparbeidet samtidig med felt Kantor B-3.1?

Og hvordan vil man løse snøbrøyting, kant- og gressklipping, nødvendig felling av trær, dumping av hageavfall, vedlikehold av benker og brygger, rensing av rister i Kantorbekken osv i disse områdene samt på gangbro?

Vil kommunens strandsoner fra Kolbotn sentrum - foran Strandliveikvartalet - til felt Kantor B3 danne mal i så måte?





1.2 Broer over Veslebukta Forslag:

Det er planlagt to broer over Veslebukta hvilket foreslås redusert til én – 1 - og at denne bygges nå. I vurderingen av hvilken av disse broene som prioriteres, må kostnader, ulemper for berørte eiendommer og tilgjengelighet vurderes.

Kommentar:

Bro inngår som et vesentlig element i innsalget av rekkehusfeltet i Kantor B3.1, og det må derfor avklares om ikke dette også bør være en del av rekkefølgebestemmelsene for prosjektet.

Skal utbyggerne på begge sider av Veslebukta bidra med finansieringen av denne?

1.3 Fortau og parkering Forslag:

Hele Kantorveien og Båtsleppa bør være skiltet med parkering forbudt i så vel anleggsfasen som etter ferdigstillelse.

Kommentar:

Det blir fortau på begge sider av Kantorveien hvor kun det vestre – Kantorbekken – antas å ville være ferdigstilt til anleggsperioden i felt Kantor B3.1.

Det blir dessuten fortsatt betydelig anleggsvirksomhet i Kantorområdet også etter fullførelsen av felt Kantor B3.1 –

- Rekkehus – Kantorbekken felt B2
- Kantor felt B4

og det forutsettes at opparbeidelsen av fortau på begge sider av Kantorveien ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser også for disse prosjektene.

2. Anleggsvirksomhet i området

2.1 Støy

Forslag:

I dette tilfelle har man begrenset støyende arbeider til tidsrommet 08.00-17.00 på hverdager. Det forutsettes at dette utdypes ytterligere hvor lørdager ikke innarbeides som hverdag samt at fellesferien også inkluderes i så måte.

Steinknusing/pukkverk bør under enhver omstendighet ikke tillates.

Det forutsettes at det i reguleringsbestemmelsene innarbeides krav om støygrenser, gjennomsnittlig støymåling og dokumentasjon/kontroll.

Kommentar:

Hele Kantorområdet antas å ligge i utsatt støysone allerede før eventuell anleggsvirksomhet hvilket er vist gjennom målinger i Veslebukta.

De støyreguleringstiltak som er vedtatt for tidligere prosjekt - Veslebukta og Kantorbekken – har for eksisterende beboere tidvis gitt en støybelastning godt over gjeldende forskrifter.

I den forbindelse viser jeg til den piggingen som har foregått første halvår 2021 i Veslebukta og Kantorbekken hvor kommunen i tillegg har gitt tillatelse til å pigge i fellesferien.

2.2 Grunnforhold

Forslag:

Kommunen har etter Gjerdrumraset fått et utvidet og selvstendig ansvar for å utrede grunnforhold. De utredninger som i dette tilfelle innledningsvis var gjort av Sweco for felt Kantor B3 må kunne karakteriseres som svært mangelfulle og kritikkverdig.

Kommentar:

Man erkjenner – nå - at det er vanskelig grunnforhold i området i deler av felt Kantor B3.2.

Det er gitt klare føringer for sprenging og deponering av masser slik at man under bygging av felt Kantor B3.1 ikke får utglidning i Kolbotnvannet.

2.3 Rigg og drift

Forslag:

Det forutsettes at snuing/vending skjer på anleggsområdet og ikke i Kantorveien/Båtsleppa. Videre at det ved rygging pålegges følgesmann.

Kommentar:

Det er forutsatt klare føringer for parkering – ingen parkering i Kolbotnveien som blir anleggsvei.

Snuing kan ikke skje i Strandliveikvartalet grunnet begrenset akseltrykk over parkeringsdekket.

3. Infrastruktur

3.1 Brann

Forslag:

I Strandliveikvartalet mot vannet bør dagens gangvei opprustes for stigebil når sti videreføres til felt Kantor B3.

Kommentar:

Det er utarbeidet god brannsikringsplan for felt Kantor B3.1.

3.2 Vei

Forslag:

Krysset Kantorveien/Strandliveien er ikke tilpasset anleggstrafikk til Kantorområdet samt en økende gangtrafikk til Kolbotn torg.

Det må derfor vurderes ytterligere tiltak for å bedre sikkerheten for gående og syklende.

4. Rekkefølgebestemmelser

- 1. Før vedtak av reguleringsplan for felt Kantor B3 skal kommunen ha utarbeidet en overordnet ferdselsplan for Kolbotn sentrum**
- 2. Før anleggsvirksomhet iverksettes skal fortau mot Kantorbekken være ferdigstilt.**
- 3. Etter rivning og rigg i felt Kantor B3.1 skal opparbeidelse av sti og naturområder i felt GN5 i Kantor B3.2 først gjennomføres.**
- 4. I dette inngår også oppstillingsplass for brannvesenets stigebil i gangvei mellom Kantorveien 1 og vannet**
- 5. Før innflyttingstillatelse skal det være utarbeidet en drifts- og skjøtselsplan for fellesområder i Kolbotn sentrum**
- 6. Videre skal bro over Veslebukta være ferdigstilt før samme innflytting**

5. Kantor felt B4

Forslag:

Det bør i forbindelse med Kantor felt B3 utarbeides og vedtas kommunale føringer også for felt Kantor B4.

I dette bør inngå en byggform som er attraktiv for barnefamilier.

Kommentar:

Vil barnefamilier bo i blokker i Kolbotn sentrum? Svaret så langt er nei.

Utredningen av felt Kantor B3 har strukket ut i tid med de negative virkninger dette kan ha for nåværende beboere. Dette bør ikke videreføres i felt B4 som også har krav på forutsigbarhet.

Videre bør det vurderes om anleggsvei for dette området kan skje via Jordbørsletta.

Atter videre en viss oppgradering av sti fra Jordbørsletta til Ekornrud.

Med vennlig hilsen

Gunnar Sveen