



LOKAL AGENDA 21 -FORUMET I SKI

Ski, 10. oktober 2020

Nordre Follo kommune

postmottak@nordrefollo.kommune.no

DETALJREGULERING AV SKOLEKVARTALET I SKI SENTRUM - HØRING SAKSNUMMER 20/00053

Det vises til ovennevnte høring som ble kunngjort på Nordre Follo kommunens nettsider august 2020. Kommunen oppfordrer innbyggere om å si sin mening om planforslaget. Frist for innspill er 11.10.2020.

Hensikten med planen

Kommunen og privat grunneier ønsker å realisere de utviklingsmulighetene for «Skolekvartalet» som ligger nedfelt i vedtatt områderegulering for Ski sentrum (11.05.2016). Planforslaget tilrettelegger for utvikling av skolebebyggelsen, oppføring av nye boligbygg, samt opparbeiding av et nytt parkanlegg. I tillegg har planen et kombinert felt som åpner for bolig og barnehage. Planen skal også bevare kulturminner.

I planen vises det til tidligere planer og vedtak herunder *Områderegulering for Ski sentrum vedtatt av Ski kommunestyre 11.05.2016* og andre relevante planer. Statlige planretningslinjer har bl.a. som føring at planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

LA21-forumets kommentar til planen

LA21-forumet som arbeider for en bærekraftig utvikling i kommunen, støtter i hovedsak utkast til planforslag og tilhørende reguleringsbestemmelser. Planen inneholder flere positive elementer som kan gi flere korte avstander mellom bolig, handel, kollektivknutepunkt og transport. Vi har likevel merknader til planen som dreier seg særlig om fire forhold:

1. angitte maksimalhøyder på blokkbebyggelse er i strid med gjeldende reguleringsbestemmelser
2. helseproblemer ved å bygge boliger i rød og gul sone (veislitasje/svevestøv og støy)
3. barns medvirkning til planarbeid
4. Kjeller`n

Ad punkt 1. Regulerte høyder samsvarer ikke med angitte høyder i *Sentrumsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser*. Det er nedslående at reguleringsbestemmelser ikke følges opp når det gjelder høyder på bygninger. I tillegg fremkommer det i kommunens saksframlegg dok. 20/01010-1 i en kommentar til Ski historielag 07.02.2017 «*Rådmannens innstilling er at boligprosjektet bør holdes innenfor makshøyder avsatt i områdereguleringen for Ski sentrum.*»

Vedtatte planer er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. LA21-forumet mener at utgangspunktet for Nordre Follo kommune bør være at vedtatte planer skal følges da disse gir forutsigbarhet i byggesaker.

Når det gjelder høyder vil vi også vise til St.meld. nr.23 (2001-2002) *Bedre miljø i byer og tettsteder* refereres: «Tidligere forskning og erfaring viser at tette og lave boformer gir bedre utearealer og lokalklima, bedre oppvekstmiljø med liv mellom husene og tilnærmet samme arealutnytting som høyhus, forutsatt samme krav til uteareal pr. enhet.»

Det skrives i saken: «Regulerte høyder samsvarer i hovedsak med angitte kotehøyder i Sentrumsplanen med noen mindre avvik.» og «Høydene mot Sanderveien er mer variert og noe høyere enn områderegulerings rammer, mens boligbebyggelsen mot parken trappes ned til høyder langt under det som er angitt i områdereguleringsplaner.» Mindre avvik for kvartal BB2 er i denne planen en endring i høyde fra vedtatt kote +160 til + 178. som medfører en 8 etasjer høy blokk mot nord. I tillegg er samtlige byggehøyder i blokkene mot Sanderveien i BB2 område høyere enn vedtatt byggehøyde i gjeldende reguleringsbestemmelse til området.

Byggehøyder vil påvirke silhuetten i landskapet og solforholdene for eksisterende bebyggelse øst for Sanderveien vil bli betydelige dårligere. Figurene i planbeskrivelsen, side 52, over skyggekastingen viser at denne bebyggelsen mister ettermiddagssolen store deler av året.

Sol/skygge oversikten, side 52, viser også at planlagte høyblokk på 8.etg. vil medføre en kvalifisert ulempe når det gjelder sol og skyggelegging for blokken som er planlagt bygd mot Sanderveien.

Det fremgår videre av saksdokumentene behandlet i planutvalget for areal, klima og byggesak (04.02.2020) notat fra Link Arkitektur under byggehøyder følgende: «**Punkthuset**. Høyden på punkthuset lengst nordøst i kvartalet representerer boligprosjektets desidert største overskridelse av sentrumsplanens høyder, men etter vår oppfatning et svært vellykket grep». «Rådmannen er i tvil om beliggenheten av gravhaugen vil få den ønskede visuelle effekten med så høy bebyggelse på tilgrensende eiendom, men antar at effekten i liten grad vil påvirkes av om bebyggelsen er på 4 eller 8 etg.».

Om rådmannen er tvilende så er vårt syn at det er klart uheldig med en høyblokk på 8.etasjer. Dette på grunn av følgende:

- Gravhaugen hører til de automatisk fredete kulturminner. Ser en på kommuneplan Nordre Follo 2019-2030 Arealdel Ski så uttales det der «*gi innbyggerne et bevist forhold til lokal kulturarv*». Videre står det i kommuneplanen: Det heter videre: "*Kulturminner skal så godt som mulig integreres i nye prosjekter eller bevares på andre måter.*" Det er et mål at "*Tettstedene i Nordre Follo har særpreg og kvalitet, med bevaringsverdig bebyggelse som styrker kvalitetene.*" • *Kulturminner som viser Nordre Follos historie og særpreg er bevart.*"
- Gravhaugen i nordøst representerer en verdifull historisk miljøverdi. Gravhaugen ligger helt nord i planområdet og vi mener kommunen nå har en mulighet til å realisere gravhaugen som fondmotiv og dermed synliggjøre Skis historiske kontekst. Vår oppfatning er at et landemerke og inngang til Ski tettsted bør være knyttet til stedet. Viktige bygg som ellers bidrar til Skis identitet er skolebygninger som vil være et mer naturlig landemerke når man kommer inn mot byen. Det er få som har sin identitet knyttet til en tilfeldig boligblokk. Symbolfunksjonen bør knyttes til skoler og gravhaugen.

- Effekten av kraftig vind. Vi kan ikke se at det er foretatt vindanalyser om hvordan en så høy planlagt blokk vil påvirke vindforholdene på omgivelsene rundt. Mener at dette bør utredes.

Ad punkt 2. Hvordan og hvorfor man har kommet frem til at det å bygge i en rød og gul støysone ivaretar folkehelseperspektiv, kommer ikke tydelig frem i planen. Imidlertid nevner gjeldende kommuneplan arealdel: «*Planlegging og utbygging må ha et bredt folkehelseperspektiv.*» Som det nevnes i planen, stilles det krav til støy i arealplanlegging gjennom Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442.

Retningslinjen opererer med en gul og rød sone. I den røde sonen er hovedregelen at bebyggelse med støyfølsomhet, bruksformål herunder boliger, skal unngås. Mens den gule sonen er en vurderingssone hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Notat fra Multiconsult om Støyutredning Ski skolekvartal punkt 3.3.6 viser også at lydnivå som følge av utbyggingen gir et endret lydnivå for nærliggende bebyggelse som skyldes refleksjoner fra planlagte nye bygg.

Vi understreker at det må sikres at planens Reguleringsbestemmelser for Skolekvartalet Ski punkt 3.12 Støy og punkt 9.2. blir fulgt opp på en tilfredsstillende måte.

Til tross for avbøtende tiltak er vår oppfatning at god bokvalitet ikke forenlig med bebyggelse i en rød og gul sone. I følge planbeskrivelse for detaljregulering for Sanderveien (22.03.2019) er Sanderveien en av hovedveiene gjennom Ski sentrum og er som den eneste nord-sør forbindelse for kjørende gjennom østsiden av sentrum svært viktig for trafikkavviklingen i byen. Kjøring av alle typer biler (inkludert EL biler) fører til veistøv.

Støybelastede områder sammenfaller i stor grad med forringet luftkvalitet. Vi kan ikke se at planbeskrivelse viser til vurderinger knyttet til luftkvalitet. Kommuneplan Nordre Follo 2019-2030 Plankart og bestemmelser § 16.3 Luftkvalitet har følgende bestemmelse *Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.* I § 18.16 vises det til at reguleringsplaner i områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser for luftkvalitet skal omtale status og konsekvens. Beboere på begge siden av Sanderveien kan dermed påføres en økt helseskaderisiko.

Ad punkt 3

Av planbeskrivelse fremkommer at kommunen ønsker å invitere barne- og ungdomsskolen til medvirkningsprosesser når lekeplasser og aktiviteter skal planlegges. Det er positivt at barns interesser ivaretas ved denne planleggingen. Slik vi leser planen, er barn og unge ikke involvert i en tidligere fase av planleggingen.

LA21-forumet viser til at barn og unge har en kompetanse som bør anvendes. Ved å inkludere barn og unge i prosjektet fra en tidlig fase, kunne de ha tilført planen sine ideer. Det er ikke gitt at kommune og utbygger sine prioriteringer, er sammenfallende med barn og unges perspektiv og hensyn de mener bør tas. Dette gjelder spesielt utfordringer med Kjeller`n, størrelse på uteområder og lek på skolens tak. Vi anbefaler kommunen at de i ettertiden på en bedre måte enn i dette prosjektet involverer barn og unge slik at de får en reell mulighet for aktiv medvirkning.

Ad punkt 4

LA-21 forumet mener at bevaring av Kjeller`n vil være positivt for området. Bygningen er representativ for en stilperiode og bygningen betyr for mange gjenkjennelse og tilhørighet.

Bygget bør bevares som et lite fragment av Skis historie og som et identitets skapende element.

LA21-forumet kommentar til reguleringsbestemmelser

Estetikk og utforming

Til punkt 4.5.3 står det blant annet *«Tak og vegger i skolebyggene skal utnyttes som leke- og aktivitetsareal der innefunksjoner og sikkerhet tillater det.»*

Det forslås at ordet *«tak»* tas ut da høyde på skolens tak etter vår oppfatning ikke er forenlig til lek og aktivitetsareal. Ut fra planlagt høyde på skolen vil uteområdet som legges på tak kreve høye gjerder. Videre er det slik vi kan se ikke foretatt vurderinger av lokale vindforhold og vindkomfort som kan påvirke oppholdet på tak. Det antas at skolens tak vil være spesielt vindeksponert med uhindret vind ved de ulike vindretninger.

Med sammen begrunnelse mener vi at punkt *«Ballbaner og plasskrevende lekeelementer kan lokaliseres til barne- og ungdomskolenes takflater slik at harde flater minimeres i parken.»* bør tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Avsluttende merknader

Som det fremgår ovenfor mener vi det er viktig at kommunen følger de bestemmelser gitt i Sentrumsplanen og «Områderegulering – Ski sentrum» med tilhørende plankart og bestemmelser vedtatt i kommunestyret 11.05.2016.

LA21-forumet støtter seg ellers kommunens vilje til å følge vedtatte planer. Dette kommer tydelig frem i Nordre Follo kommunens Høringssvar - forslag til endringer i plan- og Bygningsloven sendt dep. 30.08.2020 der det skrives: *«Hvis endringen vedtas i Stortinget vil det i vesentlig grad medføre en svekkelse av medvirkning og engasjement i planarbeidet ved at det innføres en enklere mulighet til å undergrave det fellesskapet har vedtatt i plan. Dette er direkte i strid med Nordre Follo kommunes satsning på medvirkning, engasjement og samskaping.»*

Nordre Follo kommune mener forslaget til endring av plan- og bygningsloven § 19-2 svekker kommunen som planmyndighet, og undergraver bestemmelser og regler lokalsamfunnet har blitt enige om at alle skal forholde seg til.»

Videre har kommunen slik vi kan se, ikke vurdert presedensspørsmålet. Vi antar at det er sannsynlig at ved å godkjenne Skolekvartalet vil det skape presedens i andre saker. For øvrig savner vi i kommunens saksfremlegg en forankring i FNs bærekraftsmål. Vi er kjent med at bærekraft er et utgangspunkt i all planlegging. Men ved å vise til relevante FNs mål/delmål i et saksfremlegg vil det være med på å holde fokus på målene.

Med vennlig hilsen

Inge Utstumo
Leder LA21-forumet

Kopi: Medlemmer i planutvalget for areal, klima og byggesak
Østlandets blad