

Nordre Follo kommune
Postboks 3010
1402 Ski
Saksnummer: 20/00053
Postmottak@nordrefollo.kommune.no

Øyvind Ryssdal og Ingrid H. Rabe
Sanderveien 37
1400 Ski
oyvind.ryssdal@hotmail.com
Tlf 920 14 029

Ski, 10. oktober 2020

Merknader detaljregulering Skoleveien fra hjemmelshavere av Sanderveien 37, gnr 132 bnr 76 (saksnummer 20/00053)

Undertegnede familie med to små barn bor i Sanderveien 37 på østsiden av Sanderveien og blir i stor grad påvirket av planer for Skolekvartalet.

Under følger merknader til detaljreguleringen av Skolekvartalet, og undertegnede reserverer sin rett til å komme med ytterligere merknader og høringssvar senere i prosessen.

1. STØY

Basert på støyanalyser utarbeidet i forbindelse med områdereguleringen av Sentrumsplanen vil vår tomt og bolig befinne seg i rød støysone.

Planforslaget for Skolekvartalet vil føre til økt støy innendørs og for vårt uteområde som følge av refleksjonstøy fra trafikk fra ny blokkbebyggelse og pga økt utnyttelse av vestsiden av Sanderveien, herunder renovasjon og varelevering osv. Utbygging av Skolekvartalet vil øke trafikken i Sanderveien og medføre enda mer støy for oss på østsiden.

Forslagstiller tar ikke ansvar for støyskjerming av bebyggelse og uteområder på østsiden av Sanderveien. Ved en inkurie ble heller ikke støykonsekvenser for bebyggelsen på østsiden inkludert i støyanalysen fra forslagstiller (utarbeidet av Multiconsult), men denne ble senere delt av Nordre Follo kommune og vi håper at alle påvirkede parter har fått dette med seg.

Den oppdaterte støyanalysen fra Multiconsult konkluderer med en vesentlig økning i støy på østsiden, beregnet til 2-3 db, men vi stiller spørsmål ved hvor realistisk analysen er når denne er basert på modellberegninger og forutsetninger, og ikke faktiske målinger før og etter. Det vises i denne sammenheng til støyanalyse utført av Asplan Viak datert 14.06.2019 i forbindelse med Kirkeveien-utbyggingen, som viser vesentlig lavere støy i null-alternativet på vår eiendom (57 db), i motsetning til den modellerte støyen i oppdragsgivers Multiconsult-rapport på maksimum 63 db på vår eiendom i null-alternativet.

Vi mener at siden det er såpass stor usikkerhet i disse modellberegningene at støykonsekvensene like gjerne kan være større, noe også Multiconsults rapport påpeker på side 1: «*Det er knyttet usikkerhet til detaljberegninger av punkter for refleksjonsstøy, og dette bør derfor vurderes på et overordnet nivå.*».

I følge Statens vegvesen: «3 dB utgjør en merkbar endring for mennesker. En dobling av trafikk vil ikke føre til en dobling av desibel, men utgjør en økning på 3 dB.» (kilde: <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/miljo+og+omgivelser/stoy>)

Forslaget vil medføre vesentlig økt støy for oss på østsiden, minimum tilsvarende en dobling (!) av trafikken i Sanderveien.

Uteområdet på vestsiden av vår tomt, ca halvparten av vår eiendom, vil pga støy bli ubrukelig for opphold, lek og trivsel uten støytiltak.

Det er politisk vedtatt at det skal være småhusbebyggelse øst for Sanderveien, og da må man også ta ansvar for å sikre gode bomiljøer og oppvekstmiljøer jf. plan- og bygningsloven § 3-1 første ledd bokstav e) i nye reguleringsplaner.

Følgende politiske vedtak / rekkefølgebestemmelser danner grunnlag for vårt krav om støyskjerming av vår eiendom:

1. Kommunestyrets vedtak 17.6.2015 sak 62/15 pkt 31: «*Støyisolering av boliger må være utført før de større veiutvidelsene igangsettes.*»
2. Plan og byggesaksutvalget vedtak 11.09.2019 sak 34/19: "*Støyisolering av boliger på østsiden av Sanderveien må være utført før arbeidet med veiutvidelsen starter, jf. vedtak i kommunestyret 17. juni 2015 sak 62/15 pkt. 31.*"

Det føles utrolig urettferdig at forslagstiller ikke tar ansvar for støyskjerming av vår eiendom når støy-konsekvensene er vesentlige. Situasjonen vår er lik som for eiendommene langs Langhusveien som fikk støyskjerming ved utarbeidelse av ny sykkelvei i 2018-2020 - men i realiteten er den verre for oss pga økt refleksjonsstøy fra ny bebyggelse som ikke var aktuelt langs Langhusveien. Et annet eksempel er Nordbyveien, hvor det i forbindelse med fornyelse og ny sykkelvei (og ikke blokker!) også flere steder ble utført støytiltak herunder bygget støyskjerm, blant annet mot privatboligen til forslagstillers daglig leder.

Det er hevet over enhver tvil at økonomien i prosjektet er solid. Utbygger har sikret seg (nesten) alle eiendommene langs Sanderveien for ca NOK 10,000 – 11,000/kvm i gjennomsnitt. Med foreslått utbygging av 220 boliger til salgpris NOK 80,000 – 100,000/kvm over 5-6 etasjer er dette et vanvittig profitabelt prosjekt. Utbyggers vilje til å bekoste hele/deler av utbedring av vestsiden av Sanderveien støtter opp om dette. Vi på østsiden føler oss helt rettsløse i forslagstillers planforslag, og aksepterer ikke at utbygger ikke tar ansvar for den støyen de er direkte ansvarlige for å påføre oss. Vi minner i den sammenheng også om utbyggers visjonen «Vi er utbyggere som også er innbyggere».

På bakgrunn av politisk vedtatte rekkefølgebestemmelser, samt plan og bygningslovens krav om gode bomiljøer, aksepterer vi ikke byggestart av Skolekvartalet uten at det først sørges for tilstrekkelig støyskjerming av vår eiendom, herunder uteområde og bolig, bekostet av utbygger / initiativtager / forslagstiller.

Vi krever videre at arbeidet på vei og bygninger gjøres i henhold til arbeidsmiljølovens bestemmelser vedrørende arbeidstider og støyforskriftens bestemmelser angående støy, uten at det gis dispensasjoner knyttet til dette.

2. BYGGEHØYDER OG SOLFORHOLD

Det vises til planforslagets figur 38 på side 45 som illustrerer hvordan forslagsstiller har komplett ignorert de politisk vedtatte byggehøyder samt de negative konsekvensen for oss av dette på sol og skygge illustrert med figur 45, 46 og 47 på side 52 i planforslaget.

Sentrumsplanens premiss om lavere byggehøyder jo lengre nord man kommer i planområdet er også helt ignorert.

Vi begriper ikke hvordan forslagsstiller har tenkt rundt «Tårnet» på ti etasjer helt nord i området. Tårnet vil være det høyeste bygget i Ski og vil ruve på det høyeste punktet øst for Jernbanen, og vil også være det første besøkende nordfra møter. «Skoletårnet» vil i tillegg bli lagt tett opp mot den nye store rundkjøringen som knytter Kirkeveien, Sanderveien og Langhusveien sammen med dertilhørende støy for de nye beboerne. Vi synes ikke dette virker som en god ide – og absolutt ikke i tråd med Sentrumsplanens premiss om lavere byggehøyde jo lengre nord.

På bakgrunn av den vedtatte områdereguleringen samt plan og bygningslovens krav om gode bomiljøer aksepterer vi ikke planforslagets byggehøyder. Dette på grunn av negative konsekvenser for 1) støy og 2) sol/skygge på vår eiendom.

3. ARKITEKTUR OG UTFORMING AV SKOLEKVARTALET

Vi håper virkelig Kjelleren får leve videre i nåværende bygg, eventuelt at bygget flyttes til et annet sted i planområdet.

Det er veldig positivt at det legges ressurser i arkitektur. Det er positivt at det brytes opp og brukes forskjellige høyder, byggematerialer, uttrykk og til dels farger på byggene. Vi er helt enige i politiker Stefan Hegglunds nylige kritikk om grå og monotone bygg. Det er helt nødvendig at Skolekvartalet brytes opp for å lage siktlinjer og plass til sykkelveier og gangsti mellom byggene. Vi er ikke udelt positive til bruk av tegl og håper den noe monotone bruken av tegl i Ski-byn kan brytes opp med hvite eller fargede pussede flater (og ikke bare grått!).

Det er ønskelig at stille side for leilighetene i Skolekvartalet plasseres ut mot Sanderveien, og at balkonger/terrasser plasseres vestvendt, for å unngå feststøy osv.

Vi synes at et kvalitetssprosjekt som dette ikke skal legge opp til bruk av svalgang i leilighetsbyggene, da det er et veldig negativt arkitektonisk uttrykk etter vår mening.

Det er viktig for Ski og for oss at både barneskole og ungdomsskole i Skolekvartalet beholdes og fornyes (så fort som mulig), i tillegg til at det bygges en barnehage i kvartalet og ny svømmehall i tilknytning til skolene. Det er ingen andre barnehager sentralt i Ski med unntak av Vestraat i Kirkeveien ved Waldemarhøy. Skoler, barnehage og svømmehall er viktigere enn en større park etter vår mening.

OPPSUMMERT

Vi forventer at detaljreguleringen 1) forholder seg til den vedtatte områdeplanen og vedtatte rekkefølgebestemmelser og 2) tar ansvar for de negative konsekvensene prosjektet har på vår eiendom med tanke på støy og solforhold.

Vi ønsker også å presisere at vi vurderer å engasjere juridisk bistand for å ivareta våre rettigheter i prosessen da konsekvensene er store for oss – for all fremtid.

Med vennlig hilsen,

Øyvind Ryssdal og Ingrid H. Rabe
Sign.