

Nordre Follo kommune

Postboks 3010

1402 Ski

Saksnummer 20/00053

postmottak@nordrefollo.kommune.no**Geir Gulbrandsen og Hilde Wilhelmsen**

Sanderveien 31A

1400 Ski

gulbrands1@yahoo.no

Ski, 11.09.2020

Merknader til detaljregulering av Skolekvartalet i Ski sentrum fra hjemmelshavere av Sanderveien 31A, gnr 132 bnr 79 (saksnummer 20/00053)

Vi er en familie på fire, med to voksne og to små barn som bor i Sanderveien 31A, og utbyggingen av Skolekvartalet påvirker oss i stor grad da vi er å anse som en av Skolekvartalets nærmeste naboer.

Under følger kommentarer og merknader til detaljreguleringen av Skolekvartalet.

Støy

I tidligere høringer har vi kommentert vår bekymring vedrørende støy. Vi ga da tilbakemeldinger om at vi ønsket at det skulle sees på muligheter for å bygge smart med tanke på refleksjon av støy. Eksempler på dette var byggehøyde, åpninger i Skolekvartalet slik at all støy ikke skulle slå tilbake på oss, og om det fantes materialer som er mer støyabsorberende enn andre, samt arkitektonisk utforming for å styre støy bort/opp fra gateplan. Ser i planforslaget at det lagt inn åpning i Skolekvartalet som kan hjelpe med støyrefleksjon. Dette er positivt - men i følge Multiconsult sin rapport er vi i rød sone, og ut i fra kost vs nytte er det svært begrenset hva forslagsstiller kan gjøre for å begrense støy ytterligere.

Vi er kjent med at det er en reguleringsplan for Sanderveien som behandles parallelt med dette planforslaget (tidligere gikk det under samme detaljregulering). Faren slik vi ser det er at ingen tar ansvar for støy knyttet til Sanderveien. Forslagsstiller tar pt. ikke det fulle ansvaret for støy knyttet til utbyggingen på østsiden av Sanderveien.

Viser til Multiconsult sin rapport (bestilt fra forslagsstiller) om støyutredning av Ski Skolekvartal som viser at nærliggende bebyggelse kan få noe høyere lydnivå med nye bygg i planforslaget. Økningen er opp mot 3dB som skyldes primært refleksjoner fra nye bygg, men det presiseres i rapporten at det er knyttet usikkerhet til detaljberegningen av punkter for refleksjonsstøy, med andre ord kan det være høyere enn rapporten viser.

Rapporten viser at vi vår tomt, med hus og uteplasser, ligger i rød sone. Dersom man tar utgangspunkt i Multiconsult sin rapport side 12, figur 11 ser vi målinger fra Sanderveien sett sør fra, med Skolekvartalet i fokus. Her ser vi målinger mellom 66 og 67 dB langs Skolekvartalet – på østsiden av Sanderveien må det forventes å være tilsvarende støy, i tillegg vil vi bli belastet refleksjonsstøy fra Skolekvartalet. For vårt hus viser estimatene 65dB (virker rart da det er 66-67dB rett ovenfor), det vil være høyere ved utearealet på

forsiden av huset. Våre uteområder på vestsiden, langs Sanderveien, vil ikke kunne bli benyttet til opphold, lek og trivsel da det ikke vil være mulig å oppholde seg der. Det er politisk vedtatt at det skal være småhusbebyggelse øst for Sanderveien, da forventes det også at det tas hensyn til beboere for å sikre gode oppvekst og bomiljøer i området.

Målingene tatt fra Multiconsult er tatt i 2018. Vår opplevelse som beboere i Sanderveien er at det er mer trafikk og mer tungtransport enn hva som fremgår i rapporten. Ny bebyggelse ovenfor med 220 leiligheter vil føre til økt trafikk i nærområdet. Husk at alle innkjøringer i Idrettsveien som går til eiendommene, skole og barnehage kommer fra Sanderveien da det er eneste vei tilknyttet Idrettsveien. Ny bebyggelse ovenfor med 220 leiligheter vil føre til økt trafikk i nærområdet. Mer trafikk betyr ikke nødvendigvis at det er mer støy i form av dB, men støyen er konstant og påtrengende. Økt støy i form av dB vil komme i form av refleksjonstøy fra Skolekvartalet, vi befinner oss dermed være i rød sone.

Til sammenligning er det ved Nordbyveien utført tiltak for støyreduksjon i forbindelse med ny gang og sykkelvei, herunder støyskjermer. Et annet eksempel er Langhusveien som også fikk støyskjerming ved utbygging av ny sykkelvei i 2018-2020. Det er også planlagt/anbefalt fra Multiconsult å etablere en støyskjermer ved Kirkeveien mellom skolen og boligbyggene for å få tilfredsstillende støynivå slik at utearealer kan benyttes (se Multiconsult sin rapport side 29).

Dersom kravet for støyskjermer og andre støyreducerende tiltak gjelder i Nordbyveien, Langhusveien og Kirkeveien, bør det ikke være noen tvil om at Sanderveien skal ha de samme utbedringene i forhold til støyvern.

Forslagstiller er ansvarlig for å påføre oss mere støy og det kreves derfor at tiltak for å begrense dette så langt som mulig. Følgende politiske vedtak / rekkebestemmelser danner grunnlag for vårt krav om støyskjerming av vår eiendom:

1. Vedtak Ski kommune, 176.2015, sak 62/15 pkt 31: «*Støyisolering av boliger må være utført før de større veiutvidelsene igangsettes.*»
2. Plan og byggesaksutvalgets vedtak 11.09.2019 sak 34/19: «*Støyisolering av boliger på østsiden av Sanderveien må være utført før arbeidet med veiutvidelsen starter, jfr vedtak i kommunestyret 17. juni 2015 sak 62/15 pkt 31.*»

På bakgrunn av rekkefølgebestemmelser vedtatt politisk samt plan og bygningslovens krav om gode bomiljøer aksepterer vi ikke byggestart av Skolekvartalet uten først å sørge for tilstrekkelig støyskjerming av tomt, herunder uteområder og bebyggelse, bekostet av utbygger / forslagsstiller.

Når det gjelder balkonger er det ønskelig at dette legges inn mot fellesarealene, vestvendt i Skolekvartalet, med tanke på høy musikk og feststøy fra leilighetene.

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

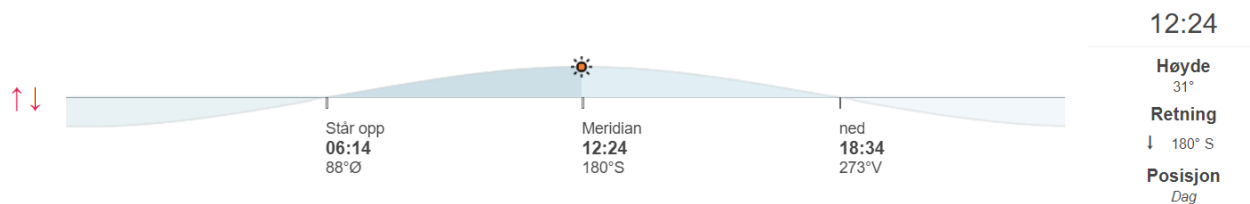
Byggehøyder og sol/skyggestudier

Under høring om prosjektet tilbake i 2016 var Link Arkitekter, på vegne av utbygger, klar på at Skolekvartalet skulle passe inn i bebyggelse og ikke dominere landskapet. Det ble da informert om at

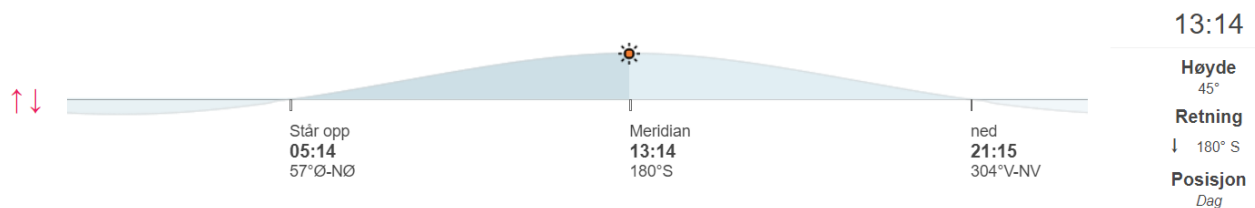
bebyggelse på vestsiden av Sanderveien ikke skulle være høyere enn Odd Fellow (krysset Sanderveien / Idrettsveien), denne makshøyden skulle være på linje med Odd Fellow også rett ovenfor oss.

Av områdeplanen ser det ut til at skisseprosjektet er justert, det ser nå ut som at det skal være 6 etasjer, delvis 7 etasjer ved felles takterrasse. Dette påvirker oss negativt med tanke på solforhold og støy, og det viser at forslagstiller har ignorert de vedtatte byggehøyder samt de negative konsekvensene dette medfører for oss på østsiden av Sanderveien.

Det vises til solstudiene i planforslagets figurer 45 og 46 på side 51 at Skolekvartalet vil skyggelegge tomtearealer inkludert hage og terrasser langs østsiden ved Sanderveien. Det stilles spørsmål til riktigheten av solstudiene da figur 45 viser sol/skyggestudier for 21. mars mellom kl 09.00 og kl 21.00, det informeres om at solen går ned kl 18.34 i Oslo, se graf under.



Figur 46 viser sol/skyggestudier den 1. Mai mellom kl. 09.00 og kl. 19.00. Det er verdt å poengtere at intervallet kun strekker seg til kl. 19.00, dvs. nybygget slik det er tegnet tar solen 2 timer og 15 minutter tidligere for den gjennomsnittlige beboer langs østsiden av Sanderveien.



På bakgrunn av den omreguleringsplanen som foreligger samt plan og bygningsloven krav om gode bomiljøer, aksepterer vi ikke planforslagets byggehøyder da vi mener at det blir økt støyrefleksjon og dårligere solforhold enn dersom utbygger hadde forholdt seg til de politisk vedtatte byggehøyder.

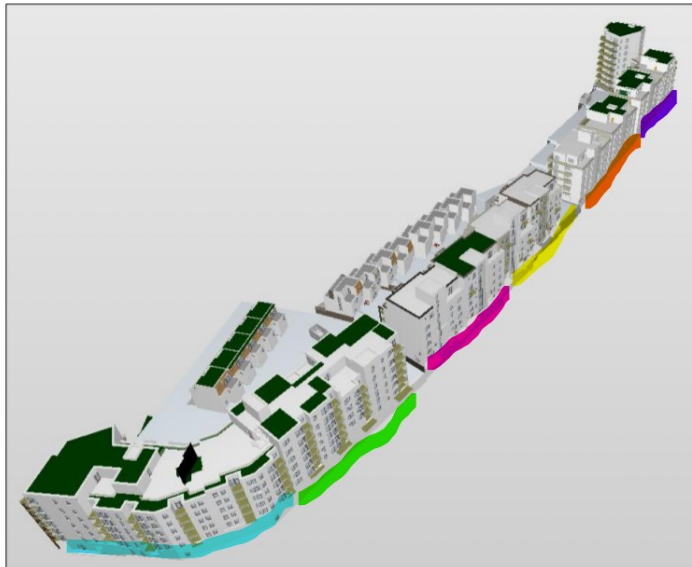
Tårnet som planlegges i krysset Sanderveien og Kirkeveien vil ligge på et av de høyeste punktene i Ski sentrum og et bygg på 8-10 etasjer vil være synlig på lang avstand og for mange være det første de ser av Ski. Det stilles spørsmålsteget om hvordan dette vil fremstå med eksisterende bebyggelse både i Kirkeveien og ved Sanderveien, og hvordan dette vil være med en stor planlagt rundkjøring med masse trafikk i Sanderveien/Kirkeveien. Basert på illustrerte planlagte boligbygg ser «tårnet» veldig standard ut, og vi kan ikke se at det tilfører noe til bybildet utover at det skal være høyt.

Skolekvartalets arkitektur, Kjeller'n fritidsklubb, Barnehage mm

Kjeller'n er et veldig bra tilbud til barn og ungdom og er for mange et samlingspunkt i Ski. Vi håper at bygget kan bestå, evt. flyttes til et godt, egnet sted i Skolekvartalet. Det er også verdt å nevne at det ikke er mange sentrumshus igjen i Ski fra denne perioden. Et fritidssenter i en førsteetasje av et nybygg er ikke det samme som et fritidsbygg med innarbeidet sjel, og uteplass for barn og unge til å leke.

Barnehage med tilbud 1 – 6 års alder trengs i Skolekvartalet, selv om det er full barnehagedekning i Ski er det mangel på barnehager i sentrum,. Eneste barnehage i sentrum er Vestraat Barnehage ved Waldemar høy, denne er også svært populær. Det finnes ikke mange steder å legge en ny barnehage, og med tanke på en planlagt stor befolkningsøkning mot 2030 samtidig som det kommer beboere i 220 leiligheter, vil det være et merkbart behov for barnehage i sentrum med gangavstand til Ski stasjon.

Under tidligere høring har vi gitt tilbakemelding om byggets utseende og bruk av farger. Som vist av tegninger fra Multiconsult sin rapport s.3 figur 2 fremstår Skolekvartalet langs Sanderveien som helt hvitt. Som et kvalitetsprosjekt i Ski og som nabo hadde det vært ønskelig med bruk av farger langs Sanderveien for hvitt blir fort veldig kjedelig og anonymt, i den grad 5-7 etasjer er anonymt. I skisse under fra Link Arkitekter er det lagt opp til forslag for hvor endringer av farger kan være. Merk at det ikke er et forslag til fargene som brukes, kun for å vise brytningspunktet mellom bygg og de forskjellige farger. I en fargeskala kunne man brukt farger som går igjen på gamle bygårder i Oslo, det vil tross alt være mange fra Oslo som vil komme til å kjøpe leilighetene i Skolekvartalet.



Figur 2: Utsnitt fra 3D-modell som illustrerer planlagte boligbygg sett fra sør. Ill.: LINK Arkitektur AS

Vi forbeholder oss rett til å komme med ytterligere kommentarer på et senere tidspunkt, samt informerer om at vi planlegger å engasjere juridisk bistand for å ivareta våre interesser og rettigheter.

Med vennlig hilsen

Geir Gulbrandsen og Hilde Wilhelmsen