

Nygårds jorde - hva nå?





*Nygårds
jorde -
hva nå?*

Siv.ark Dagfinn Eckhoff, PlanArk

Lillesands gullreserver solgt – sjelen gikk med på kjøpet

17. mars 2004 vedtok bystyret å la formannskapet forberede salg av kommunens 24 dekar store eiendom Nygårds jorde i utkanten av byen. Utgangspunktet var det vanlige kommunale ønske om å kvitte seg med eiendommer, kombinert med Post- og teletilsynets ønsker om å finne en egnet tomt for sin planlagte flytting - en prosess som hadde pågått siden 2002. Eiendommen var uregulert og ubebygget og avsatt til fremtidig sentrumsutvikling i kommuneplanen. Et stort potensiale i en unik Sørlandssperle – kommunen sto foran et vendepunkt.

18. oktober 2004 var eiendommen solgt til Kruse Eiendom AS, og alle rettigheter overdratt, med målsetting om utbygging ”på en slik måte at det gir høyest mulig merverdi for begge parter”.

Bukken og havresekken – forhåndsregulering i salgskontrakten

Det legges til grunn en utbygging på 17.000 m², med forbehold om reduksjon i salgsprisen hvis godkjent reguleringsplan gir et mindre utbyggingsvolum. Dermed har kommunen på forhånd begrenset den frihet den ellers har i forhold til private utbyggingsforslag, til å vurdere formål og utnyttelsesgrad gjennom en vanlig reguleringsprosess. Plan- og bygningslovens bestemmelser om medvirkning, hensikten med varsling og offentlig ettersyn blir dermed illusorisk.

Sentrumsplanen:

”et styringsverktøy for politikerne og kommunens administrasjon i en langsiktig utvikling av sentrum. Målet er å tilrettelegge for et helhetlig grep for utviklingen av bysentrum og samtidig ivareta de gode kvalitetene som allerede er etablert”

Ingen overordnet vurdering - Sentrumsplanen lagt i skuffen

Parallelt med disse forberedelsene lager kommunen en kommunedelplan for Sentrum. Høringsutkastet er datert 29. april 2004 med temaet ”Lillesand – unik, trygg og skapende”.

Lillesands kvaliteter og fremtidige utviklingsmuligheter – blant annet på Nygårds jorde – er omtalt i planutkastet.

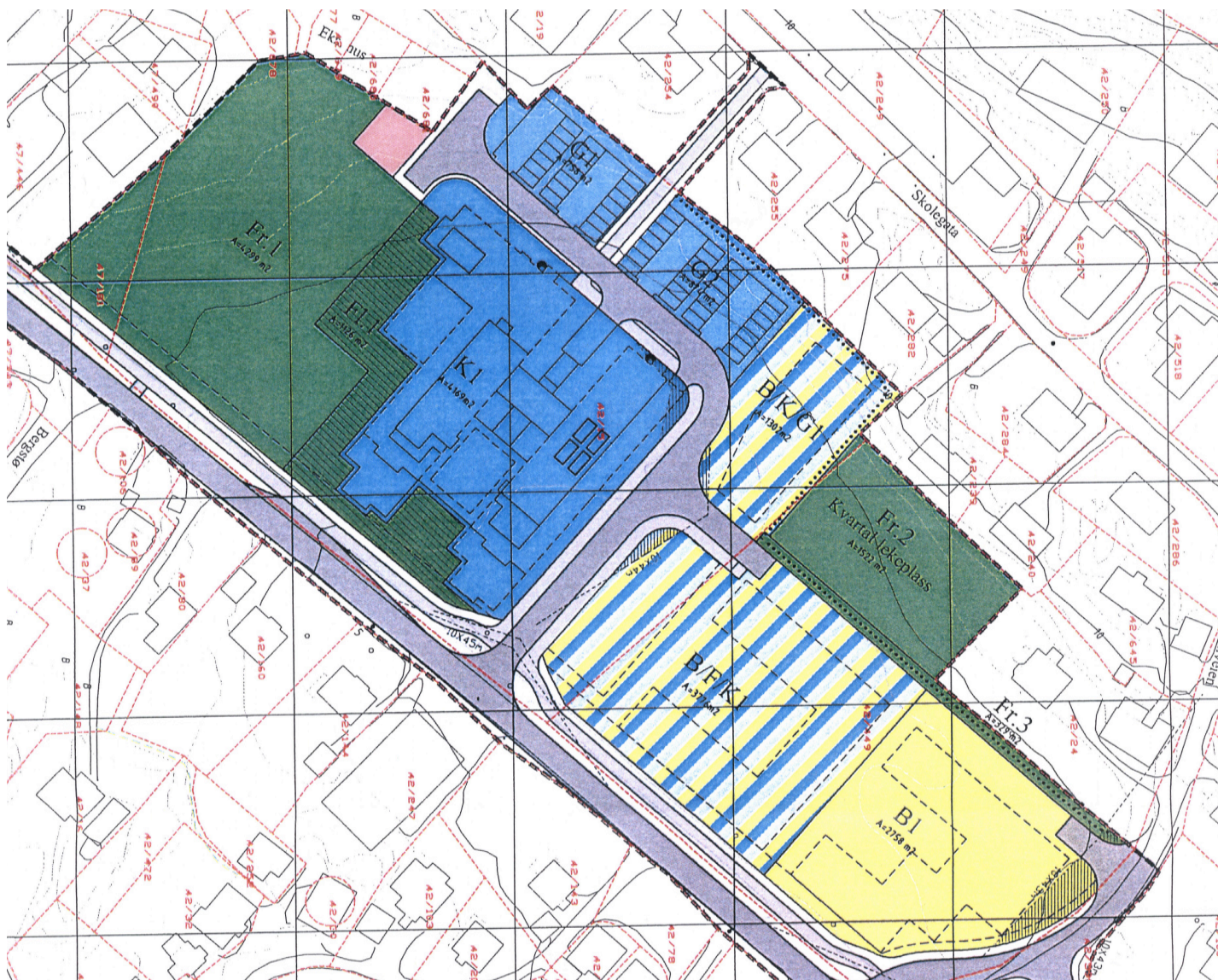
I sentrumsplanen står det blant annet:

”Lillesand sentrum preges sterkt av kulturminner og mer sammenhengende kulturmiljøer. Disse utgjør et mangfold av kvaliteter og er viktige ressurser for morgendagens samfunn. Idag legges det vekt på hvordan kulturminner og miljøer kan virke inn på hvordan kulturminner og miljøer kan virke inn på ressursforvaltning, by- og tettstedsutvikling og kulturell åpenhet.”

Da planutvalget behandlet reguleringsinitiativ for Nygårds jorde i møte 21. april 2004, falt forslaget fra H, AP, V og SP med 5 mot 4 stemmer: *”Planutvalget anbefaler at disponering av Nygårds jorde fortsatt skal drøftes i kommunedelplan for Lillesand sentrum... Reguleringsplanarbeid kan derfor først igangsettes på bakgrunn av en vedtatt kommunedelplan...”*

Ingen analyse av kulturmiljøet

I saksframlegget for reguleringsplanen 24. mai 2005 er analyse av Lillesands og planområdets kvaliteter fraværende. Intensjonene er ”gjennom salg og utvikling av Nygårds jorde å bidra til en utvikling av området som styrker sentrum i kommunen, samtidig som kommunen får igjen de potensielle verdier tomtene representerer. Kommunen er videre opptatt av en rimelig rask gjennomføringstakt for utbygging av området.”



Er det kontorbygg som trengs på Nygårds jorde? Alternativ vurdering savnes i saken

Flere alternativer har vært vurdert for plassering av Post- og teletilsynets bygg – både i strandkanten og langs E18. Kommunen har i realiteten overlatt til interessenten å velge mellom en rekke private og offentlige eiendommer og bygg. Ingen av disse vurderingene er å lese hverken i sentrumsplanen eller i saksframlegget for Nygårds jorde. Såvidt vi har forstått, har kommunen langt på vei vært fornøyd med å bli underrettet om Post- og teletilsynets vurderinger og valg. Dermed har kommunen frasagt seg sitt ansvar som strategisk planmyndighet i en av de største utbyggingssakene i Lillesand, og degradert sine egne overordnede plandokumenter.

Er bygging av et nasjonalt/regionalt rettet kontorkompleks i Lillesands indrefilet en ivaretagelse av Lillesands fremtidige utviklingspotensiale? Et kontorbygg på 7.500

m2 må nesten nødvendigvis sprengte rammene for et boligområde preget av eldre villabebyggelse i tre. Det ville trolig være vesentlig enklere å plassere en slik bygningsmasse i næringsaksen langs E18.

I tillegg okkuperer kontorbygget på Nygårds jorde et sårt tiltrengt areal til ivaretagelse av blant annet det økte boligbehovet som et slikt kompleks vil bidra til å skape. Dermed har Post- og teletilsynet beslaglagt et betydelig boligpotensiale for sine egne ansatte. Det er fristende å utfordre Post- og teletilsynet til å påta seg den rollen og det ansvaret kommunen har gitt dem ved å overlate dem planmyndigheten, og til å revurdere sine planer.

I Sentrumsplanen var Nygårds jorde omtalt som en akse for fremtidig sentrumsutvikling. Hvis man med det skal forstå reservearealer for langsiktig utvikling av sentrumsaktiviteter, må kontorkomplekset til Post- og teletilsynet betegnes som en bom. Et mindre langsiktig og sentrumsaktivt valg kan vanskelig tenkes.

Sentrum har både muligheter og behov for en aktiv, kvalitetsbevisst fortetting. Her ligger potensiale for god sentrumsutvikling for lang tid fremover. Nygårds jorde representerer et langsiktig potensiale - en gullreserve som kommunen burde ha vært varsom med å selge og bygge ut.



Skreddersøm for standardbygg

Det detaljregulerte kontorkomplekset på Nygårds jorde synes ikke å ha vært gjenstand for analyse og tilpassning til det småskala boligområdet det skal inngå i. Så ligner da også prosjektet mistenkelig på det komplekset Tilsynet skisserte på Tingsaker strand, som ble møtt med innsigelse. I realiteten har kommunen gjennom sin detaljerte reguleringsplan skreddersydd dressen for Tilsynets standardkropp.

Hva skjer for eksempel om Tilsynet om noen år skulle ønske å flytte, på tross av inngåtte avtaler? Vil deres kontorkompleks være egnet for det markedet som da måtte finnes i Lillesand? Omstrukturering i både privat og offentlig næring går raskt. Hvis bygningene kunne utformes slik at de både kan omdisponeres til boliger (i øvre etasjer) og annen sentrumsaktivitet, ville de antagelig også passe bedre til strøket. Bebyggelse i samsvar med en mer generell bystruktur vil også gjøre det enklere både å endre og utvide den virksomheten som idag planlegges.

Planen i strid med nye forskrifter som krever planprogram og offentlighet

1. april 2005 - i startfasen av reguleringsplanarbeidet for Nygårds jorde, trådte nye forskrifter i kraft om program for plan og utredning av tiltak som har miljøkonsekvenser. Kravene gjelder bla. utbygging av større bygningsskompleks (15000 m²) eller bygninger på 5000 m² eller mer hvor det er verneinteresser i bildet. Hensikten med forskriften er å sørge for at alle viktige miljøhensyn tas i startfasen – at det lages et program for prosjektet og for de utredninger som kreves for å kunne fatte et lovlig vedtak. Og dette programmet skal legges ut til offentlig ettersyn før planarbeidet igangsettes.

I forskriftene fremgår blant annet at det i arbeidet med planen skal utredes aktuelle alternativer (plassering og utforming), og det innebærer at det skal utredes hvordan miljøkrav og stedstilpasning ivaretas.

I overgangsbestemmelsene fremgår at de nye forskriftene skal følges så langt mulig også der et planarbeid allerede er igangsatt. Vi forstår at fylkesmann og fylkeskommune ikke har bekymret seg over dette, og heller ikke over andre betenkelige sider ved kommunens lave planpolitiske profil. Dette har sammenheng med overordnede myndigheters svekkede rolle generelt, og er et sørgelig tema for seg.

I saksfremstillingen er det krysset av for at konsekvensutredning ikke kreves. Antagelig er det diskutabelt om denne vurderingen holder stikk også etter tidligere forskrifter.

Hva nå da?

Det bør være mulig for både Tilsynet og kommunen å re-vurdere situasjonen. Det bør gjøres en analyse av området rundt Nygårds jorde, og inviteres til en idédugnad om hvordan planene i større grad kan tilpasses strøkets småskala karakter, hvordan det offentlige rom ikke minst langs Bergstø skal utformes. Viktige momenter vil være å la kontorkomplekset få en utforming som lettere kan harmonere med en fremtidig bebyggelse i nord-øst, og en generell og robust struktur som kan møte fremtidige behov. Det bør også legges større vekt på å diskutere hvordan gaten beskriver overgangen fra bygate til landevei.

”

*Klar ... ferdig ... FOR SENT!
Vi ser stadig at den saksbehandlingsformen som kalles “forhandlingsplanlegging” fører til at hovedoperatørene, med våre folkevalgte med sitt forvaltningssapparat på den ene siden – og utbyggerne på den andre, binder opp planleggings- og byggesaker gjennom ulike former for forhåndsavtaler. Det skjer som regel bit for bit, og det blir vanskelig for dem som er berørt, eller interessert, å finne ut nøyaktig når man skal engasjere seg og uttale seg til saken. Det som ofte forhandles bort, er demokratisk innflytelse. Lenge står plan- og utredningsarbeidet tilsynelatende stille, men så kommer det et ras med frister og raske beslutninger. Det riktige tidspunkt er tilsynelatende aldri der; enten er det for tidlig eller så er det for sent.”*

Morten Krogstad

Hva kan vi lære?

Sitatet til Krogstad - “Klar....ferdig....FORSENT!” gjelder dessverre for alt for mange steder. Lillesands situasjon er ikke unik.

Det kanskje aller viktigste er at kommunene lærer å ta sitt ansvar som planmyndighet på alvor, og følger plan- og bygningslovens intensjoner om åpenhet, forutsigbarhet, samarbeid på alvor. Kommunene – og ikke minst Lillesand – forvalter ressurser som tilsier større selvsikkerhet, mer is i magen og kaldt vann i blodet. Stå ikke med hatten i hånden når kapitalen banker på døren. Den har ofte bedre tid enn den gir uttrykk for.

Lillesand kommune må ta sin egen overordnede planlegging på alvor, og i større grad vektlegge arbeidet med Sentrums-planen. Gjør det i henhold til de nye forskriftene – lag et planprogram, med utredninger, analyser og vurderinger av egen by, som går vesentlig lenger enn det foreliggende høringsutkastet. Politikere - lytt til deres egne fagfolk! Engasjer aktivt både stedets innbyggere, lokal og utenbys plane ekspertise til å bidra i arbeidet både på overordnet nivå og i strategisk planarbeid der utfordringene er store. Byen har store verdier som må forvaltes i praksis.

Politikere og Teletilsyn - la heller mottoet være: “Klar, ferdig, tenk en gang til!”

