

## MENINGER:

# Prinsippene for Flørenesplanen

● Formannskapet avklarte i juni 2008 prinsipper for kommunedelplan Flørenes ved å vedta at det skulle bli «en utvidelse av det som oppfattes som Lillesand by». Videre står det i vedtaket at «det skal legges opp til høy utnyttelsesgrad med god boligsosial profil» og «det skal legges vekt på landskapstilpasset utbygging, bevaring av viktige turområder, gode kollektivløsninger og tilrettelegging for myke trafikkanter...».

En kan naturligvis stille spørsmål ved hvor riktige disse prinsippene er. Men i denne artikkelen vil jeg ta dem som de står, og kommentere hvordan jeg ser på den framlagte planens oppfyllelse av dem.

Ifølge kommunen selv er det bare delfelt A som henvender seg til Lillesand sentrum, landskapsmessig sett. Men på grunn av atkomstveiens plassering vil beboere i alle områder, inkludert A, gjerne komme til å «lekke» til andre steder for innkjøp og kultur. Til overmål er disse forholdene ikke konsekvensutredet i planforslaget. Det ligger likevel nær å si at planen som helhet ikke oppfyller prinsippkravet om å være en utvidelse av Lillesand by.

Når det gjelder høy utnyttelsesgrad og boligsosial profil, kan det ikke være tvil om at det

første oppfylles. Jeg har ikke tak i nok informasjon til å lage presise sammenlikninger, det mangler tall for kvadratmeter pr bolig av de ulike typene; og hva som er boligområder og ikke-boligområder kan det også bommes på. Men litt tommelfinger-regning med gjennomsnittlige arealer på 100 kvadratmeter i lavblokk til 150 kvadratmeter i enebolig (og kjede- og rekkehus imellom), gir at utnyttelsesgraden

for delfelt A blir ca det dobbelte av «nyere frittliggende blokkbebygging i Oslos utkanter», eller ikke langt av halvparten av det Grünerløkka i Oslo har. Det er også rundt tre ganger så tett som boligdelen av den nylig vedtatte planen for Høvåg sentrum.

Jeg har ikke regnet like nøye på de andre delfeltene, men det ser ut til at de ligger i området fra ca Høvåg sentrum til det dobbelte, altså en god del lavere utnyttelse enn for A. Kanskje skal det være slik på Flørenes, men da må man i alle fall ikke ha forventninger om at det blir noe igjen av naturen innen delfeltene - og A er klart verst. Det som normalt er gode henstillinger om å unngå flatsprengning, er det i dette bildet rett og slett vanskelig å ta alvorlig.

Om det blir god boligsosial profil, er vanskelig å si ut fra planen. Det er i stor grad opp til detaljplanlegging såvel som utbyggenes prising, og den er ikke upåvirket av deres kostnader. Totalt sett tror jeg vi må anta at det boligsosiale ikke blir det letteste å få på plass.

Til kollektivløsningene. Også her er kommunens saksframlegg ganske klart: det vil ikke være i nærheten av regningsvarende med god kollektivbetjening med hyppige avganger. Det man kan få til uten å subsidiere kraftig, er «miljøbuss og eventuelt matebuss mot Gaupemyr». Altså: prinsipp ikke oppfylt.

Og så er det landskapstilpassning og bevaring av turområder, da. Ytre deler er i behold, og det er gode striper med grønt i planen. Men de grønne stripene er ikke større enn at byggeområdene kommer til å overskygge dem for det aller meste. Det vil være bygninger og veier, skråninger og fyllinger som dominerer landskapsbildet, ikke natur. Om viktige turområder blir bevart, kommer an på øyene som ser, men i mine øyne blir det atskillig mer ødelegging enn bevaring.

Oppfyllelsen av formannskapets prinsipper er altså temmelig svak. Forholdet er nok at prinsippene er gode ønsker som er umulige å realisere i kombinasjon. Har man gjort regning



KRITISK: Otto Randøy er skeptisk til Flørenes-planen.

med prinsippene, bør man etter min mening nå innse at virkeligheten likevel ikke kommer til å se i nærheten av slik ut om planen realiseres. En konsekvent videreføring av prinsippvedtaket

må derfor bli at nåværende plan avvises i det alt vesentlige.

I tillegg er det store betenkeligheter på forhold som ikke er nevnt i de vedtatte prinsippene.

Det bør for eksempel være uaktuelt for Lillesand å styre så hardt for Flørenes at alle andre feltutbygginger blir umulige de neste førti årene. Men disse forholdene får nøye seg med bare å være såvidt nevnt i denne artikkelen.

**Otto Randøy**  
bystyrerepresentant KrF

## Særinteresser og andre interesser i Flørenes-debatten

● I den hete debatten som nå pågår om utbyggingsplanene for Fløreneslandet, har noen deltakere gitt uttrykk for at det er særinteresser som styrer den, særlig gjennom aktiv lobbyisme. I Lillesands-Posten 27. juli uttalte Arbeiderpartiets Leif Vagle at særinteresser ikke skal være avgjørende for Aps endelige standpunkt etter høringen.

Det er svært tilfredsstillende at Vagle på denne måten gir uttrykk for at det er de overordnede, allmenne interessene som skal vektlegges i partiets beslutningsprosess. Det er også viktig at disse går foran særinteressene.

Det er selvsagt ikke noe galt i at en part også argumenterer for overordnede, allmenne interesser ved siden av sine særinteresser. Tvert imot! Det som derimot kan bli feil er om debattanter forveksler disse. Da kan debatten komme ut på et sidespor, og tilsløres ved at den subjektiveres om hvem som fremfører argumentene.

Hva er så de overordnede, allmenne interessene, og hva er særinteressene? De økonomiske interesser til henholdsvis utbyggere, hytteeiere og andre som økonomisk berøres av en beslutning i den ene eller annen retning, utgjør særinteresser; oftest kolliderende sådanne. Dette er egeninteresser begrenset til den enkelte. De overordnede, allmenne interessene er representert ved interesser som skal ivareta fellesskapet, samfunnet. Det er i dette tilfellet både kommunale interesser og interesser knyttet til miljø, landskapsver-



di, naturverdi, friluftsliv og kulturverdi.

De kommunale interessene omfatter blant annet tilrettelegging for best mulig bomiljø, byutvikling og vekst som gir innbyggere i dag og i fremtiden. Videre omfattes kommuneøkonomi og annen kommunal virksomhet. Formålet med Flørenesplanene er å få til en utbygging med tilstrekkelig antall boligtomter; som på kort og lengre sikt ivaretar beboelsesbehov i kommunen. Denne interessen er imidlertid av en slik art at den oftest kan bli tilfredstilt ved alternative lokaliseringer. Grunnen til at en lokalisering fremheves fremfor andre, er gjerne at man ser for seg at infrastruktur, bomiljø og etterspørselsmessige faktorer vil gjøre den ene lokaliseringen mer fordelaktig enn den andre. Det ene stedet tilbyr m.a.o. noe mer enn det andre stedet. Når det gjelder arealalternativet i Lillesand, har ATP-utvalget i sin innstilling og konse-

kvensvurdering vurdert Sangereid til et klart bedre alternativ enn Flørenes. Kommunens planavdeling har laget et diskusjonsutkast til bystyret der fortetting av sentrum ble ansett som viktigst, mens Sangereid kom best ut sammenlignet med Flørenes hva gjelder store nye boligområder. Det er et tankekors i denne høringsrunden at de planfaglige vurderinger peker i helt andre retninger enn Flørenes.

De øvrige allmenne interesser er knyttet til miljø, landskapsverdi, naturverdi, friluftsliv og kulturverdi. Dette er goder som alle og enhver nyter godt av både nåværende og fremtidige generasjoner. Dette er imidlertid interesser som stadig blir utsatt for til dels sterkt eksternt press, enten gjennom forurensning eller annen kvalitetsforringelse og ødeleggelse. Lovgiver har derfor gjort noen grep for å verne om dem. For å bevare strandsonen er det innført et 100-meters belte med byggeforbud. Flørenes-pla-

nen legger opp til kanskje landets mest omfattende brudd på disse nasjonale retningslinjene ved at 3-5 km strandlinje fra Tingsaker, rundt Kvikvikodden, i Dyvik og langs Langedalstjønnen bygges ned. Lov om friluftsliv skal verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmennheten rett til ferdsl, opphold m.v. i naturen, slik at mulighetene for å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes. Kulturminner og kulturmiljøer er vernet i lov om kulturminner; og formålet er at deres egenart og variasjon skal vernes både som en del av vår kulturarv og identitet og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Naturmangfoldet er vernet i naturmangfoldloven som har som formål at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern. Flørenesplanen vil utradere Lillesands kanskje mest benyttede og uberørte tur- og rekreasjonsområde og et omfattende tursti-nett.

Til sist, men ikke minst, er det gitt sterke føringer i plan- og bygningsloven som skal fremme en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Denne loven legger føringer for de beslutningsprosesser som berører allmenne interesser, og som skal inngå i planlegginger og konsekvensutredninger. Dette for å sikre at de nettopp ikke utilsiktet eller vilkårlig blir tilsidesatt. Det er dermed ikke uten videre en en-

kel sak å tilsidesette disse allmenne interessene.

Et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag forutsetter at tiltaket og de interessene det berører, er konsekvensutredet. I beslutningsprosessen som nå står for døren, må alle konsekvensene og interessene veies og vurderes. I vektleggingen må konsekvensene for de overordnede, allmenne interessene gis en større vekt enn særinteressene. Det å bevare et friluftsområde er selvsagt en allmenn interesse for alle, ikke en særinteresse for de etablerte i området.

I vektleggingen av de rent kommunale interessene og de allmenne interessene som er representert gjennom miljø, landskapsverdi, naturverdi, friluftsliv og kulturverdi, bør de sistnevnte gis større vekt i vurderingen enn de rent kommunale. Dette gjelder ikke minst dersom kommunens byutvikling og de øvrige kommunale interessene uten særlig ulempe kan tilfredstilles andre steder hvor skadevirkningene for de allmenne interessene og de sterkest berørte særinteressene er mindre.

Med Vagles uttalelse om ikke å se hen til særinteressene, er det grunn til å se positivt på den kommende beslutningsprosessen som da bør gi et resultat som er i samsvar med den voldsomme motstanden mot planforslaget en folkebevegelse som ønsker å bevare Fløreneslandet og de allmenne interessene som ligger der i dag, slik at de blir tilgjengelig også for kommende generasjoner.

**Torbjørn Flørenes**