

Skolegata 19 -

invitasjon til alternativ tenkning

PlanArk
på vegne av Bergstø Vel
mars 2006



Skolegata 19 - uakseptabel transformasjon i ver- nesonen



Lillesands politikere må kreve mer av sin administrasjon, og stoppe dette prosjektet. Kommunen må ta sitt ansvar som planmyndighet, og avveie vern og utbygging. Fylkeskommunen og fylkesmannen ber om forsiktig fortetting i Skolegata. Kommunen svarer med en transformasjon som får beboerne til å undres over hva kommunen mener med at Lillesand skal være "trygg, unik og skapende".



Gjòken er en vakker fugl.

Byggeprosjektet er isolert sett et velformet, modernistisk blokkprosjekt, velegnet i et nyskapende nybyggingsområde. I Skolegata er det blitt en gjòkunge, en fremmed fugl som presser seg ned i et terreng og en småhusbebyggelse som har en helt annen skala. Prosjektet er et isolert spekulasjonsobjekt med tilfeldige eiendomsgrenser, med alt for høy utnyttelse. Nybygget medfører rasering av terreng og vegetasjon, og vil drive rovdrift på naboskapets gjenværende kvaliteter for lek og rekreasjon. Naboskapet må betale spekulasjonen med verdifall på egen eiendom.

Gjòkungen passer ikke i spurvens rede.



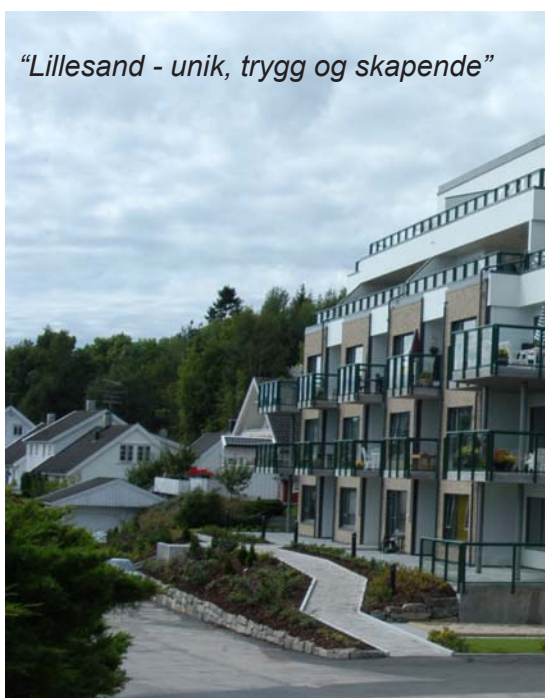
I saksfremstillingen sies ikke et ord om forholdet til kommunedelplanen for sentrum, og prosjektet bryter brutalt med sentrumsplanens retningslinjer for bevaring av områdenes særpregede miljø – bebyggelsesstruktur, trær mv.



Det må sies nei til prosjektet, og ja til en profesjonell fortettingsplan basert på kvalifiserte analyser og mulighetsstudier. Kommunen må ta sin samarbeidsplikt etter plan- og bygningsloven på alvor, og engasjere lokalmiljøet aktivt i fortettingssarbeidet.



“Lillesand - unik, trygg og skapende”



Med ett enkeltbygg i enden av gata (Skolegata 29) kan man strekke seg til å snakke om kontrast. Når dette prinsippet sprenger seg vei inn i småhusområdet på flere steder, blir resultatet rasering av miljøet. De ulike bygningstypene passer ikke sammen, og reduserer hverandres kvaliteter innbyrdes.

Områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles, herunder bebyggelsestruktur, gateløp, parker, hageareal og verdifulle trær. (Retningslinjene i sentrumsplanen)

Transformasjon, ikke fortetting

Bygging av blokker midt inne i et småskala boligområde er transformasjon, ikke fortetting. Transformasjon er et byplan-grep som benyttes på et sted hvor det gamle innholdet skal erstattes med et nytt, fordi det gamle ikke lenger har noen funksjon. Er det det man mener med dette prosjektet, vil den logiske konsekvensen være radikal: Riv alt det gamle, sats på nytt formspråk.

Konsekvensene for beboerne i de gjenværende småhusene blir utrygghet. Husene synker i verdi, og erfaringene fra andre steder er høyere utskifting.

Formal kollisjon

En vellykket kombinasjon av ulike formspråk er en krevende formingsoppgave. I Skolegata er kombinasjonen basert på tilfeldige eiendomsforhold, og forhold til landskap, terreng og nabobebyggelse er diktert av dette og ikke av bevisste formingsvalg. Det kan ikke gå bra.

Forholdet til sentrumsplanen

I saksfremstillingen er forholdet til overordnet plan knapt nok berørt. Vernehensyn er ikke omtalt overhode. Det er grunn til å spørre hvilken funksjon en overordnet plan med vernebestemmelser kan ha, når den forties på neste nivå.

§ 2. Formål

Planlegging etter loven skal legge til rette for samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser, utbygging, samt å sikre estetiske hensyn.

Gjennom planlegging og ved særskilte krav til det enkelte byggetiltak skal loven legge til rette for at arealbruk og bebyggelse blir til størst mulig gagn for den enkelte og samfunnet.

Ved planlegging etter loven her skal det spesielt legges til rette for å sikre barn gode oppvekstvilkår.

RPR for barn og unge

Kommunen skal:

a. Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

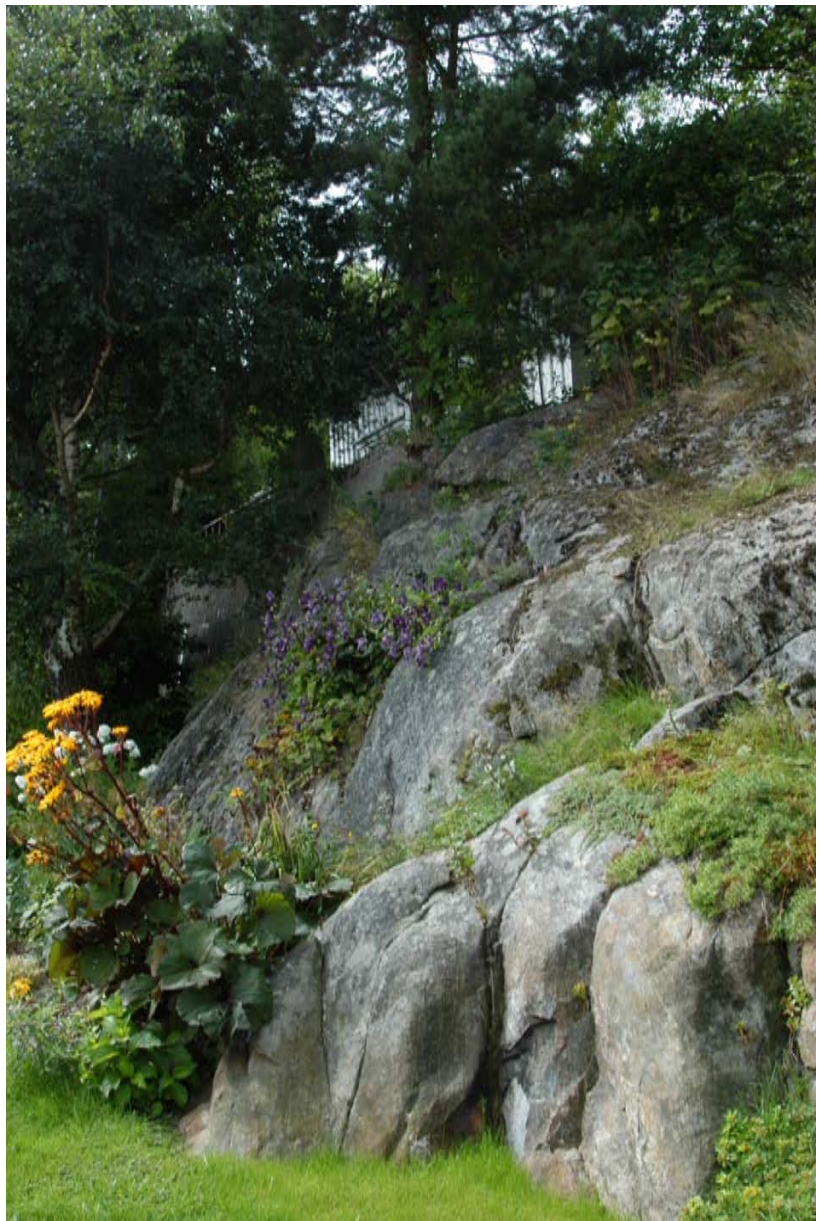
– er store nok og egner seg for lek og opphold

– gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

b. – kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

c. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Rasering av terreng – manglende arealer til lek og opphold



Det foreligger ingen analyse av planområdetets kvaliteter, eller beskrivelse av hvilke konsekvenser planen vil ha for disse.

Planen inneholder to blokker med parkeringskjeller under. Dette er et tungt inngrep i et vakkert og kupert terreng. Konsekvensene er skjøvet over i neste prosjektfase.

Det er ingen krav til lekearealer eller andre arealer til rekreasjon i bestemmelsene. Det eneste som står om utearealer, er krav til balkong for leilighetene.

Det eneste flate arealet i planområdet, som kunne være egnet til ballek eller lignende, er beslaglagt til gjesteparkering. I andre kommuner ville slike mangler være uhørt, og det strider selvsagt med alle krav i lover, forskrifter og retningslinjer. Det betyr at hensyn til lek og uteopphold må ivaretas andre steder

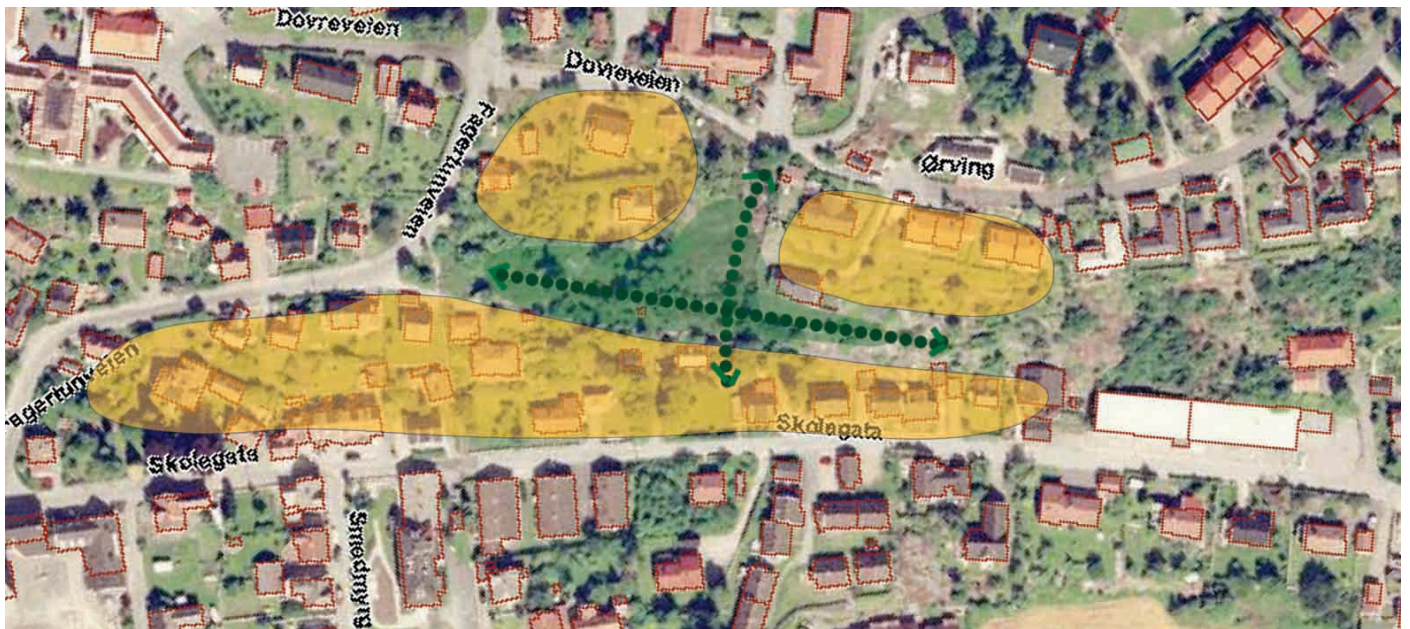


i nabolaget, og at planen dermed har et parasittisk forhold til omgivelsene.

Døve ører mot fylkesmyndighetene

Fylkeskommunen og fylkesmannen har i denne saken gitt gode, milde og klare råd til kommunen: det anbefales en forsiktig fortetting. Kommunens administrasjon velger å se bort fra disse.





Skissemessig antydning av avgrensning av et område som bør vurderes nærmere med hensyn til kvaliteter og muligheter før det settes igang reguleringsarbeid på delområder

Fortettingsplan mangler. Analyse, vurdering og mulighetsstudier mangler

For å kunne vurdere omfattende fortettingstiltak i et område som Skolegata, når overordnet plan (sentrumsplanen) åpenbart mangler gode nok retningslinjer for å avgrense og klargjøre innhold i en reguleringsplan, må det som et minimum foretas analyse/vurdering og mulighetsstudier av området. Stikkordsmessig betyr det:

Analyse:

Avgrense analyseområde

Beskrive kvaliteter: Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsestyper

Landskap, terreng, vegetasjon

Mulighetsstudier:

Hvor kan man bygge – hvor bør man bevare

Lekeområder, tregrupper,

Lek og opphold, - fellesarealer viktig ved sterk fortetting

Friområder, gangforbindelser

Hustyper som snakker samme språk – skala, hovedformer, forhold til terreng

Biler under bakken/hus





Planen: Tilfeldige eiendomsforhold dirigerer

Det mangler også en vurdering av planens omfang – forholdet til småhusbebyggelsen rundt. Hva tilsier at nettopp denne eiendommen skal reguleres til blokkområde?

Det er ikke uvanlig at enkelte eiendomsbesittere øver press på en kommune for å ivareta nettopp deres økonomiske interesser. Det er for å unngå urimelige konsekvenser at hele planhierarkiet er bygget opp.

Det er dessverre heller ikke uvanlig at en kommune enten mangler tilstrekkelig kompetanse til å utføre planarbeid eller stille de nødvendige krav - eller kanskje ikke oppmuntrer til at så skal skje. En kommune som Lillesand har umistelige verdier og legger lista høyt i sine slagord. Da bør man ta seg tid til å ivareta det minimum som de lokale verdier og plansystemet krever.

Utilfredsstillende utredet

Forvaltningsloven stiller krav til at en sak skal være tilfredsstillende utredet før vedtak kan fattes. I tillegg til de forhold som allerede er nevnt som mangler, har det vært forespeilet en trafikkanalyse. Nå legges saken frem til vedtak før analysen foreligger.

Samarbeid med lokalmiljøet

Det er et grunnleggende krav om samarbeidsplikt med nærmiljøet i alle plansaker etter plan- og bygningsloven. Kravene skjerpes gjennom nye forskrifter om planprogram for reguleringsaker med store miljøkonsekvenser.

Lokalmiljøet har ikke blitt invitert med til å legge premisser for sitt eget nærmiljø i denne saken. Da PlanArk på vegne av Bergstø Vel i november var i kontakt med kommunen, fikk vi høre at saken var til revurdering etter signaler fra fylkesnivå, at trafikken skulle vurderes gjennom en analyse, og at et samarbeid om en slik revurdering var velkomment.

Bergstø Vel ber om at politikerne skaper en tenkepause og skaper et grunnlag for et kvalifisert planarbeid i området.

§ 16-1. Samråd, offentlighet og informasjon

*Planleggingsmyndighetene i stat, fylkeskommune og kommune skal fra et tidlig tidspunkt i planleggingssarbeidet drive en aktiv opplysningsvirksomhet overfor offentligheten om planleggingsvirksomheten etter loven. **Berørte enkeltpersoner og grupper skal gis anledning til å delta aktivt i planprosessen.***



Alternativ løsning

Bergstø vel ved PlanArk har tillatt seg å skissere en alternativ løsning, hvor blokken er brutt opp i mindre enheter gruppert rundt et tun med parkering under. Fordi bebyggelsen brytes opp i enheter som samsnaker med småhusbebyggelsen rundt i formspråk, skala og materialbruk, er det mye lettere å akseptere en drastisk fortetting.

Vi håper at denne tenkemåten kan inspirere både politikere og utbyggere til en kreativ prosess sammen med lokalmiljøet.



Strengere regler for bygging i villastrøk

Nå skal det bli slutt på skjemmende blokker i villaområdene, lover byrådsleder Erling Lae. I går ble en ny småhusplan vedtatt.

THOMAS OLSEN

– Jeg er veldig fornøyd, fordi vi nå sørger for at det ikke lenger blir anledning for Aften til å ta slike fotografier, sier byrådsleder Lae og tenker på bildet som ble tatt av ham i Midtoddveien på Kjelsås i oktober 2002. – Hvis denne småhusplanen fungerer, skal ikke det skje, sier byrådsleder Lae. Han tok initiativ til å endre planen fra 1997 da Aften skrev om klagestormen mot skjemmende og store bygg i en rekke villaområder i Oslo i 2002. Nå skal smutthull være tettet, reglene strammet inn og utbygging og saksbehandlere får klare retningslinjer for hva som tolereres. – Dette går på størrøse, men også hva som vil kunne skli inn i et område. Det handler om strøkstilpasning. Om hva den eksisterende bebyggelsen tåler. Nå er jeg glad på vegne av de store områdene med småhus i Oslo. Vi har en trebebyggelse som er unik i verdenssammenheng, smiler Lae.

Nabokamp

Men de bredeste glisene finner vi

trolig hos medlemmene i Oslos velforeninger, som i flere år har kjempet mot en fortetting de mener har vandalisert byens villa- og småhusområder. Etter at eksisterende plan ble evaluert i 2003, vedtok bystyret at det skulle utarbeides en ny og strengere småhusplan. I dette arbeidet har naboforeningene vunnet frem med sitt syn.

– Det har vært bred enighet om disse innstramningene, sier Ola Elvestuen (v), som har ledet arbeidet med den nye planen, som ble vedtatt med stort flertall.

Sendte tilbake

Fremskrittpartiet ønsket å sende planen tilbake og ønsket en grundigere plan som sier noe om særpreget i de enkelte områdene. Med den nye planen vil det fortsatt være opp til skjønnnet hos saksbehandlerne i Plan- og bygningsetaten, mener Arve Lønnum.

– Hvis forslaget hadde blitt sendt tilbake nå, hadde vi måttet fortsette å slite med at planen fra -97 ville vare lenger. Nå krever vi mer av Pplan og bygningsetaten og utbyggerne. Det må vises hvordan de er tilpasset omgivelsene. Det går an å beskrive tilpasning estetisk. Alt er ikke relativt, selv om Fr.p. mener at Elvestuen er som baken, svarer Elvestuen. Som ikke mener den nye planen hindrer spennende nybygg.

thomas.olsen@aftenposten.no

Småhusplanen

Omfatter 28 000 eiendommer i bydelene Østensjø, Nordstrand, Søndre Nordstrand, Alna, Stovner, Grorud, Bjerke, Grünerløkka, Frogner, Nordre Aker, Vestre Aker og Ullern.

To etasjer skal være maksimumshøyde for nybygg.

Hvert enkelt bygg skal vurderes i forhold til nabolaget.

I ensartede strøk skal eksisterende bebyggelse være sterkt førende.

Småhuskarakter skal prege huse, store volumer tillates ikke.

En veileder skal utarbeides av Plan- og bygningsetaten, med en referansegruppe bestående av blant andre Norske Arkitekters Landsforbund og Byantikvaren.