

Opprør mot høyhus på Strømmen



Strømmen Sparebank presenterte sin planer for planutvalget onsdag 13. mai i Skedsmo Rådhus.

Forslaget har fortsatt 14-15 etasjer med boliger.

(Kommunepolitikerne var forøvrig mer positive nå enn ved forrige forslag, selv om det nye bygget er mer massivt og vil kaste mer skygge enn forrige forslag. Arkitekten gjorde også et poeng av at de ønsker å benytte eiendommen over gaten som samlingssted for å vise blant annet fotballkamper. Litt pussig i og med at de ikke eier tomten. Tomten er kommunens gamle rådhusomt som sees på som en fremtidig ressurs. Forslaget begrunnes med at det skal markere Strømmen sentrum, men er egentlig en høy boligblokk som gir utbygger full utnyttelse av tomten og kan tjene godt)

Med tiden vil dette forslaget bli lagt ut på offentlig høring. Alle som er i mot denne høyblokken bør danne seg et bilde av hvem og hvor mange som er i mot forslaget. Da har vi en mulighet til å få vist hvilken motstand som eksisterer når forslaget blir lagt ut på høring.

Planene om høyhus ble i fjor frarådet av planavdelingen i kommunen (faglig utvalg). Det ble bemerket at tomten ikke var egnet til et høyhus. Argumentene mot høyhuset er mange: Bygget er i brudd med kommuneplanen, bygget vil kaste mye skygge, det ligger for tett inntil andre bygg, det bryter totalt med rundt-om-liggende bebyggelse, det vil stjele mye oppmerksomhet fra resten av Strømmen. Om man tillater et 14-15 etasjes bygg har man brutt en barriere som kan føre til press fra utbyggere om å få bygge tilsvarende høye bygg i nærområdet. Det er også bemerket at et eventuelt signalbygg bør være et inkluderende bygg for strømmens befolkning. Strømmen Sparebank har planlagt **kun** leiligheter i tårnene. Dette kan ikke sies å være inkluderende, men heller ekskluderende. Det er også bemerket at eventuelle tårn bør legges til en annen del av tomten og ikke på hjørnet av tomten som i forslaget. Som sagt er det bemerket at tomten ikke passer for høyhus og at et signalbygg ikke trenger å være et høyhus, men like godt kan være et lavere bygg ala designformen til Snøhetta.

Strømmen Sparebank ønsker ikke å rive sitt nyeste bygg på tomten. Dette gjør at de er nødt for å bygge i høyden for å få full utnyttelse av tomten. Strømmen Sparebank presenterer sitt forslag som et signalbygg, men kan virke som et tilslørt forsøk på å ikke ta kostnaden med å rive eksisterende byggmasse men allikevel få full utnyttelse av tomten. Og dermed tjene best mulig på utviklingen av tomten. Det er helt på det rene at et signalbygg i sin rette betydning ikke skal bestå av kun leiligheter som er til sjenanse for og på bekostning av resten av Strømmens innbyggere.

De eneste som tjener på dette er Strømmen Sparebank samt de få som tar seg råd til å kjøpe seg en toppleilighet.

Det finnes mange eksempler der man har bygget høye boligblokker gjennom årene, men det gjenstår å se en høyblokk som blir i ettertid blir sett på som et estetisk pent og betydningsfullt signalbygg.



Utdrag av planavdelingens vurdering av bygget:

6.0. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1. Konsekvenser iht. overordnede planer og mål

Kommuneplanen for Skedsmo kommune fastsetter 5 etasjer som norm for sentrale områder i Lillestrøm og Strømmen. Forslaget med 14 etasjer vil danne presedens for en utvikling i strid med kommuneplanen. I regional utviklingsplan for Romerike sies det at "Ved utvikling i tettstedene bør identitet og kvaliteter, offentlige rom og lokale grøntområder ivaretas og utvikles." En boligblokk på 14 etasjer bidrar til å dekke et privat markeringsbehov, uten å skape kvalitet eller harmoni i sentrum med sin sterke dominans.

6.2. Konsekvenser for natur og miljø

- Planforslaget vil sikre dagens arealbruk
- Høyhuset vil stå som en stengende vegg foran omkringliggende bebyggelse på Strømmen. Boligblokken vil ta utsikten fra omgivelsene og legge skygge rundt seg.
- Høyhuset vil ha en tydelig fjernvirkning og vil synes klart i skylinen av Strømmen. At det er en privat boligblokk som ruver i landskapet gir ikke et riktig bilde av Strømmen som et urbant tettsted.
- Kvartalet vil bli tilknyttet fjernvarmeanlegg.

6.3. Samfunnsmessige konsekvenser

- Det vil kunne bygges ca. 80 leiligheter i kvartalet.
- Det vil bli etablert nye arbeidsplasser i kvartalet som følge av næringsformålet mot gata.
- Området inneholder noe privat service, og har god nærhet til offentlig service.
- Strømmen sentrum vil bli dominert av en høy boligblokk, som i tillegg ønsker å utnytte den gamle rådhusplassen som en del av sitt prosjekt. Dette vil ta fokus fra Strømmen som helhet og dermed svekke sentrumsutviklingen av byen.
- Kulturelle aktiviteter som 17.mai arrangement, julemarked, handelsmarked, korps og korarrangementer blir arrangert i tilknytning til Strømmen Torg og Akershus Fylkesmuseum. Denne bruken av uterommene er åpen for alle, og skal ikke berettige bygging av en høy boligblokk for en bestemt gruppe.

1. Sameiet Strømmen Torg, datert 18.02.08

Sameiet Strømmen torg sier i sin uttalelse at det i de senere år er gitt tillatelse til regulering av en hel rekke kvartaler, som alle er regulert over samme mal; 4+1 etasje. De ser ingen grunn til å etablere høyhus på Strømmen, og mener at eksisterende arealer er tilstrekkelig til bolig, næring, kultur og fritidsaktiviteter i Strømmen. De mener at hvis man tillater høyhus på Strømmen vil dette kunne gi argumenter for å føre opp høye bygg på Thons arealer ved Sagelva, samt vanskeliggjøre nedtrapping mot eneboligfeltene på østsiden av Strømsveien. De påpeker at eiere av nye boliger på Strømmen har kjøpt leiligheter med overbevisning om at fremtidig regulering vil bli tilnærmet den samme. Som konklusjon motsetter de seg at det bygges høyhus på Strømmen, og sier at dersom en slik regulering skal vurderes kreves det ny reguleringsplan for hele Strømmen.

Kommentar: Rådmannen har forståelse for bekymringene ved etablering av høyhus på Strømmen. Rådmannen er enig i de negative konsekvensene høyhus medfører og har derfor reservasjoner mot den foreslåtte reguleringen.

8.0. VURDERING:

Strømmen sentrum er inne i en rivende utvikling, hvor mange endringer har skjedd på kort tid, både med hensyn til utbygging og omlegging av trafikksystem. Denne endringen nærmer seg slutten, i og med at de fleste kvartalene nå er prosjektert og under oppføring. Strømmen sparebanks kvartal er det siste som skal bygges ut i rekken mellom Strømsveien og Støperiveien.

Reguleringsarbeid som har skjedd på Strømmen sentrale området de siste årene har medført at Strømmen er i ferd med å transformeres fra en linear by langs Strømsveien til en mer kvadratisk by med volum og bredde.

Kvartalene på enkelte steder danner en bredde på 150-200m av forretningsgater, noe som vil bidra til at menneskeflyten skjer også på tvers av Strømsveien.

I "Formingsprogram for gater for Strømmen sentrum" av desember 2001, planlegges Strømsveien som Strømmens viktigste handlegate, og Støperiveien til en selvstendig gate som vil bidra til et mer fleksibelt trafikkmønster i sentrum. Støperiveien er ferdig utbygd og arbeid med Strømsveien har allerede begynt.

Når Strømsveien er ferdig utbygd som miljøgate/handlegate vil den, sammen med næring på gateplan, danne det nye Strømmen sentrum. Det er kvaliteten på gaten samt funksjonene på gateplan som vil tiltrekke folk, og ikke en enkelt bygning i seg selv.

Reguleringsforslaget fra Strømmen sparebank om å bygge høyhus på kvartalet, vil bryte med det arbeidet som er gjort hittil på Strømmen og vil fjerne fokus fra selve gaten som sentrum, til en enkelt bygning. Bolig/kontor/forretning er alminnelige formål i byen og skal ikke skille seg nevneverdig fra hverandre i volum i sentrum. Dette for å danne en harmonisk og oversiktlig helhet. Det er de kulturelle bygningene, de offentlige, de religiøse og alt som har betydning for lokalsamfunnet som bør markeres med signalbygninger. Signalbygninger trenger ikke nødvendigvis å være høye, men kan få friere form og uttrykk.

Forslagsstiller argumenterer med behovet for variasjon for å få aksept for en høy boligblokk i sentrum. Rådmannen mener at variasjon skjer i selve arkitekturen og ikke i høyden slik foreslått. Dette kan lett sammenlignes med et fotball-lag av 10 åringer hvor noen mener at barna spiller dårlig fotball og vil innføre en 16 år gammel spiller i laget for å skape variasjon og spenning. Dette er selvfølgelig ødeleggende for resten, og riktig tilnærming vil heller være å lære barna om samspill og samarbeid.

Estetikk bør være strukturell, dvs selve bygningskroppen som er pen. Dette kan gjøres ved å ha mindre utspring og inntrukne deler i fasadene som komponeres i en god helhetlig samspill og uttrykk. Utbyggere er ofte kun opptatt av utspring og større bruksarealer. Det bør stilles strenge krav til utforming av fasadene i sentrale områder for å få til en mer raffinert arkitektur.

Det foreligger en analyse bestilt av Strømmen Sparebank vedrørende høyhus i kvartalet. Analysen er i utgangspunktet enig med kommunen i forståelsen av et signalbygg, men kommer med en rekke argumenter for å rettferdiggjøre bygging av en høyblokk. I rapporten behandles den gamle rådhusplassen som om den var en del av Strømmen Sparebanks eiendom. Plassen foreslås sterkt knyttet til kvartalet for å fremheve det som Strømmens navle. Det foreslås også å innføre noen offentlige funksjoner i høyblokken for å gi den legitimitet som offentlig sted.

Rådmannen mener at kvartalet til Strømmen Sparebank prøver å kle seg en urban rolle det ikke har, og som vil bli uoriginal dersom det realiseres. Rådhusplassen må sees i sammenheng med det gamle rådhuset, som sammen danner en offentlig helhet. Rådmannen ser på dette som en fremtidig ressurs for Strømmen. Når de sentrale delene er fortettet og etablert, vil behovet for kulturelle bygninger melde seg, og da kan det gamle rådhuset bygges om til et samlende signalbygg som Strømmen kan være stolt av.

Kvartalet, som vist på modellen, viser fragmenterte bygninger som ikke tar hensyn til hverandre. Høyblokken vil skygge for sine omgivelser bokstavelig og i bred forstand. Det er uklare grenser mellom private og offentlige arealer, noe som vil svekke tilhørigheten til kvartalet. Det anbefales ikke å legge offentlig rom inne i gårdsrommet, slik som vist, da dette vil redusere kvaliteten på boligene til det ytterste, og samtidig svekke Strømsveien som fremtidig sentrum for Strømmen. Løsningen fremstår som en vilkårlig boligblokk fra tidligere tider uten referanse til omgivelsene på Strømmen.

Rådmannen vil for øvrig gjøre oppmerksom på at det jobbes med 5 nye utviklingsområder hvor det ene ligger øst for Strømsveien, i strekningen mellom Nygata og Stasjonsveien. Målet er å munne ut i retningslinjer som gir en utviklingsramme i tråd med den urbane utviklingen som har skjedd hittil, og som vil forsterke Strømmen som by.

9.0. KONKLUSJON:

Rådmannen påpeker at reguleringsforslaget med høyhus er i strid med kommuneplanen og har ikke hjemmel i noen overordnet plan. Slik vurdert i saken, vil forslaget bli uheldig for Strømmen sentrum. På dette grunnlaget anbefaler rådmannen at reguleringsforslaget avvises. Reguleringskartet/ bestemmelsene er ikke revidert, da reguleringsplanen foreslås avvist.

Kontaktmann for lokale aktivister er Ole Rustad: ole.rustad@abgsc.no