

925 – 22 ord på toppen, totalt: 903
Tillegg: 7+27 ord

Leserinnlegg til Østlandets blad

Fortetting og byggeskandaler i Oppegård

Av Arno Mong Daastøl
(lite foto)

Fortetting og respekt for egne regler

Det er viktig å **skille mellom en bevisst politikk for fortetting** og **'naturlig fortetting'**. "Fortetting" brukes politisk gjerne i betydningen å bygge lavblokker på 3-4 etasjer i villaområder, mens naturlig fortetting kan være alt fra en et lite tilbygg til nye boliger. I august syndes det mot dette skillet i ØB - i tilknytning til en byggesak på Kolbotn. **Mangelen på presisjon** bidrar til forvirring.

Oppegård Kommune har ingen politikk for fortetting i boligområder. I **Kommuneplan 2003-2015**, er bl.a. Bråten med Utsiktsveien utlagt for "boligformål", og nevner ikke 'fortetting' for disse områdene. Oppegård Kommunes dokument **"Reguleringsbestemmelser - åpen småhusbebyggelse"** gir detaljer for disse områdene, men nevner heller ikke 'fortetting'. Dermed vil en politikk for fortetting i boligområdene stride mot Kommuneplanen.

Vi må anta at Oppegård Kommune **ønsker å håndheve sine reguleringsbestemmelser** med krav om tilpassing til omgivelser (§3b), og skillet mellom enebolig og tomannsbolig (§3b). Da kan det knapt tenkes en bedre **anledning til å statuere et eksempel** enn det planlagte tilleggsbygget i Utsiktsveien 32, som er svært dårlig tilpasset omgivelsene og terrenget. En firkantet betongkloss planlegges lagt inntil et hus med saltak fra 1920. Sammen framstilles de som en 'tomannsbolig'.

I motsatt fall må **reguleringsbestemmelsene omarbeides** og tillate 2 eneboliger per tomt. Alternativt må man senke kravet til tomtestørrelse for eneboliger.

Vandaliserende fortetting?

Men ønsker vi fortetting? Bevaring av rom (med lys og utsikt) og utendørs skjønnhet er blant de viktigste verdier ved et hjem og et nabolag. **Reguleringsbestemmelsene** er til for å sikre etablerte naboers rett til disse godene, mot overgrep fra mer ressurssterke utbyggere. De stiller derfor krav til utbyggingsgrad av tomter samt til husets størrelse og utforming. Disse skal inngå i en **samstemt balanse**, og 'løsslipping' på ett område må derfor **kompenseres** ved innstramming på et annet område.

I motsatt fall kan tomtespekulanter utfolde seg friere og hensynet til omgivelsene og de svakeste **svekkes**. Ofte gir dette en vandalisering og estetisk forsøpling av hele nabolaget med reduksjoner i eiendomsverdi for hele bygda for generasjoner framover.

Hvis vi ønsker å **øke boligtettheten** i Oppegård Kommune må politikerne derfor **stille sterkere krav til tilpassing** til omgivelsene - som etterlevelse av 'skjønnhetsparagrafen' i Plan- og bygningsloven (§74.2) og Oppegård Kommunes 'Reguleringsbestemmelser' (§3.a).

Hvis politikerne ønsker å fortette, men ikke **stiller sterkere krav til tilpassing**, vil de bidra til sterk strid i naboforhold i framtiden.

Fortetting bør også **kreve økte friarealer og lekeplasser** i nabolaget - om befolkningen fortsatt skal sikres like god livsstandard. Slik kompensasjon **har ikke Oppegård**

Kommune foreslått, antakelig fordi det ikke finnes egnede arealer, og fordi det ville koste adskillig – kanskje mer enn kommunen tror den vil tjene på 'naturlig fortetting'.

Oppegård Kommune **sparer antakelig noe ved å fortette, men skader** derved etablerte innbyggere - både ved å senke livsstandarden og ved å bidra til konflikter i nabolagene. Er det **slik utvikling vi ønsker i Oppegård**? Er lavere krav til fortetting egentlig ønskelig i boligområdene?

Vil Oppegård lære av Oslos proteststorm?

Oslo Kommune åpnet i 1997 for fortetting av ytre byområder, med 'ettergivende' og 'liberal' politikk ved utforming av nybygg. Dette har gitt mange upopulære **"byggeskandaler"** iscenesatt av **"skruppelløse eiendomsinvestorer og utbyggere"**, "ufølsomme arkitekter og entreprenører".

Byggeskandalene som trekkes fram i Oslo gir en god beskrivelse av **hva arkitekt Kvernaas har planlagt for sin datter og for seg selv, i Utsiktsveien 32 på Bråten og i Rødstenveien 1 på Svartskog**: "utilpasset og fremmedartet utbygging", "flate tak, minst en etasje mer enn bebyggelsen rundt, **utearealer** som i det vesentligste er lagt **på selve bygget**", "bygg som har **4 meter til nabogrensene** og hvor det eneste som betyr noe er å få flest mulig boenheter og flest mulig kvadratmeter inn på tomten." (Aftenposten Aften, 26 august, brev fra UHF - Utvalget for harmonisk fortetting i småhusområdene, dvs. velforeningene i Oslo).

Byggeskandalene har ført til **proteststorm** fra naboer og velforeninger mot Oslo Kommunes 'liberale' bygningsetat og mot politikerne som laget reglene. Det nye forslaget til **reguleringsbestemmelser** vil derfor begrense høyde på hus til 2 etasjer og har langt **strammere** krav for tilpassing til omgivelsene. En meningsmåling for Aftenposten Aften (15/9), viser syv av ti i Oslo er enige i "å sette en **maksgrense ved to etasjer** for nybygg i disse områdene". Dette gjelder i enda høyere grad for Høyres velgere!

Oslo Høyre har derfor tatt en klar stilling for innskjerping av bestemmelsene: "Høyre vil at småhusområdene skal beholdes som småhusområder. ... ved en **restriktiv vurdering av områdets egenart** i forhold til hva som kan tillates av ny bebyggelse, og langt bedre og mer finmaskede retningslinjer for etatens praktisering av reglene. ... **Vi er rett og slett i ferd med å snu en uønsket nedbygging av våre småhusområder.**" (Aftenposten Aften, 26 august)

Oppegårds politikere og i særdeleshet Oppegård Høyre bør tenke seg om før de gjør samme feil som i Oslo, om de ikke vil **høste surt** av samme vandaliserende politikk.

'Snikfortetting' strider mot Kommuneplanen

Oppegård Kommune endret i 1998 reguleringsbestemmelsene, og senket kravet til utbyggingsgrad på tomtene betydelig. August 2004 startet kommunen igjen **endringer** pga. "uklarheter". Signaler tyder på at man vil **senke krav til tomtestørrelse** for boliger og **"åpne for noen flere muligheter"**. I så fall innebærer dette en uerklært fortetningspolitikk som åpenbart er i strid med Oppegård Kommunes 'Kommuneplan 2003-2015'.

Økt fortetting berører alle i kommunen. En slik endring av politikken er for viktig til å bli gjemt vekk som en **administrativ endring** av Reguleringsbestemmelsene. Hvis Oppegård Kommune ønsker å fortette erklærte de boligområdene bør det tvert imot skje som en gjennomdiskutert og klart erklært **politikk**, omkring hvordan vi vil at våre omgivelser skal være. Det bør derfor kreve en endring av **Kommuneplanen**. **Om ikke politikerne forstår dette bør velgerene** ta konsekvensene.