

925 – 23 ord på toppen, netto: 902

Leserinnlegg til Østlandets blad

Plan for dramatisk fortetting i Oppegård?

Av Arno Mong Daastøl
(lite foto)

Et kommunalt arbeidsdokument signaliserer **betydelig fortetting** i Oppegård Kommune. Den sammenlagte effekten av de forslåtte endringene kan nær doble bygningsvolumet på tomtene. Spørsmålet er om vi **ønsker dette?**

C-referatet

Oppegård Kommune er i ferd med å endre sine reguleringsbestemmelsene for boligområdene, og oversender sitt arbeidsdokument "C-referatet" til interesserte. Revisjonen av bestemmelsene fra 2001 skal gi nye bestemmelser i 2005. Dette **begrunnes med "erfaringer"** som tydet på at det trengs klarere og mer forutsigbare regler. Ifølge C-referatet trengs også **tilføyelser** som åpner for "flere muligheter", "større fleksibilitet og økt mangfold." Det karakteriser imidlertid dokumentet at de fleste tilføyelsene munner ut i et overliggende formål: **Fortetting**.

Økt fortetting

C-referatet foreslår **ikke økning av ugraden** (utnyttingsgraden av en tomt) og heller **ikke senket krav til tomtestørrelse** for eneboliger og tomannsboliger. Så tilsynelatende ser det ikke ut som om Oppegård Kommune har tenkt å fortette boligområdene slik Oslo har gjort.

C-referatet inneholder **likevel en rekke forslåtte endringer som hver for seg vil gi** til dels stor **økning i ugraden**:

1. **Garasjer** under 36 kvm og 4,5 m høyde skal ikke lenger regnes som bebygd area.
2. Endring til **gradvis** sammenheng mellom ugrad og gesimshøyde.
(- I dag er det "bruddvis" sammenheng: For bygg under 4,5 meter gjelder ugrad på 25 %, og over 4,5 meter gjelder ugrad på 17 %)
3. Max **gesimshøyde** foreslås øket fra 6 meter til 6,5 meter (åpner for flate tak).

Begrunnelsen for **punkt 1** er følgende:

"Bygges det større garasjer enn angitt skal de inngå i grad av utnytting i sin helhet. Dette vil være en "gulrot" for å bygge garasjer av vanlig størrelse, noe som er viktig for byggeskikken."

Dette er tøys, fordi bygninger på opptil 4,5 meter eller 1,5 etasjer også krever tomt, rom og lys. Dessuten er lave garasjer å foretrekke framfor høye bolighus. Slike unntaksregler virker også kompliserende - stikk i strid med de intensjoner man hevder.

Innføring av gradert ugrad (**punkt 2**) vil gi større fleksibilitet, og dermed avvik fra tradisjonell byggestil basert på antall etasjer. Dette åpner for adskillig fortetting både i flate og høyde – altså større og høyere hus. (Et hus med gesimshøyde 5,5 meter kan få økt bebygd tomteareal fra 170 - til 246 kvm - 76 %.)

Økt **gesimshøyde** fra 6 meter til 6,5 meter (**punkt 3**) vil ytterligere åpne for flere høye hus, samt hus med flate tak (disse krever minst en halv meter høyere gesimshøyde enn saltak). Dette gir større volum og ved maksimal tomteutnytting en **ytterligere "skjult" fortetting på ca. 7 %**.

Et **"kumulativt samspill"** mellom de evt. nye reglene kan gjøre at effektene akkumuleres (legges sammen). Om en utbygger benytter seg av flere regelendringer samtidig, kan en oppnå dramatisk økning av dagens ugrad. I 1998 ble ugraden for bygg over 4,5 meter økt fra 12 prosent til 17 prosent - og nå altså til rundt 25 prosent i praksis. I tillegg kommer 7 % økt volum pga. høyere bygg.

Dette gir nesten en dobling av tillatt byggevolum ift. dagens regler. Det **totale resultatet** innebærer derfor en **dramatisk endring**, og kan gi sterk fortetting av Oppegård Kommune.

Bedre estetikk og klarhet?

C-referatet foreslår i tråd med generell samfunnsutvikling og den nye Plan og Bygningsloven fra 1997 at, "Krav til **estetikk foreslås sterkere vektlagt.**" - og for å få mer ryddighet i reglene skal "en enebolig med sekundærleilighet eller en **tomannsbolig klart oppfattes som én bygning**".

Et av hovedpoengene med de nye reglene er å **gjøre ting mer klart** og oversiktlig. C-referatet går likevel i motsatt retning, når det åpner for kompliserende unntak for garasjer. Kan vi ikke likegodt **beholde den gamle** reglen - og øke ugraden for bygg inntil 6,5 meter fra 17 % til f.eks. 25 %? La oss heller kalle en spade for en spade slik at folk klarere ser hva de faktisk får lov til og hva nabolaget kan regne med.

Kravene til **målbare** forhold foreslås altså **senket**. Det er urovekkende fordi de har vært naboers eneste sikre forsvarsmiddel mot hensynsløse utbyggere - ettersom kommunen hittil har tolket skjønsmessige forhold velvillig for utbyggerne. **Disse skjønsmessige forhold** foreslås nå vurdert **strengere**. La oss håpe at det slår ut i praksis.

Lite tilfredsstillende diskusjon

Totalt sett gir dokumentet et inntrykk av **sterk vilje til fortetting**. Men Oppegård Kommune sier **ikke dette åpent**. Der finnes heller **ingen diskusjon** av om det er sosialt ønskelig, eller av **forutsetninger** for fortetting, eller av **kompensasjoner** for befolkningen. Det er derfor flere **grunner til å være kritisk** til sider av dette dokumentet.

For det første har **Kommuneplanen** ikke planfestet noen **fortetting** i boligområdene, men Kommunen fortetter likevel dramatisk i praksis - gjennom gjentatte mindre synlige endringer av reguleringsbestemmelsene. Burde ikke en slik vesentlig politisk endring diskuteres åpent og grundig i offentligheten og så evt. stadfestes i Kommuneplanen? "C-referatet" omtaler dette derimot bare slik:

"De nye bestemmelsene må behandles som en ordinær reguleringsplan etter plan- og bygningsloven."

For det andre sier Kommuneplanen ettertrykkelig om **forutsetninger** for fortetting at "Fortetting forutsetter at staten følger opp sitt ansvar i utbyggingen av **kollektivtilbudet.**" (s.45)

Hittil har det ikke kommet noen signaler om noen slik innsats. Burde ikke slike forutsetninger klarlegges samtidig med slike vidtgående planer for fortetting som nå settes fram? (Infrastruktur-begrunnelsen brukes da også for å redusere størrelsen på sekundærleiligheter i eneboliger.)

For det tredje er det heller ikke planlagt noen **kompensasjon** til befolkningen for denne "skjulte" fortettingen, i form av lekeplasser og friområder for tap av rom og lys i nabolagene. Burde ikke det være rimelig?