

Byutviklingsutvalget skulle sagt Nei til Skanska

Som kjent har Plan- og bygningsetaten for lenge siden avslått Skanskas byggesøknad. Den 25.8 gav imidlertid Byutviklingsutvalget på Rådhuset Skanska rett i sin klage på PBEs avslag. Utvalgets leder og nestleder James Stove Lorentzen og Sigrid Z. Heiberg redegjorde i Akersposten 25. august for hvor riktig denne avgjørelsen er for en god byutvikling på Røa.

Disse påstandene kan ikke stå uimotsagt!

Utviklingen trenger ikke settes på vent- det haster heller ikke.

Fra våren 2018 har 3 utbyggere - Skanska inkludert, andre grunneiere i sentrum; representanter for lokalpolitikere, handelsstanden, fagfolk, Historielaget og Røa Vel vært med i diskusjonsforumet Røa PlanForum (RPF) for å sikre en god, fremtidsrettet helheltsutbygging i Røa sentrum. Skanska har hele tiden vært kjent med ønsket om å bevare sentrums eldste hus («Hårfintbygget») - og ikke å bygge blokk D på tomten i Vækerøveien 201. Gjennom RPF har vi søkt å finne løsninger med Skanska i flere år. Skanska har imidlertid parallelt «kjørt sitt eget løp» - og sendt inn flere forslag til planer og byggesøknader til Plan – og bygningsetaten (PBE). Skanskas har her på forskjellige måter overgått gjeldende reguleringsplaner- noe som har ført til en langvarig saksbehandling fra PBE sin side. At utbyggingsprosjektet har tatt lang tid må Skanska selv i stor grad ta ansvaret for.

Lorentzen og Heiberg sier at «Det er ikke ønskelig å sette utvikling sentralt på Røa på vent i en årrekke. Om vi nå hadde sagt nei til å innvilge de dispensasjonen Skanska ba om, ville det eneste alternativet blitt å fremme en helt ny reguleringsplan. Dette ville både være å forkaste Røa-planen, men også å kaste nabolaget ut i enda mer usikkerhet.

Baser på sin egen byutviklingspolitikk skulle utvalget sagt et klart **Nei** til Skanska. Tiden Skanska så langt har brukt på prosjektet er ikke et argument for å gi dem medhold i klagen nå. Byutvikling skal ikke handle om utbyggenes tidsplaner og ønsker. Byutvikling skal handle om hva som tjener området, befolkningen og vedtatte politiske føringer som gjelder. Vi tror ikke Røas beboere går og venter på at Skanska skal starte byggingen. Snarere tvert i mot. Mange er fornøyd med en god pause fra byggearbeider i sentrum. Røa Vel har også vært klare på at videre utbygging med flere aktører MÅ koordineres og samkjøres for å gjøre anleggstiden mest mulig effektiv og kort. Klattvis og langvarig utbygging i et så lite sentrum som på Røa er uholdbart. En annen ting er at vi ønsker å vite hva som skal skje- og når.

Vi trenger ikke forkaste Røa-planen!

Innstillingen fra Byråden innebærer at politikerne tillater høyere bygg enn Røa-planen definerer. Dersom utvalget derfor hadde stemt NEI til byrådets forslag, vil utbygger få anledning til å modifisere sine nåværende planer med hensyn til etasjehøyder. Byutviklingsutvalget hadde valget – de kunne lyttet til bydelspolitikere og bruke Røa-planen for å optimalisere hvordan flere etasjer burde fordeles annerledes på byggene. *Dette ville ikke krevet en ny reguleringsplan!*

En bedre samordning med nabotomtens utbyggingsplaner vil også da være mulig. De har sine byggeplaner klare, men har nå ventet ett år på et oppstartsmøte. Nå bygges sentrumsområdet ut bit for bit uten nødvendig samordning mellom utbyggere.

To ganger tidligere har utbyggere på Røa fått dispensasjon for noe høyere bygg mot at de har avgitt areal/bygget bygg som gir publikum og allmenheten gode tilbud: Røa Torg med kafebygget og torget, og Røa Bad med basseng- og treningsanlegget. Dette setter Røas befolkning pris på nå! Her ble foretatt en omregulering av visse tomter- UTEN at hele reguleringsplanen for Røa sentrum ble forkastet. Her er det snakk om en detaljregulering av noen tomter for å møte fremtidens behov og krav. Gjennom samarbeid med utbygger, politikere og befolkningen ble Røa Bad sin detaljplan godkjent etter 9-10 måneders behandlingstid. Et slikt grep ville i høyeste grad vært mulig nå også.

Når Byutviklingsutvalget nå har vedtatt dispensasjon for reguleringsplanens høyder for dette prosjektet og andre tidligere prosjekter i sentrum, er det samtidig drøyt å påstå at det foreslåtte alternativet ville innebære en ny reguleringsplan og sette den videre utvikling på Røa på vent.

Vanskelig valg for Røa Vel. Men vi har en bedre helhetsplan - så ingen blir kastet ut i usikkerhet.

Skanska eier de tomter som nå skal bygges ut- og vi har respekt for de rettigheter de har. Derfor har både bydelspolitikere og Vellet måtte finne løsninger som ivaretar alle parter. Røa Vel har derfor blitt stilt overfor et vanskelig valg i denne saken. Det er da blitt prioritert behovet for offentlig tilgjengelighet, muligheter for et aktivt byliv, bedre bokvalitet og muligheter for videre byutvikling på Røa- fremfor byggehøyder. Med aktiv støtte fra våre bydelspolitikere har Vellet derfor foreslått en løsning som er tilnærmet lik den løsningen som nå er vedtatt, dvs at byggehøyden på blokk B skal kunne heves med en etasje i forhold til reguleringsplanens gesimshøyder. Et enkelt grep som foreslås - basert på Byrådets prinsipp om dispensasjon fra Røa-planen- er en etasje til på blokk A og C, som erstatning for hele blokk D. Dette innebærer at sentrums eldste hus blir liggende der det er i dag og at gangveien fra T-banen bevares. Forslaget til Røa Vel innebærer at Skanska ville ha fått bygget tilnærmet like mange boliger og parkeringsplasser som det de nå har søkt om. Høyden på byggene vil ligge under høyden på byggene ved Røa Torg.

Mye bra i Skankasprosjekt- justeringer kan gjøres raskt

Vi har ikke foreslått å skrote Skankas prosjekt. Vi har ønsket å kompensere dem innenfor rimelighetens grenser. Vi har også sagt at god bokvalitet i flere boliger på Røa er bra. Fortetningen og utbyggingen ved T-banen som kommuneplanen legger opp til – og som Lorentzen og Heiberg er opptatt av- ville blitt ivaretatt. Vi ville fått et boligprosjekt med tilnærmet likt antall leiligheter fordelt på en annen måte med bedre bokvalitet.

Røa Vels plan- en vinn-vinn situasjon

Vi mener Røa Vels plan faktisk gir Skanska et bedre prosjekt både med hensyn til bokvalitet og økonomi. Fordelene ved Røa Vels plan er at Skanska slipper å grave ut til blokk D og bygge

denne. Det er rimeligere å bygge i høyden fremfor et nytt separat bygg. Bruk av ny parkeringsløsning tilsier like mange p-plasser uten bygg D; «Hårfintbygget» ville ikke bli flyttet- men bevart på sin opprinnelige plass; vi ville kunne få et grønt bilfritt område rundt dette huset; snargangen fra Røakrysset til T-banen ville bli optimal, og nye leiligheter ville få økt bokvalitet. Vi har bedt om å skjerme *ett mål tomt* i sentrum for offentligheten- med kompensasjon for Skanska. Per idag benyttes mye av denne tomten (Vækerøveien 201) til offentlig ferdsel mellom Røakrysset og T-banen. I Skanskas planer sier de at de vil bevare denne offentlige tilgjengeligheten på en god måte. Men hva viser planene?

Ulemper med Skanska planer

Skanskas forslag privatiserer viktige områder for offentlig mobilitet. Med økende antall innbyggere i sentrum- og rundt, vil folk ha behov for et nettverk av gangveier til og fra sentrum, og rundt bygningene. Det mest privatiserende er at «Hårfintbygget» plasseres nede i dagens gangvei, dvs at felles gangtrase fra T-banen til Røakrysset innsnevres til 1,4 meter i forhold til nabogrensen, uten at denne dispensasjonssøknaden enda er behandlet av PBE. Lorentzen og Heiberg hevder at de har tro på at gangveien blir god og tilgjengelig og med åpne passasjer inn mot T-banestasjonen.

Men dette betyr i praksis at det meste av denne gangveien blir flyttet over til naboeiendommen uten videre. Hvordan ledelsen i Byutviklingsutvalget kan hevde dette uten ytterligere begrunnelse er helt uforståelig. Dette er en hevdvunnen gangrettighet som Røas beboere har i dag, så påstanden om at vedtaket bidrar til å bevare denne kan *ikke* kalles en vinn-vinn. Dette må være en saksbehandlingsfeil som nok vil bli anket av naboer.

Utvalgets leder har tidligere uttrykt at siden Skanska har ventet så lenge bør de nå få byggetillatelse. Om utvalgets vedtak vil resultere i at saken raskt ferdigbehandles er nå ikke garantert.

Saken skal tilbake til PBE, hvor det gjenstår behandling av svært mange andre dispensasjoner. Plassering av «Hårfintbygget» utløser en slik dispensasjon. Utvalgets vedtak – med begrunnelse å forkorte byggesaken, kan isteden forlenge denne betydelig.



Billedtekst: Illustrasjon av hvor mye plass det blir igjen til gangpassasjen (gul stripe) på Skanskas eiendom i Vækerøveien 201. Dersom passasjen skal ha tilnærmet lik bredde og fremkommelighet som i dag, mener politikerne at mesteparten av gangpassasjen må flyttes over til naboen i Vækerøveien 197-199 (til vestre i bildet). Her foreligger imidlertid andre planer.

«Hårfintbygget» (Hus 201) er i Skanskas planer flyttet ned i gangpassasjen (gult) til tross for Byantikvarens sterke anbefaling om ikke å gjøre dette. Gangpassasjens bredde her blir redusert til 1,4 meter mellom huset og naboeiendommen (grensen i rødt). Det er også foreslått treplanting og flere vegetasjons bed (blå-grønt) i den samme gangtraseen fra T-banen. Det er videre planlagt private leiligheter i første etasje syd for Hus 201. I sum vil dette begrense adkomsten med gang- og sykkel langsmed hele traseen. Et rasjonelt vintervedlikehold blir i praksis heller ikke mulig på denne strekningen. Røakrysset øverst- T-banen nederst (hvitt felt). Illustrasjon: Niels Torp Arkitekter

Politikerne må sette seg inn i saken- derfor har vi valgt dem!

Vestre Akers bydelspolitikere og Røa Vel har gjentatte ganger – både skriftlig og i møter- gitt solide faglige innspill for en bedre byutvikling i sentrum enn det Rådhuset nå påstår er mulig. Vi har servert realistiske løsninger som tjener alle parter. Hva får vi tilbake? - Festtaler om at dette er flott i møter. Når det kommer til stykke overkjøres bydelspolitikere og Vellet, og andre utbyggere. De neglisjerer utallige faglige innspill samtidig som de lukker øynene for den øvrige utbyggingen og urbanisering som foregår i bydelen. Røa trenger at levelig sentrum med plass til alle; offentlig tilgjengelige uteområder og bilfrie lekeplasser for barn.

Røa nedprioriteres

Nå skal vi heller ikke få Røatunnelen! Når skal de begynne å høre på oss og ta oss alvorlig?? Det Rådhuspolitikere nå IKKE legger opp til, er å ivareta de politiske løfter og føringer de selv har vedtatt for god byutvikling. Forstå det den som kan! Hvordan kan politikere suverent la være å lytte til hva som enkelt ville gi en bedre løsning?? Vi har jo foreslått en vinn-vinn løsning!! Vi er sinte, oppgitte, og slitne- og er i ferd med å miste troen på at medvirkning er en demokratisk rettighet som det blir lyttet til.

Røa den 26. august 2022

Anne Bjørnebye Vik
Leder Røa Vel