



Omgivelser på billigsalg

Norske byer og tettsteder mister sine særpreg i et dramatisk tempo. Over hele landet skjer det.

Av Erling Okkenhaug

Nye byggeprosjekter presses på våre lokalsamfunn uten at det synes å være noen bevissthet for stedets særpreg og fundamentale menneskelige behov. Tradisjonelle bebyggelsesstrukturer brytes i stykker med motepregede, selvhevdende bygg som skriker til hverandre der hus kunne vært lagt i en sammenheng som ville styrke helhet, harmoni og stedstilhørighet.

Omgivelsene er den mest standhaftige og klart talende hukommelsen vi har. De forteller hvordan vi tar vare på våre forfedres arv og tradisjoner. De dokumenterer hvor vi kommer fra, hvem vi er og hva vi bryr oss om. Hvis viktige deler av dette fjernes eller ødelegges, oppstår forvirring og forvitring, og menneskenes forhold til byen og stedet svekkes. Ingen vet noe om konsekvensene.

RISØR - eiendom- eller stedsutvikling?

Trehusbyen Risør har de senere årene vært arena for en opprivende kamp mot skjemmende blokkbebyggelse i sin helstøpte historiske bykjerne. Sentralt i havnen, men utenfor byens strenge verneplan, ligger det tradisjonelle verftsområdet på Holmen. Øya var fra gammelt en befestning med kanonstillinger som ble flatsprengt og utvidet til å huse tynge industri tidlig på 70-tallet. Etter en del eierskifter fikk Lindstøl båtbyggeri på slutten av 80-tallet overta det meste av eiendommen og bygningene til svært gunstige betingelser. Den ubetydelige salgssummen ble motivert i et forståelig ønske om å sikre industriarbeidsplasser i byen. Noen års drift førte imidlertid til konkurs for Lindstøl og det ble starten på en lang og intens diskusjon om hvilken utvikling man skulle se for seg for Holmen videre. Risør kommune



har helt til de senere år hatt anledning til å kjøpe tilbake eiendommen.

Snøhetta kom og gikk

Det ble etter hvert etablert et utbyggingselskap, Solsiden 1 og man gikk i gang med å engasjere arkitekter for å se utviklingsmuligheter for Holmen. Først ut var prestisjearkitektene i Snøhetta som i 2005 presenterte en mulighetsstudie i noen store og abstrakte volumer. Det ble arrangert en storslagen presentasjon på Holmen der forventningsfulle Risørfolk ble forespeilet hvordan byen endelig kunne komme på verdenskartet. Den mangelfulle dialog om Snøhettas visjon førte til at forslaget ble skrotet.

Samtlige utkast ble såkalt nyskapende og ute av takt med Risør tradisjonelle byggegrammatikk.

Arkitektkonkurransen

Solsiden 1 fikk med seg utbyggerselskapet Backegruppen på eiersiden i 2008, og det ble utlyst en arkitektkonkurransen. Seks arkitektfirmaer deltok.

Det ble gjort krav om kun flate tak for å skape kontrast. Arkitektene tok helt av. Samtlige utkast ble såkalt nyskapende og ute av takt med Risør tradisjonelle byggegrammatikk. Resultatet ble at man i stedet for å få et reelt og gjennomarbeidet materiale der man kunne drøfte varianter av stedsutvikling på Holmen, kastet bort tid og penger på svulstige og aldeles ubrukelige forslag.

Vinneren av arkitektkonkurransen ble det lokale selskapet Kritt arkitekter. Forslaget var sukret med en undersjøisk tunnel fra Holmen til Strandgata. Det ble utarbeidet brosjyrer og salgsmateriell og man forberedte aktivt salg. Dette tiltaket

førte heller ikke frem.

Holme: "Det kan minne litt om en sovjetisk plantegning." Vår nye Riksantikvar Jørn Holme brukte både en slik betegnelse om Holmenprosjektet og begrepet "mastodont" da han i 2009 var på befaring i Risør. Riksantikvaren hadde ingen mulighet til å stoppe Holmenprosjektet, men gikk senere tungt inn i prosessen da de fikk tegnet en ny byplan, et motforslag mot blokkene på øya.

På et stedskraft-verksted på Rådhuset i 2013 stilte seks arkitekter opp til dugnad for å drøfte alternativer for Holmen med Risørs befolkning. Tiltaket ble så upopulært i administrasjonen at ansatte i kommunen ikke fikk lov til å delta. Det ble likevel vist nye tilnærminger til

utbygging og møtet ble en vekker.

Kommunen vraket forkjøpsmuligheten

I november 2011 bestemte formannskapet i Risør at man ikke skulle benytte forkjøpsretten på Holmen. På denne måten gav man Solsiden 1 AS en gullkantet mulighet til stor fortjeneste. For å finansiere prosjektet har Lindstøl solgt seg ned, først til Backegruppen, så etter hvert til Løvenskiold Eiendom.

Hvem definerer økonomien?

Utbyggerselskapet kan definerer hva som er "god økonomi i prosjektet" og med det diktere sine premisser. Dette gikk så langt at Backegruppen i 2011 kastet Kritt, vinneren av arkitektkonkurransen på dør og engasjerte arkitekt Petter Bogen til å tegne et nytt prosjekt basert på reguleringsplanen. Bogens nye blokkverden ble presentert i 2014.



Bogenblokkene

Bogen ville ikke vil ha det fulle ansvaret for resultatet. Han beklaget at han var satt i "funkisfella" siden han var pålagt å tegne flate tak. Sittende bystyre vil heller ikke ta ansvar, for reguleringsplanen ble vedtatt i forrige periode. Fagetatene var kritiske, men vurderer det slik at de ikke har myndighet til å sette foten ned med gjeldende reguleringsplan på bordet. Dermed risikerte byen å få en arkitektur ingen eller svært få ville ha. En utbygging uten entusiasme, der ingen tar det fulle ansvaret. Risør havnet i en fortvilet situasjon!

Katastrofalt dårlig salg og massiv kritikk av prosjektet førte til at man også nå måtte gi opp salgsarbeidet. Nå hadde

utbyggere i følge egne beregninger brukt 26.000 arbeidstimer og flere titalls millioner på sine prosjektutkast.

Forsøk på å nærme seg Risørkvaliteter

I 2016 presenterte gruppen Risørarkitektene et forslag til en noe mer respektfull bebyggelse på Holmen. Planen var oppstart av salg i mars 2017. Nå er salget utsatt på ubestemt tid.

Risør betaler

I sin iver etter å tekkes utbyggerne har politikerne i Risør vedtatt unntak for boplikt, bortfall av opprinnelig næringsareal med et hotell som var forutsetningen for prosjektet. Verdifullt sjøareal ble private båtplasser og man fikk en spesielt libe-

ral reguleringsplan med bl.a frie høyder. Det virker urimelig for mange innbyggerne i Risør at kommunen skal betale for infrastruktur som utbyggingen av Holmen utløser krav om.

Risørs politikere

Den folkevalgte majoritet ønsket å vise at de kunne få til noe. Det måtte jo skje noe i Risør! Det har vært for tette bånd mellom noen av lokalpolitikerne og utbyggeren, noe som har gjort det vanskelig å sikre gode nok prosesser for å ivareta Risørs særpreg.

Den brysomme østlendingen

Som leder av nettverket for stedsutvikling Allgrønn og som hytteturist i Risør gjennom femti år ble jeg provosert av denne tankeløse prosessen og begynte et omfattende engasjement for utviklingen av byen. Dokumentarfilmskaperen Pål Winsents fattet tidlig interesse for "denne brysomme østlendingen" og begynte å følge arbeidet med kamera. Resultatet ble dokumentarfilmen Sørlandsrefsere med premierer på filmfestivaler i 2014. Filmen ble også vist en rekke ganger på NRK, og den har vært på turne over hele landet med debattmøter og kursopplegg.

Allgrønns forslag har hele tiden vært å bygge videre på Risørs estetiske grammatikk og varierte funksjoner. Man måtte lage en byplan for Holmen med utgangspunkt i Risørs særpreg, som er variasjon over et trehustema. En ny bydel kunne slippe til mange aktører på hver sine tomter. På den måten kunne Risør-folk få anledning til å investere i egen by, og man ville legge grunnlaget for variert bebyggelse, god funksjonsblanding med næring, fastboende og ferieboliger

Risør har god tradisjon på folkelig engasjement. Men i Holmensaken kvidde folk seg for å bry seg aktivt.

med utvikling over tid som kunne tjene lokalsamfunnet.

Men da måtte man tenke mangfold og realistiske faser. Risør skulle ha formulert sine prioriteringer og ønsker både når det gjelder bruk og utforming av denne viktige nye bydelen. Kommunen burde aktivt ha brukt verktøyene de har til rådighet, som reguleringsplan og reguleringsbestemmelser. I stedet har man til og med latt utbygger lage konsekvensanalysen. Å delegere planleggingen til utbyggere har påført lokalsamfunnet stor uforutsigbarhet.

Men hvor var Risørfolket?

Bortsett fra partiet Rødt var det liten interesse for og debatt og kritiske kommentarer til utviklingen på Holmen. Partiet Rødt besatte i en viktig fase ordførerstolen, riktignok med en direktevalgt Knut Henning Thygesen som fikk begrenset politisk makt i byen. Rødt har hele tiden presset på for en helhet på Holmen som ville tjene byen og fellesskapet.

Risør har god tradisjon på folkelig engasjement. Men i Holmensaken kvidde folk seg for å bry seg aktivt. Det er krevende og innebærer ofte en høy sosial risiko å bry seg i en liten by, fordi utbyggingsprosjekter blir frontet av profilerte personer med posisjon og makt lokalt. Noen trodde på lovnadene om at utbyggingen ville føre til at det nå endelig skulle skje noe i Risør, med nye arbeidsplasser og mer handel. En håndfull borgere orket å stå imot, men de måtte improvisere og erkjenne at planleggerne hadde et stort forsprang. Det var lite å påvirke. Kravet om alternative løsninger ble sett på som negative og bakstreverske, lite løsningsorienterte og økonomisk urealistiske.



Stildebatten som feilspor

Det vanligste argumentet fra arkitektmiljøene, som blir brukt for å rettferdiggjøre ny bebyggelse, er at den skal være et uttrykk for vår tid. Dette mantra har i mange tiår blokkert for utviklingen av tradisjonsbasert arkitektur og byforming.

Politikere bør ikke gis carte blanche til byutvikling i en valgperiode. Motkrefter må gå inn i en aktiv rolle med å sette

premisser for planlegging som sikrer at prosjektene tilfører våre byer og steder gode kvaliteter. Man må derfor sørge for å involvere lokalsamfunnet på et tidlig tidspunkt i prosessen med å skape steder som kan utvikle en fortsatt tilhørighet og en kultivert atmosfære. En slik prosess skal fange opp folks behov, ønsker og forhåpninger. Etter hvert som man beveger seg ned i stedets helt nære egenart, så trengs det presis, lokal kunnskap som bare de som bor der har. En plansmie kunne spart Risør for denne smertefulle og kostbare prosessen.

Demokratisk og folkelig medvirkning gjennom plansmier har vist seg å være en god løsning for å sikre stedskvaliteter. Hovedmålet er å samle alle aktører i en prosess der man i løpet av opptil en uke gjennom felles innsats lager en plan som har bred tilslutning og som kan vedtas som reguleringsplan.

Plansmier er et konkret svar på de siste års kritikk mot en stedsutvikling der utbyggere har fått for stor makt, og de folkevalgte føler seg bundet av private planer og uformell kontakt mellom utbyggere og kommuneadministrasjonen.

Klager, protestaksjoner og rettsaker er ofte utløst av en planlegging der man ikke i tide trekker inn alle som bør ha et ord med i laget når omgivelsene endres. Fornuftige utbyggere garderer seg mot forsinkelser, ekstrakostnader og negativ publisitet ved å lytte til nærmiljøet og finne frem til optimale løsninger som samler bred støtte. Plansmier organiserer denne prosessen på en effektiv måte.

De folkevalgte må definere de lokale "ekstremkvalitetene". Hva er spillereglene og kodene når man skal by- og stedsutvikle? Planverket politikerne har å jobbe med må være kla-

rere når det gjelder kulturhistoriske verdier og vern av natur og stedskarakter. Prinsipielle kjøregregler for hva stedet trenger og tåler, fører til mindre konflikter.

Et krafttak, nå

Det lokale selvstyret står historisk sterkt i Norge, og det skal mye til for å gripe inn i dette. Men i det lokale selvstyret ligger også friheten til å ødelegge en kommune og viktige kulturelle minnesmerker av nasjonal og global kvalitet. Spesielt er det viktig å innse at en tilfeldig kommunestyreperiode på fire år kan snu opp ned på titalls generasjoner av forsiktig og følsom utvikling og utbygging. Bymiljøene er ute "i hardt vær", med god hjelp av mange aktører: utålmodige utbyggere, eiendomsbesittere, administrasjon, politikere som skal vise handlekraft og skarpskodde, historieløse jurister.



Erling Okkenhaug

Erling Okkenhaug (født 1951) har de siste tredivetårene vært aktiv som aktivist, debattant og rådgiver for stedsutvikling over hele Norge.

Kommunikasjonsrådgiver Oslo kommunes planer for utbygging av Grønland og Vaterland i 1985. Startet så nettverket Allgrønn i 1989 for stedsutvikling etter humanøkologiske prinsipper og idealer.

Hadde nylig gjennomslag med lanseringen av Lille Uranienborg, en helhetlig plan for porten til Homansbyen bak Slottet i Oslo. Okkenhaug samarbeider nå med Fortidsminneforeningen for å inspirere og lære opp lokalt engasjerte kulturminnevernere.

Se www.stedskraft.no