

## Referat fra fokusgruppe boligstruktur 04.04.16

### Tilstede:

Trine Holand, Jørn Thomas Einstabland, Rannveig Midsem, Anne Kathrine Linnebo, Bjørn Fagerli, Eva Kjeldsen, Axel Wannag, Elisabeth Storm, Elisabeth Olsen

Fra ABBL/ Hartmann: Mette Kirksæter, Nina Hartmann og Vibeke Falch

Fra Asker kommune: Tor Arne Midtbø, Kristine Andenæs, Lars Sjøløkken, Kristjana Kristjansdottir, Gyrid Mangersnes

### Innledning til samtale

- Presentasjon av Innspillene fra sist.
- Presentasjon av ideer til området mellom butikken og Bondivann stasjon med barnehage med møteplassfunksjoner og stasjonspark/ grønt drag fra stasjonen til butikken.
- Presentasjon av boligtypologi ved Hartman arkitekter.

### Konklusjon fra fokusgruppe boligstruktur

Gruppen ser valg av boligtypologi som et viktig virkemiddel i arbeidet med å få en bredere sammensetning av befolkningen i området. Målet må være en mindre grad av segregering.

For å nå dette målet ønsker gruppen å

1. Bygge flere boliger enn det som i dag ligger i kommuneplanen: garasjehusene, ned mot stasjonen og ved Elgen. Boligene må ha en høy kvalitet og vil da tiltrekke seg sterkere kjøpergrupper. Dette medfører endring av befolkningssammensetningen, kulturelt, økonomisk og sosialt. Da vil man også ha råd til å ruste opp utearealene, tryggere arealer, ruste opp det rufsete. Antallet i kommuneplanen vil ikke gi endring på Borgen.
2. Bygge kombinasjon av rekkehus og leiligheter, gruppen ønsker mest rekkehus.
3. Bygge barnehage tidlig for å tiltrekke riktig kjøpegruppe på boligene.
4. Legge føringer inn i planlagte prosjekter til å ruste opp utearealer, skape møteplasser og bygge lokalsamfunn.
5. Se boligstrukturen på Borgen i forhold til resten av Asker. Boligutfordringene på Borgen løses ikke på Borgen alene, kommunen har en helhetlig boligpolitikk som legger føringer for at det må bygges flere rimelige leiligheter andre steder i kommunen.

### Momenter fra samtalen

Kommentarer og innspill fra innbyggere med svar fra Asker kommune (AK), sameier/ Askerlia garasjelag (S), ABBL.

### Områdeutvikling

Når Borgen videreutvikles bygger vi et byrom. Passe på at det ikke blir en soveby. Byfunksjoner trengs for at området skal leve. De viktigste utearealene blir leke- og oppholdsarealer.

Svar: (AK) Møteplasser trenger flere funksjoner. Nærssenterne og barnehagen er viktige slik. Dette blir de største møteplassene. Det er strategisk å legge flest mulig målpunkter og samfunnsfunksjoner til nærssenterene.

Nærmiljøene: Kan man tenke seg andre elementer i nærmiljøene - de er mange? Sjakkbord? Tak å sitte under... osv. Askerlia er 1 km lang. Hvordan beveger man seg - hva er nærmiljøet da? Hvem forholder seg mest til Asker sentrum?

Om mobilitet: hvorfor er det større mobilitet i Askerlia?

Svar (AK) Antakelig fordi det har etablerer-kvaliteter. Mobilitet trenger ikke være negativt, men det er ønskelig med en viss grad av stabilitet hvis man ser det i et levekårsperspektiv.

Eie/Leie: Spørsmål om kommunen kan bestemme at det ikke er lov med fremleie?

Svar: (AK, S) Askerlia/ Hagaløkka er det området i Asker der flest eier sin egen bolig, og bor i den. Det finnes en bestemmelse i sameiene om at man ikke kan eie mer enn 2 leiligheter i en blokk. Man kan ikke begrense fremleie.

(AK) Kommune kan ikke bestemme eieform i reguleringsplan.

Om seniorenene: Mange eldre i Asker som har fått god råd. Eldre som flytter fra eneboligene - barnefamilier som skal inn - har unge råd til dette?

Svar: (AK) Erfaringene fra andre prosjekter viser at 75% av salget går til seniorenene, og de kommer fra boligene som ligger innenfor en radius på 1 km..

Hva med seniorenene med "vanlige" skavanker - sykehjem for Borgens befolkning?

Svar: (AK) Asker kommune har inntak til sykehjem fra hele kommunen. (S) Det er viktig å bygge noen leiligheter med heis for at eldre kan bli boende i området.

Stasjonsområdet: Skal det bygges flere boliger mot Heggedal fra Bondivann stasjon?

Svar: (AK) Det er ikke snakk om noe videre utbygging på Borgensiden mot Heggedal, men derimot ligger det inne en plan om 400 boliger ned mot Gullhella stasjon.

Veien ned til Bondivann stasjon er ikke særlig trygg eller trivelig. Viktig at det kan skje noe her og i Askerbakken. Rekkverk er viktig. Uteområdene hadde flere trær tidligere. Det er litt unaturlig nakent nå.

Svar (AK) Oppgradering av uteområder kan legges inn i planene.

Hva med veikapasiteten når det bygges så mange boliger?

Svar: (AK) Tettstedsutviklingen legger opp til at vekst skal tas med kapasitet på gange- og sykkel. Det er derfor ikke prioritert å bygge opp veikapasitet.

Erfaringer fra andre steder: Hvordan tilegner Asker kommune seg kunnskap og erfaring fra andre stedsutviklinger?

Svar: (AK) Asker kommune er en del av Husbankens kompetansenettverk, og følger både det faglige arbeidet og erfaringene på dette området i hele Norge.

Segregering: Borgen bra plass - samtidig som det er segregering. Er det mulig å få mer tall på hvordan utviklingen kan være i fremtiden?

Svar: (AK) Presentasjonen viser hva som er mulig å si i en prognose, og er basert på både erfaring fra Asker og forskning på dette. (PPT sendes som vedlegg til referatet)

Hvilke tiltak kan man gjøre for å sikre at de «rette» kjøpergruppene kommer inn i nye boliger, og overtar eneboligene etter hvert som det blir ledig? Føler det er en utvikling vi ikke tør å sette ord på. Hvordan få inn de som eier selv, starte en boligkarriere, og være lim i nærmiljøene?

Svar: (AK) Vi må bygge høy nok kvalitet og stort nok volum for å skape endring. Askerlia/ Hagaløkka ble skilt ut som egen plansone i forbindelse med analysen for å få mer detaljert informasjon. Det er det eneste området i Asker der blokkbebyggelse er skilt ut i egen sone. Det er viktig å vite når man leser og tolker informasjonen vi har. Vi kunne fått frem liknende tall andre steder i Asker. Like viktig som hvordan det ser ut i tallene, er de menneskelige relasjonene - hvordan de har det som bor i leilighetene?

Segregering: (AK) - White flight ble forkastet som forklaringsmodell da vi jobbet med rapporten. Da så vi på etnisitet mot økonomi som forklaringsmekanisme. Det er først og fremst økonomi og stedsqualiteter som har betydning for bosetting. Det vi ser er at hvis man tilbyr boliger som er relativt dyrere til en annen befolkningsgruppe, vil det kunne gjøre noe med dynamikken i hele området. Vi vet fra forskning at det er en opphopning av lavere sosioøkonomisk tilgang blant internasjonal befolkning.

Skolekretsgrenser – Hvordan er det med endringer i skolekretsgrenser? Svar: (AK) Det kom innspill til kommunen i en sak fra innbyggere som ble svart ut i formannskapet 16.12.14. Kommunen ser på sammenhenger i hele Asker og kapasitet i skoler og barnehagene. I denne sammenheng vil man også se på anledning til fritt skolevalg. Dette kommer i skole- og barnehagebehovsplanen.

#### Til orientering (AK):

Litt om boligpolitikk i Asker kommune. I dag: 80% er eneboliger og rekkehus (familieboliger). Nesten halvparten av disse er bebodd av 1-2. For få boliger å tilby denne gruppen. Derfor: av 350 boliger som skal bygges skal 75% være leiligheter. Eneboliger er eplehagefortetting. Alle boligfelt skal være leiligheter. Over 150 boliger: skal ha en sammensetning av boligtyper: 20% små- og samme store, 60% - markedsstyrt. Dette gir ikke billige boliger i det kommersielle markedet. Derfor styres det med å bygge 50 billige boliger årlig. Virkemiddel: kommunen selger eiendom til subsidiert pris for å få frem billige boliger. Eks: Åmotåsen - 40% av boligene skal være rimeligere.

De fleste boligene skal bygges av private.

I kommuneplanen og boligstrategien sies det at vi skal bygge 350 boliger i året i Asker kommune, men i fjor ble det bygget bare 150 boliger. Noen år vil det være mange, noen færre. Markedet og utbyggerne styrer dette. Kommuneplanen legger rammer.

Vi kan bruke kommuneplan ifht enklere løsninger /standard ifht str på utearealer ol for å få rimeligere boliger. Kommunens kommunale leiligheter kan også brukes for å styre en bosetting.

Osloregionen skal vokse i årene som kommer. Det medfører trafikkvekst. Derfor MÅ vi bygge langs kollektiv/ gang/ sykkelveier. Vi har ikke sjans til å bygge nok veier. Vi skal bygge tett rundt jernbanen. Det er hensiktsmessig for kommunen at det bygges når det også er skolekapasitet i området. Vi skal bygge der vi skaper gode boligområder i tilknytning til sentrene våre.

Kommuneplanen har bestemmelser for hvordan hierarki av lekeplasser osv.... skal etableres.

Andre utbyggingsprosjekter i Asker: 1500 boliger Billingstad, 1200 Dikemark, 1500 på Høn Landås, 800 i Heggedal.

3-400 nye boliger er potensialet i Borgenområdet. Alle disse vil ligge på en høyere standard, og henvende seg til en annen kjøpegruppe.

I forhold til sosial utjevning i Asker kommune er boligstrategien et virkemiddel ifht bygging av rimelige boliger og fordeling av boligstørrelser i hvert enkelt prosjekt over en viss størrelse. Borgen er Askers beste boligtilbud til mange mennesker. Derfor er Borgen verdifullt for Asker. Når man ikke ønsker segmentering, må det legges føringer for hvordan nybygging legges opp for å utjevne den demografiske sammensetningen i området.

(ABBL)Landskapsarkitekt er engasjert for å tegne ut opprustning av utearealene i hele Askerlia.

#### **Hva mener gruppen om bygging på Borgen?**

(AK) Skal vi bygge slik det er skissert i kommuneplan eller mulighetsstudien?

Momenter fra samtalen:

Vi trenger mer enn potensialet som er lagt inn i kommuneplanen.

Utvid kommuneplanen. Nok rekkehus. Noen mener man bør bygge for det ØVRE (ikke midtre) sosiokulturelle lag.

Ser ut til at det ligger på 50/50 med rekkehus og leiligheter nå. Er det mulig med 70/ 30 i stedet?

Rekkehus er kjempebra. Er det fare for at man ikke får solgt rekkehus og ender med å bygge blokker i stedet? Hvor mye kan egentlig markedet styre?

Godt å høre at man ikke skal bygge rimelige boliger på Borgen, Og at man ser det i sammenheng med resten av Asker-utviklingen.

Det er bra at Borgenprosjektet har fokus på hvordan vi kan forbedre nærmiljøene. Dette har vært viktig for Borgenprosjektet - vi synes det er bra.

Bolig oppå garasjeanlegg, hva med brannfare?

Svar: (ABBL)En brannteknisk konsulent lager en rapport for å ivareta dette.

Presentasjonen sier at for å skape endringer må man enten gjøre noe med eksisterende bebyggelse eller bygge nytt og supplerende. Går det an å pusse opp eksisterende boligmasse i Askerlia?

Svar: (S)Det er gjort mye de siste årene, blant annet med nye gavlvegger. Uteområdene er ikke prioritert nå. Det elektriske oppgraderes fortløpende i sameiene.

(AK)Det vil være urimelig (og antakelig ikke mulig) å legge rekkefølgebestemmelse på at eksisterende boligmasse må oppgraderes før garasjeanleggene tas. Behovet er først og fremst å gjøre noe med de falleferdige garasjeanleggene, og det er her det er muligheter til også å bygge supplerende boligmasse. Det kan være rimelig å legge inn føringer for oppgradering av uteområdene i tilknytning til utbygging.

Boligtypologi: Hvorfor ble ikke leilighetene solgt når man la ut Borgenhaven første gang?

Svar:(AK) Behovet i Askerlia er flere familieboliger. Veidekke hadde for store leiligheter da Borgenhaven ble lagt ut første gang- det var derfor de ikke blir solgt. Vi kan ikke vite hvem som kjøper dem. Dyrere leiligheter kjøpes av folk med mer penger. Leiligheter/ boliger som er tilrettelagt for barnefamilier blir i større grad kjøpt av familier.