

Introduksjon

Mandag 26. august var 20 medlemmer av BULLby på en befarings i Asker og Heggdal i Asker kommune. Inge Willumsen og Solveig Aaen var ansvarlig for planlegging og tilrettelegging av befaringsen, mens plansjef Tor Arne Midtbø, og Espen Tandberg fra Tandberg Eiendom AS sto for gjennomføringen. Midtbø og Tandberg holdt en informativ, engasjert og inspirerende redegjørelse om planlegging og stedsutvikling i Asker. Begge innlederne er fra Asker og viste tydelig sin lokalpatriotisme. De har mye å være stolte av, som vi kunne se på den etterfølgende befaringsen. Midtbø har vært i Asker kommune i 40 år, og har vært sentral i alle store plangrep og prosjekter.



Asker sentrum, foto Morten Lie

Bakgrunn og historie

Vi fikk de virkelig lange linjene; Asker er et gammelt samlingssted, og sentrum var tidligere oppe ved kirken og de gamle Askergårdene som lå på sølvveien fra Kongsberg. ByutviklingsprinsipperMen da jernbanen kom i 1871, ble tyngdepunktet flyttet om lag en kilometer til stasjonsområdet. I 1920 var det en søvngig liten stasjonsby, og det var fortsatt landlig i 50-åra.I 1966 ble det vedtatt en reguleringsplan der det ble satset på å få etablert et moderne tettsted ved jernbanen hvor E-18 gikk utenom sentrum .

I 1979 ble det vedtatt en ny, mer ambisiøs reguleringsplan, med ringvei rundt sentrum og det nye shoppingssenteret Trekanten. Dette gikk ikke uten motstand, det var sterke motreaksjoner bl.a. for bedre jordvern og mer bevaring. Tidlig i 80-åra var det velstand, med mye folk, og biler, i Asker sentrum, men på slutten av 80-tallet var det tydelig handelslekkasje og mistrivsel, på grunn av at flere handelssentra ble etablert i regionen.

Det ble derfor satt ned et ad-hoc utvalg I 1988 som konkluderte med at det var behov for et konsentrert sentrum med økte utbyggingsrammer, en arkitektonisk helhet, ny kollektivterminal, attraktive utearealer

med et utvidet gågatenett og Asker-elva inn i sentrum. Det ble også satset på å få noen boliger inn i sentrum, selv om man på dette tidspunkt vanskelig kunne se for seg at noen virkelig skulle ønske å bo midt i sentrum. I dag er dette derimot ettertraktede boliger.

I 1990 ble det vedtatt at kommunens primære oppgaver, i tillegg til en helhetsplan og regulering, skulle være å opparbeide utearealer, veisystemer med nødvendig parkering, og kollektivterminal. Kommunen ønsket ikke å legge lokk over togstasjonen, den skal være en naturlig og vital del av sentrum. Bussterminalen ligger ved siden av togstasjonen.

Byutviklingsprinsipper

I Asker har et sett med prinsipper for byutvikling ligget til grunn:

Forutsetningene for en by-/stedsetablering er lik for alle:

- Først må det være et trafikkknutepunkt,
- deretter et handelssted og
- dessuten møteplasser

Identiteten til byen/stedet er unik, og derfor ulik for alle:

- De naturgitte forhold,
 - de kulturhistoriske forhold,
 - planer og føringer for framtida.
- Og i dette ligger handlingsfriheten.

Byplanen ble etablert med klassiske motiver, to torg, gater med alléer – akser, plasser og fondmotiver. Men det var hele tiden klart at næringslivet og kulturen måtte bidra for å skape liv i sentrum. Dette må utvikles parallelt med utbyggingen.

Kommunen kan vedta rammer for bebyggelsen, og for skiltingen, stimulere til utadrettede fasader, bygge gater og torg, sette av areal til handel, til hvile, til uteservering.

Privat sektor overtar der kommunen kommer til kort. Den private utbyggeren, og handelsstanden, har svært stor innflytelse på byutforming og byliv.

Da omkjøringsveien var etablert, ble den tidligere hovedgaten gravd opp i hele sin lengde for å legge en teknisk kulvert under hovedgata. Der kan gatevarmen og alle rør og ledninger være tilgjengelig uten ytterligere oppgraving. Samtidig ble det opparbeidet universell utforming som ga adkomst til næringslokaler langs dette strøket og i sidegatene. Det ble etablert soner langs fasadene som kan brukes til utstillinger, kafebord og lign. Alle næringsdrivende ble med på dette.

Det var også et mål at det skal være en balanse mellom antall butikker i kjøpesenteret og butikker på gateplan. For å få til dette var det nødvendig å eliminere «døde» fasader langs fortauene, og få etablert andre funksjoner som er mer åpne mot omgivelsene i disse arealene. Utbyggere og næringsdrivende, spesielt Tandberg eiendom, har bidratt til fellesskapet. Tandberg eiendom eies av tre brødre og deres mor på 92 år. Firmaet startet i 1984, og startet med prosjekter i Asker sentrum i 1998. De eier nå 75000 kvm i Asker, også i Heggedal og Tofte.

I Asker sentrum ligger mer enn halvparten av butikkene utenfor Trekanten kjøpesenter, og nesten 50% av omsetningen skjer utenfor kjøpesenteret. Både kjøpesenteret, butikkene og gårdeierne er organisert i «Asker sentrum AS». Tandberg eiendom eier om lag 80 av de 110 butikker og servicelokaler, og krever deltakelse i «Asker sentrum AS» for alle sine leietakere. I 2007 ble Asker kommune tildelt Bymiljøprisen for Asker sentrum, under mottoet: Uten handel dør sentrum. Tandberg Eiendom ble tildelt City-prisen i 2008.

Befaring i Asker sentrum

Vi ble vist rundt i både Asker og Heggedal av de to engasjerte aktørene.

Hovedaksen i Asker går mellom stasjonen og Kulturhuset. Det er en plass ved hver ende av «Strøket». Bakerløkka ved kulturhuset er opparbeidet med fast dekke, delvis betongheller, delvis tregulv. Det har skulpturer som barna elsker å klatre på, utescene, benker, et grunt vannbasseng. Og der finner vi Pyramiden, en stor skulptur som representerer alle steinsorter som Asker er bygget på, helt tilbake til silurtiden. Aksen er beplantet som en allé med trær og busker, og har redusert fart med prioritet for fotgjengere, og noen parkeringsplasser, bla for forflytningshemmede.



Pyramiden. Foto: Morten Lie

På befaringen fikk vi se mange eksempler på hvordan kommunen har lyktes i sin stedsforming. Det har imidlertid også vært utfordringer, f.eks Asker torg, som var et sted der lokale bønder kunne selge sine varer. Torget ligger for enden av Strøket, ved stasjonsbygningen. Drømmen fra 1994 var å reetablere dette torget, Men etter alt arbeidet i som ble utført i sentrum, var det nesten ingen torghandlere igjen, de hadde flyttet eller blitt lagt ned. Derfor ble det laget en arkitektkonkurranse om utformingen av torget, men den ble aldri fulgt opp. I mellomtiden ble det etablert en midlertidig løsning med lekeapparater, bord og benker, en boktralle fra biblioteket osv. Her tennes også årlig det store juletreet. Dette midlertidige har allerede fungert greit i mange år.



Asker Torg, foto Morten Lie

I den andre enden av Strøket ligger da Asker torg. Hele denne aksen blir stengt for biler når det er 17. mai, marked eller andre arrangementer. Kvartalet nederst mot stasjonen var tidligere preget av kjedelige kontorfasader og parkering. Langs denne delen har Tandberg Eiendom flyttet om på leietakere og fått en mer aktiv bruk av arealene som gir mer interessante fasader, som kaffebar, interiørartikler, apotek, kolonial, og restaurant. De har vært tydelige på hva slags leietakere de ønsker, og velger heller å vente til den rette dukker opp, selv om det kortsiktig betyr tap av leieinntekter. Det har nok vært en lønnsom strategi, for i dag er Asker et attraktivt sted for næringsetablering. Forretningene betaler høyere leie langs gatene enn i Trekanten.

Et annet problem har vært hva som skal skje med Føyka, som ligger rett vest for sentrum og er et stort idrettsanlegg med flere baner, og en park. Arealet er eiet av Asker Skiklubb og Asker kommune. Det ble her utarbeidet planer for å bygge tettstedet videre ut med en stor andel boliger på området. Planen var da å flytte idrettsaktivitetene til Drengsrud, ca. 2 km utenfor sentrum. Imidlertid motsatte skiklubben seg dette, og de har fortsatt tilholdssted i sentrum. Videre utvikling av området er derfor uklart.

Det bygges også mye boliger rundt knutepunktene, og i Asker fikk vi se flere «generasjoner» De er bygget over flere tiår, og det var behov for fleksibilitet i planene etter hvert som stedet vokste. Når et av de tidlige boligkvartalene, Vinkelgården, fikk etablere garasje i sin første etasje var kravet fra kommunen at takhøyden skulle vær 3, 5 meter, slik at det var fleksibilitet i forhold til senere bruk. Slik har det også fungert, i dag er det etablert flere mer utadvendte funksjoner her.

Midtbø understreket av selv om kommunen i dag har mange arbeidsplasser, er det fortsatt for mange som pendler mot Oslo, så en viktig strategi for kommunen er å få etablert flere arbeidsplasser. Ikke minst helt syd i kommunen, der en stor cellulosefabrikk ble nedlagt for noen år siden.

I Asker har både offentlige og private aktører vært opptatt av gode uterom. En buet gangvei, Smuget munner ut i Wesselkvartalet, som er utformet av arkitektene Vignès+Kosberg++ Arkitekter AS. Opprinnelige planer la opp til en ganske tradisjonell bebyggelse. Den bevaringsverdige gamle trevillaen i kvartalet (som huser Peppes Pizza) ble varsomt flyttet og plassert ned mot Jernbanen. Arkitektene ønsket å modellere former i nybygget som reduserte støy og ga optimalt dagslys. Resultatet ble mykere former og mer uttrykksfulle fasader i tegl og eik. Tandberg hadde foreslått en slags gitarform. Det ble ikke krevd reguleringsendring, dette lot seg gjennomføre som en byggesak. Høyden ble 7 etasje, og etasjene ble noe forskjøvet for å bedre lysforholdene. Dette ble gjennomført med plass-støpt betong, (utført av en entreprenør fra Stavangermiljøet) I 1. etasje er det forretninger og spisesteder, og midt i kvartalet en liten park med vann, en nydelig liten perle. Wesselkvartalet ble tildelt Murverkprisen og Doga merket for design og arkitektur.



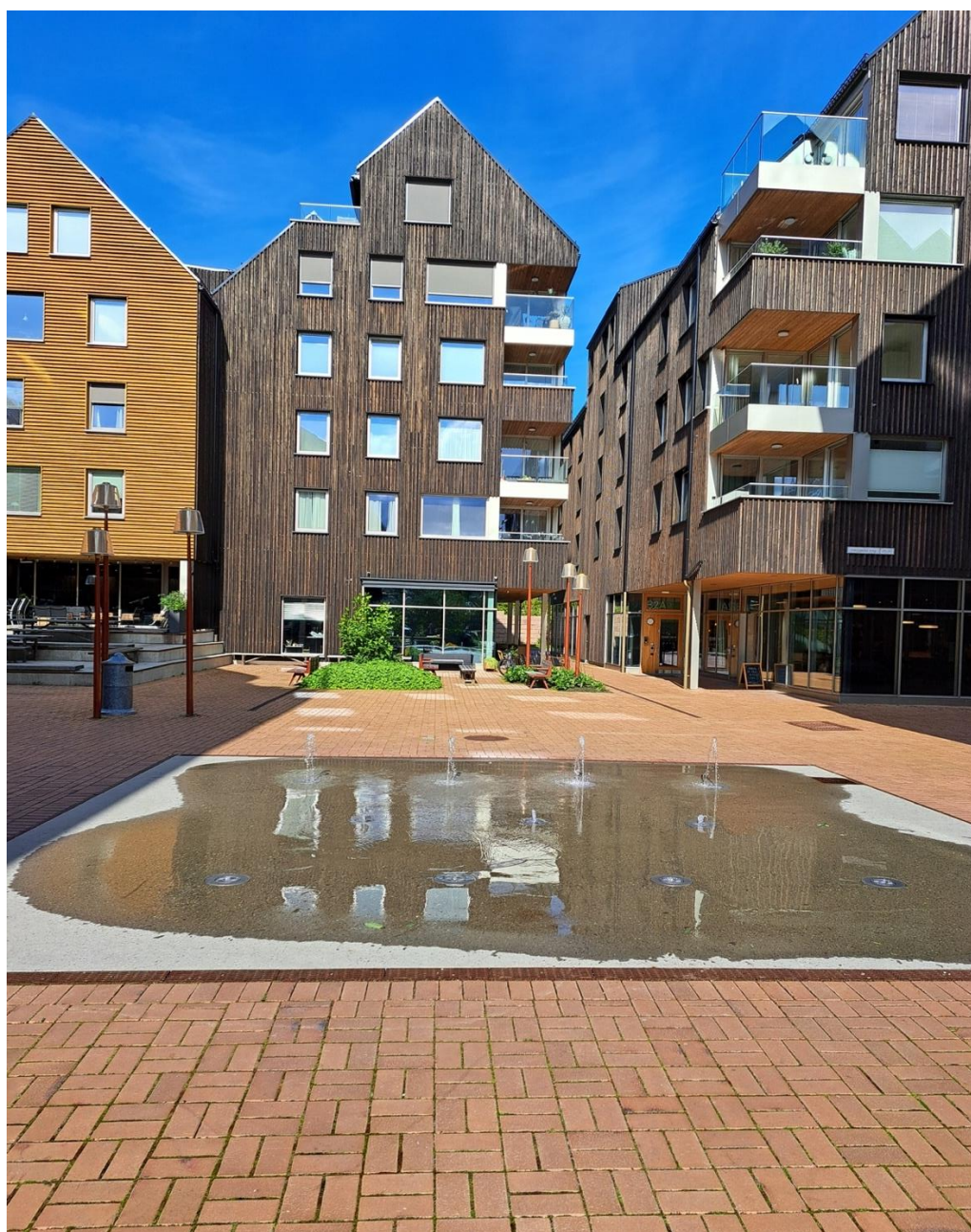
Wesselkvartalet, foto Johan-Ditlef Martens

Det er i dag om lag 1000 innbyggere i selve Askersentrum, 10 000 innenfor en kilometers avstand, og 30 000 innenfor 2 kilometers avstand, det som nå i plansammenhenger er regnet som sentrumsområdet. Midtbø snakket også om de store utfordringene som kommunen har i dag fordi de må planlegge under stor usikkerhet. Asker sentrum er sterkt berørt av E-18, og manglende beslutninger gir store utfordringer, som «lammer planprosessen».

Befaring i Heggedal sentrum

I henhold til de regionale planene ble det fattet vedtak både fylkestinget og i Jernbaneverket i 2010 om en statlig og regional satsing i Heggedal. Jernbaneverket prioriterte Heggedal stasjon med oppgradering av stasjonen, ny kjørebri med veisystem som da erstattet den tidligere planovergangen, og ny gangbro med ramper og heiser. Det er etablert innfartsparkering. Det arbeides videre ved Heggedalsbanen, der to stasjoner er lagt ned og tre stasjoner rustes opp. Det er nå halvtimes frekvens med toget. Det er også bygger ny barnehage (som et Futurebuilt prosjekt) ny barneskole og flerbrukshall.

Heggedal er ti minutter fra Asker med tog, og BULLby-gruppa reiste videre dit for en omvisning. Heggedal kan vise til byutvikling på 10+10 år. Noen gamle bygninger i sentrum ble revet, andre ble bevart og rehabilitert. Den gamle fabrikkbygningen ved elva og Kistefosdammen er gjort om til galleri og atelierer for mange kunstnere.



Heggedal sentrum, foto: Johan-Ditlef Martens

I 2012 ble Heggeodden utbygget, ved at 5 eneboliger ble erstattet av 100 leiligheter, med forretninger mot veien. Den ble bygget ny gang/sykkelvei langs Røykenveien, og en ny sykkelpark, Transformator'n i 2015.

Sykkelparken har vist seg å være veldig vellykket og mye besøkt. Heggedal sentrum er et unikt samarbeid mellom stat, fylke og kommune, privat sektor og frivillighet. Suksesskriteriene er at det har vært en klar visjon, et allment ønske om forandring og tydelig offentlig vilje. Dette har gitt et vellykket offentlig/privat samarbeid, og som har kunnet utnytte en velorganisert frivillighet.

Heggedal utgjør en stor investering, der stat og fylke har stilt opp med i overkant av 500 mill.kr, kommunen har investert 450 mill.kr, og Tandberg Eiendom har investert 1000 mill.kr. På sentrumstomta er det bygget 117 leiligheter med tydelig fokus på arkitektur, med renommerte arkitekter som Vignæs+Kosberg++ Arkitekter AS.

Også i Heggedal er det satt opp skulpturer, bl.a. av Magne Furuholmen. Det er laget et omsluttet torg mellom de nye boligene der det bl.a. er inngang til innbyggertorg med kafe og saler, Det er også en åpnere plass mot Kistefosdammen, omhyggelig planlagt og utført som et spennende uterom, med torg og park ned mot vannet. Ifølge ordføreren det vakreste torg i Asker, da det ble åpnet med nesten 2000 heggedøler til stede.



Befaringsdeltakere i Heggedal sentrum, foto: Johan-Ditlef Martens