

Sak 22/18376 – Kommuneplanens arealdel

Dette er en uttalelse fra Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL) til kommuneplanens arealdel. ABBL ønsker som en aktør i boligmarkedet med Bærum kommune som ett av to primære nedslagsfelt, men også som en aktør med samfunnsansvar med sterk lokal tilknytning, å gi noen innspill til de strategiske grepene i forslaget til kommuneplanens arealdel. Avslutningsvis vil vi også komme innom noen spesifikke eiendommer.

Overordnet strategi og føringer

Den overordnede målsettingen for norsk boligpolitikk er at alle skal bo trygt og godt. Dette er en ambisiøs målsetting, og samtidig et uttrykk for at bolig betraktes som et grunnleggende gode som skal være tilgjengelig for alle, uavhengig av inntektsnivå. Dette har gjennom tidene vært understøttet av den såkalte *eierlinja*, der eierskap til egen bolig har blitt favorisert skattemessig.

ABBL er positiv til at FNs bærekraftmål ligger til grunn for arealplanstrategien til kommunen. Kommunens ansvar for å skaffe bolig til sine innbyggere ligger i krysningen mellom de tre bærekraftsdimensjonene; klima- og miljø, sosial og økonomisk bærekraft. Tilgang til egen bolig er sentral innenfor alle disse tre dimensjonene. Det er også viktig for nåværende og fremtidige generasjoner at naturområder beskyttes og forvaltes på en god måte, samtidig som man legger til rette for vekst. Det vil derfor også være viktig at kommunen sammen med transportmyndigheter tilrettelegger for en grønn vekst basert på kollektive løsninger.

ABBL vil også vise til de 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder, utarbeidet av Bygg21. Disse prinsippene burde være en ledetråd i behandling av regulering- og byggesaker for Bærum kommune.

Boligutfordringer for Bærum kommune

Bærum kommune står overfor to store utfordringer med hensyn til bolig og byutvikling; demografisk utvikling og prispress i boligmarkedet.

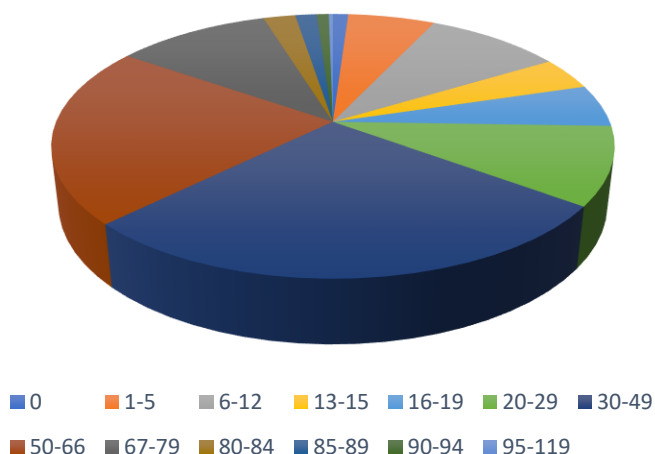
Demografisk utvikling

Kommunens befolkning blir stadig eldre, og i henhold til kommunens egne tall viser at «Veksten i aldersgruppen 80–84 år er beregnet til cirka 43 prosent frem til og med 2026. Prognosen viser at den samlede økningen i denne aldersgruppen er beregnet til 127 prosent frem til 2047.

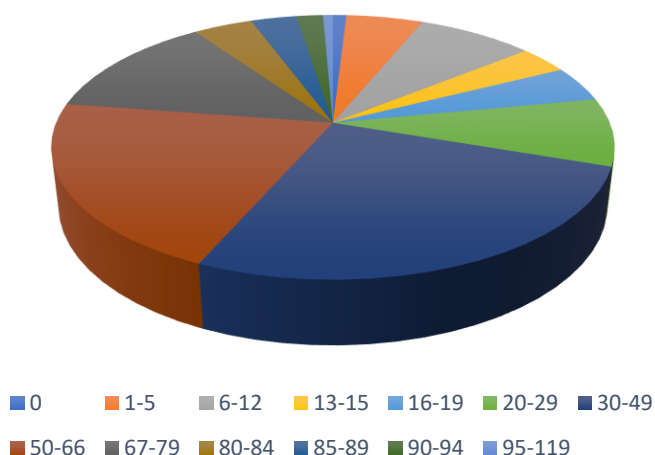
For aldersgruppene 90–94 år er det ventet en økning på 0,5 prosent frem til 2026, stigende til 155 prosent i 2047. Hovedtyngden av veksten kommer etter 2028. Befolkningsprognosen viser at aldersgruppen 95 år og eldre vil øke med 9 prosent frem til 2026, og stigende til 170 prosent i 2047.

Samlet for aldersgruppen 80 år og eldre er det forventet en økning fra rundt 6 100 innbyggere til 14 700 innbyggere fra 2022 til 2047. Av økningen på 8 600 personer er cirka 3 600 personer i aldersgruppen 80–84 år, 2 900 er i aldersgruppen 85–89 år, 1500 personer er i aldersgruppen 90–94 år og 600 personer er 95 år eller eldre.»

Bærums befolkning 2022



Bærums befolkning 2050



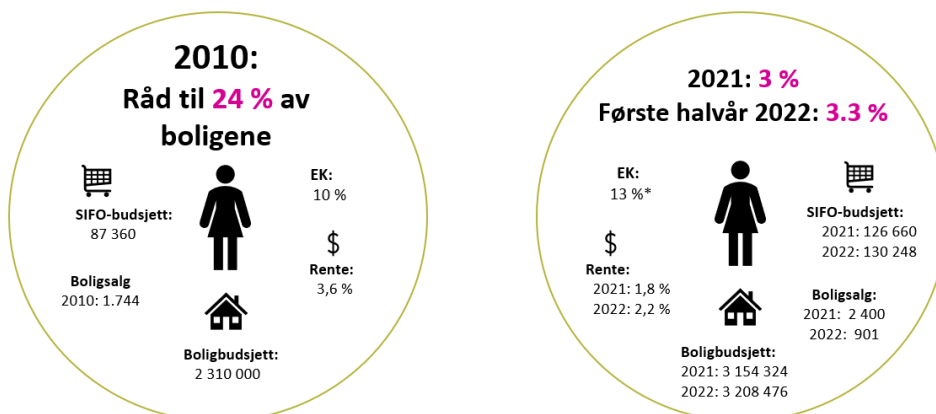
Prognosen viser at befolkningen i alderen 30 til 66 reduseres, mens befolkningen over 67 økes. Det betyr at den delen av befolkningen som skal bidra med skatteinntekter reduseres, samtidig som den delen av befolkningen som kan forventes ha behov for sosiale tjenester økes.

Noe av denne tendensen kan trolig motvirkes gjennom strategisk boligbygging. Det vil være viktig å tilrettelegge for boliger for eldre som gjør at de kan bo hjemme så lenge som mulig. Her bør man også se på nye alternative boformer.

På den andre siden bør det bygges attraktive boliger for unge voksne i etableringsfasen. Flermannsboliger og rekkehus er attraktive boliger for mange unge.

Prispress

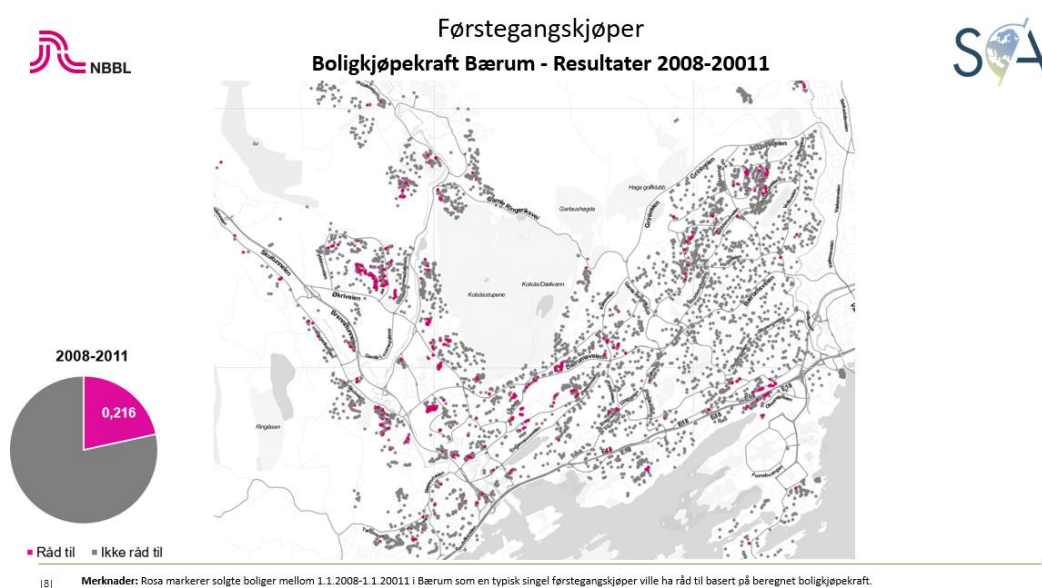
Bærum er en uadskillelig del av det større boligmarkedet for Stor-Oslo. Prisveksten har vært større her enn i landet for øvrig, og boligprisene har steget kraftig i Bærum de siste årene. For de som allerede er etablerte i boligmarkedet, har prisstigningene liten betydning, men for førstegangskjøpere har den fått store konsekvenser.



Kilde: NBBL

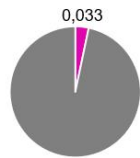
En førstegangskjøper som i 2010 hadde råd til 24% av boligene som ligger ute på Finn.no, har i dag kun råd til 3,3% av boligene i markedet første halvår 2022. At tallene for Oslo kommune ser enda dårligere ut, er dog en mager trøst. Disse tallene betyr at unge førstegangskjøpere enten må få hjelp hjemmefra for å komme inn på boligmarkedet, eller flytte fra kommunen.

Med slike boligpriser, vil det også være utfordrende å finne kvalifisert arbeidskraft til lavtlønnsyrker lokal, som igjen betyr at denne arbeidskraften kommer reisende til kommunene fra områder omkring med lavere bokostnader. Denne typen mobilitet er svært lite bærekraftig ut fra et klimahensyn.

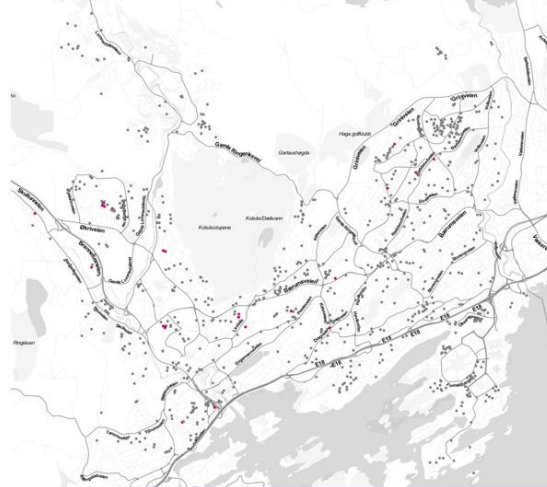


På det første kartet fra perioden 2008 – 2011 ser man at boliger som er tilgjengelige for førstegangskjøpere er spredt utover store deler av kommunen.

Første halvår 2022



■ Råd til ■ Ikke råd til



[11] Merknader: Rosa markerer solgte boliger mellom 1.1.2022-31.06.2022 i Bærum som en typisk singel førstegangskjøper ville ha råd til basert på beregnet boligkjøpekraft.

Når man ser på kartet for første halvår 2022, ser man at antallet boliger som førstegangskjøperen har tilgang til er drastisk redusert, og boligene som er tilgjengelig konsentrerer seg til mindre og færre områder.

For å redusere prispresset og gjøre kommunen tilgjengelig for også kommunens førstegangskjøpere, arbeidskraften kommunen trenger og fremtidige skattebetalere, vil det være nødvendig å bygge flere boliger også utenfor de prioriterte knutepunktene.

Knutepunktstrategien er som prinsipp veldig riktig, men den skaper også et ytterligere prispress når det pekes på svært få knutepunkter. Tomteprisene i disse områdene presses i været og boligutviklere som ABBL har ikke mulighet til å være med, da ABBLs utviklingsstrategi er å tilby «vanlige» boliger for «vanlige» folk, og ikke boliger til to og tresifrede antall millioner.

ABBL ønsker en byutviklingsstrategi som gjør det mulig å bygge ut boliger langs kollektivakser, være seg tog, t-bane eller busslinjer. Da kan det bygges boliger for langt lavere summer, med gode kollektivmuligheter, men samtidig med bomiljø av høy kvalitet. Mange velger Bærum på grunn av nærhet til natur og grøntareal.

Konvertering av industriområder

For ABBL vil konvertering av industriområder kunne være en bærekraftig måte å få økt boligbygging uten å redusere grøntområder. Områder med industri, lager etc. kan også ofte tiltrekke seg uønskede aktiviteter. Opprydding og konvertering av slike områder vil kunne heve kvaliteten for nabolagene.

Eksempler på dette er områder langs Akerselva der konvertering av industri til bolig, i tillegg til nye boliger også har ført til istandsetting og allmenngjøring av grøntområder. Det samme kan sies om planene for Brakerøya/Lierstranda og andre industriområder som er under konvertering eller planlagt konvertering som Økern, Hasle og Bryn i Oslo. Man får tilbake grøntområder og grøntstruktur, åpner bekker for innbyggerne.

Konkrete arealformål

ABBL har interesser i Nadderudveien 113, der Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 ønsker å dele ut deler av en eiendom for utvikling. Eiendommen ligger ved knutepunkt der t-bane og buss krysser

hverandre. Den ligger rett ved kommunal infrastruktur som skole og barnehage, samt kommersiell infrastruktur som butikker og servering.

ABBL ser for seg muligheten for å bygge tre lavblokker tilsvarende den eksisterende bebyggelsen, der en del av leilighetene avsettes til ungdomsboliger. Etter vår mening tilfredsstiller et slikt prosjekt flere bærekraftmål. ABBL ønsker velkommen en god dialog med kommunen om utforming og innhold av et slikt prosjekt.