

Landskonferanse om stedsutvikling 2008:

Asker sentrum - en levende småby



v/ Espen Tandberg, Tandberg Eiendom og Tor Arne Midtbø, Asker kommune

Asker kommune

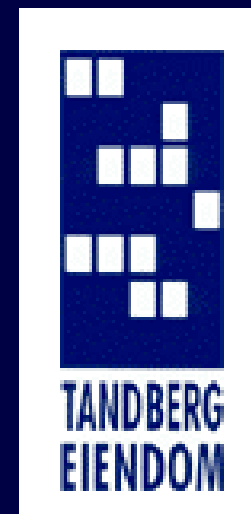
- 53.000 innbyggere
- 24.000 arbeidsplasser



Midt mellom Oslo og Drammen

Tandberg Eiendom AS

Familieselskap fra Asker,
base i Asker og Oslo



Startet med oppkjøp av bygårder i Oslo i 1984
-startet med Prosjekt : Asker sentrum i 1998..
(har i dag ca 70 av 110 butikk/service lokaler i

Asker Sentrum)

Har ca 50.000 kvm i Asker

+ 25.000 kvm i Oslo

(inkludert Frognerseteren og Sporten)

+

Utbyggings prosjekter/tomter i Asker sentrum
og Heggedal Sentrum på ca 70.000 kvm

Asker - et gammelt samlingssted



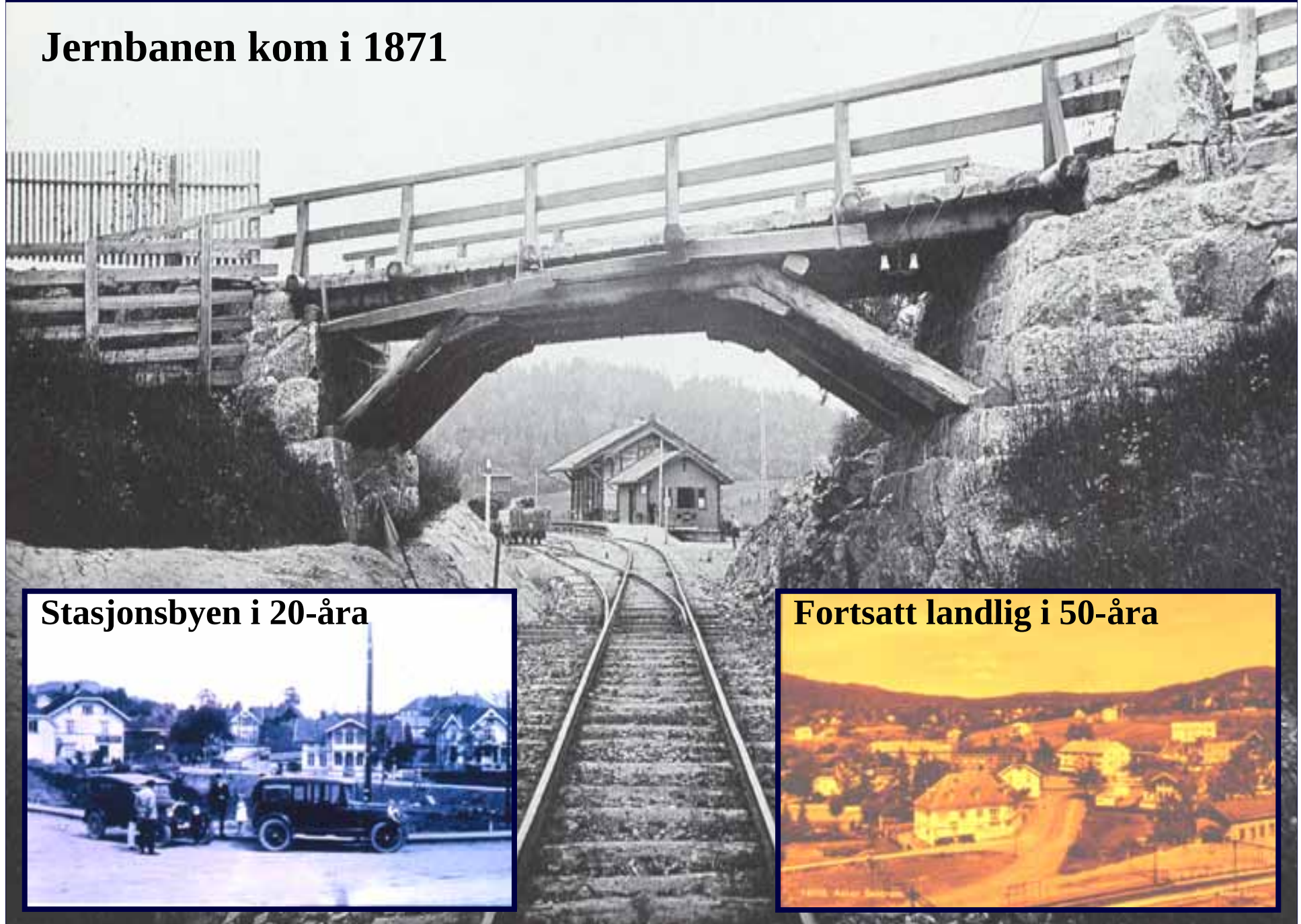
Gamle Asker kirke



**Askergårdene og
Sølvveien**



Jernbanen kom i 1871

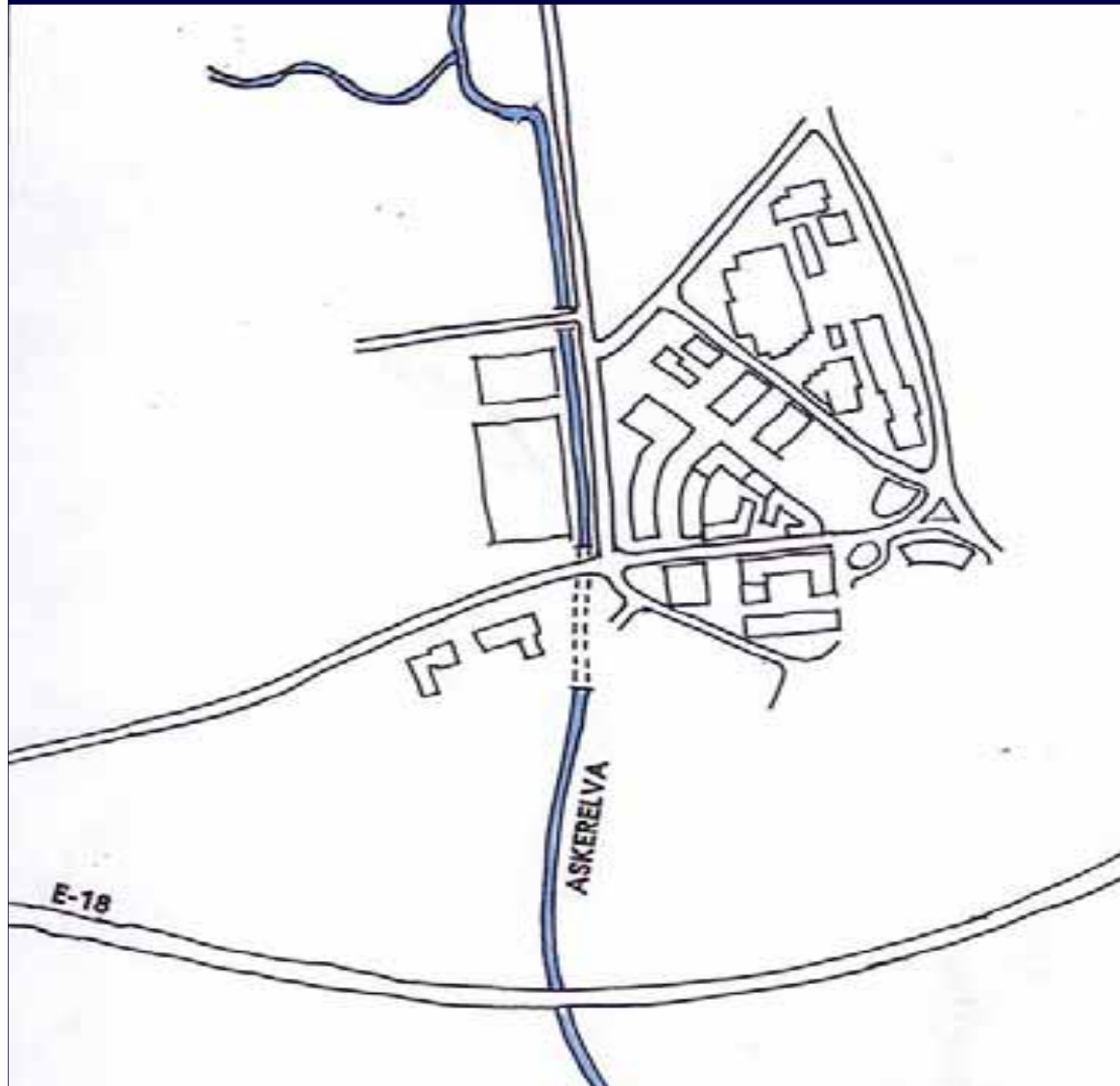


Stasjonsbyen i 20-åra



Fortsatt landlig i 50-åra





Reguleringsplanen av 1966

- Et moderne tettsted
- Europaveien utenom



ASKERAKSJONEN



NY REGULERINGSPLAN FOR ASKER SENTRUM

Det er nå lagt frem en samlet reguleringsplan for Asker sentrum. Planen omfatter også den såkalte «Trekanten».

best kan realiseres. Etter planen skal Trekanten utbygges maksimalt med kontor- og forretningsbygg samt omfattende parkeringsanlegg og parkeringsbus, inn i systemet har man også klemt et samfunnsbus, og man har dessuten holdt åpnet for hellighet for boligformål i en eventuell tredjeetasje i nye et bebyggelsen.

I det eksisterende sentrum vil det bli en omfattende nybebyggelse, samtidig som en vesentlig del av den eldre trebebyggelsen vil bevares.

ASKERAKSJONEN

Askeraksjonen har til formål å informere Askers innbyggere om konsekvensen av reguleringsplanen.

valgte om innbyggernes standpunkt ved deres underskrifter og andre tiltak.

Boliger i — og i tilknytning til sentrum fortreges til fordel for annen



Motreaksjon på modernismen

- Jordvern
- Bevaring

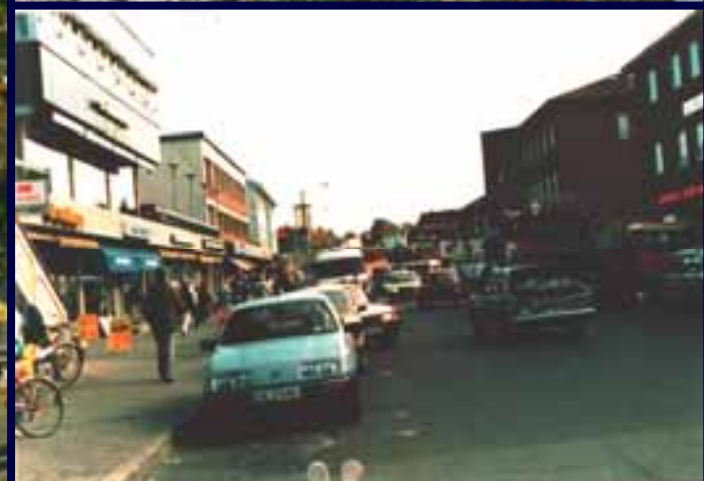
Reguleringsplanen av 1979

- Ringvei rundt sentrum
- Trekanten
- Noe bevaring



Tidlig 80-åra; velstand og biler i Asker sentrum

Siste halvdel av 80-åra; handelslekkasje, mistriksel...



Ad hoc utvalgets hovedkonklusjoner (1988):

- Konsentrert sentrum, økte utbyggingsrammer
- Arkitektonisk helhet
- Boliger, døgnet rundt miljø
- Attraktive utearealer, utvidet gågatenett
- Askerelva inn i sentrum

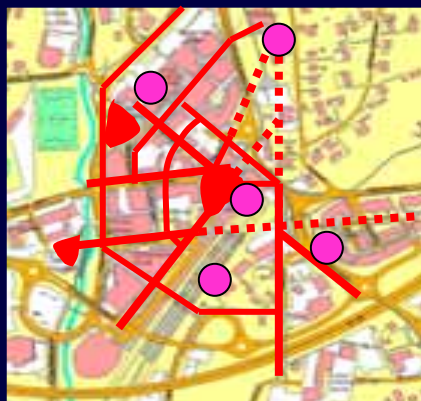
Formingskriterier:

- 4 etasjes fasader + inntrukket 5. etasje
- Skråtak
- Teglmateriale



**1990:
Kommunens
primære oppgaver:**

- Helhetsplan/
regulering
- Opparbeide:
Utearealer
Kollektivterminal
Veisystemer
Parkering etc.



HP 1991 – 94:

75 mill. kr



Utomhusplan, datert ØKAW arkitekter 1990



Vi fikk plasser, gater, akser, fondmotiver....og trær...



**Kollektivterminalen understreker
at Asker er en stasjonsby**



Og utbyggerne fulgte på....

**Vi fikk et kjøpesenter
inn i småbyen vår...**





Første utbyggingsfase ble avsluttet med Bakerløkka, høsten 2001



Men byutvikling er en evig prosess....



Nytt dobbeltspor Sandvika - Asker



Nytt kulturhus



Og en ny utbygger meldte seg på.....Tandberg Eiendom

Tandberg Eiendom i Asker





Og så var vi i gang igjen....

Prinsipper for byutvikling

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

- **Trafikknutepunktet.....og knutepunktet kommer først**
- **Handelsstedet**
- **Møteplassen**

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

- **De naturgitte forhold**
- **De kulturhistoriske forhold**
- **Våre planer og føringer for framtida**

Her ligger handlingsfriheten vår!

**Dobbeltsporet Asker
- Sandvika og ny
jernbanestasjon er
ferdigstilt.**

**Asker sentrum er et
viktig knutepunkt.**





Sentrum er blitt by, med urbane kvaliteter, handel og møteplasser



Kulturhuset er et landemerke - og en motor - i sentrum.

Agro-gården



Torvgården



Nye hus og gater ferdigstilles...





Nye kvartaler tar form..



Trekanten kjøpesenter utvider.....



Byplanen: klassiske motiver med alléer- akser- plasser- fondmotiver

MULIGHETENES KOMMUNE

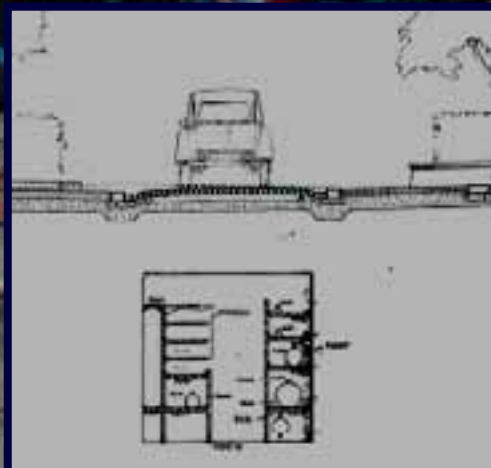


Arkitekturen: trehusene, murhusene, glass- og betong husene



**Universell
utforming**





**Gatevarme og
teknisk kulvert**





Forskjønning

- Skulpturplan
- Blomsterplan



Men reguleringsplaner er ikke nok for å få en attraktivt by....

**Kommunen kan vedta rammer for bebyggelsen,
....og for skiltingen.**

**Kommunen kan stimulere til utadrettede fasader,
Kommunen kan bygge gater og torg,
og sette av areal til handel, til hvile, til uteservering...**

**Men kommunen kan ikke vedta butikkmiksen,
eller regulere inn kaffebaren,
eller lage bestemmelser for vindusutstillingene.**

**Kommunen bygger ikke engang forretningsbebyggelsen,
eller designer fasader, og detaljer...**

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

I Asker sentrum ligger mer halvparten av butikkene utenfor Trekanten kjøpesenter. Både kjøpesenteret, butikkene og gårdeierne er organisert i "Asker sentrum AS".

Tandberg Eiendom leier ut til brorparten av butikkene utenfor kjøpesenteret.

Tandberg Eiendom bestyrer et "kjøpesenter i friluft".



Meierigården



Storebrand
gården



Jordan
gården

Fasader åpnes



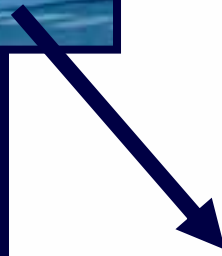
Gårdeier styrer bransjemiks, og krever deltakelse i fellesskapet.



Serveringssteder skaper liv, lokaliseringen er svært viktig

Eksempel "Rypegården":

Fra passiv bankfasade
til aktiv butikkfasade





Tandberg Eiendom bidrar til fellesskapet



Og Askerbyen fylles med liv



Handelsstanden skaper liv....



Kulturorganisasjonene skaper liv...



Idrettslagene skaper liv...





Handelen blomstrer



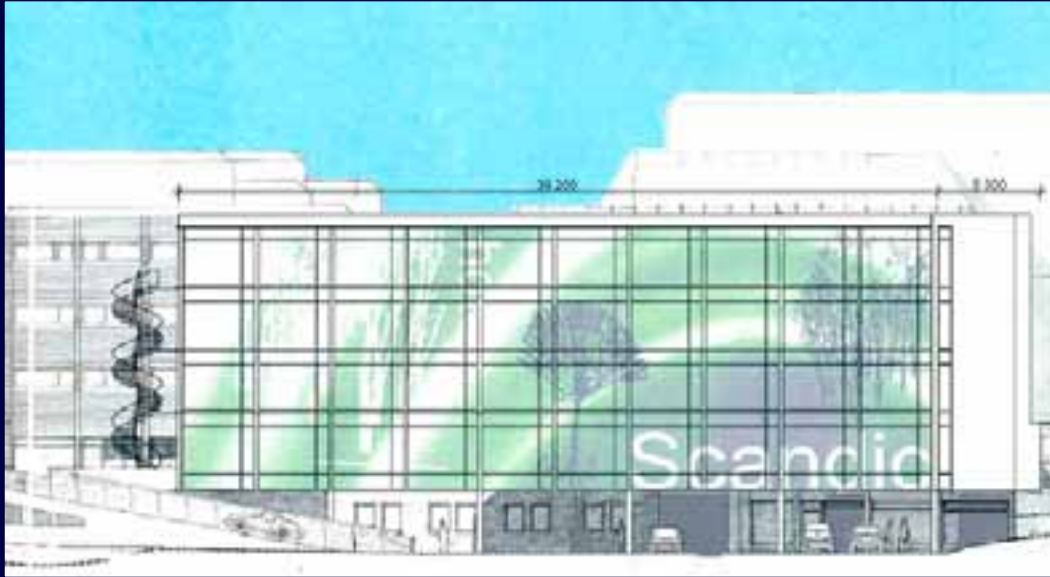
**Asker sentrum tildeles
Bymiljøprisen 2007**

**Motto for tildelingen:
"Uten handel dør sentrum"**



Tandberg Eiendom ble tildelt City-prisen 2008





Nye gårder, nye gater, og nye parker kommer etter hvert



Noe tar vi vare på, selv om det ikke er så gammelt

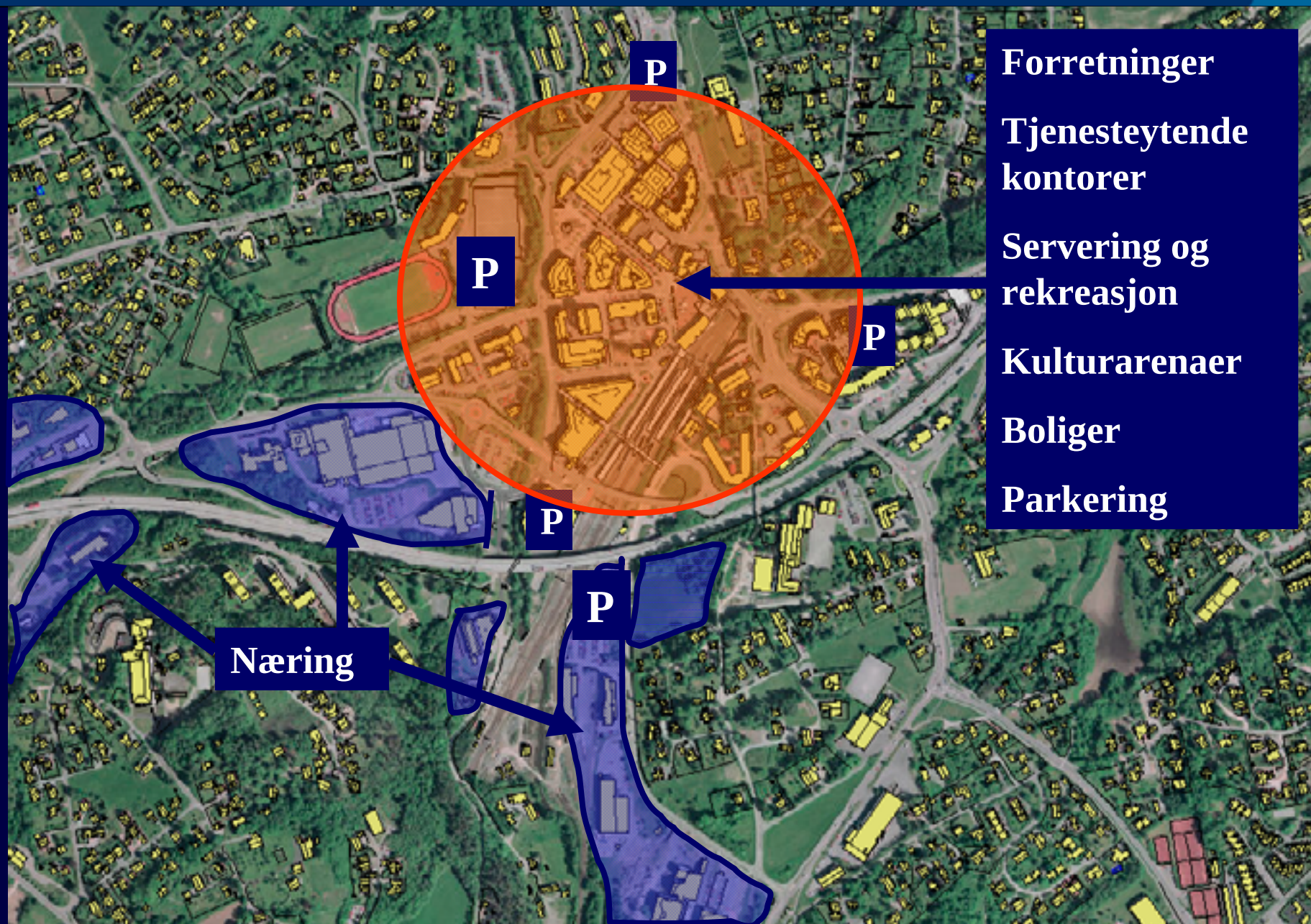
Askerelva



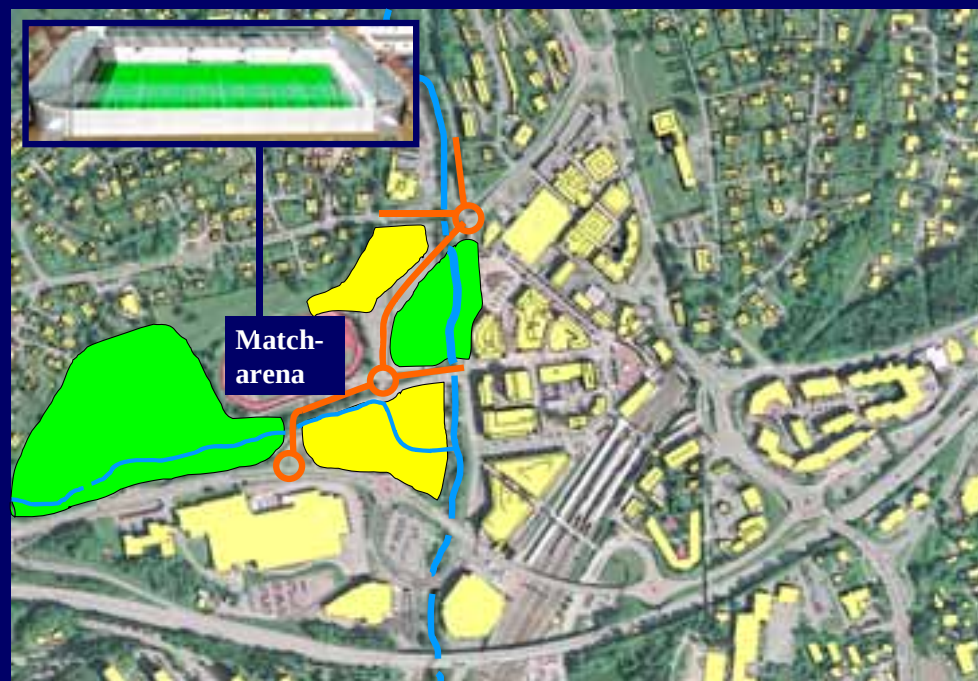
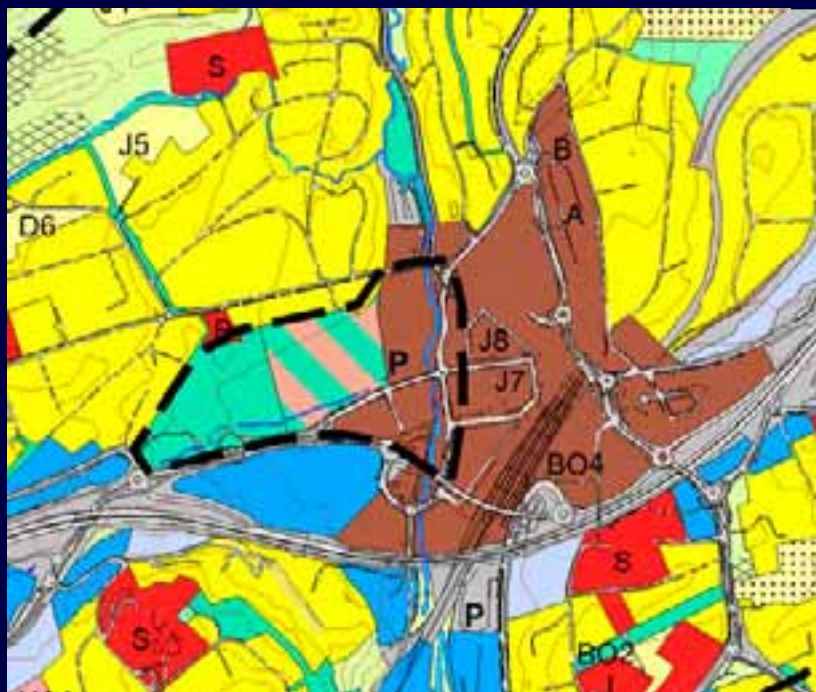
Rådhusparken

De grønne omgivelsene må på plass





Asker: det urbane service-senteret skal være konsentrert



Føyka:

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele området som skal ivareta:

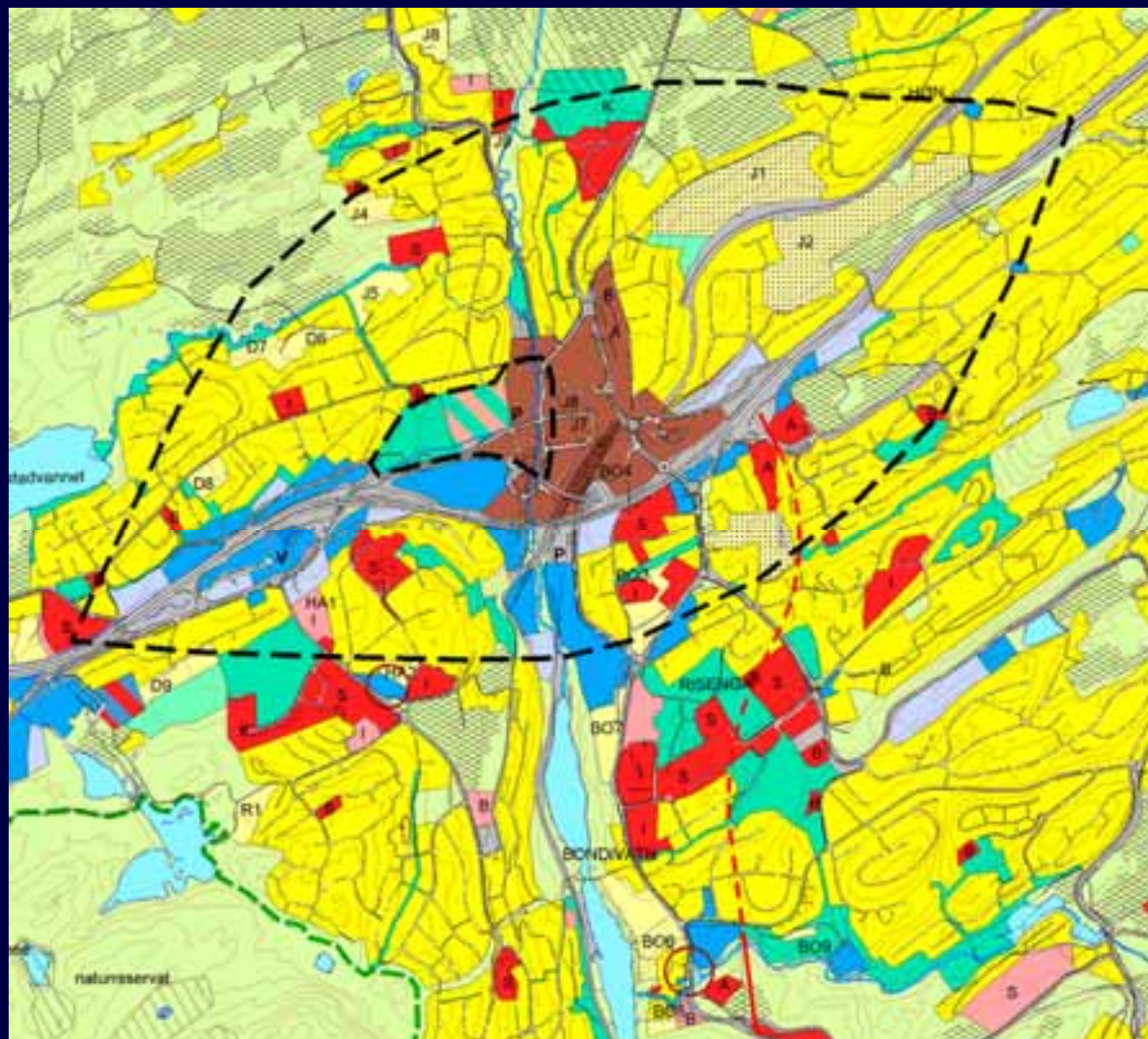
- Aktivitetspark på grusbaneområdet,
- Matcharena for fotball m.m., samt kunstgressbane,
- Ringveiforbindelse rundt sentrum,
- Grøntstrukturen, langs vassdragene, og øst-vest gjennom området,
- Ny sentrumsbebyggelse i østre del (utvidelse av dagens sentrum),
- Et stort parkeringsanlegg som skal fungere som innfartsparkering fra vest på dagtid.



De sentrale byrom; Bakerløkka, Føyka, Torget.....og Elvetorget



E-18.....Askerbyens største utfordring; barriere og miljøutfordring



Alternative traséer for E-18 forbi Asker sentrum



Vårt paradoks:

Vi må investere i kostbare E-18 tiltak for å bygge ut en by basert på kollektivsystem og jernbane.



Innfartsparkering i Asker

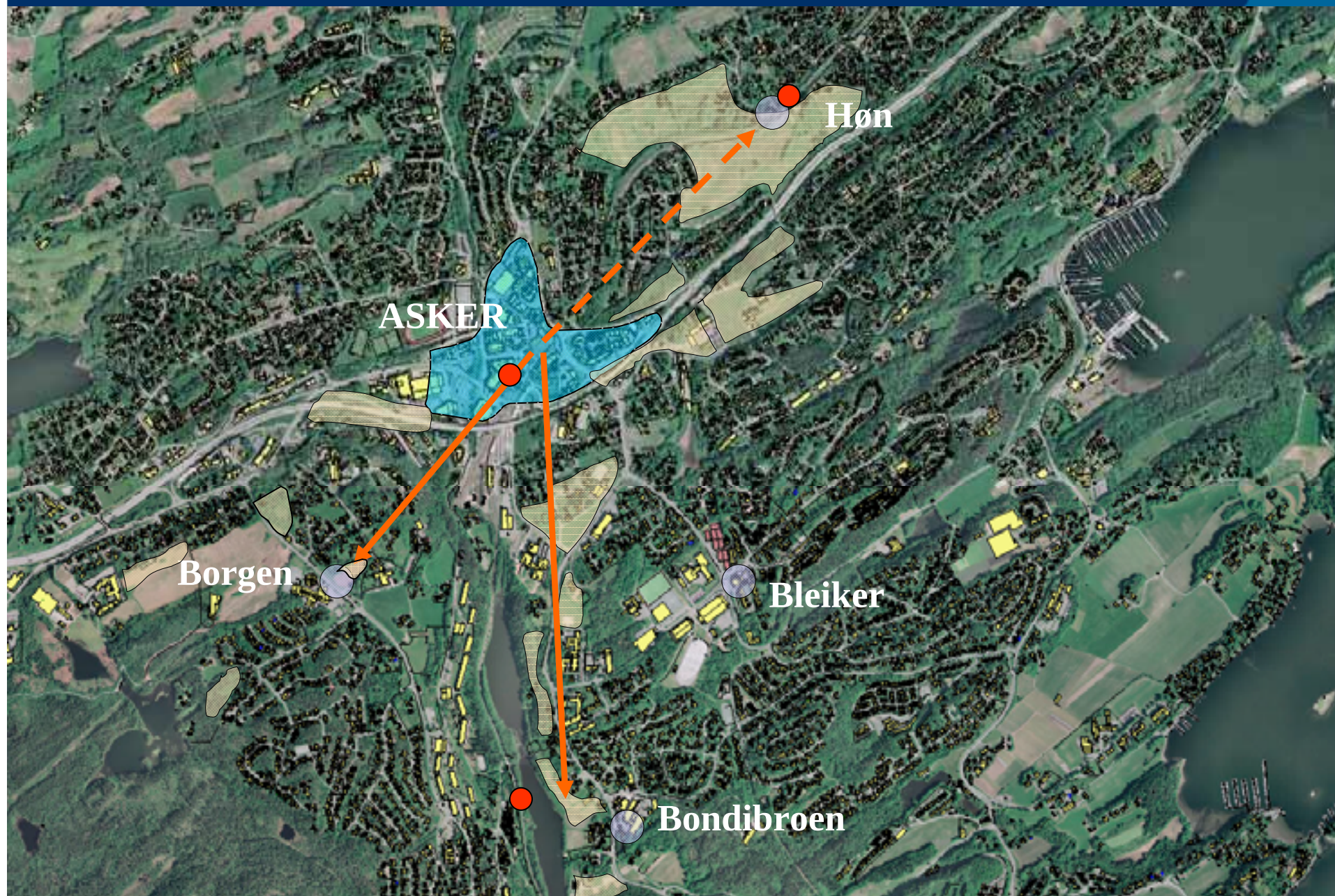
Forprosjekt

17. November 2006
Foreløpig – versjon 0.96



Innfartsparkering

- I dag: ~1000 plasser
- Ønsket: 2-3000 plasser



Asker-byen, en båndby med tre jernbanestasjoner, flere lokalsentra

VISJONEN OM ASKERBYEN

- 3 jernbanestasjoner
- E-18 og Røykenveien i tunnel
- Dagens motorvei som lokal hovedvei
- Grønne korridorer for gang-/sykkeltrafikk
- 3500-4000 nye boliger
- 8000-10000 nye innbyggere



Visjonen: Askerbyen - en frodig hageby



....og - så lenge det fins kraner fins det håp....