

KOMMUNEPLAN FOR OPPEGÅRD 2003-2015

Boligdelen



INNLEDNING

Boligdelen av kommuneplanen består av to hoveddeler :

1. Mål og utfordringer i boligpolitikken

Mål og utfordringer innen boligpolitikken, har delmål og tiltak innen områdene

- 1.1 Boligforsyningen generelt
- 1.2 Fysisk og sosialt bomiljø
- 1.3 Boliger for vanskeligstilte

Boligbyggingen skal sikre en stabil tilgang på boliger i Oppegård kommune, med tilfredstillende boligløsninger for vanskeligstilte grupper. Veksten skal understøtte senterstrukturen, sikre gode bo- og nærmiljøer, og tilpasses kapasiteten i infrastrukturen og tjenestetilbudet.

2. Langsiktig boligprogram

Det langsiktige boligprogrammet presenterer i ett høyt og ett lavt vekstalternativ. Den reelle veksten vil med stor sannsynlighet ligge mellom disse ytterpunktene. Det høye alternativet illustrerer effektene av en sentrumsutvikling rundt Kolbotn og Greverud, og av å starte i Svartskog mot slutten av perioden.

Boligprogrammet gir ikke grunnlag for prioritering mellom prosjekter eller utbyggingsområder. Utbygging av de enkelte boligområdene kommer når grunneierne ønsker en realisering innen de vedtatte planer og avtaler.

1. Mål og utfordringer i boligpolitikken

HOVEDMÅL

Oppegård skal ha et attraktivt og variert boligtilbud, tilpasset ulike livssituasjoner.

Utfordringer

- ▶ Tilrettelegge for utvikling av kommunens nåværende og nye boligområder – med et tilstrekkelig volum i forhold til lokale og regionale behov, næringsliv og senterutvikling
- ▶ Fremme folkehelse gjennom god tilgjengelighet for alle, tilpassede boliger og gode muligheter for å ivareta egen helse gjennom fysisk aktivitet og sosial kontakt i bolig- og nærmiljøene
- ▶ Bidra til variasjon i boligtyper mht. størrelse, eierform og pris for å møte prioriterte gruppers behov i et presset boligmarked

Utvikling, vekst og fornyelse

Hovedproblemstillingene i boligpolitikken ligger i å håndtere vekst og fornyelse slik at vi får boliger som innbyggerne er tjent med. I dette ligger det både tilrettelegging for å dekke det generelle boligbehovet i markedet og tilrettelegging for vanskeligstilte på boligmarkedet. Veksten i Oppegård må tilpasses veksten i Follo og Osloregionen, og kommunens økonomi.

På kort sikt har kommunen noe begrenset økonomisk handlefrihet pga. svært store investeringer i skole og sykehjem i 2002-2003. Samtidig vil det de nærmeste år også være knapphet på skoleplasser i enkelte områder. Veksten må tilpasses kommunens økonomiske rammer, med utbyggingsavtaler som bidrar til å sikre økonomien og infrastrukturen.

Oslo og Akershus har hatt stort press på boligmarkedet gjennom flere år, etter en periode med store årskull av unge, tilflytting for utdanning og et betydelig økt antall arbeidsplasser i Oslo-området. Vekstpresset i regionen ventes å fortsette frem mot 2010. Oppegård ligger sentralt i pressområdet, og vil oppleve dette gjennom fortsatt stor etterspørsel og prispress på boligmarkedet. Arealdelen av planen legger til rette for å kunne møte presset på boligmarkedet.

Folkehelse og boligmiljø

God tilgjengelighet for alle, boliger med livsløpstandard og gode muligheter for å ivareta egen helse gjennom fysisk aktivitet, krever en særskilt omtanke ved utforming av boliger og nærmiljøer. Et slikt fokus ivaretar et folkehelseperspektiv i planleggingen av kommunens videre utvikling ved at disse forhold er erkjent som viktige for folks trivsel og helse og sosial kontakt i bolig- og nærmiljøene.

Variasjon i boligtyper

Boligtyper, størrelser, eierform og pris må varieres mer enn i dag for å møte behovene spesielt til unge og vanskeligstilte på boligmarkedet, men også for å møte endrede behov i markedet i forhold til den boligmasse vi har i dag. Selv om boligmassen i Oppegård har en relativt bred sammensetning, er det til dels mangel på små og mellomstore leiligheter, og boliger for leiemarkedet.



Svartskog er det største sammenhengende planområdet der det legges til rette for ny utbygging med potensiale for i alt ca 3000 boliger. Mulig realisering først når det er markedsinteresse og finansiell dekning for all infrastruktur. Utbyggingsområdet er vist med Bunnefjorden øverst til venstre, og Cjersjøen til høyre.

1.1 BOLIGBYGGINGEN GENERELT

DELMÅL

Boligbyggingen skal styrke kommunens senter- og områdeutvikling, med et bredt og variert boligtilbud for alle grupper.

Vi vil

- ▶ Legge til rette for at det kan bygges 100-150 boliger i gjennomsnitt pr. år i planperioden
- ▶ Prioritere prosjekter som styrker senterutvikling og fortetting i stasjonsområdene
- ▶ Tilpasse veksten innen trygge rammer for kommunens økonomi og infrastruktur
- ▶ Øke tilbudet av rimelige, små og mellomstore boliger til unge og reetablerere
- ▶ Større variasjon i boligtyper og husbankfinansiering
- ▶ Foreta strategiske eiendomskjøp og samarbeide med aktuelle markedsaktører

100-150 boliger i gjennomsnitt pr år

Fylkesplanen har en vekst på 600 boliger i snitt pr. år for Follo i høy prognose, eller 100 boliger pr kommune pr. år. Boligbyggingen i Oppegård vil neppe ligge under 100 i snitt, og lite trolig over 200. Volumet kan veksle betydelig mellom perioder med og uten større feltutbygginger. Realiseringen vil variere med markedet, kommunens økonomi og kapasiteten i den tekniske og sosiale infrastrukturen. Realisering ut over et snitt på ca. 150 boliger pr år (ca. 2.200 i alt) betinger at utbyggerne bidrar sterkere til dekning av infrastrukturen. Derfor benyttes dette som rammebetingelse for planen.

Arealdelen tilrettelegger formelt for nær 5000 nye boligenheter i planperioden fordelt til alle deler av kommunen. Med et snitt på 100-150 boliger pr. år gis det god fleksibilitet samtidig som volumet representerer et offensivt insitamant i boligpolitikken.

Senterutvikling og fortetting

Senterutvikling vil kunne bidra betydelig til en mer variert boligsammensetning. Det ligger her til rette for bl.a. å bygge leiligheter av svært ulike størrelser og pris, som vil kunne imøtekomme flere grupper av boligsøkende enn i dag. Det trengs antagelig ganske mange små og mellomstore leiligheter for å møte behovet. Muligheten for et mer differensiert boligtilbud gjennom senterutvikling og fortetting må derfor utnyttes så langt markedet og infrastrukturen tillater det. Kostnadsnivået bidrar til at en vesentlig del av leilighetene sentralt bygges for å møte et økende behov for mer kostbare terrasseleiligheter av den typen vi finner i Kolbotn terrasse. Her er 88% av de som bor der pr i dag over 50 år.

Trygge rammer

Kommunen har i dag en presset driftsøkonomi samtidig med at kapasiteten i skoler og barnehager er fullt utnyttet i alle områder. Nye investeringer i skole og sykehjem fanger opp etterslep og sikrer bare kapasiteten for en begrenset og strengt styrt vekst. Ved prosjekter som går ut over de kapasiteter og rammebetingelser som er etablert, vil kommunen sikre seg nødvendig kapasitet og kostnadsdekning, bl.a. gjennom avtaler med grunneierne om økonomiske dekningsbidrag til sosial og teknisk infrastruktur.



Kolbotn terrasse – fortetting med terrasseblokker i sentrum – en form som kan videreføres og suppleres med mindre enheter.

Løsninger for sosial infrastruktur må i øst først søkes i tilknytning til eksisterende anlegg. For skolene betyr dette at man vurderer utvidelse av nåværende anlegg før man bygger nytt, for sykehjemmene at kapasiteten utvides ved påbygg eller omdisponeringer. Konkrete løsninger og tomtmuligheter må vurderes før neste kommuneplanrullering. I vest er alle offentlige arealbehov dekket i planene.

Unge på boligmarkedet

Unge på boligmarkedet er ikke definert som vanskeligstilte, men som ordinære boligsøkere. Deres økonomiske situasjon er imidlertid ofte slik at de har mer begrensede muligheter enn andre grupper av den grunn. Det krever en oppmerksomhet fra planleggerens side mot å ivareta dette hensynet.

Unges boligbehov knytter seg grunnleggende til alder og livssituasjon. Svært få under 20 år søker egen bolig, annet enn hybelløsninger i forbindelse med skole og studier. Aldersgruppen 20-29 år søker i stor grad mot sentrum, og betaler heller mer for en dyr sentrumsleilighet - i felleseie med andre - enn å bo nær hjemmet i nabokommunen. En med alderen økende andel av 20-29-åringene antas likevel å ville søke seg leid eller eid bolig i Oppegård, dersom det ligger til rette for det mht. pris og beliggenhet.

I aldersgruppen fra slutten av 20-årene til 35 (35 år er husbankens grense for unge etablerere) ligger tyngden av unge førstegangsetablerere. De fleste av disse søker bolig for familiedannelse, ofte i en av partenes hjemkommune. Barne- og familieperspektivet må derfor fortsatt vektlegges som et hovedinnslag i den samlede boligmassen, som det er i Oppegård i dag.

Større variasjon i boligtyper

Valg av boligtyper er viktig for hvordan vi møter de aktuelle behov i dagens boligmarked. Oppegård har i dag en fordeling som avspeiler at ikke bare eneboliger har vært prioritert. Fordelingen er 43 prosent eneboliger, 36 prosent rekkehus og lav/tett bebyggelse (en - to etasjer), og 21 prosent blokker. Tallene for eneboliger i Akershus er 70 prosent og i Oslo 38 prosent. Oppegård har en fordeling på boligtyper som ligger nærmere til Oslo enn til Akershus for øvrig.

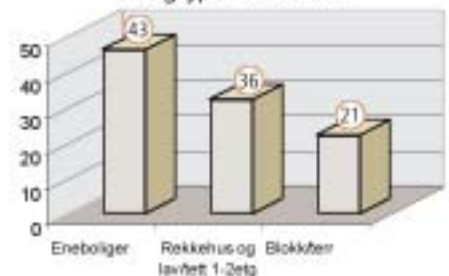
Behovene i fremtiden vil kreve enda større variasjon, med flere små og mellomstore boliger, innslag av økologiske bygg, bokollektiver og leiligheter for fraskilte etc. I den videre boligbygging legges det ingen faste fordelingsnormer mellom boligtyper til grunn. Hvert enkelt felt vurderes for seg ut fra terreng og beliggenhet, og slik at de nye kravene til variasjon i boligtyper og tetthet imøtekommes.

Husbankens ordninger har fortsatt regler som begrenser bruksmulighetene i høykostområder for tomter, som Oppegård. Krav om husbankfinansiering har derfor vanskelig kunnet innfris de senere år. Oppegård vil utnytte husbankens ordninger innenfor de rammene som gis, og legge til rette for at husbankfinansiering kan spille en rolle i det boligtilbudet som retter seg mot unge og andre med svakt økonomisk grunnlag, se kapittel 1.3.

Strategiske eiendomskjøp

Tomteeiere og utviklere har en sterk posisjon ved utbygging av større områder. Samfunnets interesser må derfor ivaretas gjennom avtaler med eiersiden. Kommunen kan ved selv å eie deler av områdene komme i en gunstigere posisjon for å ivareta overordnede felles interesser. Kommunen eier i dag selv relativt lite i de aktuelle utbyggingsområder. Strategiske eiendomskjøp vil bidra til at kommunen i noe større grad kan nå boligpolitiske mål og sikre tilbud av rimelige boliger.

Boligtyper %-fordelt





Et fremtidsbilde av Kolbotntorget som et felles møtested for folk, næring, kultur og kollektivtransport, omkranset av sentrumsnære boliger.

På lag med markedsaktører

Markedsaktører er i denne sammenheng eiendomsbesittere og utviklere som henvender seg til kommunen, eller som kommunen henvender seg til, for å iverksette konkrete prosjekter. Det er viktig å møte disse profesjonelt mht. den grunnleggende informasjon som gis omkring gjeldende planer og hvilke regler og retningslinjer som gjelder for saksbehandlingen i vår kommune. Kommunen vil samarbeide positivt med markedsaktørene for å komme frem til avtaler som bidrar til å nå kommunens boligpolitiske mål.





1.2 FYSISK OG SOSIALT BOMILJØ

«Et godt bolig- og nærmiljø fremmer folkehelsen»

DELMÅL

Boligområdene skal ha gode fysiske og sosiale kvaliteter og ivareta fremtidige utviklingsbehov.

Vi vil

- ▶ Stimulere beboernes egen planlegging for utvikling av boliger og boligområder
- ▶ Vektlegge kvalitet og fleksibilitet i boligområder og møteplasser
- ▶ Sikre tilgjengelighet for alle og høy andel boliger med livsløpstandard
- ▶ Vurdere mulighetene for sambruk av offentlige bygg der det ligger til rette for det
- ▶ Legge til rette for en balansert utvikling mellom kommunens områder

Stimulere egen planlegging

I etablerte boligområder oppstår det ofte endringsbehov som ikke lar seg realisere innen gjeldende reguleringsplaner. Ønskene er oftest svært positivt motivert i forhold å kunne forbedre boligsituasjonen individuelt eller i et boligfelt. Det har vært mange eksempler på slike behov de senere år.



Golfbanen og Østre Greverud gård – sentralt i Oppegård. Gården er et møte- sted for sosiale og fysiske aktiviteter.

Det vil være i samfunnets interesse at tidligere bestemmelser endres og innrettes mot dagens krav, som på noen områder kan være strengere (miljøkrav) mens de på andre kan være lempeligere (tetthet). Det er viktig å stimulere beboere/beboerforeninger til å samarbeide om å gjennomføre fellesprosjekter. Kommunen vil her kunne gi veiledning.

Kvalitet, fleksibilitet og møteplasser

Kvalitet er stikkord for at boligområdene skal være funksjonelle og trygge. Flexibilitet er uttrykk for muligheter til å møte beboernes skiftende behov og fremtidens krav. Dette gjelder både for de offentlige og private rom, fra den enkeltes bolig med adkomst, gang- sykkelveier, til leke- og møteplasser, barnehager, skoler mv. i nærmiljøet. Disse forhold er i varierende grad godt tilrettelagt i eksisterende boligområder.

Tilrettelegging av gode fysiske rammebetingelser, spesielt for barn, unge og grupper av bevegelseshemmede, må vektlegges og realiseres. I den senere tid er sosiale møteplasser stadig oftere knyttet til velvære og trivsel, og dette tas nå med som et særlig viktig element i all nærmiljøplanlegging. Økte kostnader på dette området kan fort vinnes tilbake i form av bedret folkehelse.

Livsløpstandard

Tilgjengelighet for alle sikres ved høy andel boliger med livsløpstandard i nye boligprosjekter, og ved prioritering av dette ved rehabilitering i eksisterende bebyggelse. Det bør utarbeides nærmere retningslinjer for en slik strategi, slik at man får holdepunkter ut over de alminnelige bestemmelser i plan- og bygningsloven til bruk i planleggingen.

Muligheter for sambruk

Sambruk av offentlige bygg som skoler og barnehager er viktig for nærmiljøutviklingen, og har potensiale i seg til å bli noe mer enn det har vært. Oppegård kommune har lagt til rette for det, bl.a. gjennom skoleplanen vedtatt i november 1998 der det heter i retningslinjene under temaet «Nærmiljøtilknytning» :

«Skolen skal bidra til utvikling av fellesskap og god ressursutnytting av skoleanleggene gjennom tilrettelegging for sambruk av lokaler. Felles lokalisering med andre offentlige serviceformål og tjenester (barnehage, helsestasjon, bibliotek mv.) vurderes i planfasen.»

Under den videre utviklingen av kommunens områder og senterstrukturer, må vi vurdere mulighetene for funksjonelle og økonomiske gevinster ved sambruk i vid forstand, og om dette ytterligere kan bidra til å utvikle kommunens serviceprofil og de sosiale nettverkene lokalt.

Balansert utvikling mellom kommunens områder

På et høyere nivå enn den enkeltes bolig og boligfeltene, baserer kommuneplanen seg på en identitetsskaping og utvikling av offentlig og privat tjenesteyting i sentra og innenfor områder.

Kommunesenteret Kolbotn og kommunedelsenteret Greverud - senere også kommunedelsenteret Svartskog – vil utgjøre de sterkeste senterelementene i identitetsskaping og miljøutvikling, med vare- og tjenestetilbud sammen med kultur, offentlige tjenester og andre fasiliteter. Det vises her til arealdelen i kommuneplanen, der senterstrukturen er fullt beskrevet, med underliggende strukturer. Boligbyggingen skal støtte opp under en helhetlig, identitets- og nærmiljøskapende senterutvikling, samtidig som hvert av boligområdene i seg selv også må sikres en sterk og god indre struktur og funksjonalitet.

Områdenivået brukes først og fremst til å balansere utviklingen mellom områdene i forhold til boligbyggingens effekt på teknisk og sosial infrastruktur, bl.a. med data for vurdering av om, når og hvor det bør bygges skoler.

Områdene er definert med enhetene (1) Kolbotn-Vassbonn, (2) Sofiemyr-Tårnåsen og (3) Greverud-Østli, senere suppleres med (4) Svartskog. Inndelingen sammenfaller med kommunens grunnkretser i GAB-registeret og de definerte skoleområdene. Alle områdene vil på sikt kunne utvikles mot befolkninger på 8.000-10.000 personer, der man lett vil kunne sammenligne befolknings-, helse-, levekårs- og tjenstedata ut fra tilgjengelig offentlig statistikk.

1.3 BOLIGBEHOV FOR VANSKELIGSTILTE PÅ BOLIGMARKEDET

DELMÅL

Vanskeligstilte på boligmarkedet grunnet svak økonomi, høy alder, funksjonshemming, sykdom eller andre årsaker, skal sikres hjelp til tilrettelagt bolig.

Vi vil

- ▶ Avsette arealer i arealplanen som dekker behov for boliger med heldøgns omsorgstjenester
- ▶ Integre boliger for vanskeligstilte unge og andre grupper i den øvrige boligmasse
- ▶ Tilpasse boliger for vanskeligstilte ut fra individuelle behov - til livsløpstandard
- ▶ Aktivt formidle husbankens låne- og støtteordninger for å bidra til gjennomføring av tiltak
- ▶ Utarbeide en boligosial handlingsplan for boligbyggingen i Oppegård
- ▶ Tilrettelegge for boliger med sentral beliggenhet for de som trenger det



Flåtestad skole, som skal tas i bruk i skoleåret 2003/2004, er tilrettelagt for sambruk av lokaler.

Bjørkås sykehjem – ombygd og utbygd med nye omsorgsboliger ferdig i januar 2001.



Begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» brukes med referanse til offentlige utredninger og dekker som det fremgår av delmålet et bredt spekter av boligsøkere. Boligløsningene spenner fra vanlige boliger til «institusjonsplasser».

Avsette arealer i arealplanen

Behovet for arealavsetninger i arealplanen og boligdisposisjoner i definerte boligområder er foreløpig kartlagt og dekkes slik :

- ▶ 6-8 døgnbemannede boliger for personer med omfattende rusproblemer avsettes tomten i Skiveien 51 som merkes rødt på kommuneplankartet
- ▶ 6-8 boliger til funksjonshemmede eller personer med alvorlige psykiske lidelser som trenger å være i nær kontakt med døgnbemannet «institusjon» avsettes i K-planens felt B8 ved Greverud senter ved at dette legges inn som forutsetning ved utbyggingen av boligfeltet
- ▶ 6-8 boliger til funksjonshemmede eller personer med alvorlige psykiske lidelser - med mulighet for å legge til rette for døgnbemanning - avsettes i reguleringsplanens felt G ved Greverud senter
- ▶ Behovet for flere sykehjemsplasser vurderes løst ved å knytte plassbehovet, som vil komme gradvis fra 2008 og fremover, direkte opp mot et av de eksisterende sykehjem. Det kan tenkes mulig å bygge en etasje på deler av Høyås, men også tomtealternativer må utredes
- ▶ Boliger til andre grupper vanskeligstilte integreres i vanlig bebyggelse og tilpasses den enkeltes behov

Integrere boliger for vanskeligstilte

Boliger til vanskeligstilte integreres i vanlig bebyggelse. Oppegård har et økende antall unge funksjonshemmede. Disse søker i større grad enn tidligere egne boligløsninger med nødvendig tilrettelegging for dette. Andre vanskeligstilte vil generelt være tjent med leid eller eid bolig integrert i den vanlige boligmassen.

Derfor er dette blitt et prioritert område, der kommunen gradvis bygger opp sin kapasitet. Integrerte løsninger skal fungere godt for alle parter. Sentral beliggenhet, nærhet til kollektivtransport og andre servicefunksjoner vil være viktig for mange. Dette tas i betraktning ved etablering av boliger for de vanskeligstilte gruppene.

Tilpasse eksisterende boliger

Mennesker kommer opp i situasjoner der de trenger en fysisk tilpasning av sin bolig – ofte til livsløpstandard. Tilrettelegging av egen bolig vil i de fleste tilfeller være å foretrekke fremfor flytting for den det gjelder. Kommunen ser det som sin oppgave å bidra til å finne løsninger som lar seg realisere i hvert enkelt tilfelle.

Nye prosjekter

Private utbyggere står for boligbyggingen i kommunen. Dersom vanskeligstilte skal få dekket sine boligbehov må byggeprosjekter inneholde leiligheter som imøtekommer dette behovet. Vi må vurdere hvor det ligger best til rette for integrerte boliger/leiligheter, og dekke behovet gjennom avtaler med utbygger. Kommunen vil spille en aktiv rolle for å nå slike løsninger ut fra det som er lagt til grunn i kommuneplanen og handlingsprogrammet.

Aktiv bruk av husbanken

Låne- og støtteordningene representerer et betydelig statlig engasjement for å bidra til tilfredsstillende boligløsninger for de vanskeligstilte på boligmarkedet. Oppegård har hatt et aktivt forhold til bruk av husbankens ulike ordninger, som pr i dag er :

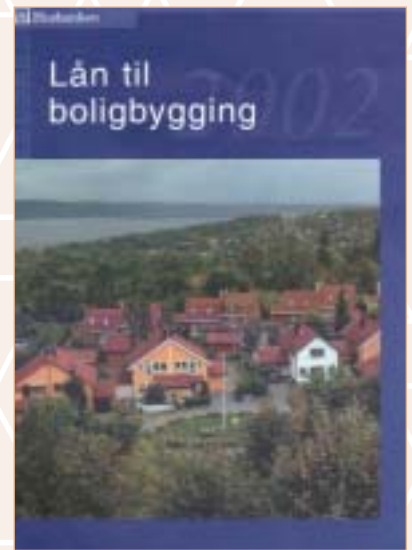
- ▶ Etableringslån ved kjøp av bolig
- ▶ Utbedringslån
- ▶ Kjøpslån ved kjøp av bolig
- ▶ Oppføringslån
- ▶ Boligtilskudd til etablering
- ▶ Boligtilskudd til tilpasning
- ▶ Bostøtte/botilskudd til eldre og uføre

Det er de siste år gitt betydelig utvidede rammer for enkelte av husbankens ordninger. Det er også gitt signaler om at det vil skje ytterligere tilpasninger av disse, og at kommunene gjennom å vedta boligsosiale handlingsplaner vil kunne bruke dette som grunnlag for begrunnede søknader om å få større tilgang til midler for vanskeligstilte grupper. Kommunen ønsker en maksimal utnyttning av de ordninger som til enhver tid finnes, og vil se nærmere på konseptet med boligsosial handlingsplan.

Boligsosial handlingsplan

Husbanken legger til grunn for sin behandling av støtte til tiltak, at kommunen har utarbeidet en helhetlig boligsosial handlingsplan. Målet er økt kunnskap om boligbehovet, virkemidler, samordning av tiltak, bedre utnyttning av boligmassen, effektiv bruk av virkemidler og samordning av ressursbruk. Oppegård har gjennom arbeidet med boligdelen av kommuneplanen og den særskilte utredning om «Vanskeligstilte på boligmarkedet i Oppegård», lagt et godt grunnlag for en slik plan.

I tråd med anbefalingene fra Oslo og Akershus regionale utredningsarbeid, og det som skjer i våre nabokommuner, er det høsten 2002 igangsatt arbeid med en «Boligsosial Handlingsplan» for Oppegård, i et opplegg med felles prosjektledelse for Oppegård og Ski.





2. Langsiktig boligprogram

2.1 RAMMEBETINGELSER

Det langsiktige boligprogrammet for perioden 2000-2020 viser gjennom et høyt og et lavt vekstalternativ en illustrasjon av ytterpunktene for det som anses å være realistisk for boligbyggingen i Oppegård. Programmet danner grunnlag for en høy og lav befolkningsprognose.

Det høye alternativet har en sentrumsprofil med realisering av et stort antall boliger i Kolbotn fra midten av planperioden, og start i Svartskog mot slutten av planperioden. Det høye alternativet gir et snitt på 300 boliger pr år i planperioden 2003-2015. Det lave alternativet følger en restriktiv og tilbakeholdende profil med realisering bare av antatt nær forestående prosjekter og deretter omkring 40 boliger pr år som gir null netto tilflytting i siste del av perioden.

Boligprogrammet gir ikke grunnlag for prioritering mellom de ulike boligområdene eller prosjektene.

2.2 REALISERING

De første årene 2003-2006

Boligprogrammene følger i disse årene en antatt utvikling etter vurdering av tidligst mulige realisering ut fra den formelle plansituasjon for kjente prosjekter. Det ser ut til å kunne bli bygget relativt mange boliger de nærmeste år i forhold til snittet på ca. 90 for perioden 1990-2000. Dette vil avhenge av hvor raskt man kommer videre med realisering i Kolbotn og Greverud senter. Befolkningsutviklingen må vurderes og justeres årlig, i samsvar med den faktiske utvikling. Bolig- og befolkningsveksten har de to siste årene vært noe lavere enn antatt.

På lang sikt

På sikt trappes volumet i boligprogrammene ned og legges omkring 150-200 boliger pr år i det høye alternativet, og omkring 40 i det lave. Boligbyggingen bør følge de

grunnleggende prioriteringer i arealdelen og i kommuneplanens generelle mål. Her er miljø, helse og kvalitet i senterutvikling, foretting og videre utvikling i eksisterende områder sentrale punkter. I den boligpolitiske delen må det hele tiden settes fokus på økt bredde i det generelle boligtilbudet og boligbehovene for de vanskeligstilte grupper. Dette må knyttes til planleggingen omkring aktuelle prosjekter.

Hvor og når skal det bygges?

Det er grunneier som bestemmer når de enkelte boligområder skal bygges, innenfor rammen av vedtatte planer og avtaler. Tanken er at kommunen gjennom planmessig tilrettelegging for bygging skal kunne møte den interesse markedet til enhver tid viser, og regulere realiseringen gjennom avtaler som sikrer de nye innbyggerne og kommunen tilstrekkelig infrastruktur. Kommunen er selv en relativt liten grunneier av fremtidige boligområder. Realisering av disse kan likevel være et virkemiddel for å nå boligpolitiske mål.

2.3 BOLIGFELT I AREALPLANEN

Forrige rullering av kommuneplanen medførte vesentlig arealreduksjon for en rekke boligfelt i øst. I denne rulleringen fastholdes grensene, med unntak for Ekornrud Øst som er noe utvidet. Alle omtalte felt skal reguleres, omfattes av utbyggingsavtale, og bidra til et mer variert boligtilbud.

B1 Rikeåsen

Justering av plangrense som følge av tunnelinnslag for nytt dobbeltspor må påregnes. Det avsettes tomt til ny barnehage. Inntil 400 boliger. Realisering er forskjøvet pga. manglende avklaringer angående jernbanetraséen. Kapasitetsutvidelse ved Kolbotn skole er nødvendig ut over 200 boliger. Med i høyt alternativ.

B2 Sætre Kjeks

Arealet omdisponeres fra næringsområde til boligområde, skoletomt og friområde. Det ønskes høyest arealutnyttelse i nord, med samlet inntil 400 boliger etter nærmere vurdering av tomt og arealutnyttelse. Areal for barnehage, minimum 3,5 daa innpasses samt allaktivitetshus for ungdom (fritidsklubb) knyttes til skoleutvidelse. Dette får konsekvenser for skolekapasiteten som må økes. Med i høyt alternativ.



Sætre Kjeks-tomten kan gi inntil 400 boliger.

B3 Ekornrud vest

Antatt ca 125 boliger. Får konsekvenser for skolekapasitet.

B4 Ekornrud Øst

Feltet er utvidet med ca 25 daa mot øst. Gang/sykkelvei bør fremføres gjennom området, i nord-sydlig retning. Inntil 250 boliger, med konsekvenser for skolekapasitet Østli/Sofiemyr. Med i høyt alternativ.

OB5 / B6 Ødegården skog

OB5 er avsatt til kombinasjonsformål boliger og offentlig bebyggelse til behov for offentlig tjenesteyting. OB5 er redusert i sør av hensyn til friluftinteressene og skolens bruk. Det avsettes tomt til ny barnehage. Til sammen inntil 300 boliger. Konsekvenser for skolekapasitet.

B7 Sætreskogen

Ny undergang under Østfoldbanen, og tilhørende ny adkomstvei kreves for utbygging. Det må legges særlig vekt på turveiforbindelser gjennom området. Det avsettes en barnehagetomt. Inntil 125 boliger som kan innpasses innenfor eksisterende skolekapasitet. Med i høyt alternativ.

B8 Greverud senter

Infrastruktur ligger frem til området. Arealet er avsatt til kombinasjonsformålet næring/boliger. To døgnbemannede boliggrupper for 6-8 beboere med særlige behov innpasses i området. Arealet er regulert og byggeklart for 130 boliger eksklusive sykehjem og omsorgsleiligheter. Skolekapasitet dekket. Med i høyt og lavt alternativ.

B9 Myrvolltoppen

Regulert og byggeklart. 25 boliger som forventes realisert. Skolekapasiteten er dekket. Med i høyt og lavt alternativ.

B 10 Ingierodden

Regulert og byggeklart. 10 boliger som forventes realisert. Med i høyt og lavt alternativ.



B11-23 Svartskog

Ønsket om variert sammensetning av boligtyper understrekes. Arealutnyttelse i gjennomsnitt 2,5 boliger /daa. Utbygging skal starte i felt B11 lengst i syd. Det skal bygges ca 1000 boliger i første byggefase, med realisering på fire-fem år fra byggestart. 1000 boliger er beregnet å ville utløse behov for barneskole, ungdomsskole og 150 barnehageplasser. I høyt alternativ er det tatt med 750 boliger mot slutten av perioden, fra 2013-2015.

Kolbotn sentrum

Kolbotn sentrum er under planlegging. Regulering foreligger for Kolbotn vest, med antatt realisering innen 2005-2006 både i høyt og lavt alternativ. Kolbotn øst er lagt inn med realisering av 1000 boligheter i perioden fra 2005-2012 i det høye utviklingsalternativet, men kan ikke realiseres uavhengig av stasjonsløsningen. Skolebehov for en større utbygging kan neppe dekkes uten kapasitetsutvidelser. Skolebehov og sted må derfor utredes nærmere.

Ormerudveien nord

Selvaagbygg har et prosjekt på 50-60 mindre boligheter for utleie. Regulering pågår.

Liaveien syd

Et eiendomsselskap har innmeldt et prosjekt med ca 40 boligheter. Planlegging pågår.

Oppegård stasjon Sætreskogveien

Prosjekt med 45 boliger. Planlegging pågår.

Jordbærsletta

Under realisering med 91 leiligheter i 2002-2003.

For øvrig regnes det med en del generell («eplehage») fortetting i begge programalternativer.



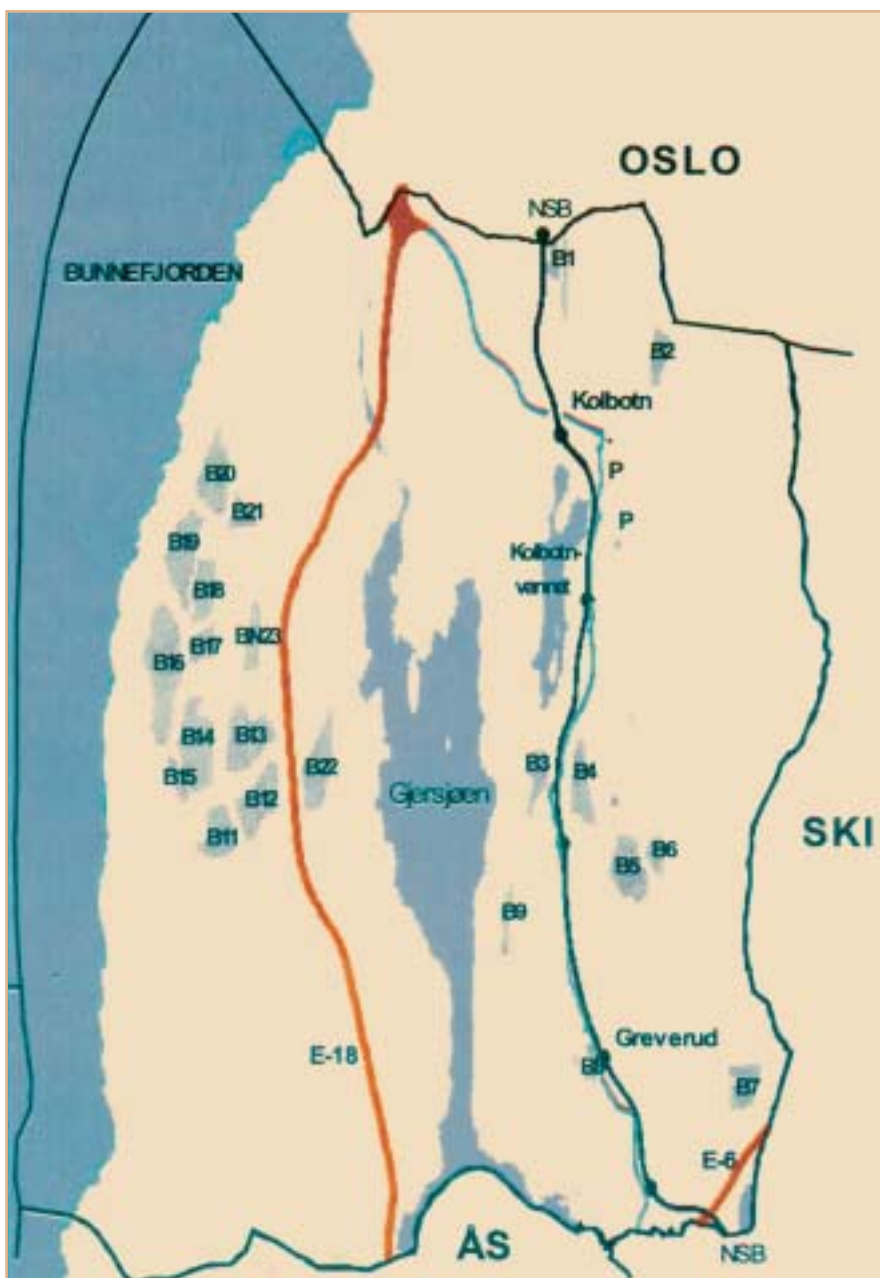
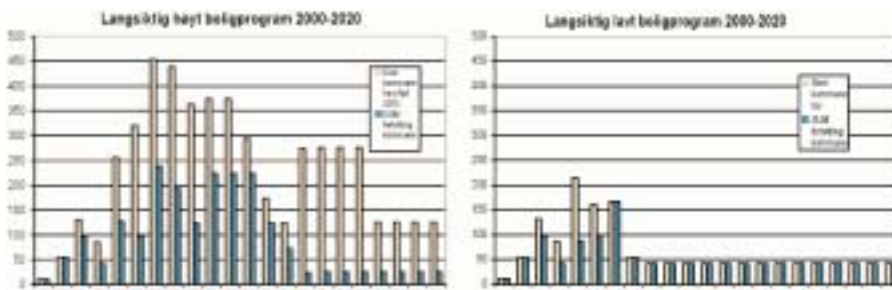
2.4 DIAGRAMMER OG KARTILLUSTRASJONER

Merk : Alternativene er illustrasjon av to mulige utviklingsretninger, uten at dette er uttrykk for prioritering mellom prosjekter eller områder i forhold til når de kan realiseres.

Ft = definert som fortetting

Fet/Prosjekt	SUM LAVT 2003 – 2015		SUM HØYT 2003 – 2015	
	Realisert	Snitt/år	Realisert	Snitt/år
Jordbørsletta	91	7	91	7
Rikåsen (B1)	0	0	400	31
Kolbotn S vest (Ft)	0	0	110	8
Kolbotn S øst (Ft)	0	0	1000	77
Liaveien syd (Ft)	36	3	86	7
Ormerudveien N (Ft)	50	4	50	4
Uspesifisert fortetting	130	10	45	3
Sum fortetting (Ft)	216	17	1291	99
Sum Kolbotn	307	24	1782	137
Sætre Kjeks (B2)	0	0	400	31
Uspesifisert fortetting(Ft)	13	1	13	1
Sum fortetting	13	1	13	1
Sum Tårnåsen	13	1	413	32
Bregneveien	33	3	33	3
Sønsterudveien 1 og 12-14 (Ft)	0	0	20	2
Bekkeliveien 23-25 (Ft)	30	2	30	2
Uspesifisert fortetting (Ft)	130	10	45	3
Sum fortetting (Ft)	160	12	75	6
Sum Sofiemyr	193	15	128	10
Greverud senter (B8)	95	7	140	11
Sætreskogen (B7)	0	0	125	10
Toppenhaug (Ft)	12	1	12	1
Sætreskogveien 1-3 (Ft)	45	3	45	3
Uspesifisert fortetting	130	10	130	10
Sum fortetting (Ft)	232	18	232	14
Sum Greverud	282	22	452	35
Ekornrud vest (B3)	0	0	0	0
Ekornrud øst (B4)	0	0	250	19
Myrvolltoppen (B9)	15	1	15	1
Ødegården skog syd (OB5/ B6)	0	0	0	0
Skiveien 124-126 (Ft)	21	2	21	2
Uspesifisert fortetting (Ft)	130	10	80	6
Sum fortetting (Ft)	151	13	101	8
Sum Østli	166	13	366	28
Svartskog trinn I, II og III (B11-23)	0	0	750	58
Uspesifisert fortetting(Ft)	13	1	17	1
Sum fortetting (Ft)	13	1	17	1
Sum Svartskog	13	1	767	59
Sum fortetting kommune (Ft)	785	60	1684	130
Sum kommune	974	75	3908	301

Merk : Den realisererte boligbygging antas å ville ligge mellom høyt og lavt alternativ.



BOLIG-, BEFOLKNINGS- OG AREALSITUASJON ÅR 2000

Status for arealbruk

Arealbruken til boligformål i en kommune angir hvordan vi bruker arealene og hvor tett vi har bygget mv. Dette gir indikasjoner på potensialet for fortetting og videreutvikling i eksisterende boligområder. Samlet arealdisposisjon viser hvor mye vi har brukt til boliger, friområder, veier mv.

Oppegård skiller seg fra nabokommune ved at vi arealmessig er svært små. Vi har et samlet areal på 37 km². Boligarealene dekker omkring 10 km² som er 29% av landarealet. Vi har en tetthet innen definerte tettsteder (= boligområder inkludert veier, plasser, parker og anlegg) på 2,3 pers pr dekar. Tallet for Oslo kommune er 3,5 pers pr dekar, og for Oslo med omland sett under ett 2,8 pers pr dekar.

Fortetningsutredningen våren 2001 og kommuneplanenes arealdel bekreftet at det fortsatt er et stort utbyggings- og fortetningspotensiale i Oppegård. De nye planbestemmelsene for fortetningsområdene rundt Myrvoll og Oppegård stasjon legger til rette for en naturlig utvikling mot lav/tett bebyggelse her.

Boligtyper

Boligtypefordelingen viser at det fremdeles er en betydelig overvekt av eneboliger i det disse utgjør ca 43 % av boligmassen. Det er også en høy andel rekkehus og lav/tett bebyggelse. 45% ble bygget i perioden 1960-80, mens boligene fra 1980-2000 utgjør en noe mindre andel – 38%. Bare 17% av boligmassen er fra før 1960. Oslo har 38% eneboliger mens snittet for Akershus er på hele 72%. Oppegård har en boligtypefordeling som ligger relativt nær til Oslos perifere bydeler og Bærum.

Netto innflytting

Netto innflytting i perioden 1991-2000 var bare **702 personer**. Samlet boligbygging var nær **900 nye boliger**. Dette gir en netto innflytting på 0,78 personer pr bolig. Samtidig vet vi at det i hver ny boligenhet flytter inn fra 1- 4 personer avhengig av boligtype, - ved større felt fra 2,2-3,3 personer pr leilighet i snitt etter feltets karakter. Effekten på kommunenivå ligger altså vesentlig lavere. Dette skyldes at de 30-40 første boligene hvert år går med til å dekke interne behov i befolkningen, som følge av oppsplittinger, unge som flytter ut, boligavgang mv.

Flyttemønstre

Flyttemønsteret er svært mye mer omfattende enn nettoflyttingen avspeiler. Det vises til tabellen til høyre der det fremgår at det på **20 år** har funnet sted 85-90.000 personflyttinger, eller **4.500 pr. år** av en befolkning som har økt fra omkring **16.000 til 23.000** i samme periode.

Grovt sett flytter altså 20% av befolkningen på seg hvert år. Det hadde vært interessant å vite om større fleksibilitet i eksisterende boligfelt kunne bidratt til større stabilitet i befolkningen.



Tabell 01 : Flyttinger 1980-2000

Gruppe	Oppegård
Innflyttere	25.000
Utflyttere	20.000
Internflyttere	40.000 – 45.000
Befolkning 2000	23.007

Bærum, Ski og andre nærkommuner til Oslo har samme mønster for flyttinger som Oppegård.

Boliger pr år 2000 % av boligene

Boliger typefordelt	
Eneboliger	43
Rekkehus og lav/tett 1-2 etg	36
Blokk/ terrasse	21
Boliger aldersfordelt	
Før 1920	6
1920 – 1960	11
1960 – 1980	45
1980 og senere	38

Arealdisponering pr år 1999 km²

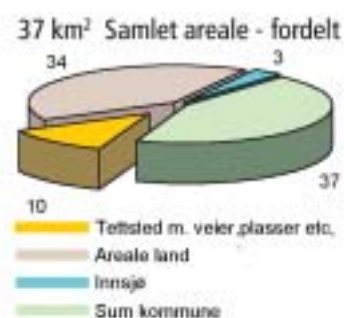
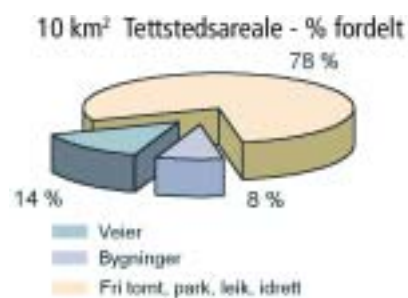
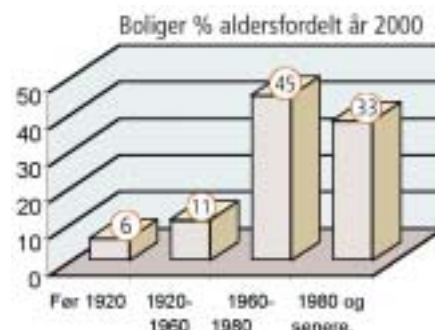
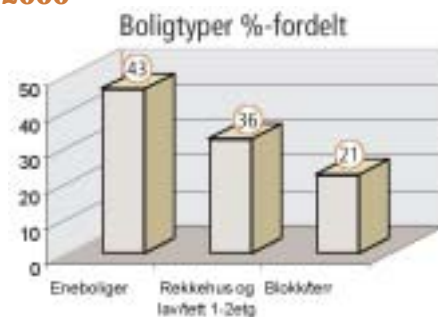
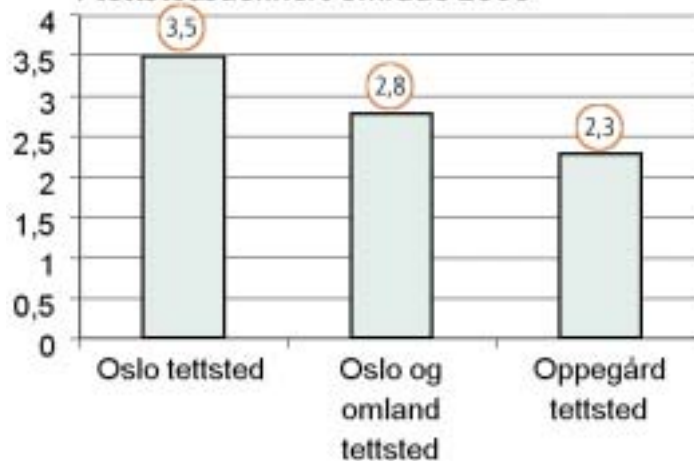
Bygninger	0.8
Veier	1.4
Fri tomt, park, lek, idrett	7.8
Tettsted med veier, plasser mv	10.0
Boligformål i K-planen	1.8
Restarealer natur, bolig mv	22.2
Areal land	34.0
Innsjø	3.0
Sum kommune	37.0
Antatt restareal til boligformål	8.0

Boligbefolkning 31.12.2000	23 007
Antall boliger i alt ca.	8 900
Antall personer pr bolig	2.56

Tetthet Pers pr dekar

Oslo tettsted	3.5
Oslo og omland tettsted	2.8
Oppegård tettsted	2.3

Tettsted = sammenhengende bebygd område inklusive alle bygg, veier og friarealer

Vedlegg B1**BOLIG-, AREAL- OG BEFOLKNINGSDATA OPPEGÅRD ÅR****2000****Personer pr dekar i tettstedsdefinert område 2000**

Vedlegg B2**KOMMUNALT EIDE OG LEIDE BOLIGER PR 1.1.2001**

Nedenfor gis en oversikt over de utleieboliger kommunen eier eller leier

Trygdeboliger :		stk
Kornmoveien		29
Heimenveien		9
Toppenhaug		11
Bråten		10
Hareveien		3
I alt		62
Omsorgsboliger :		
Bjørkås – i alt		24
Psykatriboliger :		
Heimenveien		10
Nordåskollen		2
Liaveien		6
I alt		18
Boliger til funksjonshemmede :		
Blåbærskogen		6
Konglestien		5
Pastor Løkens Vei		6
I alt:		17
Gjennomgangsboliger i sosialtjenesten :		
Korttidsleie		28
I alt		28
Flyktningeboliger :		
Kommunale boliger		6
Komm. leide boliger		30 (FOBAS)
I alt		36
Andre kommunalt eide boliger :		
Presteboliger		3
Rekrutteringsboliger		4
Langtidsutleide boliger		6
I alt		13

Boliger for vanskeligstilte : 185 Eide boliger : 168 Leide boliger : 30

Boliger i alt, kommunalt eide og kommunalt leide: 198

Vedlegg B 3

KOMMUNENS ANSVAR OG ROLLER I BOLIGBYGGINGEN

Kommunenes ansvar for boligbyggingen kan generelt sammenfattes til :

- ▶ Et generelt ansvar for å legge til rette for utvikling av et godt boligtilbud
- ▶ Et smalt, lovpålagt ansvar for de vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunens roller i boligbyggingen kan bl.a. knytte seg til:

1. Planlegging og myndighetsutøvelse
2. Veiledning
3. Utbyggingsavtaler
4. Eierskap

Planlegging og myndighetsutøvelsen.

Denne ligger bl.a. i kommunens ansvar som planmyndighet for utarbeiding av 12 års kommuneplaner og delplaner, med rullering hvert 4. år. Videre i 4-årige økonomiske handlingsprogrammer, og fastsettelse av reguleringsplaner basert på den overordnede kommuneplanen og dens planbestemmelser. Så byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Veiledning

Veiledning gis både i tilknytning til privat reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling. Veiledningen innbefatter orientering om rammebetingelser, muligheter, begrensninger, prosesser, behandlingsrutiner mv. Det er et stort behov for dette, særlig knyttet til endringer i eksisterende boligmasse. Positiv veiledning og gode planfaglige råd før utarbeiding av private reguleringsplaner, vil kunne bidra til bedre planer, raskere saksbehandling og raskere modernisering av gamle planverk. God byggesaksveiledning fører til raskere saksbehandling og bedre samsvar mellom resultat og forventninger.

Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler er privatrettslige avtaler som kan supplere planverket for bl.a. å sikre kommunale interesser og skape forutsigbarhet i prosjektene. Oppegård kommune har i liten grad egne eiendommer til boligformål igjen. Realisering av boligpolitiske mål vil derfor være knyttet til kommunens evne til å sikre seg innflytelse gjennom utbyggingsavtaler med private utbyggere. Oppegård kommunestyre har høsten 2001 vedtatt nye retningslinjer for slike avtaler.

Eierskap

Eierskap i boligfelt og utbyggingsområder er en rolle kommunen i mindre grad har hatt i de senere år. Det er gjennom de siste års utvikling blitt klart at kommunen ved eget eierskap kunne stått vesentlig sterkere til å ivareta kommunale interesser, særlig i sentrums- og forretningsområdene. Det kan derfor i enkelte områder være ønskelig å styrke eierrollen ved strategiske eiendomskjøp.