



PORSGRUNN KOMMUNE

Boligstrategi med handlingsplan for Porsgrunn kommune 2016-2019

Vedtatt i bystyret 10.03.2016



Sammen om Porsgrunn

Et godt og variert boligtilbud for alle

Rådmannens innledning

Porsgrunn kommune skal være en god kommune å bo i. En god kommune er attraktiv, konkurransedyktig og fremtidsrettet og tilbyr gode boliger til hele befolkningen. I følge kommuneplanens samfunnsdel (2013-2025) skal Porsgrunn kommune legge til rette for en større befolkningsvekst og styrke sin rolle som aktør i bolig- og næringsutviklingen. Kommunen ønsker å bidra til å utvikle et variert boligtilbud, som kan møte innbyggernes kortsiktige og langsiktige bostedsbehov. Utarbeidelsen av en kommunal boligstrategi som følger opp kommuneplanens langsiktige samfunns mål, vil da være hensiktsmessig for å sikre muligheter og føringer for den ønskede veksten.

Boligstrategien med tilhørende handlingsplan styrker kommunens rolle som boligutvikler. Basert blant annet på denne strategien vil det etableres nye, attraktive boliger i kommunal regi og på kommunale areal. Boligstrategien legger også til rette for et tettere og mer formalisert samarbeid mellom aktuelle aktører i kommunen, samt øker forutsigbarheten i plan- og byggesaksprosesser. For selv om boligstrategien styrker kommunens rolle i den fremtidige boligutviklingen er vi avhengig av et godt samarbeid for å kunne nå målet om en attraktiv kommune i vekst.

Per Wold

Rådmann- Porsgrunn kommune

15.12.2015



Et samarbeidsprosjekt under kommunalsjefområde by- og kulturutvikling

Prosjekteier: Formannskapet

Styringsgruppe: Rådmannens ledergruppe

Prosjektansvarlig: Kommunalsjef by- og kulturutvikling

Prosjektgruppe: Virksomhetslederne for byutvikling, eiendomsforvaltningen og kommunalteknikk

Prosjektleder: Helena Eide, byutvikling

Innholdsfortegnelse

Arbeidet med en kommunal boligstrategi	4
- Hvorfor trenger vi en boligstrategi?	4
- Hvordan når vi målet om økt befolkningsvekst?	4
- Sammen om Porsgrunn- behov for medvirkning	5
- Hvordan lage en boligstrategi?	5
Hva har Porsgrunn kommune tidligere vedtatt?	6
Det lokale boligmarkedet	8
- Hvordan vil vi bo?	8
- Hvordan ser befolkning- og boligsammensetningen ut i kommunen i dag?	10
- Hvor langt har vi kommet i henhold til overordnede mål?	12
- Hvilke type boliger har blitt solgt de siste årene?	13
Muligheter og utfordringer	14
- Hvor har vi egnede boligarealer for den kommende satsningen?	14
- Hvilke utfordringer kan en fortettet by- og tettstedstruktur innebære?	14
- Hvilke virkemiddel har kommunen for å fremme økt boligbygging?	14
Boligstrategi for fremtidig boligutvikling i Porsgrunn	17
Handlingsplan med tiltak for perioden 2016-2019	18
- Om handlingsplanen	18
- Om handlingsplanen i tabellform	21
- Iverksetting og oppfølging av handlingsplanen	21
- Utdypende forklaring av tiltakene	22



Arbeidet med en kommunal boligstrategi

Hvorfor trenger vi en boligstrategi?

Befolkningsvekst er viktig for fremtidig byutvikling. Kommunen ønsker å legge til rette for en slik vekst blant annet gjennom å stimulere til økt, kvalitativ boligbygging, innenfor den allerede etablerte by- og tettstedstrukturen. Handlingsprogrammet for Porsgrunn kommune 2016-2019 (HP) definerer bolig, næring og overordnet infrastruktur som tre betydende faktorer for en god samfunnsutvikling. For å lykkes med å skape en mer attraktiv og konkurransedyktig region må satsningen i tillegg kombineres og samordnes med sikring og utvikling av for eksempel grønnstruktur.

Behovet for en boligstrategi som kan møte den ønskede veksten, styrker kommunens rolle som boligaktør og ivaretar samtidig de kvaliteter som kreves for å oppnå gode bomiljøer er derfor stort. Boligstrategien med handlingsplan skal bidra til at vi oppnår målene definert i kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og handlingsprogram. Tiltakene i boligstrategien med handlingsplan skal danne grunnlaget for den kommunale boligsatsingen i årene fremover, sett fra et helhetsperspektiv. For å sikre at kommunen til en hver tid har oppdaterte tiltak som svarer ut målene på riktig måte, foreslås det at handlingsplanen revideres hvert år i forbindelse med rullering av Porsgrunn kommunes handlingsprogram. Det foreslås i tillegg en fullstendig revisjon av boligstrategien hvert fjerde år.

Hvordan når vi målet om økt befolkningsvekst?

Porsgrunn kommune skal være en god kommune å bo i. For å lykkes med dette er to underliggende satsningsområder definert i kommuneplanens samfunnsdel. Økt befolkningsvekst, gjennom å forsterke Porsgrunn som en attraktiv kommune, med et godt og variert boligtilbud for alle, er et av disse. Det er utfra samfunnsdelen definert tre målsettinger for boligstrategien:

Målet med den kommunale boligstrategien vil være...

... å styrke kommunens rolle som aktiv boligutvikler

Kommunen skal identifisere og legge til rette for nye, attraktive boligtomter med fokus på både en tettere bystruktur og gode bolikvaliteter. Kommunen skal være en viktig aktør i boligutvikling, hvilket blant annet kan innebære utvikling av egne areal, samarbeid med det private markedet og muligheten til å kunne bistå i konkrete boligutviklingsprosjekter.

... å øke forutsigbarheten i samhandling mellom kommunen og private aktører

Kommunen skal styrke rollen som tilrettelegger i boligutviklingen og bidra til å sikre, samt tydeliggjøre bevaringsverdige byrom, bygninger og grønnstrukturer. Dette vil bidra til å øke forutsigbarheten overfor utbyggere og minske risikoen knyttet til tid, økonomi og kvalitet. Kommunen skal i tillegg sørge for effektive planprosesser.

... å sørge for aktiv medvirkning fra private aktører

Porsgrunn kommune skal utvikles sammen med andre aktører på markedet. Markedsføring av kommunens arbeid utad er derfor av stor betydning for formidling av pågående prosjekter og økt interaksjon med utbyggere.



Sammen om Porsgrunn- behov for medvirkning

En av målsettingene med boligstrategien er å sørge for medvirkning og samarbeid med utbyggere, noe som er viktig for å lykkes med denne omfattende oppgaven. Kommunen og det private markedet må samarbeide for å drive boligutviklingen fremover. Det å drøfte problemstillinger og oppgaver eksternt er av stor betydning, både for å samle inn viktig informasjon og kunnskap, men også for å få markedsført kommunens aktive rolle blant utbyggerne.

I arbeidet med boligstrategien må det svares ut hvilke type boliger markedet etterspør og hvilke faktorer som er viktige når mennesker skal velge bolig. For å få svar på dette må medvirkning fra de som skal bruke byen være en del av prosjektet, både i strategiarbeidet og i årene fremover.



Boligkonferanse som en del av arbeidet med boligstrategi, 2. september 2015 (foto: Hege Schjøth Øverås)

Hvordan lage en boligstrategi?

For å kunne identifisere riktig type tiltak i handlingsplanen har prosjektet blitt delt i ulike faser; en utredningsfase, en sammenstillingsfase og en gjennomføringsfase. I utredningsfasen ble det samlet inn kunnskap og statistikkgrunnlag gjennom møter, spørreundersøkelser og utredninger, som sammen skulle gi tilstrekkelig informasjon for å kunne ta riktige avgjørelser. For å sikre medvirkning fra private aktører ble det i tillegg arrangert en boligkonferanse.

Utredningsfasen skulle avklare...

- ... hvilke bokvaliteter som etterspørres i ulike livssituasjoner.
- ... hvilke utfordringer utbyggere opplever i møte med kommunen.
- ... hvilke eiendommer og tomtareal som skulle kunne egne seg som fremtidige boligarealer.
- ... hvilke temaer som kan innebære utfordringer ved fortetting.
- ... hvilke muligheter og styringsverktøy kommunen har for å stimulere til økt boligbygging.

Hva har Porsgrunn kommune tidligere vedtatt?

Prosjektet med en kommunal boligstrategi bygger på lokale vedtak om å legge til rette for økt befolkningsvekst. Kommunale og regionale planer baserer seg på nasjonale forventninger om kompakte byer og fokus på kvalitative grønne elementer som aktivt tas i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen. Overordnede myndigheter forventer i tillegg mer effektive planprosesser, der bedre samarbeid og effektivisering av planarbeid skal korte ned tidsbruken fra oppstart til ferdigstilt plan.

De nasjonale føringene har på en god måte blitt fulgt opp i kommunale vedtak som nå danner grunnlaget for dette prosjektet. Noen av de lokale forventningene og målene i overordnede planer skal nå konkretiseres ytterligere og realiseres i forbindelse med den kommende handlingsplanperioden for boligstrategien. Herunder følger fire av de viktigste kommunale dokumentene som dette prosjektet til dels skal svare ut.

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025 (05.09.2013)

Samfunnsdelen er en av de viktigste kommunale føringene som beskriver den langsiktige samfunnsutviklingen og hvordan kommunen skal bygge opp under og tilpasse seg denne. Dokumentet definerer fire utviklingsmål som sammen beskriver Porsgrunn som en god kommune å bo i, med en fremtidsrettet byutvikling og et nyskapende og variert næringsliv.



Betydningen av kommunens rolle som aktør i bolig- og næringsutviklingen kommer godt fram i samfunnsdelen, der befolkningsvekst og barn og unge utpekes som særskilte satsingsområder. Et av målene er at Porsgrunn utvikler seg til en attraktiv og fremtidsrettet kommune med et godt og variert boligtilbud for alle. Samfunnsdelen ønsker særlig å legge til rette for at unge, nyutdanna voksne i etableringsfasen velger Porsgrunn som sitt bo- og arbeidssted.

Å legge til rette for en vekst som imøtekommer krav til bærekraftig utvikling kan være en utfordring. Målet om et bærekraftig miljø i Porsgrunn, er den viktigste grunnen til at kommunen ønsker å legge til rette for en tettere bystruktur. En tettere by betyr kortere avstander, noe som reduserer behovet for bilbruk og øker potensialet for kollektiv, sykkel og gåing. Men fortetting og transformasjon kan fort komme i konflikt med etablerte bomiljø, grønnstrukturen og naturmangfoldet. Overordnede planer som ivaretar helhetsbildet er derfor av stor betydning.

Regional plan for samordna areal- og transport i Grenland 2014-2025 (17.06.2014)

Gjennom prosjektet «Bystrategi Grenland» har kommunene, Telemark fylkeskommune, Statens Vegvesen og Jernbaneverket forpliktet seg til å samarbeide om løsninger på areal- og transportutfordringene i regionen. Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (heretter kalt ATP Grenland) er et svar på dette. Planen som består av planbeskrivelse, retningslinjer, bestemmelser, plankart og handlingsprogram, skal blant annet koordinere utviklingen i de fire kommunene, og fastlegge en felles strategi for å nå målene om en attraktiv

byregion. En av hensiktene med planen er å skape befolkningsvekst gjennom attraktivitet. Gode boliger og boområder pekes ut som en vesentlig faktor i dette arbeidet. Andre faktorer som ofte nevnes i forbindelse med attraktivitet er rekreasjonsmuligheter og kvalitative kommunale tilbud. Noen av strategiene for planarbeidet som spesielt berører arbeidet med boligstrategien er tilrettelegging for utbygging i bysentrene, høyere arealutnyttelse innenfor bybåndet, skape attraktive bo-områder og det å utnytte elvas attraksjonskraft.

ATP Grenland legger vekt på den bynære grønnstrukturen som et ledd i å skape attraktive bomiljøer. Økt satsing på fortetting i arealplanleggingen, i kombinasjon med fokus på bedre folkehelse, gjør det utfordrende å sikre god kvalitet på grønnstrukturen. Det må derfor finnes en strategi for hvordan grønnstrukturen skal utvikles og forvaltes.

Kommuneplanens arealdel 2014-2025 (26.03.2015)

Revisjon av kommuneplanens arealdel var en av bystyrets prioriterte oppgaver for perioden 2011-2015. Kommuneplanens arealdel med planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og arealplankart er et av de fremste hjelpemiddel kommunen har for å styre den konkrete boligutviklingen de kommende årene. Boligområdene vist i arealplankartet skal dekke boligbehovet i den tolv år lange planperioden for samfunnsdelen, dvs. fra 2013 til 2025. Det er i denne revisjonen definert et bybånd som grunnlag for hvor utbyggingen ønskes. Minimum 80 % av boligbehovet de kommende årene skal dekkes innenfor bybåndet. På grunnlag av ønsket befolkningsvekst har Porsgrunn et boligbehov i planperioden på ca. 4000 boliger. Minimum 3200 av disse skal bygges innenfor bybåndet.

Som et ledd i å stimulere til økt boligbygging er det i årets revisjon blitt enklere å få fritak fra krav til reguleringsplan. Det er i tillegg redusert krav til uteoppholdsareal for boliger, men lagt større vekt på at disse opparbeides med kvalitet.



Temaplaner 2013-2020 for boligsosialt arbeid (31.10.2013)

Formålet med den boligsosiale planen er å etablere samordnede og langsiktige strategier for å håndtere Porsgrunn kommunes utfordringer innenfor boligsosialt arbeid, psykisk helsearbeid, rusomsorg, samt vold i nære relasjoner. Hensikten er å få til en god samordning av kommunens innsats ved å se tjenestene i sammenheng.

En av utfordringene som pekes ut i denne temaplanen er mangelen på variasjon i det ordinære boligmarkedet. Generelt er det mangel på rimelige boliger, utleieboliger og studentboliger. Det er i tillegg ikke nok tilrettelagte boliger for grupper som har vansker med å komme inn på ordinært boligmarked. Denne planen beskriver kun problematikken og strategiske valg og kommer ikke med noen tiltaksdel. Hensikten er at tiltak skal innarbeides i kommunens øvrige handlingsplaner og virksomhetsplaner.

Det lokale boligmarkedet

Hvordan vil vi bo?

Under strategiarbeidets gang har nasjonale og regionale trendanalyser og grunnlagsdata vedrørende boligpreferanser blitt sammenstilt. Det har i tillegg blitt gjennomført en spørreundersøkelse, besvart av ti utvalgte grupper som sammen representerer mennesker i ulike faser i livet. Sammenlagt ble skjemaet fylt ut av ca. 300 personer.

Med boligpreferanser menes hvilke bokvaliteter eller hvilken type bolig som foretrekkes, og er et ord som kan forstås og brukes på flere ulike måter:

- **Ønsker og drømmer**

Hvor og hvordan man ønsker å bo, men uten at disse nødvendigvis blir realisert

- **Praksis**

Hvor og hvordan folk faktisk bor og beboeres flyttemønster

- **Markedets behov**

Kunnskapskilde for behov av ulike type boliger til ulike deler av markedet

Uavhengig av om det er utleiebolig eller selveierbolig som ønskes, så er det flere faktorer som spiller inn ved beslutningen om hvilken bolig man skal velge. Både i planlegging av boligutbygging og ikke minst i markedsføring av boliger har livsstil fått en økende betydning. Livsstil påvirkes av mange faktorer som alder, utdanning, interesser og familiesituasjon. Livsstil baserer seg på hvilke grupper man identifiserer seg med. Økonomi, samt kunnskap om boligmarked og eksisterende boligtilbud og hva som er realistiske alternativ kan også bidra til hvilken bolig man ønsker seg. En viktig dimensjon er også tidsaspektet som differensierer mellom boligplaner på lengre sikt så vel som på kort sikt.

Lokal tradisjon og generelle meninger er viktige faktorer

Mennesker danner seg ofte meninger og bilder av de boligtyper de kjenner til. «Blokkleilighet» har en tendens til å forbindes med en viss type miljø og beboere, selv om en toppleilighet på Bratsberg brygge går under betegnelsen blokk. «Enebolig i rekke» har blitt et populært begrep på markedet, til tross for at prosjektene med små forskjeller ligner det vi i dag tenker på som et tradisjonalt rekkehusområde. Disse bildene vi har av de etablerte boligtypene kan bidra til hvilke typologier vi mener er attraktive.

En bolig kan i seg selv inneha en viss type arkitektoniske kvaliteter som størrelse eller planløsning, men undersøkelser viser at kvaliteter ved området er minst like viktig. Noen områder fremstår ofte som mer attraktive enn andre. Det er derfor viktig at boligtypen ses i sammenheng med sin beliggenhet og det sosiale og funksjonelle miljøet omkring for å oppnå gode bokvaliteter. Når potensielle områder skal vurderes for fortetting, transformasjon eller utbygging må derfor områdets koblinger til omkringliggende miljø være en viktig vurderingsfaktor.

Noen generelle konklusjoner vedrørende boligpreferanser

Sett utfra både forskning og svar fra innbyggere i Porsgrunn er det noen generelle konklusjoner vedrørende boligpreferanser som kan trekkes frem:

- Enebolig er den mest populære boformen i tråd med nasjonal forskning. Mange kan likevel tenke seg andre boformer, så lenge de viktigste «eneboligkvalitetene» blir ivaretatt.
- Rekkehus er den boligtypologien som tiltrekker seg en mest variert sammensetning av mennesker.
- Mange eldre ønsker større variasjon av tilrettelagte boliger og fellesskapsboliger. Bofellesskap er også ønskelig for mange unge.
- Unge i Porsgrunn legger ikke like mye vekt på urbane kvaliteter som nasjonal forskning tilsier. Mange av de som ønsker slike miljøer flytter fra kommunen i ung alder og noen returnerer når de skal etablere seg.
- Nesten halvparten av de barnefamilier som har besvart spørreundersøkelsen mener andre alternativer enn enebolig kunne passet deres familiesituasjon.
- Det knappe flertallet kunne tenke seg å leie en bolig av en seriøs aktør som et alternativ til å kjøpe, hvis leien er rimeligere enn kostnader knyttet til en selveierbolig.

Bokvalitet- forskjell mellom aldersgruppene

Både i henhold til forskning og gjennomført spørreundersøkelse er det forskjell på hva som er viktige bokvaliteter for de ulike aldersgruppene.

Boligpreferanser 15-24 år

Undersøkelser viser at unge mennesker fortsatt ønsker generelt store, selveide boliger avhengig hvor de er i etableringsfasen. Det kan likevel være forskjell på ønsker og realistiske alternativer. Unge drømmer om enebolig, men synes tomannsbolig, rekkehus og leilighet med takterrasse høres spennende ut. Gruppen som har besvart spørreundersøkelsen mener gangavstand til butikken er en viktig faktor for god bokvalitet. Garasje er viktig. Stille utemiljøer, innsynsbeskyttelse, heis og en bolig på bakkeplan prioriteres lavt for de fleste. Nærhet til restauranter, kafe og byliv veier tyngre, enn nærhet til natur- og friområder.

Boligpreferanser 25-44 år

Forskning viser at når unge danner familie velger mange å flytte lengre vekk fra sentrale strøk og ønsker seg god plass og lekekamerater til barna. For unge barnefamilier er det viktig å ha skoler og barnehager, samt andre småbarnsfamilier i nabolaget. Dette gir barna gode lekemuligheter og foreldrene trygghet og sosiale relasjoner til andre i samme situasjon. Nærhet til uteområder og uteplass på bakkeplan er viktig. Gangavstand til dagligvarebutikk og nærhet til bylivet er ikke høyt prioritert. Enebolig, tomannsbolig og rekkehus er populære alternativer blant de etablerte boligtypologiene. Denne fokusgruppen scoret høyest på spørsmål om selveie.

Boligpreferanser 45-59 år

Mange i denne aldersgruppen har barn på flyttefot og opplever et avtakende behov for en like stor bolig som tidligere. Generelt sett ønsker denne aldersgruppen en mer lettstelt bolig av god standard med innsynsbeskyttet uteplass. Betydningen av heis i boligen øker og god utsikt settes mer pris på. Enebolig, tomannsbolig og rekkehus er fortsatt populære alternativer blant etablerte boligtypologier, men nå sammen med den bynære leiligheten. Forskjellen fra yngre grupper er et dramatisk fall i interesse for den store eneboligen utenfor bysentrum.

Boligpreferanser 60-75+ år

Eldre er ingen ensartet gruppe og har, som befolkningen for øvrig, ulike preferanser og behov for bolig. Behov knyttet til helse kan være en mer gjennomgående faktor enn alder. Likevel er det noen preferanser som skiller seg ut fra gjennomført spørreundersøkelse. Generelt blir flere faktorer viktige og fokuset på felleskap øker. Eneboligen taper i attraktivitet og tilrettelagte småleiligheter øker i popularitet. Lokalisering er generelt viktig, sammen med en bolig i god stand. Garasje er av størst betydning for denne aldersgruppen, sammen med rolige utemiljøer. Heis og god utsikt er andre faktorer som skiller seg ut som viktige.

Hvordan ser befolkning- og boligsituasjonen ut i kommunen i dag?

Ved utgangen av 2014 var det registrert 35 755 innbyggere i Porsgrunn kommune. Det var en økning på kun 239 personer eller 0,7 % fra tidligere år, hvilket betyr en markert lavere befolkningsvekst enn landet i alt. Målet er en befolkningsvekst lik landsgjennomsnittet og i 2014 var denne på 1,29 %. Til sammenligning vil tilsvarende økning tilsi en vekst på 461 nye innbyggere ved utgangen av 2015.

Total netto innflytting 2014: 228 personer

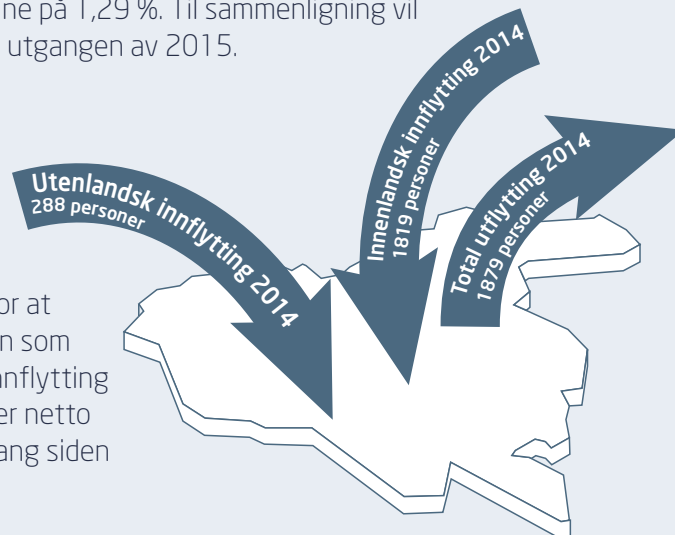
Fødselsoverskudd 2014: 11 personer

Befolkningsvekst 2014: 0,7 %

Befolkningstall 2014: 35 755 personer

Kilde: Statistisk sentralbyrå

I henhold til samfunnsdelen skal kommunen legge til rette for at unge, nyutdanna voksne i etableringsfasen velger Porsgrunn som bosted. I realiteten har veksten de siste år vært knyttet til innflytting fra utlandet, primært som arbeidsinnvandring. Når det gjelder netto innenlands innflytting var denne i 2014 positiv for første gang siden 2010, med en økning på 81 personer.



Befolknings sammensetning fordelt på alder

Når det skal lages en strategi for et økt fokus på boligsituasjonen i regionen må vi i tillegg til kunnskap om generelle boligpreferanser også vite hvem som bor her i dag.

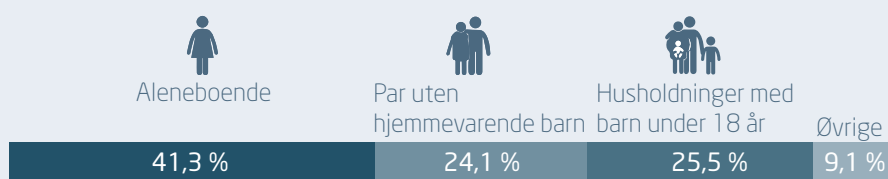
Generelt så fordeler befolkningen seg jevnt utover aldersgruppene, med et unntak. I tråd med nasjonen generelt er de såkalte "etterkrigskullene" store, noe som må tas hensyn til i årene fremover.

0-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80+
10,8 %	12,3 %	12,4 %	12,1 %	15,1 %	13 %	11,9 %	7,1 %	4,9

Befolknings sammensetning i Porsgrunn fordelt på aldersgruppe og innbyggerantall ved utgangen av 2014.

Befolknings sammensetning fordelt på husholdningstype

For å kunne legge til rette for riktig type boligbygging er også informasjon om husholdningssammensetning nødvendig. Dette sammen med informasjon om dagens marked, innbyggernes preferanser, prisvekst og andre relevante faktorer danner grunnlaget for hvor fokuset bør ligge de kommende årene. Antallet aleneboende i Porsgrunn er høy, men på lik linje med andre sammenlignbare kommuner som Sandefjord (39 %) og Drammen (43 %). Antallet aleneboende forventes i tillegg å øke, som resultat av den kommende eldrebølgen.

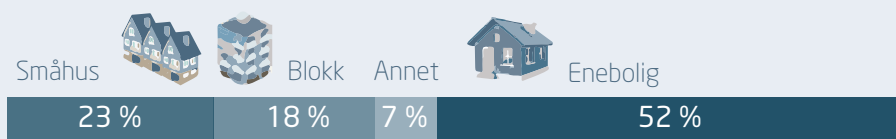


Befolkningssammensetning fordelt på husholdningstype ved utgangen av 2014.

Boligtypologier i Porsgrunn i dag

Kommunen har totalt 17 769 stk. boenheter i matrikkelen (27.08.2015) Grenlandskommunene og Norge for øvrig har en stor eneboligandel, noe som samsvarer med den generelle norske boligdrømmen. 52 % av Porsgrunn sin totale boligmasse er eneboliger. Sandefjord og Drammen har eneboligandel på henholdsvis 48 % og 34 %.

Et viktig grunnlag når kommunen skal styrke sin rolle som aktiv utvikler er å ta utgangspunkt i den eksisterende boligmassen for å kunne si noe om boligbehovet. Det vi kan se er at den nasjonale eldrebølgen med stor sannsynlighet vil skape økt etterspørsel etter visse boligtyper, noe som kan innebære en utfordring. Preferanseundersøkelsen viser i tillegg at rekkehus og andre type småhus tiltrekker seg en variert sammensetning av mennesker, noe som danner grunnlag for trygge og varige bomiljøer. Sentrale, tettstilte småhus med gode uteområder ser ut til å kunne være et viktig fokus i årene fremover, sett ut fra både preferansemønster og behov. Det er foreslått en utdypende kartlegging av boligbehovet med oppstart i 2016 (jf. side 18, tiltak 2/2016).



Fordeling av eksisterende boligmasse i Porsgrunn august 2015.

Geografisk fordeling

Den geografiske fordelingen av boligmassen viser at de stedene som er definert som lokalsenter i kommuneplanens arealdel i dag har en miks av eneboliger og 2-3 mannsboliger/rekkehus. Det er imidlertid lite «småleiligheter» i forhold til eneboliger i disse områdene.

For øvrig peker de mest sentrale delene av Porsgrunn sentrum seg ut, da dette er områder med en overvekt av leiligheter. Enkeltområder som f.eks. Jønholtdalen er også områder med mange leiligheter. Andre områder som Osebakken sør, Hovenga, Brånan og Liane har omtrent en lik balanse mellom ulike boligtyper. Utenfor bybåndet er det stort sett eneboliger som utgjør boligbebyggelsen (f.eks. i Bjørkedalen og Oklungen), med unntak av i Bergsbygda hvor en i nyere tid også har fått etablert rekkehus på Rørakollen.

Det boligsosiale arbeidet

At alle skal kunne bo godt og trygt er viktig for at vi skal kunne mestre en utdanning, danne familie, ha stabil tilknytning til arbeidslivet og ta vare på vår helse. For noen er det å finne seg en god bolig vanskelig. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde en tilfredsstillende bosituasjon på egen hånd. For de aller fleste vanskeligstilte er lav inntekt årsaken til mangler i boligbehovet og 70 % av de søkende i Porsgrunn kommune har en inntekt under 200.000 kr i året. Hovedtyngden blant søkere til kommunale boliger er ellers funksjonshemmede som utgjør om lag 50 % av de som søker. Flyktninger utgjør 12,2 %, og personer med rusavhengighet med 10,7 %.

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. Det er snitt 400 personer som søker kommunal bolig i Porsgrunn hvert år. Ved utgangen av 2014 disponerte kommunen 896 stk. boliger for boligsosialt formål. Av disse var 400 i kommunalt eie. I mange år har ventelisten for en slik bolig vært lang, med i snitt 100 personer i kø. En av hovedutfordringene med kommunens disponerte boligmasse til dette formålet er ikke mangel på antall boenheter totalt sett, men hvilken type. De som i dag står på ventelisten er først og fremst barnefamilier, personer med rusproblemer og psykiske lidelser, samt unge, aleneboende funksjonshemmede. Det er denne type boliger vi mangler.

For å minske køen og møte det konkrete boligsosiale behovet må innholdet i dagens boligsosiale tilbud revurderes. Vi trenger ca. 50 boenheter for de ovannevnte gruppene og det forventes også et økt behov for boliger for flyktninger i årene fremover. Porsgrunn kommune har nylig vedtatt å øke bosettingen fra 50 til 120 personer årlig. I forbindelse med handlingsplanperioden må behovet for boligsosial utbygging svares ut, og den må være en aktiv del av den kommunale strategien de kommende årene. Det konkrete behovet for disse gruppene må derfor inngå i tiltaket som skal se på det komplette boligbehovet i Porsgrunn kommune med oppstart i 2016 (jf. side 18, tiltak nr. 2/2016).

“En av hovedutfordringene med kommunens disponerte boligmasse til dette formålet er ikke mangel på antall boenheter totalt sett, men hvilken type.”

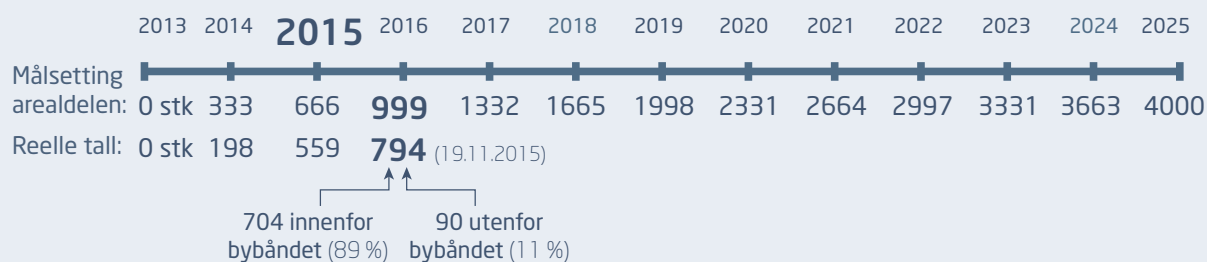
For å kunne realisere det konkrete boligbehovet i årene fremover er et samarbeid med private aktører nødvendig også i det boligsosiale arbeidet. Bedre utnyttelse og oppgradering av eksisterende boligmasse, fremskaffelse av nye boliger og «Leie til eie-modeller» er noen av det som må ses på. Det foreslås derfor et tiltak for dette (jf. side 18, tiltak nr. 7/2016).

Hvor langt har vi kommet i henhold til overordnede mål?

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel ble det beregnet at Porsgrunn trenger ca. 4000 nye boliger i samfunnsdelens totale planperiode på 12 år (2013-2025). Dette for å kunne møte den ønskede befolkningsveksten. 3200 av disse skal bygges innenfor bybåndet og resterende 800 kan fordeles utenfor.

Den 19. november 2015 hadde det blitt ferdigstilt 794 boliger (i henhold til matrikkeldata) siden planperiodens begynnelse den 1. januar 2013. Av disse ligger 704 innenfor bybåndet og 90 utenfor. Antallet ferdigstilte boliger er lavere i Porsgrunn enn i nærliggende kommuner, men samsvarer med reell befolkningsvekst. Det har for eksempel blitt ferdigstilt færre boliger i Porsgrunn enn i Skien.

794 boliger på tre år betyr en snittproduksjon av 265 boliger per år. For å nå målet om 4000 boliger i planperioden må det ferdigstilles ca. 330 boliger per år. Det betyr at vi med dagens tempo ikke forventes nå målene i kommuneplanens arealdel.



Boligpotensialet i vedtatte planer de siste tre årene viser et overskudd på ca. 515 boenheter. Likevel tar det ofte noen år fra vedtatt plan til ferdigstilt bolig, så noen av disse er trolig i realiseringsfasen. Vi har tillegg ca. 1230 potensielle boenheter i pågående planarbeider (november 2015). Problemet bør således ikke være at vi ikke regulerer nok antall boliger. Like viktige aspekter er hvordan innholdet i planene samsvarer med markedet, det vil si hvilken type boliger som det legges til rette for og hvor.

Hvilken type boliger har blitt solgt de siste årene?

Prisnivået i Porsgrunn per kvadratmeter er høyere enn i øvrige kommuner i Grenland, men det er ikke mye som skiller. Generelt sett så er kvadratmeterprisen i regionen relativt lik, men lavere enn i andre sammenlignbare kommuner som Larvik og Sandefjord. Markedsundersøkelser viser at de boliger som har blitt ferdigstilt de siste årene har blitt solgt, hvilket indikerer at det finnes et marked i Porsgrunn for nye boenheter.

Av de 794 boenheter som har blitt ferdigstilt etter 1. januar 2013 er 58,6 % boenheter i store boligbygninger (blokker). 20,6 % er rekkehus, tomannsboliger og andre småhus og 17,1 % er eneboliger. Fordelingen kan blant annet ha sin forklaring i en økt etterspørsel etter andre type boenheter enn det som i dag finnes på markedet, generell etterspørsel etter nye boenheter og økonomiske aspekter for aktørene som lønnsomhet i forhold til investering. Uansett er konklusjonen at det som bygges i dag blir solgt. Det som analysen ikke viser er hvem som kjøper nye boliger og hva de flytter fra, det vil si hvilken påvirkning nye ferdigstilte boenheter har på markedet for bruktboliger.

Bygningstype	2013	2014	2015		
Enebolig (inkl. enebolig med hybel)	49 stk	56 stk	31 stk	=136 stk	=17,1 %
Rekkehus, tomannsboliger og andre småhus	54 stk	95 stk	15 stk	=164 stk	=20,6 %
Store boligbygninger med mer enn 5 boenheter	71 stk	206 stk	188 stk	=465 stk	=58,6 %
Annet (studentleiligheter, bo- og servicesenterboliger etc.)	24 stk	4 stk	1 stk	=29 stk	=3,7 %
Totalt antall nye boenheter (fra 01.01.2013)	198 stk	361 stk	235 stk	=794 stk	=100%

Tabell over fordelingen på ferdigstilte boliger 01.01.2013 til 19.11.2015



Muligheter og utfordringer

Hvor har vi egnede boligarealer for den kommende satsningen?

En målsetting med dette strategiarbeidet var å få identifisert potensielle boligarealer i kommunen. Det har blitt gjennomført en overordnet analyse der resultatet viser et antall mulige boligtomter, basert på minimumstørrelse og formål i kommuneplanens arealdel. Kartanalysen viser potensial på både kommunale og private eiendommer. Denne kartleggingen danner et godt grunnlag for en mer detaljert analyse som ivaretar flere faktorer, for eksempel grønnstruktur. Dette blir fulgt opp og presentert nærmere som tiltak i handlingsplanen (jf. side 18, tiltak nr. 3/2016).

Målet er en sammenhengende, overordnet utbyggingsplan med tomter vurdert og prioritert etter et sett med faktorer. Planen skal legges til grunn for både kommunal boligutvikling og presenteres for potensielle utbyggere. Planen vil også danne grunnlag for andre viktige beslutninger, blant annet knyttet til oppgradering av kommunaltekniske anlegg eller planlegging av økning i skolekapasiteten. Dette er et omfattende arbeid som forventes å være ferdig i løpet av 2016, før første revidering av boligstrategiens handlingsplan.

Hvilke utfordringer kan en fortettet by- og tettstedstruktur innebære?

Hva som menes med egnede boligarealer er avhengig av flere faktorer. En av aspektene som må legges til grunn er målsettingen om økt urbanisering av eksisterende byer og tettsteder, i tråd med overordnede planer. Fortetting er komplekst og er ikke kun positivt selv om det er avgjørende for å fremme en bærekraftig utvikling. Det er derfor av stor betydning å sikre de kvaliteter som gjør byregionen attraktiv og konkurransedyktig for fremtiden.

I forbindelse med boligstrategiarbeidet har 32 ulike temaer blitt utredet. Det er temaer der fortetting risikerer å komme i konflikt med allerede eksisterende kvaliteter, som sol- og utsiktstap for naboer, innsynsproblematikk, igjenbygging av grønnstruktur, estetisk tilpasning til omgivelsene og overvannshåndtering som følge av flere harde flater. Kommunens rolle i de ulike sakene er definert, relevante lovverk er listet opp og problematikken er eksemplifisert med tidligere og pågående lokale saker. Resultatet av utredningen er konkrete anbefalinger og tiltak for å løse eller minske potensielle interessekonflikter. Noen av de anbefalte tiltakene fra utredningen har blitt konkretisert som tiltak i handlingsplanen for perioden 2016-2019.

Det skal likevel nevnes at interne konflikter i ulik grad vil gjelde for all utbygging. Å tilfredsstille alle aspekter i en sak vil dermed være nærmest umulig. Det vil alltid være behov for prioritering. Generelt er det viktig å sørge for et godt nok beslutningsgrunnlag ved plan- og byggesaker, både fra tiltakshaver og kommunen sin side. Forutsigbarhet tidlig i prosessen kan avverge mange av konfliktene og gode grunnlagsdokumenter er viktige for å kunne tilby lik saksbehandling.

Hvilke virkemiddel har kommunen for å fremme økt boligbygging?

Boligstrategien skal danne grunnlag for flere og mer effektive verktøy i arbeidet med å legge til rette for økt boligbygging. Det er likevel viktig å huske på de muligheter og styringsverktøy kommunen allerede har, for å kunne sørge for et økt og mer bevisst bruk i fremtiden. Muligheter gjennom plan- og bygningsloven, offentlig-privat samarbeid og ekspropriasjon er noen av disse. Generell kommunikasjon og profilbygging er også viktige verktøy for å oppnå ønsket vekst, drive en målrettet stedsutvikling og skape økt stolthet og trivsel blant innbyggerne.

Kommunen må i tillegg sørge for effektive planprosesser gentemot utbyggere og overordnede myndigheter og sikre at de planer som godkjennes er gjennomførbare. Et annet viktig og effektivt verktøy for å bidra til økt boligbygging er bruken av utbyggingsavtaler.

Utbyggingsavtaler

En stadig større del av planlegging og gjennomføring gjøres av private aktører. Utbyggingsavtaler har derfor blitt et av de mest sentrale virkemidlene kommunen har for å sikre at boligbyggingen gjennomføres med kvalitet. Utbyggingsavtaler er avtaler om utbygging av et konkret område, der kommunen i samarbeid med en eller flere tiltakshavere gjennomfører utbygging innenfor rammen av en kommunal arealplan. Det kan inngås avtaler om for eksempel teknisk infrastruktur, gang- og sykkelveger, fordeling av boligtyper, forkjøpsrett, utbyggingstakt og andre tiltak som er nødvendige for at utbyggingen skal gjennomføres.

Utbyggingsavtaler har flere positive effekter for kommunen og gir stor forutsigbarhet overfor utbygger. Slike avtaler kan være med å skape mer fleksible og gjennomførbare løsninger enn hva plan- og bygningsloven åpner for, blant annet gjennom å ivareta viktige samfunnsmessige hensyn det ellers er vanskelig å pålegge grunneier/utbyggere. Det er i tillegg positivt at reguleringsplanens faktiske gjennomføringsmulighet avklares tidlig i prosessen. Det kan ofte være fordelaktig tidsmessig å samordne reguleringsplanprosessen med fremforhandling av utbyggingsavtaler. Dette fordi kostnader, ansvarsfordeling og andre forhold som påvirker gjennomføringsmuligheten tidlig kommer på bordet. Det er ingenting i veien for å innlede forhandlinger i en planprosess, men kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale før reguleringsplanen er vedtatt. Dette fordi bystyret ikke må binde seg opp til en bestemt løsning uten å ha foretatt en helhetsvurdering, noe som skjer gjennom vedtak av reguleringsplanen.

Porsgrunn kommune har generelt god erfaring med bruk av utbyggingsavtaler. I dag brukes det likevel mest på sentrale, omfattende sentrumsplaner og det finnes potensial for å bruke slike avtaler som et mer aktivt og effektivt verktøy overfor utbyggere i forbindelse med flere reguleringsplanprosesser. Kommunen bruker i dag utbyggingsavtaler oftest til teknisk infrastruktur, overtakelse av veger etc. Verktøyet blir lite brukt som hjelpemiddel for å sikre kvalitet ved foretetting og som et styringverktøy innenfor boligbygging. Det finnes også et større potensial for parallelle prosesser, det vil si det å kjøre reguleringsplan og utbyggingsavtaler samtidig. En slik samkjøring ville øke forutsigbarheten og avklare gjennomføringsmuligheten for planen på et tidligere stadiet. For å kunne bruke utbyggingsavtaler som et mer effektivt verktøy bør kommunen konkretisere sin rolle i slike prosesser. Utarbeidelse av en veileder for utbyggingsavtaler er derfor foreslått som et tiltak i handlingsplanen (jf. side 18, tiltak 6/2016).





Boligstrategi for fremtidig boligutvikling i Porsgrunn kommune

Følgende avsnitt er et forslag til boligstrategi som skal legge føringer for hvordan Porsgrunn kommune skal nå samfunnsdelens mål om å kunne tilby et godt og variert botilbud for alle. Boligstrategien skal ligge til grunn for den kommunale boligsatsningen i årene fremover. Tiltakene som presenteres i handlingsplanen skal fungere som et svar på strategien og sørge for at føringene blir ivaretatt.

Boligstrategi for Porsgrunn kommune 2016-2019

For å nå målet om et godt og variert boligtilbud for alle skal Porsgrunn kommune de kommende årene legge til rette for nye, attraktive boliger med fokus på både markedsbasert etterspørsel og behovsbasert supplering av eksisterende boligmasse. Boligtomtene kan utvikles i egen regi eller tilrettelegges og selges til private aktører. Felles for all utvikling skal likevel være kvalitet og bærekraftige løsninger i tråd med overordnede føringer.

Gjennom den økte boligsatsningen skal det blant annet legges til rette for og bygges flere sentrale, tettstilte småhus med gode uteområder som kan møte etterspørsel og behov for flere alders- og samfunnsgrupper. Porsgrunn kommune skal i tillegg øke det boligsosiale tilbudet med nye tilpassede boliger for barnefamilier, personer med rusavhengighet og/eller psykiske lidelser, samt unge funksjonshemmede. Tilretteleggingen kan enten gjennomføres som en del av kommunale utbyggingsprosjekter i handlingsplanperioden eller gjennom samarbeidsavtaler med det private markedet. For å møte den kommende eldrebølgen må også oppgradering av dagens boligmasse ha fokus, i tillegg til økt etablering av fellesskapsboliger nært eksisterende servicetilbud.

Kommunen skal gjennom tydelige, samstemte føringer tidlig i plan- og byggesaksprosessen bidra til å gjøre Porsgrunn til et enda mer attraktivt sted å bo. Porsgrunn skal være en kommune med gode uteområder, trivelige offentlige rom og estetisk tiltalende bomiljøer. For å lykkes med dette forutsettes en god oversikt og prioriteringsevne, der spesielt viktige områder velges ut, sikres og oppgraderes etter behov. Det må i tillegg stilles kvalitetskrav til utbygging etter gjeldende kommuneplan og vedtatte reguleringsplaner. Gjennom krav til kvalitative og realistiske prosjekter skapes en attraktiv kommune som flere ønsker å etablere seg i.

Porsgrunn skal utvikles sammen med innbyggerne og andre aktører på boligmarkedet. Gjennom økt markedsføring og etablering av flere arenaer for dialog forbedres kommunikasjonsmulighetene som skaper større forståelse og eierskap over byens boligutvikling. Det skal ikke være vanskelig å innhente informasjon om hva som skjer i Porsgrunn kommune.



Handlingsplan med tiltak for perioden 2016-2019

2016

2017

Målet med den kommunale boligstrategien vil være...

... å styrke kommunens rolle som aktiv boligutvikler

Tiltak nr: 1/2016
Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Tiltak nr: 2/2016
Konkretisere boligbehovet i kommunen ihht boligtyper og beliggenhet

Tiltak nr: 1/2017
Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Tiltak nr: 2/2017
Kommunal reguleringsplan av spesielt viktig utbyggingsområde i sentrum

... å øke forutsigbarheten i samhandling mellom kommunen og private aktører

Tiltak nr: 3/2016
Kartlegge grønnstruktur og lage utbyggingsplan

Tiltak nr: 4/2016
Utarbeide en kulturminneplan

Tiltak nr: 5/2016
Utarbeide normer for veg og grønnstruktur som skal overtas av kommunen

Tiltak nr: 6/2016
Veileder og standard for utbyggingsavtaler

Tiltak nr: 3/2017
Kartlegging av potensielle transformasjonsområder i sentrum

Tiltak nr: 4/2017
Utarbeide estetikkveileder

... å sørge for aktiv medvirkning fra private aktører

Tiltak nr: 7/2016
Utvikling av samarbeidsmodeller for boligsosiale tiltak og øvrig tilrettelegging

Tiltak nr: 8/2016
To utbyggermøter i kommunal regi

Tiltak nr: 6/2017
Studentoppgave - transformasjon i sentrum

Tiltak nr: 7/2017
To utbyggermøter i kommunal regi

Om handlingsplanen

Basert på dette strategiarbeidet presenteres en handlingsplan for perioden 2016-2019 med til sammen 18 ulike tiltak. Foreslåtte tiltak er et resultat av gjennomførte utredninger, en boligkonferanse og en intern workshop, hvor innsamlet materiale har vært drøftet, sortert og konkretisert av prosjektgruppen. Tiltakene som fremstilles er valgt etter antatt måloppnåelse og forventet effekt. Tiltakene er av ulik karakter avhengig av hvilket mål de skal bidra til. Noen har direkte effekt på antallet ferdigstilte boliger i planperioden og bidrar tydelig til å styrke kommunens utbyggerrolle. Andre tiltak har en mer indirekte og langsiktig effekt i form av økt forutsigbarhet, medvirkning og andre bakenforliggende faktorer. Alle typer tiltak er nødvendige for at vi sammen skal kunne oppnå samfunnsdelens hovedmål om økt befolkningsvekst gjennom å forsterke Porsgrunn som en attraktiv kommune, med et godt og variert boligtilbud for alle.

De foreslåtte tiltakene er i denne tabellen over fordelt på oppstartsår og mål. Ansvarsfordeling, finansiering og tidsbruk, sammen med utdypende beskrivelser av de ulike tiltakene, er omtalt i tabell på neste oppslag. Da boligstrategien foreslås revidert hvert år kan tiltakene for 2017, 2018 og 2019 justeres ved behov.

2018

2019

Tiltak nr: 1/2018
Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Tiltak nr: 2/2018
Utvikle konkret utstillingsprosjekt på spesifikk tomt

Tiltak nr: 1/2019
Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Tiltak nr: 5/2017
Opprette samlingssted for kommunale normer og veiledere

Tiltak nr: 3/2018
Veileder til retningslinjene i kommuneplanens arealdel

Tiltak nr: 4/2018
Utarbeide plan for oppgradering av de viktigste bygatene

Tiltak nr: 5/2018
Kommunikasjon- og markedsføringsplan for formidling av kommunale boligprosjekter

Tiltak nr: 6/2018
Modell av Porsgrunn sentrum

Tiltak nr: 7/2018
To utbyggermøter i kommunal regi

Tiltak nr: 2/2019
To utbyggermøter i kommunal regi



Handlingsplan i tabellform

Tiltak for å styrke kommunens rolle som aktiv boligutvikler

Forslag til boligtomter for utvikling i kommunal regi i handlingsplanperioden							
	Tiltak	Utviklingsområde	Målordikator	Hovedansvar	Status	Oppstart	Ferdigstilt bolig
2016	1/2016	Gravavegen	Gjennomført?	Eiendomsforv.	Regulert	Januar 2016	Desember 2016
	1/2016	Viervegen	Gjennomført?	Eiendomsforv.	Uregulert	Januar 2016	Desember 2018
2017- 2019		Foreslås avklart i forbindelse med årlig revidering av handlingsplanen					

Andre strategiske tiltak for å styrke kommunens rolle som aktiv boligutvikler

	Tiltak	Kort tiltaksbeskrivelse	Målordikator	Hovedansvar	Oppstart	Forventet levering
2016	2/2016	Konkretisere boligbehovet i kommunen	Gjennomført?	Eiendomsforv.	Mars 2016	Juni 2016
2017	2/2017	Utviklingsprosjekt i sentrum	Politisk behandlet?	Eiendomsforv.	Januar 2017	Desember 2019
2018	2/2018	Konkret utstillingsprosjekt på spesifikk tomt	Politisk behandlet?	Eiendomsforv.	Januar 2018	Desember 2019

Tiltak for å øke forutsigbarheten i samhandling mellom kommunen og private aktører

	Tiltak	Kort tiltaksbeskrivelse	Målordikator	Hovedansvar	Oppstart	Forventet levering
2016	3/2016	Kartlegge grønnstruktur og lage utbyggingsplan	Gjennomført?	Byutvikling	April 2016	Desember 2016
	4/2016	Utarbeide en kulturminneplan	Politisk behandlet?	Byutvikling	Januar 2015	Desember 2016
	5/2016	Utarbeide normer for veg og grønnstruktur	Politisk behandlet?	Kommunaltekn.	September 2015	August 2016
	6/2016	Veileder og standard for utbyggingsavtaler	Politisk behandlet?	Eiendomsforv.	Mars 2016	Juni 2016
2017	3/2017	Kartlegging av transformasjonsområder	Gjennomført?	Byutvikling	Januar 2017	Desember 2017
	4/2017	Utarbeide estetikkveileder	Politisk behandlet?	Byutvikling	August 2017	Desember 2017
	5/2017	Opprette samlingssted for kommunale veiledere	Gjennomført?	Byutvikling	August 2017	Desember 2017
2018	3/2018	Veileder til retningslinjene i arealdelen	Gjennomført?	Byutvikling	Januar 2018	Juni 2018
	4/2018	Utarbeide plan for oppgradering av bygater	Gjennomført?	Kommunaltekn.	Januar 2018	Desember 2018

Tiltak for økt medvirkning fra innbyggere og aktører

	Tiltak	Kort tiltaksbeskrivelse	Målordikator	Hovedansvar	Oppstart	Forventet levering
2016	7/2016	Utvikling av samarbeidsmodeller	Gjennomført?	Eiendomsforv.	Januar 2016	Desember 2016
	8/2016	To utbyggermøter i kommunal regi	Gjennomført?	Kommunalsjef	April & oktober	April & oktober
2017	6/2017	Studentoppgave- transformasjon i sentrum	Gjennomført?	Byutvikling	Januar 2017	Desember 2017
	7/2017	To utbyggermøter i kommunal regi	Gjennomført?	Kommunalsjef	April & oktober	April & oktober
2018	5/2018	Kommunikasjon- og markedsføringsplan	Politisk behandlet?	Eiendomsforv.	Januar 2018	Mai 2018
	6/2018	Modell av Porsgrunn sentrum	Gjennomført?	Byutvikling	Januar 2018	Desember 2018
	7/2018	To utbyggermøter i kommunal regi	Gjennomført?	Kommunalsjef	April & oktober	April & oktober
2019	2/2019	To utbyggermøter i kommunal regi	Gjennomført?	Kommunalsjef	April & oktober	April & oktober

Total kostnad for tiltaket	Finansiering
Ramme 2016= 10 millioner	Vedtatt (budsjett HP 2016-2019)
Ramme 2016= 10 millioner	Vedtatt (budsjett HP 2016-2019)

Total kostnad for tiltaket	Finansiering
100 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
Ramme 2017= 10 millioner	Vedtatt (budsjett HP 2016-2019)
Ramme 2018= 10 millioner	Vedtatt (budsjett HP 2016-2019)

Total kostnad for tiltaket	Finansiering
300 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
1 250 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
150 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
70 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
150 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
300 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
50 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
50 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
700 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett

Total kostnad for tiltaket	Finansiering
70 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
70 000 kr (35 000/møte)	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
400 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
70 000 kr (35 000/møte)	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
30 000 kr	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
500 000 kr	Krever egen bevilgning ifm. budsjett
70 000 kr (35 000/møte)	Egne midler innenfor vedtatt budsjett
70 000 kr (35 000/møte)	Egne midler innenfor vedtatt budsjett

Om handlingsplanen i tabellform

Foreslåtte tiltak fordeler seg på en fireårsperiode i samsvar med Handlingsprogrammet for Porsgrunn kommune (HP). Boligstrategien med handlingsplan vil danne grunnlag for kommende års HP og foreslås derfor revidert i forbindelse med rullering av denne. Som tidligere nevnt kan tiltakene i 2017-2019 justeres etter ressurstilgang, prioriteringer og ny informasjon.

Boligstrategien med handlingsplan presenterer to kommunale utbyggingsområder som foreslås oppstart i 2016. Planen legger til rette for at det skal startes opp to nye prosjekter hvert år. Det er i HP 2016-2019 vedtatt 10 millioner per år til slike prosjekter.

Total kostnad for tiltaket

Med total kostnad for tiltaket menes en estimert sum for alle kostnader knyttet til gjennomføring av tiltaket. Summen inkluderer lønn til egne ressurser og administrasjonskostander.

Finansiering

Tiltakene i 2016 er finansiert gjennom vedtatt HP 2016-2019, enten direkte gjennom de vedtatte 10 millioner kronene eller indirekte via kommunens virksomhetsbudsjetter. Tiltak i 2017-2019 innarbeides i forbindelse med årlig revisjon av handlingsprogrammet (HP).

Iverksetting og oppfølging av handlingsplanen

For å kunne avgjøre hvordan kommunen har lyktes med boligsatsningen har det blitt definert målindikatorer for tiltakene. Indikatorene skal vise om kommunen har gjennomført tiltakene i tråd med framdriftsplanen.

For å kunne forbedre og styrke handlingsplanen med riktige type tiltak og områder for boligutvikling foreslås det at det hvert år i forbindelse med revidering lages en oppfølgingsmelding. Denne meldingen bør være et kort, sammenfattende dokument som beskriver hvordan målene så langt er ivarettatt.



Utdypende forklaring av tiltakene

2016

Tiltak nr 1/2016: Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Økt boligutbygging i kommunal regi er en av målsettingene med denne boligstrategien. Konkrete områder for planlagt kommunal utvikling de kommende årene er derfor vist som en del av handlingsplanen (jf. tabell).

Tiltak nr 2/2016: Konkretisere boligbehovet i kommunen i henhold til boligtyper og beliggenhet

Et viktig grunnlag når kommunen skal styrke sin rolle som aktiv utvikler er å ta utgangspunkt i den eksisterende boligmassen for å kunne si noe om boligbehovet. Dette både i henhold til boligtypologier og geografisk beliggenhet. Kartleggingen bør sees i sammenheng med marked og etterspørsel, samt behov for viss type bebyggelse som eks. studentboliger, småhus, fellesskapsboliger for eldre og boligsosiale tilbud. Ved politisk behandling av HP 2016-2019 ønsket Bystyret at boligstrategien ser på avsetting av tomteareal til fremtidig bygging av boliger tilrettelagt for eldre. Anmodningen skal svares ut i forbindelse med dette tiltaket. Resultatet av kartleggingen/tiltaket skal legges til grunn når kommunale boligprosjekter skal utvikles de kommende årene.

Tiltak nr 3/2016: Kartlegge grønnstruktur og lage utbyggingsplan

En viktig aspekt ved fortetting er at man har kjennskap om hvilke områder som skal bevares utfra et langsiktig perspektiv. Sikring og utvikling av kommunens grønnstruktur er en slik faktor og skal i dette tiltaket kartlegges og prioriteres sett i sammenheng med de potensielle boligtomtene. Målet med tiltaket bør være et overordnet kart som viser både store og små, verdifulle grøntområder, sammen med potensielle utbyggingstomter prioritert etter foreslått utbyggingsrekkefølge. Andre faktorer som bør ligge til grunn for prioritering er blant annet lokalisering, støy, gang- og sykkelforbindelser, kapasitet på teknisk infrastruktur og skolekapasitet.

En ferdigstilt plan med både verdifulle områder og foreslåtte tomter kan danne grunnlag for andre viktige beslutninger som f.eks. oppgradering av strategisk viktige punkter i infrastruktur og VA-nett eller oppkjøp av spesielt viktige friområder. Tomtene bør prioriteres etter kommunens ønske om videre fremdrift og i hvilken grad kommunen selv ønsker å utvikle områdene. De tomter som kommunen selv ikke ønsker å utvikle kan presenteres for potensielle utbyggere.

Tiltak nr 4/2016: Utarbeide en kulturminneplan

For økt forutsigbarhet i forhold til kulturminner skal kulturminneplanen for Porsgrunn kommune oppdateres. Arbeidet med denne skal sørge for en bred medvirkningsprosess og ferdigstilt plan vil danne et godt beslutningsgrunnlag for politikere, saksbehandlere og utbyggere. Prosjektet er støttet økonomisk av riksantikvarien.

Tiltak nr 5/2016: Utarbeide normer for veg og grønnstruktur som skal overtas av kommunen

Godt grunnlagsmateriale i forkant av planarbeider og byggesaker øker forutsigbarheten ovenfor private aktører. Oppdaterte veiledere og normer forenkler målet om lik saksbehandling og gir et godt beslutningsgrunnlag for både utbyggere, saksbehandler og politikere. Normer og standarder for både de veger og den grønne struktur som kommunen skal overta i forbindelse med reguleringsarbeid, anses derfor som et viktig tiltak i handlingsplanperioden.

Tiltak nr 6/2016: Veileder og standard for utbyggingsavtaler

For å kunne bruke utbyggingavtaler som et mer aktivt og effektivt verktøy overfor utbyggere, foreslås det utarbeidet en kommunal veileder. Mer bevisst bruk av slike avtaler ville øke forutsigbarheten og avklare gjennomføringsmuligheten av planer på et tidligere stadie.

Tiltak nr 8/2016: To utbyggermøter i kommunal regi

For å bedre dialogen og øke forutsigbarheten mellom kommunen, rådgivningsmiljøer, arkitekter, utbyggere m.fl. foreslås det to årlige utbyggermøter som arena for informasjon og drøfting av aktuelle problemstillinger.

Tiltak nr 7/2016: Utvikling av samarbeidsmodeller for boligsosiale tiltak og øvrig tilrettelegging

For å kunne realisere det konkrete boligbehovet i årene fremover er et samarbeid med private aktører nødvendig også i det boligsosiale arbeidet. Fremskaffelse av nye boliger på det private markedet og «Leie til eie-modeller» er noen av det som bør sees på. Det kan forventes en økende eldre befolkning og vi trenger flere boliger med livsløpsstandard for å minske behovet av omsorgsboliger. Universell utforming og heis i boliger med mange etasjer er en selvfølgelighet ved nybygg, men det finnes mange boligblokker av eldre dato i Porsgrunn med behov for oppgradering. Fokus på Husbankens virkemidler bør være en del av tiltaket.

Utdypende forklaring av tiltakene

2017

Tiltak nr 1/2017:

Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Økt boligutbygging i kommunal regi er en av målsettingene med denne boligstrategien. Konkrete områder for kommunal utvikling med oppstart i 2017 foreslås avklart i forbindelse med neste revidering av handlingsplanen.

Tiltak nr 2/2017:

Utviklingsprosjekt i sentrum

Som et ledd i å forsterke rollen som aktiv boligutvikler og legge føringer for ønsket sentrumsutvikling kan kommunen utvikle egne prosjekter i sentralt i byen. Det bør utover gode bokvaliteter sees på aspekter som offentlige parker, lekeområder og andre type urbane rom som kan bidra til å øke attraktiviteten av sentrum som bomiljø.

Tiltak nr 3/2017:

Kartlegging av potensielle transformasjonsområder i sentrum

En måte å tenke fortetting er via transformasjon. Eksisterende områder og bygninger med transformasjonspotensial i sentrum, bør derfor løftes fram og analyseres. Det bør undersøkes om det finnes områder som kan transformeres til bolig, men som i dag viser andre formål. En slik kartlegging vil øke forutsigbarheten overfor utbyggere og gi innspill til neste revisjon av arealdelen.



Tiltak nr 4/2017: Utarbeide estetikkveileder

Som et hjelpemiddel til politikere, saksbehandlere og private aktører bør det utarbeides en estetisk veileder med utgangspunkt i Husbankens anbefalinger. Dokumentet skal beskrive generelle estetiske retningslinjer, for eksempel hva som er gode og mindre gode løsninger i henhold til volum. Dokumentet bør fortelle om hvordan estetiske kvaliteter skal håndteres og vurderes i kommunen også utenfor selve bysentrum. Utarbeidelse av en slik veileder ble anbefalt fra regjeringen og vil kunne effektivisere saksbehandlingen og øke forutsigbarheten overfor utbyggene.

Tiltak nr 7/2017: To utbyggermøter i kommunal regi

For å bedre dialogen og øke forutsigbarheten mellom kommunen, rådgivningsmiljøer, arkitekter, utbyggere m.fl. foreslås det to årlige utbyggermøter som arena for informasjon og drøfting av aktuelle problemstillinger.

Tiltak nr 5/2017: Opprette et samlingssted for kommunale normer og veiledere

Det bør opprettes en webside der alle kommunens oppdaterte veiledere og retningslinjer ligger samlet. Dette for å forenkle saksbehandlingen og tydeliggjøre føringer overfor plankonsulenter og prosjekterende.

Tiltak nr 6/2017: Studentoppgave- transformasjon i sentrum

For aktiv medvirkning blant innbyggere og for formidling av potensialet som ligger i eksisterende bygningsmasse bør det lages en studentoppgave. Samarbeidet kan enten være Høgskolen i Sørøst-Norge eller annen utdanningsinstitusjon, avhengig av hvilken type prosjekt som ønskes utviklet. Oppgaven bør definere et prosjektområde i sentrum, og kan ha tema transformasjon.

Utdypende forklaring av tiltakene

2018

Tiltak nr 1/2018: Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi

Økt boligutbygging i kommunal regi er en av målsettingene med denne boligstrategien. Konkrete områder for kommunal utvikling med oppstart i 2018 foreslås avklart i forbindelse med årlig revidering av handlingsplanen.

Tiltak nr 3/2018: Veileder til retningslinjene i kommuneplanens arealdel

Kommunen bør utarbeide et dokument som kan fungere som en veiledning til retningslinjene i kommuneplanens arealdel, med eksempel, kartgrunnlag og utdyping. Dokumentet bør definere noe av ordlyden i kommuneplanen, som for eksempel hva Porsgrunn kommune mener med «god tilgjengelighet», hvor langt fra tomten som defineres som nærområde og hva som er et egnet lekeområde for småbarnslek.

Tiltak nr 2/2018: Konkret utstillingsprosjekt på spesifikk tomt

Et av målene med boligstrategien er å styrke kommunens rolle som boligutvikler. Som et ledd i det arbeidet kan kommunen bidra med innovasjon og nytenking, samt utfordre det etablerte markedet. Prosjektet kan eksempelvis teste ut nye boformer, sosiale profiler, energi- og overvannsløsninger. Prosjektet kan gjennomføres enten på ledig tomt eller som et transformasjonsområde. Tomten trenger nødvendigvis ikke å være kommunal og samarbeidsavtaler med private aktører kan inngås.

Tiltak nr 4/2018: Utarbeide plan for oppgradering av de viktigste bygatene

Mange av byens gater er i dårlig stand med asfalt som eneste belegg og mangel på grønt preg. Et tydeligere hierarki og kvalitativ utforming av de viktigste aksene i Porsgrunn kunne styrket byen ytterligere og gjøre det til et mer attraktivt bosted. Dette kan også bidra til økt investeringsvilje langs viktige utviklingsområder. Gatenettet i sentrum bør derfor kartlegges og vurderes opp imot faktorer som attraktivitet, belegg, overvannshåndtering og grønt preg.

**Tiltak nr 5/2018:
Kommunikasjon- og markedsføringsplan
for formidling av kommunale
boligprosjekter**

For å sikre god og effektiv markedsføring av kommunale boligprosjekter kan det lages en felles mal/opskrift på hvordan et slikt prosjekt skal fremmes for potensielle interessenter. Malen bør utarbeides i samråd med kommunikasjonsrådgiver.

**Tiltak nr 6/2018:
Modell av Porsgrunn sentrum**

Som et ledd i å markedsføre Porsgrunn mot innbyggene kan det lages en modell av sentrum som oppdateres ved hver revidering av boligstrategien. Modellen kan være interaktiv eller fysisk og kan med fordel være plassert på biblioteket eller annen hensiktsmessig arena.

**Tiltak nr 7/2018:
To utbyggermøter i kommunal regi**

For å bedre dialogen og øke forutsigbarheten mellom kommunen, rådgivningsmiljøer, arkitekter, utbyggere m.fl. foreslås det to årlige utbyggermøter som arena for informasjon og drøfting av aktuelle problemstillinger.

2019

**Tiltak nr 2/2019:
To utbyggermøter i
kommunal regi**

For å bedre dialogen og øke forutsigbarheten mellom kommunen, rådgivningsmiljøer, arkitekter, utbyggere m.fl. foreslås det to årlige utbyggermøter som arena for informasjon og drøfting av aktuelle problemstillinger.

**Tiltak nr 1/2019:
Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi**

Økt boligutbygging i kommunal regi er en av målsettingene med denne boligstrategien. Konkrete områder for kommunal utvikling med oppstart i 2019 foreslås avklart i forbindelse med årlig revidering av handlingsplanen.





PORSGRUNN KOMMUNE

Servicesenteret: 35 54 70 00

Besøksadresse: Storgata 153

Postadresse: Pb. 128, 3901 Porsgrunn

www.porsgrunn.kommune.no



Foto forside: Helena Eide

