



Bamble  
kommune

# Kommuneplanens arealdel 2014-2025

## Boligbyggeprogram





## BOLIGBYGGEPROGRAM

Befolknings sammensetning og alder vil påvirke boligbehovet framover. Bamble kommune har valgt å lage et boligbyggeprogram for vise prioriteringer og ønsket utvikling i kommunen. Prioriteringen kan dreie seg om midler til teknisk og sosial infrastruktur, eller hvor kommunen skal bruke sine planressurser. Boligbyggeprogrammet skal fungere som et styrings- og prioriteringsverktøy for kommunens politikere, og gi forutsigbarhet til innbyggere, grunneiere og utbyggere.

I bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel står det følgende retningslinje under 4.1 Rekkefølgekrav:

*Boligbyggeprogrammet skal klargjøre hvilke boligfelt og prosjekter som kan igangsettes i en 4-års periode og skal rulleres årlig av formannskapet. Utbyggingsrekkefølgen for boliger skal følge det til enhver tid vedtatte boligbyggeprogram.*

Dette betyr at det legges opp til en årlig vurdering og rulling av boligbyggeprogrammet, slik at formannskapet kan gjøre endringer basert på kommunens til en hver tid viktigste behov.


Boligbyggeprogrammet ser på prognoser for befolkningsvekst, og hvilket boligbehov dette utløser. Det er relativ liten boligavgang i Bamble kommune, og man har i denne hovedrevisjonen ikke tatt hensyn til dette ved beregning av forventet boligbehov og utbygging. Det er sett på hvilke eksisterende boligpotensiale som ligger i allerede regulerte planer og områder avsatt til boligbygging, samt hvilke potensiale som ligger i innspill til kommuneplanens arealdel. Det blir viktig for Bamble å prioritere samt å legge til rette for en god utvikling av områder innenfor bybåndet, uten at det går på bekostning av kommunens tettsteder og øvrige lokalsenter.

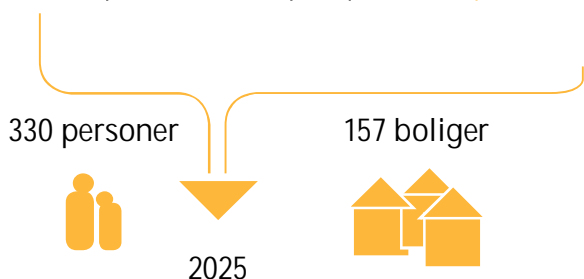
Det er i ATP Grenland vedtatt mål om at minimum 70 % av Bamble kommunes boligbygging per 4 år skal skje innenfor bybåndet, og på sikt vil dette føre til mindre bilavhengighet og bedre markedsgrunnlag for kollektivtrafikken. ATP Grenland er vedtatt i Bamble Kommunestyre. Bybåndet er i Bamble definert til sonen som strekker seg 800 meter fra metrolinjene i kollektivsystemet, fv. 352 og fv. 200, i praksis størsteparten av Langesundshalvøya. ATP-Grenland er retningsgivende for kommuneplanene, som igjen er styrende for reguleringsplaner, og målet er nedfelt både i bestemmelser og retningslinjer for Bamble Kommune samt i retningslinjene til ATP Grenland. Dette vil si at det er potensialet i de ikke regulerte områdene (376+44), planer vedtatt etter vedtaksdato for ATP (pr. 28.11.14, 140), samt godkjente innspill til arealdelen (753+41) som skal tas med i beregningsgrunnlaget. For Bamble kommune ender fordelingen på 70/30 i tråd med ATP-Grenland.

Det er satt opp en prioriteringsliste, hvor A-områder er de man ser for seg vil bli realisert først, og er de områdene man ønsker å prioritere. B-områder er områder som trenger noe lengre modningstid, og C-områder ligger som en reserve. Områder kan bli omprioritert ved den årlige rulleringen, slik at man til en hver tid skal kunne stille områder til best mulig disposisjon for Bamble kommunes innbyggere.

## BEFOLKNING- OG BOLIGVEKST BAMBLE 2014 - 2025


### LOKALE BEREGNINGER for Bamble

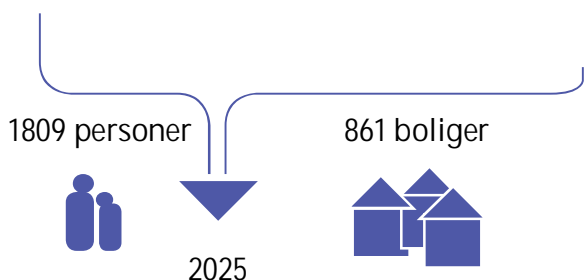
År	Befolkning	%		Boliger pr. år
2014	14 193	0,1	21	10
2015	14 214	0,1	19	9
2016	14 233	0,2	25	11,9
2017	14 258	0,2	30	14,2
2018	14 288	0,2	28	13,3
2019	14 316	0,2	24	11,4
2020	14 340	0,3	37	17,6
2021	14 377	0,2	30	14,2
2022	17 407	0,1	21	10
2023	14 428	0,2	31	14,7
2024	14 459	0,2	36	17,1
2025	14 495	0,2	28	13,3



Tabell 1

### NASJONALE BEREGNINGER for Bamble

År	Befolkning	%		Boliger pr. år
2014	14 193	1,1	162	77,1
2015	14 355	1,1	161	76,6
2016	14 517	1,1	161	76,6
2017	14 678	1,1	158	75,2
2018	14 835	1,0	154	73,3
2019	14 990	1,0	151	71,9
2020	15 140	1,0	148	70,4
2021	15 289	1,0	146	69,5
2022	15 435	0,9	145	69
2023	15 579	0,9	143	68
2024	15 723	0,9	141	67
2025	15 864	0,9	139	66,1



Tabell 2



Fremskrevet folkekemengde  
- alder og aleneboende

År	2014	2025	Økning aleneboende
0 - 24	4 394	3 959	
25 - 34	1 440	1 629	
35 - 44	1 823	1 630	
45 - 69	5 027	4 765	
70 - 79	986	1 660	26,1 %
80 →	523	852	38,6 %



10,6 %

17,3 %



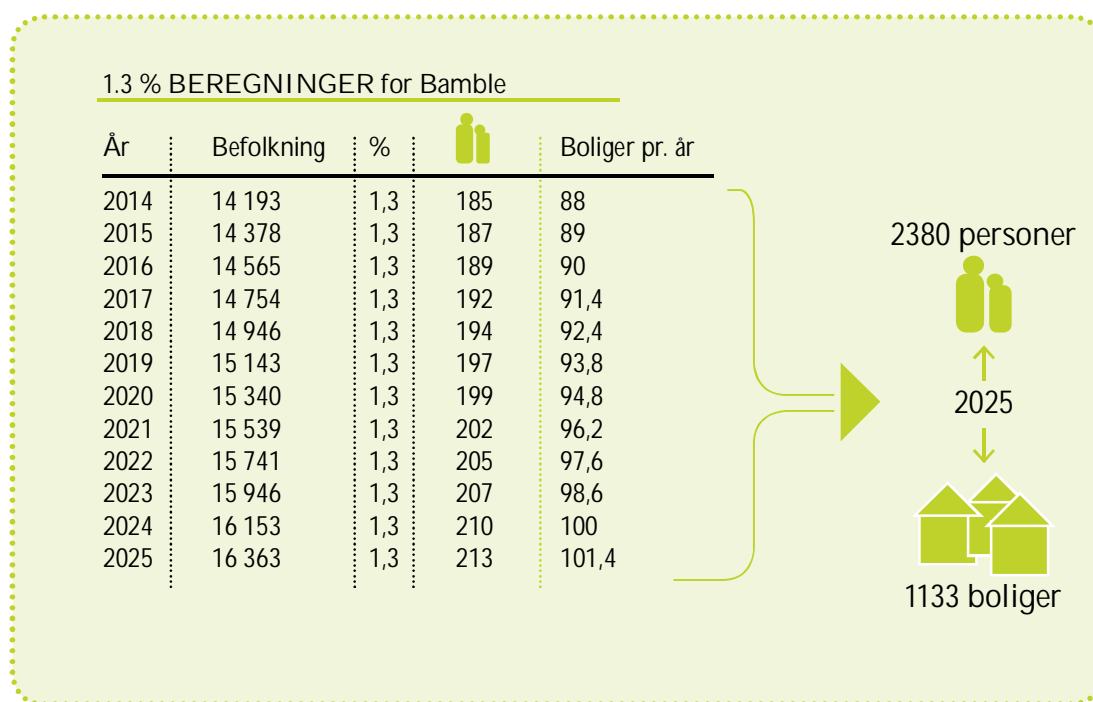
Tabell 3

Statistikk vedrørende befolkningsutvikling og sammensetning er hentet fra SSBs publikasjon "Befolkningsframskrivninger 2014-2100", publisert 17.06.2014, og viser utvalg MMMM<sup>1</sup>. Ved omregning fra forventet befolkningsøkning til antall boliger er det lagt til grunn 2,1 personer per bolig.

Ved befolkningsframskrivninger innhentes informasjon og data på nasjonalt, regional og lokalt nivå, og det blir utarbeidet et sett med parameter å jobbe videre ut i fra. Tabell 1 viser SSB's parameter satt på Bamble som utvalgsgruppe, hvor demografisk fordeling, økonomiske forhold, geografisk beliggenhet og forhold i nærliggende områder m. m spiller inn.

Tabell 2 viser de samme parametere sett på Bamble i en nasjonal kontekst, hvor det er den nasjonale demografiske fordeling, økonomiske forhold, geografisk beliggenhet og forhold i og til nærliggende områder som spiller inn. Bamble blir her vurdert i hovedsak etter sin befolkningsmengde, og ikke etter lokale forhold.

<sup>1</sup> Fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring. M = middels, L = lav og H = høy. MMMM er hovedalternativ.



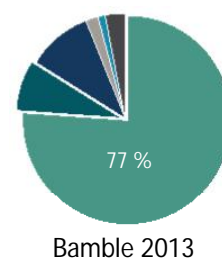
Tabell 4

Befolkningsvekst er et viktig grunnlag for planlegging, og i samfunnsdelen til Bamble kommune er det lagt til grunn en økt befolkningsvekst, på samme eller høyere nivå enn nasjonal vekst. Det er derfor i kommuneplanens arealdel lagt til grunn en årlig vekst i befolkningen på 1,3 %, her vist i Tabell 4, i samsvar med føringer fra ATP Grenland. Denne økningen i befolkning gir et behov på 1133 boliger innen 2025.

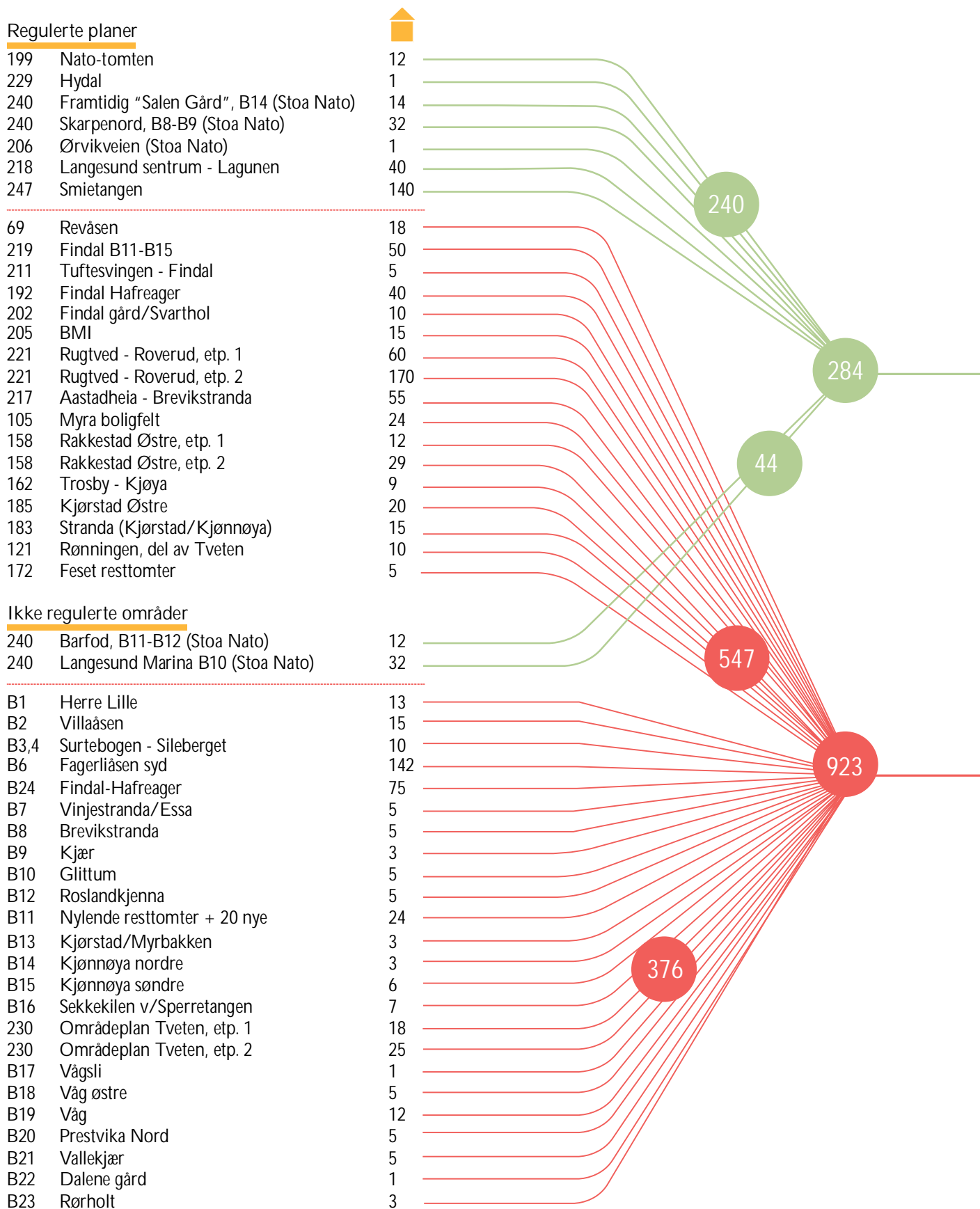
Bamble har i dag en homogen boligmasse, og avviker fra nabokommunene (Fig. 1). Den ensartede boligutviklingen de siste årene har ført til at Bamble i dag er dårlig rustet for å takle den forventede demografiske utviklingen i kommunen, vist i Tabell 1 og 2. Den eldre gruppen, de over 67, vil være en stadig økende gruppe, med de sosiale og økonomiske følgene dette bærer med seg. Vi vet at dette er en aldersgruppe som i mindre grad flytter, og det er grunn til å tro at gruppen vil beholde sin størrelsesorden selv med en samlet økning på 1,3 %.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det satt krav til at det skal legges vekt på en variasjon av bygningstyper og boligstørrelse tilpasset den demografiske utviklingen, jf. Bestemmelser og retningslinjer 5.2. Det skal legges spesiell vekt på etablering av tilbud for eldre og enslige. Dette innebærer at det i årene som kommer må legges til rette for flere leiligheter. Yngre innflyttere og personer i etableringsfasen legger vekt på urbane bokvaliteter. På den andre siden av aldersskalaen er det et marked for leiligheter for godt voksne og eldre som flytter fra vedlikeholdsbyrden ved store hus og hager, til mer lettstelte leiligheter mer sentralt i byområdet.

Fig. 1



## OVERSIKT EKSISTERENDE BOLIGPOTENISALE



INNENFOR BYBÅNDET



**1207 boliger** er potensiale  
fra eksisterende bo- og byggeområder.

UTENFOR BYBÅNDET

Boligpotensialet pr reguleringsplan er hentet fra bestemmelser og planbeskrivelser. Boligpotensialet for områder avsatt til boligbygging er hentet fra bestemmelser eller retningslinjer for området.

Det eksisterende boligpotensialet i Bamble viser til gode muligheter for boligutvikling i kommunen. Dette gjelder både når det kommer til gjeldende reguleringsplaner, men også i forhold til områder avsatt til framtidig boligbygging i arealdel fra 2006-2012. Som oversikten viser ligger majoriteten av potensialet utenfor bybåndet, grunnet kommunens tidligere prioriteringer. Det blir viktig for Bamble å prioritere samt å legge til rette for en god utvikling av områder innenfor bybåndet, uten at det går på bekostning av kommunens tettsteder og øvrige lokalsenter. En fortettings- og transformasjonsstrategi med vekt på gode kvaliteter vil være et viktig virkemiddel for økt befolkningsvekst i kommunen.

For å imøtekomme 70/30 fordelingen, er følgende arealer som ligger inne i gjeldende kommuneplan tatt ut eller redusert:

- Villaåsen (Herre), redusert fra 236,8 daa til 71,0 daa.
- Findal-Hafreager, redusert fra 185 daa til 130 daa planen, 187,9 daa.
- Surtebogen, område B4 og B5 redusert med 9,5 daa
- Korskjerra (Valle), område som ikke omfattes av pågående reguleringsplanarbeid er tatt ut av arealdelen, 259,3 daa.

I tillegg er område B8 Stokke i gjeldende kommuneplan tatt ut siden dette kommer i konflikt med nye firefelts E18, en reduksjon på 97, 7daa.

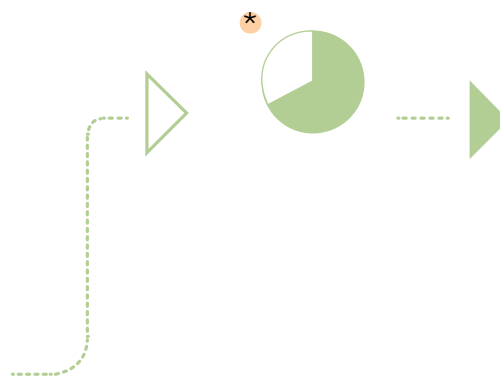
Et viktig mål i arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært å bygge opp under eksisterende kommunesenter, lokalsenter og tettsted. Bamble kommune har derfor lagt opp til spredt boligbygging i LNF i tilknytning til lokalsentrene og tettstedene samt et mindre område i tilknytning til Hydrostranda, jf. *Bestemmelser og retningslinjer 11.2.1..* Områdene er avgrenset i plankart, og bestemmelsene legger føringer for antall boliger innenfor hvert enkelt område. Totalt er det lagt opp til 51 boliger fram til 2025. Erfaringsmessig vet man at omfanget av søknader om spredt boligbygging i LNF er begrenset 4-5 boliger i året, med en godkjenning av 2-3 boliger.

I området B12 Kjønnoya søndre tillates det etablert boliger for aktive yrkesfiskere.

## OVERSIKT BOLIGPOTENSIALE INNSPILL

### Arealbruk - bolig i bybåndet

46	Dammuren	3,7 daa	
26	Krabberød gård	49,7 daa	
65-6	Grasmyrdalen	19,5 daa	
65-5	Eik	55,3 daa	
31	Vesteråsveien	1,3 daa	
65-3	Eik-Korsdalen	3,5 daa	
65-7	Grasmyr	41 daa	
NY 65-1	Grasmyr	114 daa*	
65-2	Grasmyr	153,9 daa	
65-8	Eik Nedre	29 daa	
16	Sundby Vest	15,9 daa	
65-4	Gjømleåsen vest	96,1 daa	
38	Hydal	4,6 daa	
62	Slåttnes (to områder)	2,4 daa	



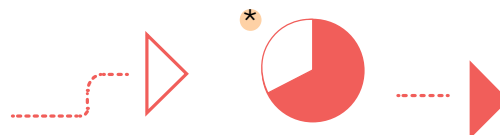
Utgår	5
	27
	77
	2
	5
	57
	160
	215
	40
	22
	134
	6
	3



753 boliger

### Arealbruk - bolig utenfor bybåndet

57	Herre Hammeren	9,48 daa	
90	Findal	21 daa	
B54	Nylende	- daa	



	6
	15
	20
	41 boliger



\* 30 % av arealet er trukket fra på alle innspill ved beregning av boligpotensialet. Arealet skal avsettes til grønnstruktur i reguleringsplaner.

Eks. 46: (3,7 daa x 0,7 = 2,6) x 2 = 5 boliger.

\* 40 daa er trukket fra opprinnelig strl på 165, for å sette av nok areal til skole og oppvekst.



**794 boliger** er potensiale fra innspill til kommuneplanens arealdel

I retningslinjene til utbygging av nye områder er det lagt vekt på å opprettholde og videreutvikle velfungerende og sammenhengende grønnstrukturer og turveisystem som binder sammen boligområder, skoler, barnehager og de grønne åsene. Det er derfor ved beregning av nye boligområder lagt til grunn at minimum 30 % av arealet skal avsettes til grøntstruktur, og samtlige areal er redusert som vist i tabell. Denne reduksjonen kommer i tillegg til kravet om tilrettelegging av friområder ved reguleringsplan.

For områder som ligger innenfor bybåndet har det blitt beregnet 2 boliger per daa, og for områder utenfor har man valgt å beregne 1 bolig pr daa, jf. *Bestemmelser 4.2.2*. Videre er antall boliger rundet ned til hele tall ved omregning fra daa til bolig.

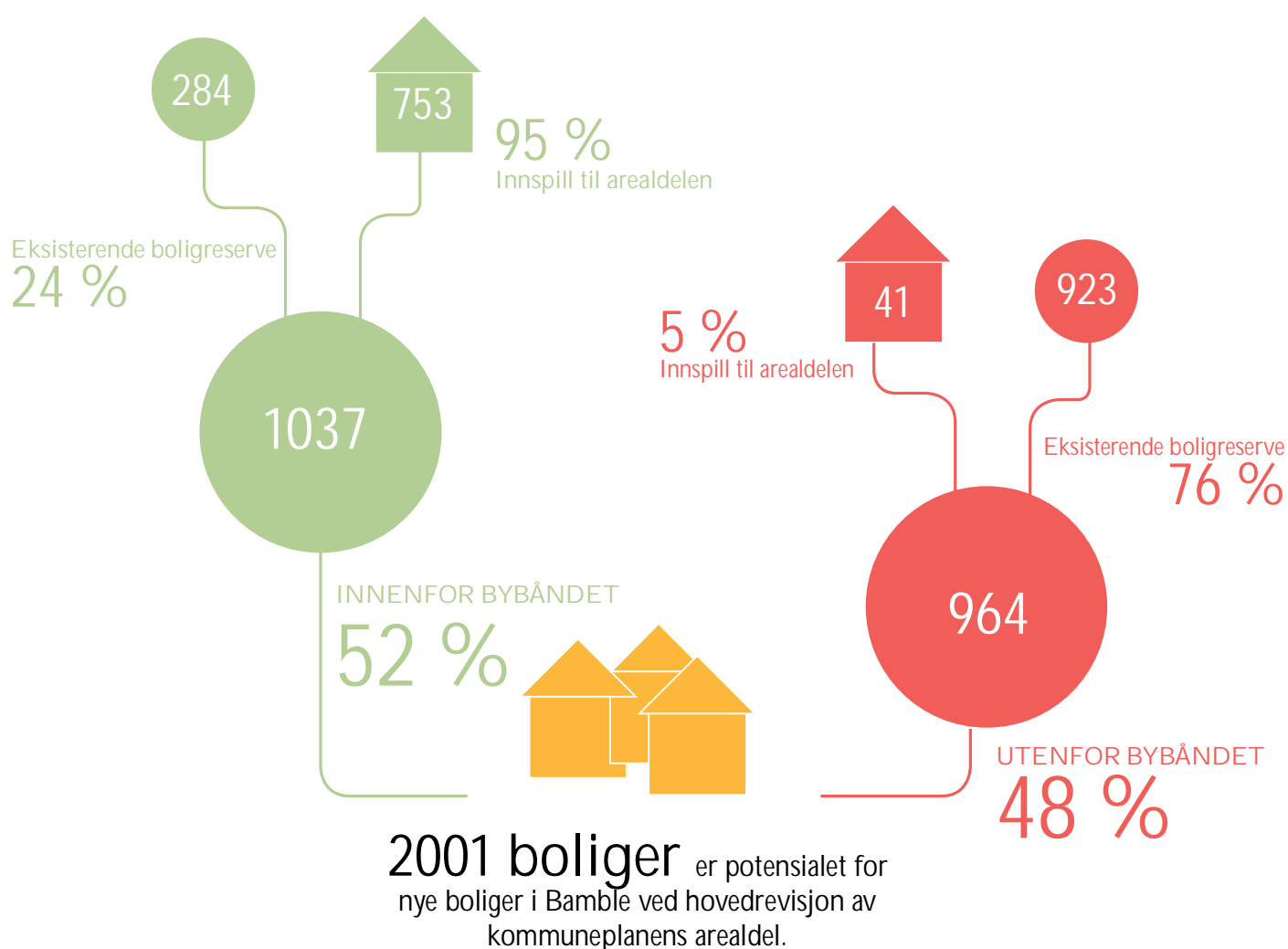
Innspill 82 gjelder ønske om bygging av seniorboliger i tilknytning til aldershjem på Rønholt. Dette har ikke kommet inn på overnevnte liste, ettersom det forventes en høy utnyttelsesgrad og det er uvisst hvilke boligstruktur det legges opp til. Dette er det eneste innspillet som har gått videre utenfor bybåndet og lokalsenter/tettsted.



## TOTALT BOLIGPOTENSIAL

Oversikten viser total boligpotensial i Bamble kommunes arealdel 2014-2025, og tydeliggjør muligheter og utfordringer. Antallet boliger som er videreført samt tatt inn er tilnærmet 30 % høyere enn framskrivningene viser at behovet er, med en forventet befolkningsvekst på 1,3 %. Dette gir kommunen et godt handlingsrom og en mulighet og frihet til å kunne prioritere de tiltak og områder man til en hver tid ønsker å satse på. Prioriteringer i ABC-listen blir derfor viktig å følge opp, for å kunne gi befolkningen, utbyggere og politikere en forutsigbarhet og trygghet.

I arbeidet med hovedrevisjonen er 95 % av boligpotensialet i innspill innenfor bybåndet, og 5 % utenfor. Dette viser at Bamble tar utfordringene på alvor. I regnestykket for 70/30 fordeling, som skal etterprøves hvert 4. år, teller ikke planer som allerede er vedtatt med. Dette vil si at det er potensialet i de ikke regulerte områdene (420), planer vedtatt etter vedtaksdato for ATP (pr. 28.11.14, 140), samt godkjente innspill til arealdelen (794) som skal tas med i beregningsgrunnlaget. For Bamble kommune ender fordelingen på 70/30 i tråd med ATP-Grenland.



Ikke regulerte områder	44		376	Ikke regulerte områder
Innspill til rullering	753		41	Innspill til rullering
Regulert etter ATP	140		-	Regulert etter ATP
<b>INNENFOR BYBÅNDET</b>	<b>937</b>		<b>417</b>	<b>UTENFOR BYBÅNDET</b>

I HENHOLD TIL ATP GRENLAND

## A, B, C - OMRÅDER

	Regulerte planer		Ikke regulerte områder
A	ⓑ 247 Smietangen	140 L ATP	B8 Brevikstranda
	ⓑ 229 Hydal	1 L	B11 Nylende resttomter
	69 Revåsen	18 H	B12 Roslandkjenna
	219 Findal B11-15	50	B17 Vågsli
	211 Tuftesvingen - Findal	5	B18 Våg østre
	221 Rugtved - Roverud, etp. 1	60 R Ⓢ	B19 Våg
	205 BMI	15 R	
	162 Trosby - Kjøya	9 T	
	121 Rønningen, del av Tveten	10 V	
172 Feset resttomter	5 N		
B	ⓑ 218 Langesund sentrum - Lagunen	40 L	ⓑ 240 Barfod, B11/B12 (Stoa Nato)
	ⓑ 199 Nato-tomten (Stoa Nato)	12 L	ⓑ 240 Langesund Marina, B10 (Stoa Nato)
	ⓑ 240 Framtidig "Salen Gård", B14 (Stoa Nato)	14 L	B2 Villaåsen
	ⓑ 240 Skarpenord, B8-B9 (Stoa Nato)	32 L	B6 Fagerliåsen syd
	ⓑ 206 Ørvikveien (Stoa Nato)	1 L	B13 Kjørstad/Myrbakken
	217 Aastadheia - Brevikstranda	55 B	230 Områdeplan Tveten, etp.1
	185 Kjørstad Østre	20 T	
	221 Rugtved - Roverud, etp. 2	170 R Ⓢ	
C	192 Findal - Hafreager	40	B1 Herre Lille
	202 Findal gård/Svarhol	10	B3,4,5 Surtebogen - Sildeberget
	183 Stranda (Kjørstad/Kjønnøya)	15	B7 Vinjestranda/Essa
	158 Rakkestad Østre, etp.1	12 Ⓢ	B9 Kjær
	158 Rakkestad Østre, etp.2	29 Ⓢ	B10 Glittum
	105 Myra boligfelt	24	B14 Kjønnøya nordre
			B15 Kjønnøya søndre
		B22 Dalene gård	
		B23 Rørholt	
		230 Områdeplan Tveten, etp 2	
		B12 Sekkekilen v/Sperretangen	
		B24 Findal-Hafreager	

- Ⓢ Vedtatt etter at ATP tredde i kraft
- Ⓢ Områdene er store, og det forventes en etappevis utbygging.
- ⓑ Innenfor Bybåndet  
Utenfor Bybåndet

## KOMMUNESENTER

- L Langesund
- S Stathelle

## LOKALSENTER

- G Grasmyr
- R Rugtvedt
- H Herre
- N Nylende/Feset

Boligbehov fram til 2019 er **450,8**  
 315 innenfor // 135 utenfor

Innspill

5	<b>B</b>	26	Krabberød gård	Utgår
4	<b>N</b>	65-6	Grasmyrdalen	27
5	<b>N</b>	65-G	Grasmyr etp. 1 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	180 <b>G</b> ⚠
1	<b>V</b>	65-3	Eik-Korsdalen	5
5	<b>V</b>	16	Sundby Vest	22
12	<b>V</b>			

375

204

12	<b>L</b>	65-4	Gjømleåsen Vest	134
32	<b>L</b>	38	Hydal	6
15	<b>H</b>	46	Dammuren	5
142		31	Vesteråsveien	2
3	<b>T</b>	65-5	Eik	77
18	⚠	65-G	Grasmyr etp. 2 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	126 <b>G</b> ⚠
		65-8	Eik Nedre	40
		57	Herre Hammeren	6 <b>H</b>

533

429

13	<b>H</b>	62	Slåttnes (to områder)	3
10		65-G	Grasmyr etp. 3 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	126 <b>G</b> ⚠
5		90	Findal	15
3		B 54	Nylende	20

129

331

TETTSTED

- T** Trosby
- B** Brevikstrand
- V** Valle

1037

964