



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 rullering 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 relativt 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 boligpotensialer som ligger i allerede regulerte planer og områder avsatt til boligbygging, samt hvilke potensialer 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.

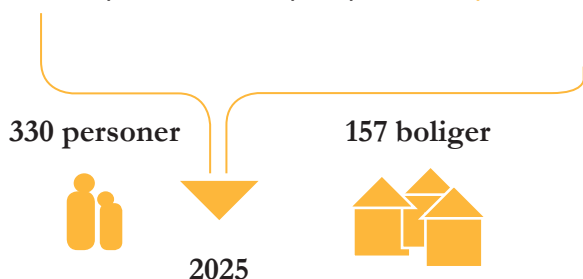
Det er i ATP Grenland vedtatt mål om at minimum 70 % av Bamble kommunes boligbygging per 4 år skal skje innenfor bybåndet, og på sikt vil dette føre til mindre bilavhengighet og bedre markedsgrunnlag for kollektivtrafikken. ATP Grenland er vedtatt i Bamble Kommunestyre. Bybåndet er i Bamble definert 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 (363), planer vedtatt etter vedtaksdato for ATP (pr. 28.11.14, 140), samt godkjente innspill til arealdelen (843) som skal tas med i beregningsgrunnlaget. For Bamble kommune ender fordelingen på 75/25, noe som gir gode forutsetninger for å nå målet om en 70/30 fordeling også på lengre sikt.

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

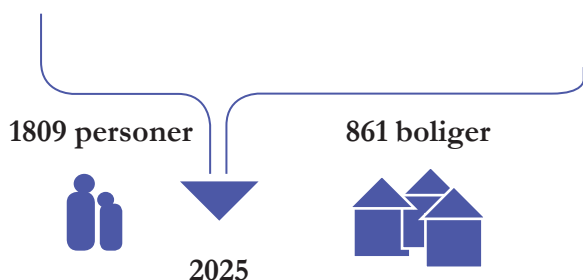
År	Befolkning	%		Boliger pr. år
2014	14 193	0,1	21	10
2015	14 214	0,1	19	9
2016	14 233	0,2	25	11,9
2017	14 258	0,2	30	14,2
2018	14 288	0,2	28	13,3
2019	14 316	0,2	24	11,4
2020	14 340	0,3	37	17,6
2021	14 377	0,2	30	14,2
2022	17 407	0,1	21	10
2023	14 428	0,2	31	14,7
2024	14 459	0,2	36	17,1
2025	14 495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

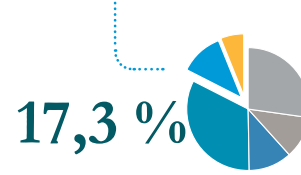


Tabell 2



Fremskrevet folkemengde - 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 %



Tabell 3

Statistikk vedrørende befolkningsutvikling og sammensetning er hentet fra SSBs publikasjon "Befolkningsframskrivninger 2014-2100", publisert 17.06.2014, og viser utvalg MMMM¹. 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.

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

1.3 % BEREKNINGER for Bamble




År	Befolkning	%		Boliger pr. år
2014	14 193	1,3	185	88
2015	14 378	1,3	187	89
2016	14 565	1,3	189	90
2017	14 754	1,3	192	91,4
2018	14 946	1,3	194	92,4
2019	15 143	1,3	197	93,8
2020	15 340	1,3	199	94,8
2021	15 539	1,3	202	96,2
2022	15 741	1,3	205	97,6
2023	15 946	1,3	207	98,6
2024	16 153	1,3	210	100
2025	16 363	1,3	213	101,4

Diagram illustrating the projected population and housing needs for Bamble from 2014 to 2025. The table shows a steady increase in population and housing requirements. A bracket on the right side of the table indicates that the total projected population in 2025 is 2380 persons, which corresponds to a need for 1133 housing units.

2380 personer

2025

1133 boliger

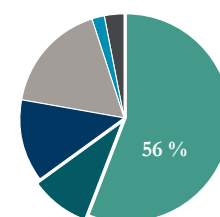
Tabell 4

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.

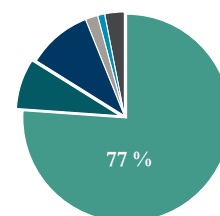
Bamble har i dag en homogen boligmasse, og avviker fra nabokommunene (Fig.1). Den ensartede boligutviklingen de siste årene har ført til at Bamble i dag er dårlig rustet for å takle den forventede demografiske utviklingen i kommunen, vist i Tabell 1 og 2. Den eldre gruppen, de over 67, vil være en stadig økende gruppe, med de sosiale og økonomiske følger 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



Skien og Porsgrunn 2013



Bamble 2013

OVERSIKT EKSISTERENDE BOLIGPOTENSIALE

Regulerte planer

199	Nato-tomten	12
229	Hydal	1
240	Framtidig "Salen Gård", B14 (Stoa Nato)	14
240	Skarpenord, B8-B9 (Stoa Nato)	32
206	Ørvikveien (Stoa Nato)	1
218	Langesund sentrum - Lagunen	40
247	Smietangen	140

69	Revåsen	18
219	Findal B11-B15	52
211	Tuftesvingen - Findal	5
192	Findal Hafreager	32
205	BMI	15
221	Rugtved - Roverud, etp. 1	60
221	Rugtved - Roverud, etp. 2	170
217	Aastadheia - Brevikstranda	55
105	Myra boligfelt	24
158	Rakkestad Østre, etp. 1	12
158	Rakkestad Østre, etp. 2	29
162	Trosby - Kjøya	9
185	Kjørstad Østre	20
183	Stranda (Kjørstad/Kjønnøya)	15
121	Rønningen, del av Tveten	10
172	Feset resttomter	5

Ikke regulerte områder

240	Barfod, B11-B12 (Stoa Nato)	12
240	Langesund Marina B10 (Stoa Nato)	32

B1	Herre Lille	13
B2	Villaåsen	15
B3,4,5	Surtebogen - Sileberget	10
B6	Fagerliåsen syd	160
B7	Vinjestranda/Essa	5
B8	Brevikstranda	5
B9	Kjær	3
B10	Glittum	5
B12	Roslandkjenna	5
B11	Nylende resttomter	4
B13	Kjørstad/Myrbakken	3
B14	Kjønnøya nordre	3
B15	Kjønnøya søndre	6
B16	Sekkekilen v/Sperretangen	7
230	Områdeplan Tveten, etp. 1	18
230	Områdeplan Tveten, etp. 2	25
B17	Vågslid	1
B18	Våg østre	5
B19	Våg	12
B20	Prestvika Nord	5
B21	Vallekjær	5
B22	Dalene gård	1
B23	Rørholt	3



240

284

44

531

850

319

INNENFOR BYBÅNDET



1134 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 fortetnings- 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, uregulert område er tatt ut av planen, 187,9 daa.
- Surtebogen, område B4 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.

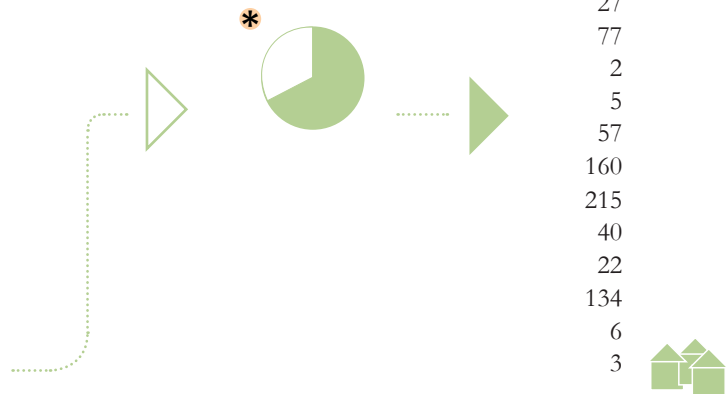
Et viktig mål i arbeidet med kommuneplanens arealdel har vært å bygge opp under eksisterende kommunesenter, lokalsenter og tettsted. Bamble kommune har derfor lagt opp til spredt boligbygging i LNF i tilknytning til lokalsentrene og tettstedene samt et mindre område i tilknytning til Hydrostranda, jf. *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 Kjønnpøya søndre tillates det etablert boliger for aktive yrkesfiskere.

OVERSIKT BOLIGPOTENSIALE INNSPILL

Arealbruk - bolig i bybåndet

46	Dammuren	3,7 daa	5
26	Krabberød gård	49,7 daa	69
65-6	Grasmyrdalen	19,5 daa	27
65-5	Eik	55,3 daa	77
31	Vesteråsveien	1,3 daa	2
65-3	Eik-Korsdalen	3,5 daa	5
65-7	Grasmyr	41 daa	57
NY 65-1	Grasmyr	114 daa*	160
65-2	Grasmyr	153,9 daa	215
65-8	Eik Nedre	29 daa	40
16	Sundby Vest	15,9 daa	22
65-4	Gjømleåsen vest	96,1 daa	134
38	Hydal	4,6 daa	6
62	Slåttnes (to områder)	2,4 daa	3



822 boliger

Arealbruk - bolig utenfor bybåndet

57	Herre Hammeren	9,48 daa	6
90	Findal	21 daa	15



21 boliger

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

Eks. 46: $(3,7 \text{ daa} \times 0,7 = 2,6) \times 2 = 5$ boliger.

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



843 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.

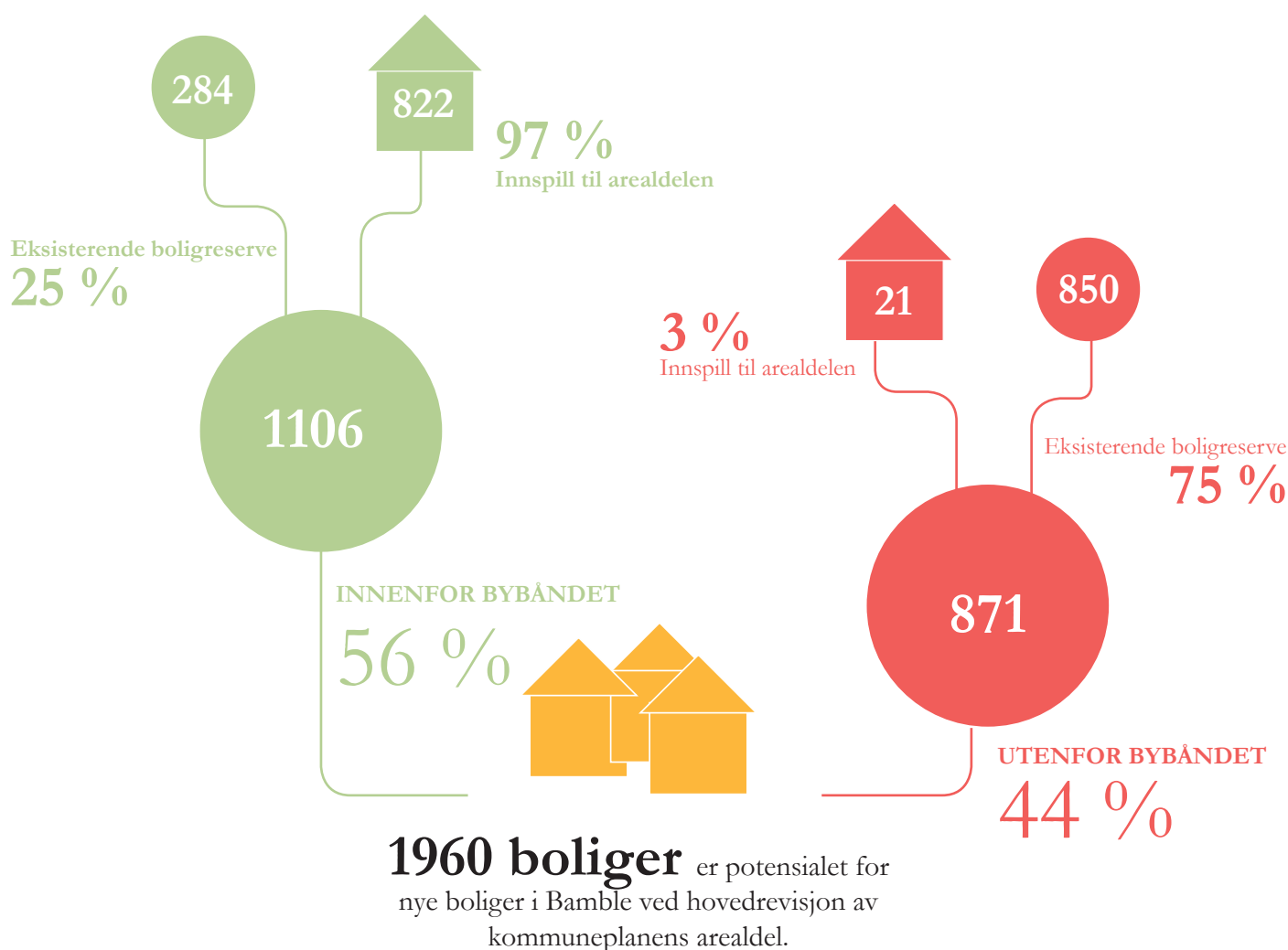
For områder som ligger innenfor bybåndet har det blitt beregnet 2 boliger per daa, og for områder utenfor har man valgt å beregne 1 bolig pr daa, jf. *Bestemmelser 4.2.2*. Videre er antall boliger rundet ned til hele tall ved omregning fra daa til bolig.

Innspill 82 gjelder ønske om bygging av seniorboliger i tilknytting 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.

TOTAT BOLIGPOTENSIALET

Oversikten viser det totale boligpotensialet 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 97 % av boligpotensialet i innspill innenfor bybåndet, og 3 % 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 (363), planer vedtatt etter vedtaksdato for ATP (pr. 28.11.14, 140), samt godkjente innspill til arealdelen (843) som skal tas med i beregningsgrunnlaget. For Bamble kommune ender fordelingen på 75/25, noe som gir gode forutsetninger for å nå målet om en 70/30 fordeling også på lengre sikt.



Ikke regulerte områder	44	319	Ikke regulerte områder
Innspill til rullering	822	21	Innspill til rullering
Regulert etter ATP	140	-	Regulert etter ATP
INNENFOR BYBÅNDET	1006	340	UTENFOR BYBÅNDET

I HENHOLD TIL ATP GRENLAND

A, B, C - OMRÅDER

Regulerte planer

ⓑ	247	Smietangen	140	L	ⓐ
ⓑ	229	Hydal	1	L	
	69	Revåsen	18	H	
	219	Findal B11-15	52		
	211	Tuftesvingen - Findal	5		
	221	Rugtvéd - Roverud, etp. 1	60	R	!
	205	BMI	15	R	
	162	Trosby - Kjøya	9	T	
	121	Rønningen, del av Tveten	10	V	
	172	Feset resttomter	5	N	

Ikke regulerte områder

B8	Brevikstranda
B11	Nylende resttomter
B12	Roslandkjenna
B17	Vågslid
B18	Våg østre
B19	Våg

ⓑ	218	Langesund sentrum - Lagunen	40	L	
ⓑ	199	Nato-tomten (Stoa Nato)	12	L	
ⓑ	240	Framtidig "Salen Gård", B14 (Stoa Nato)	14	L	
ⓑ	240	Skarpenord, B8-B9 (Stoa Nato)	32	L	
ⓑ	206	Ørvikveien (Stoa Nato)	1	L	
	217	Aastadheia - Brevikstranda	55	B	
	185	Kjørstad Østre	20	T	
	221	Rugtvéd - Roverud, etp. 2	170	R	!

ⓑ	240	Barfod, B11/B12 (Stoa Nato)
ⓑ	240	Langesund Marina, B10 (Stoa Nato)
	B2	Villaåsen
	B6	Fagerliåsen syd
	B13	Kjørstad/Myrbakken
	230	Områdeplan Tveten, etp.1

	192	Findal - Hafreager	32		
	183	Stranda (Kjørstad/Kjønnøya)	15		
	158	Rakkestad Østre, etp.1	12		!
	158	Rakkestad Østre, etp.2	29		!
	105	Myra boligfelt	24		

	B1	Herre Lille
	B3,4,5	Surtebogen - Sildeberget
	B7	Vinjestranda/Essa
	B9	Kjær
	B10	Glittum
	B14	Kjønnøya nordre
	B15	Kjønnøya søndre
	B22	Dalene gård
	B23	Rørholt
	230	Områdeplan Tveten, etp. 2
	B12	Sekkekilen v/Sperretangen

ⓐ Vedtatt etter at ATP tredder i kraft

! Områdene er store, og det forventes en etappevis utbygging.

ⓑ **Innenfor Bybåndet**
Utenfor Bybåndet

KOMMUNESENTER

L Langesund
S Stathelle

LOKALSENTER

G Grasmyr
R Rugtvéd
H Herre
N Nylende/Feset

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

Innspill

5	B	26	Krabberød gård	69
4	N	65-6	Grasmyrdalen	27
5	N	65-G	Grasmyr etp. 1 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	180 G !
1	V	65-3	Eik-Korsdalen	5
5	V	16	Sundby Vest	22
12	V			

444

206

12	L	65-4	Gjømleåsen Vest	134
32	L	38	Hydal	6
15	H	46	Dammuren	5
160		31	Vesteråsveien	2
3	T	65-5	Eik	77
18	!	65-G	Grasmyr etp. 2 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	126 G !
		65-8	Eik Nedre	40
		57	Herre Hammeren	6 H

533

447

13	H	62	Slåttnes (to områder)	3
10		65-G	Grasmyr etp. 3 (65-1_ny, 65-2, 65-7)	126 G !
5		90	Findal	15
3				
5				
3				
6				
1				
3				
25	!			
7				

129

218

TETTSTED

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

1106

871