



Boliganalyse - Byplan 2023

Arendal kommune - Revidert mai 2014

ANSVARLIG: Michael Fuller-Gee, Arendal kommune

ARBEIDSGRUPPA:

Ragnild Hammer, Arendal kommune

Gøril Onarheim Christiansen, Prosjektleder BASIS -

Boligsosialt Arbeid - Satsning I Sør, Arendal kommune

Anne Skjævesatd, rådgiver Husbanken

Per Selås, daglig leder ABBL – Arendal boligbyggelag

PROSESSMEDVIRKNING:

Arbeidsgruppemøter, Byplancafe, Ungdommens bystyre.

Innholdsfortegnelse

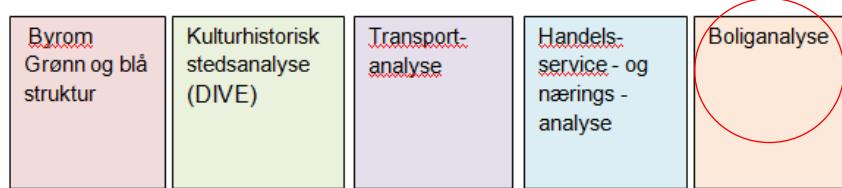
1.	Mål og bakgrunn	2
1.1	Innledning	2
1.2	Mål: "Riktige boliger - på riktige tomter - til rett pris"	2
1.3	Spørsmål som skal besvares ang. boliganalyse:	2
1.4	Utfordringsbildet.....	2
1.5	En region i vekst	3
1.6	En by i vekst: 6 000 flere i 2023 / en hel Tvedstrand	3
1.7	Boligtilbudet kan trekke nye innbyggere	3
1.8	Færre boliger bygges - et nasjonalt problem.....	4
1.9	Arendal bygger flere boliger.....	4
1.10	Arendal har mange eneboliger og veldig få småhus og leiligheter: ca 50% ifht Porsgrunn og Tønsberg	5
1.11	Det bygges alt for mange nye eneboliger.....	6
1.12	1 av 4 bor alene	6
1.13	Den eldre del av befolkningen øker mest	7
1.14	Mange eldre må gå trapper – inne og ute	7
1.15	Lave bruktboligpriser i Arendal	8
1.16	Mange bruktboliger til salgs er et ressurs for befolkningsveksten.....	9
1.17	Flere leiligheter bygges i næringsbygg	9
1.18	Husbankfinansiering bidrar til at flere har råd til egen bolig	10
1.19	Ungdom vil ha billigere boliger og leiligheter	10
1.20	Startlån.....	11
1.21	Boligbygging og skolestruktur i Arendal:	11
1.22	Kvalitet på undervisning og skoleanlegg er viktig for familier som vurderer å flytte til en kommune.....	12
1.23	Generasjonskifte i boligfelt er nødvendig	12
1.24	Arendal - en by som er sterkt bilavhengig	15

1.25	1 av 4 husholdninger i Arendal har ikke bil	15
1.26	Ungdommene tar ikke lappen og bor i byer	15
2.	Byplanlegging og boligutvikling i Arendal.....	16
2.1	Eldrebølgen bør bidrar både til urbanisering og økt etterspørsel på leiligheter	17
2.2	En massiv overgang fra enebolig til leilighet.....	17
2.3	Mulighet for å bo lenge i egen, tilpasset bolig	17
2.4	Utvikling av bokollektiver	18
3.	Anbefalinger:	20
3.1	Kommunen må sikre at det bygges "Riktige boliger - på riktige tomter - til rett pris"	20
3.2	Hvem er fremtidens bybeboere?	20
3.3	Hvordan ivareta en boligsosial byutvikling?	20
3.4	Hvilke typer boliger har vi behov for?	20
3.5	Hva skal være fremtidens boligstrategi?	21
3.5.1	Bygg mange leiligheter i sentrum og bydelssentra	21
3.6	Kommunen må kjøre områdeplanprosesser i sentrum og bydelsentra	23
3.7	Områderplaner for bydelsentra	23
3.8	Plassere publikumsorienterte funksjonene i første etasje	25
3.9	Transformer bygninger og asfaltert parkeringsplasser til boligformål	26

1. Mål og bakgrunn

1.1 Innledning

Boliganalysen skal gi oss kunnskap og anbefalinger i videre byplanarbeid, både i strategisk arbeid og i forhold til konkrete tiltak. Forslagene fra boliganalysen blir spilt inn til den overordnede bystrategien som skal utarbeides i Byplan 2023. Foruten boliganalysen er det 4 andre analyser:



1.2 Mål: "Riktige boliger - på riktige tomter - til rett pris"

Byplan 2023 ønsker å sikre en helhetlig, forutsigbar og langsiktig strategi for boligutvikling. Målet er et urbant, levende, miljøvennlig, tilgjengelig og attraktivt Arendal. Dette vil kunne gi grunnlag for en sunn kommuneøkonomi.

Helsefremmende planlegging, universell utforming og hensyn til barn og unge skal stå i fokus. Boligbygging bør i så stor grad som mulig komme i tilknytning til eksisterende infrastruktur, dvs skoler, barnehager, friområder, veier og service. Det ligger ikke bare god samfunnsøkonomi og miljøpolitikk i å fortetter og transformerer nedslitte tomter og bygninger som vi har, men det gir også mer leveyktige og trivelige steder å bo.

Byplan 2023 ønsker også å legge til rette for at befolkningen i alle aldersgrupper kan velge en boform som gjør at flere kan leve et liv mest mulig uavhengig av offentlige tjenester.

1.3 Spørsmål som skal besvares ang. boliganalyse:

- Hvem er fremtidens bybeboere?
- Hvordan ivareta en boligsosial byutvikling?
- Hvilke typer boliger har vi behov for?
- Hva skal være fremtidens boligstrategi?

1.4 Utfordringsbildet

- For mange eneboliger og for få leiligheter i forhold til husstandenes sammensetning.
- Boligveksten er ikke sentrert rundt sentrum, bydelsentra.
- For lav boligtetthet til å sikre god kollektivtransport.
- Mange eldre trenger mindre, lettstelte og universelt utformede leiligheter i "rullatoravstand" til service, butikker og møteplasser.
- Få seniorbolig- og leilighetsprosjekter – flere ønsker rimelige, nye boliger med bl.a. fellesarealer og -tilbud.
- Flere og flere bor alene – ca. 40 % i Arendal.
- Mange er alene med barn
- For få leiligheter for unge i etableringsfasen
- Gammel boliger med dårlig kvalitet og lite tilrettelagt for universell utforming.
- Vanskelig topografi – vanskelig universell utforming i gater og på tomter.
- Uklare og mangelfulle finansieringsordninger for ungdom.
- Få og for dyre leiligheter.
- Mangel på utleieboliger med god kvalitet.
For lite generasjonsskifte i mange eksisterende boligområde skaper ensartet befolkningssammensetning.
- Få sosiale møteplasser i boligområdene.
- For lite fokus på gode uteområder/fellesområder.
- Opprettholde elevgrunnlaget i skolekretsene.
- For mange kommunale boliger på for få steder.



Figur 1. Vi har MANGE brukte eneboliger – og bygger enda flere eneboliger. I 2014 er 70 % av boliger i Arendal eneboliger. Landsgjennomsnitt er 52%

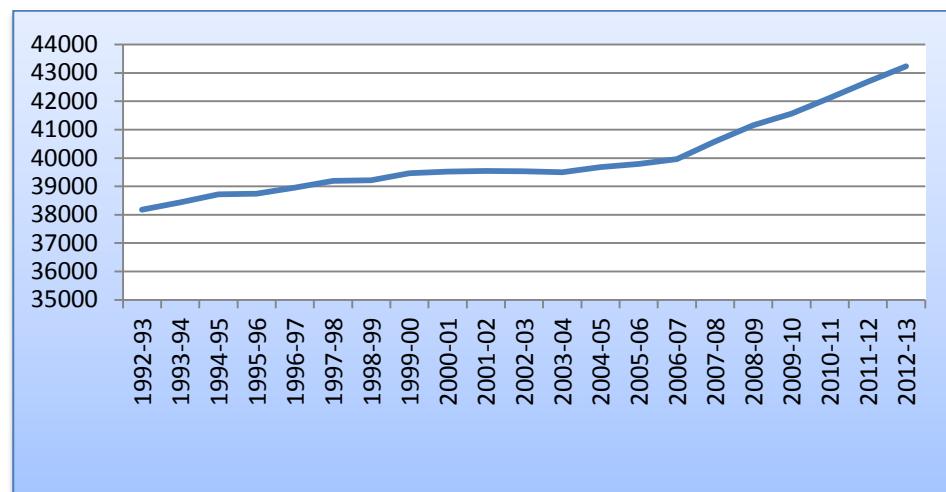
1.5 En region i vekst

Uansett vekstalternativer vil Agderbyen vokse samlet sett, og alt tyder på at veksten blir mer konsentrert rundt byer som Arendal og tettsteder innenfor alle kommuner.

Fremover tror Statistisk sentralbyrå (SSB) at befolkningsnedgang, lavere arbeidsledighet og høyere økonomisk vekst i medlemslandene øst i EU vil gjøre at færre ønsker å reise fra disse landene for å jobbe i Norge. Mens nettoinnvandringen til Norge de siste årene har ligget på rundt 40.000 personer i året, tror SSB tallet vil falle i årene fremover og stabilisere seg rundt 15.000-20.000 personer.

1.6 En by i vekst: 6 000 flere i 2023 / en hel Tvedstrand

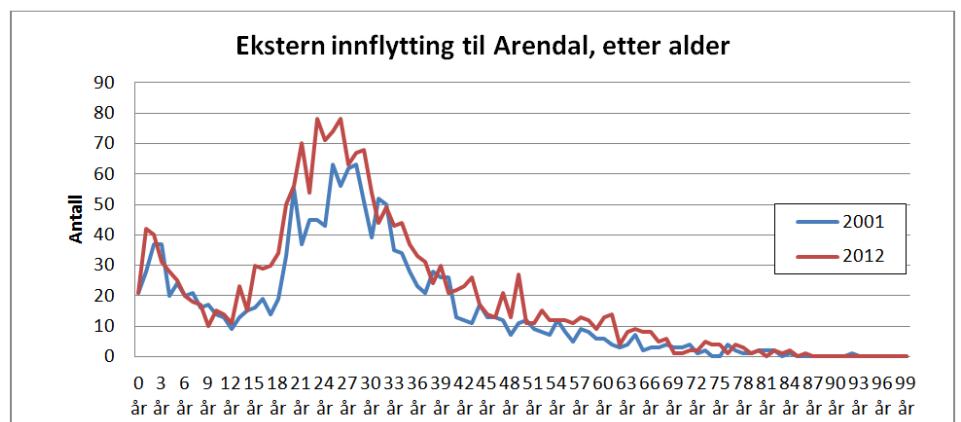
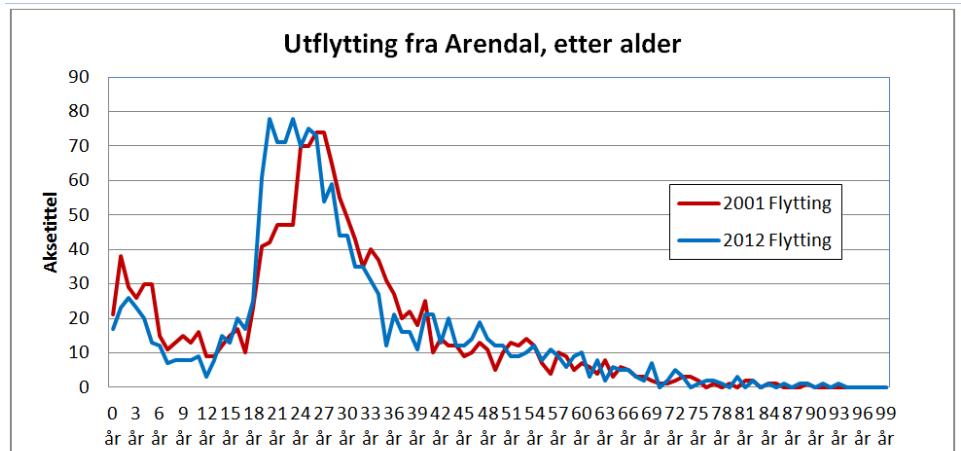
Befolkningsveksten var forholdsvis moderat fra 1992 og frem til 2006, men har virkelig skutt fart fra 2006 og frem til i dag. Dersom denne veksten opprettholdes ventes en ytterligere befolkningsvekst på om lag 6 000 innbyggere frem til 2023.



Figur 2. Tabell: Befolkningsutvikling i Arendal kommune.

Befolkningsvekst i Arendal:

- 2013: 42 800 innbyggere
- 2023: 49 730 innbyggere
- 2040: 56 906 innbyggere



Figur 3. Mange i aldergruppen 18 – 36 år flytter ut – og flytter inn til Arendal.

1.7 Boligtilbuddet kan trekke nye innbyggere

Boligtilbuddet er et viktig virkemiddel for å trekke til seg nye innbyggere.

Arendal trenger nye innbyggere som kan bidra med ressurser til vekst og utvikling herunder å møte eldrebølgens utfordringer. Det er viktig å tilby spennende og attraktive boliger – det bidrar også til å styrke omdømmet. Boligtilbuddet kan påvirke hvilke innbyggere som velger å etablere seg og hvor.

Arbeid, utdanning, helse og bolig regnes som de fire grunnpillarene i velferdspolitikken. En god bolig er for hver enkelt av oss avgjørende for vår livskvalitet og mulighet til livsutfoldelse. En god bolig gir oss mulighet til å delta aktivt i arbeids-

liv, ta skolegang og ha sosialt samvær med andre. Gode boliger skaper gode lokalsamfunn og byer. Jo bedre boligmarkedet fungerer, jo enklere vil våre behov for bolig imøtekommes på en økonomisk effektiv, sosialt rettferdig og miljøvennlig måte. Skal boligmarkedet fungere godt, må det føres en sunn og forutsigbar økonomisk politikk. Boligpolitikken skal stimulere til og frembringe gode resultater der markedet ikke gir de ønskede løsningene.

Boligpolitikken er innrettet slik at den skal stimulere til løsninger som ikke markedet alene kan framskaffe. Det er en generell leilighetsmangel i regionen og den største mangelen er i sentrum av kommunen og områdene i umiddelbar nærhet av sentrum samt bydeler.



Figur 4. Flere og flere bor alene – ca. 40 % i Arendal – og mange eldre trenger mindre, lettstelte og universelt utformede leiligheter i "rullatoravstand" fra butikker og møteplasser.

1.8 Færre boliger bygges - et nasjonalt problem

Det bygges for få boliger i Norge på nasjonalt plan. Vi må bygge flere boliger for folk flest. Per Jæger, adm.direktør i Boligprodusentenes forening, mener at det må bygges flere boliger for å unngå økt klassekille og for å hindre at unge og svake grupper faller utenfor boligmarkedet.

- Det var bygget rundt 27 500 boliger i 2013. Vi burde ha bygget over 40 000. Det ikke tvil om at tomteprisene, spesielt i de større byene, har gått helt av skaf tet, sier admin. direktør Thor Eek i Norske boligbyggelag

Rekordhøye boligpriser og få boliger på markedet fører til en enorm vekst i boligprisene, som i mange år har steget mer enn lønnsveksten.

Tilbuddet av bruktboliger på markedet er fremdeles på et lavt nivå flere steder i landet, noe som bidrar til å øke prispresset.

Statens viktigste virkemidler for å tilrettelegge for et velfungerende boligmarked er lover og regler, kunnskap og kommunikasjon, samt tilgang til bolig- og byggefinsansiering.

1.9 Arendal bygger flere boliger

Mellan 1992 – 2012 økte befolkning med 8 900 nye innbyggerer og det ble bygde 7 000 nye boliger.

1,2 personer pr. bolig.

År	Nye boliger	Befolkningsvekst
2003	220	-33
2004	155	206
2005	289	150
2006	338	231
2007	289	644
2008	234	579
2009	326	414
2010	245	574
2011	263	572
2012	440	535
Totalt	2 799	3 905

Figur 5. Tallene viser at vi for fireårsperioden 2009 til 2012 i snitt ligger langt over måltallet på 275 enheter pr. år som er forutsatt som et minimum i kommuneplanen. NB: 2012 nivået på boligbygging ser ut til å være mer riktig i forhold til befolkningsveksten.

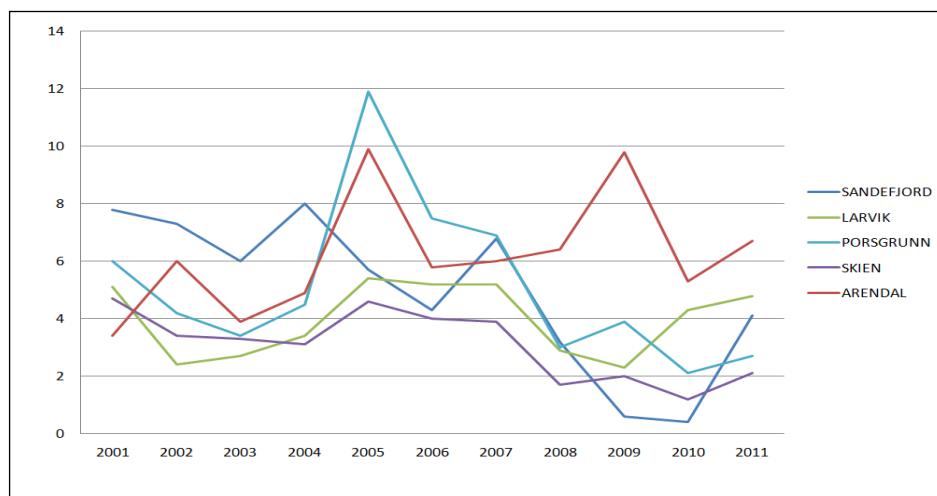
- Mellom 2003 og 2012 økt befolkningen i Arendal med ca. 3 900 innbyggere. I samme periode ble det bygd 2 800 boliger.
- Mellom 1992 og 2012 økte befolkningen i Arendal med 5 000 innbyggere. I samme periode ble det bygd 4 200 boliger.

2012 et gullår for boligbygging

Arendal bystyre har i sin kommuneplan satt som mål at det skal bygges 275 nye boliger i kommunen i årene 2012–21. Fasit for i fjor ble 440 nye boliger tatt i bruk. Det er 60 prosent over målet.



Figur 6. 440 nye boliger i 2012 mot 291 nye boliger i 2011.



Figur 7. Årlig boligbygging pr. 1 000 innbyggere – Arendal er i farta!

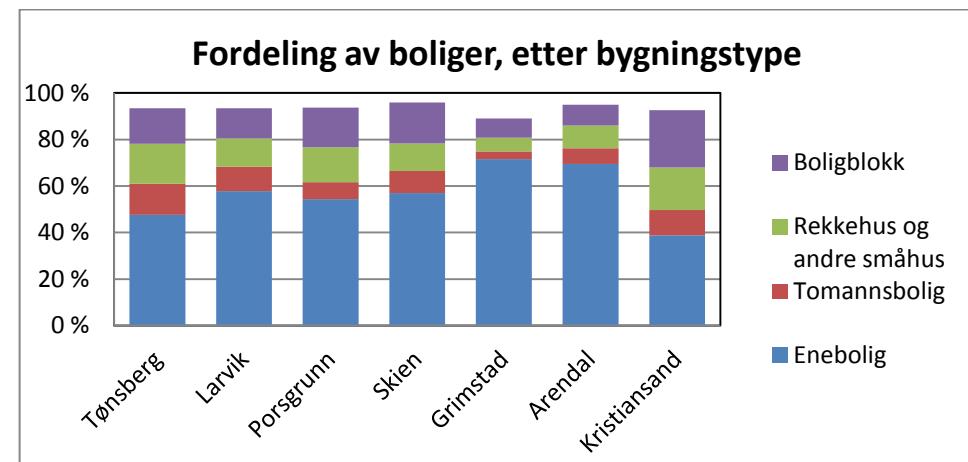
Kilde: SSB/Prognosenteret

1.10 Arendal har 15 000 eneboliger - og kun 1 500 leiligheter: totalt 22 000 boliger

70 % av boliger i Arendal er eneboliger

antall boliger	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fritliggende enebolig eller våningshus	13895	14017	14019	14183	14274	14778	14728
Hus i kjede, rekke-/terasse-hus, vertikaldelt tomannsbolig	1803	1828	1872	1908	1947	1937	1994
Horisontaldelt tomannsbolig eller annet boligbygg med mindre enn 3 etasjer	1182	1280	1437	1504	1645	1829	1947
Blokks, leiegård e.l.	1116	1177	1208	1291	1310	1387	1454
Forretningsgård, bygg for felleshusholdning e.l.	857	919	894	914	927	938	1062
Våninginstyper (sum)	18853	19221	19430	19800	20103	20869	21188

Figur 8. Boligmasse 2012 : Andelen eneboliger i Arendal har falt jevnt fra år til år, og er nå såvidt under 70 %. SSB/Prognosenteret



Figur 9. Boligmarkedet i Arendal (og Grimstad) skiller seg fra boligmarkedet i de andre kommunene i regionen med en særlig høy andel eneboliger.

I fire av ti kommuner i Norge var mer enn 85% av boligene eneboliger. Oslo har 10%, og i Bergen og Trondheim var andelen under 30 % eneboliger. Bergen er den kommunen som har den nest høyeste andelen boliger i blokker, 42 %. Andelen som bodde i blokk, var høyest blant personer i alderen 20-39 år og personer på 80 år eller eldre.

	Tønsberg	Larvik	Porsgrunn	Skien	Grimstad	Arendal	Kristiansand	Hele landet
Enebolig	47,6 %	57,8 %	54,4 %	57,0 %	71,6 %	69,5 %	38,8 %	52,2 %
Tomannsbolig	13,3 %	10,5 %	7,2 %	9,4 %	3,3 %	6,7 %	10,9 %	9,1 %
Rekkehus, kjedehus osv	17,2 %	12,3 %	15,0 %	11,8 %	5,9 %	9,9 %	18,4 %	11,5 %
Boligblokk	15,3 %	12,8 %	17,1 %	17,7 %	8,3 %	8,9 %	24,6 %	22,5 %
Bygning for bofellesskap	1,2 %	2,3 %	3,5 %	0,5 %	6,5 %	1,3 %	3,8 %	1,9 %
Andre bygninger	5,3 %	4,3 %	2,7 %	3,6 %	4,4 %	3,7 %	3,6 %	2,8 %
sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Figur 10. Andel leiligheter i kommunene 2013 . Det er mangel på leiligheter i Arendal og Grimstad iforhold til de andre kommuner i regionen - ca 50% ifht Porsgrunn og Tønsberg.

1.11 Det bygges alt for mange nye eneboliger

Det bygges mange eneboliger i Arendal, faktisk flere 2013 enn i 2011.

1	Boligbygging	2011	2012	2013
2	Eneboliger	86	102	103
3	Tomannsboliger	10	35	55
4	Hus i kjede	18	24	29
5	Småhusbebyggelse	40	76	31
6	Blokks	105	151	98
7	Annet	4	52	27
8	hovedsum	263	440	343
9				
10				
11	Boligbygging -andel	2011	2012	2013
12	Eneboliger	33 %	23 %	30 %
13	Tomannsboliger	4 %	8 %	16 %
14	Hus i kjede	7 %	5 %	8 %
15	Småhusbebyggelse	15 %	17 %	9 %
16	Blokks	40 %	34 %	29 %
17	Annet	2 %	12 %	8 %

Figur 11. Boligbygging 2011 – 2013: Enebolig del steget til 30% -andel leiligheter ned fra 34% til 29%

Siden kommunesammenslåingen i 1992 er det blitt bygget 4 290 nye boenheter i Arendal kommune. Nesten 50 %, av disse var eneboliger – 2 100.

450 var 2-mannsboliger, 244 rekkehus, 36 terrasseboliger, 557 andre småhus, 785 blokkleiligheter og 118 andre boliger.

1.12 1 av 4 bor alene

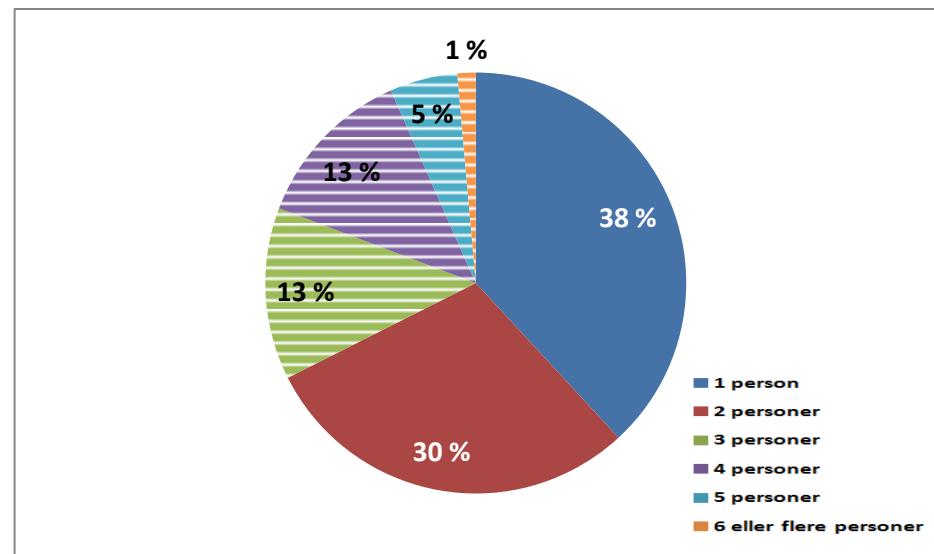
Utvikling fra 2001 til 2011: 5% økning, fra 63% til 68%, i 1 og 2 personers husholdninger, bl.a de som er alene med barn. 38% bor alene.

Mange av de nye sentrumsnær leilighetene er ikke egnet for gruppen aleneboere fordi de er for dyre. Kommunen har et ansvar for å bidra til utvikling av områder med mange leiligheter i alle prisklasser.

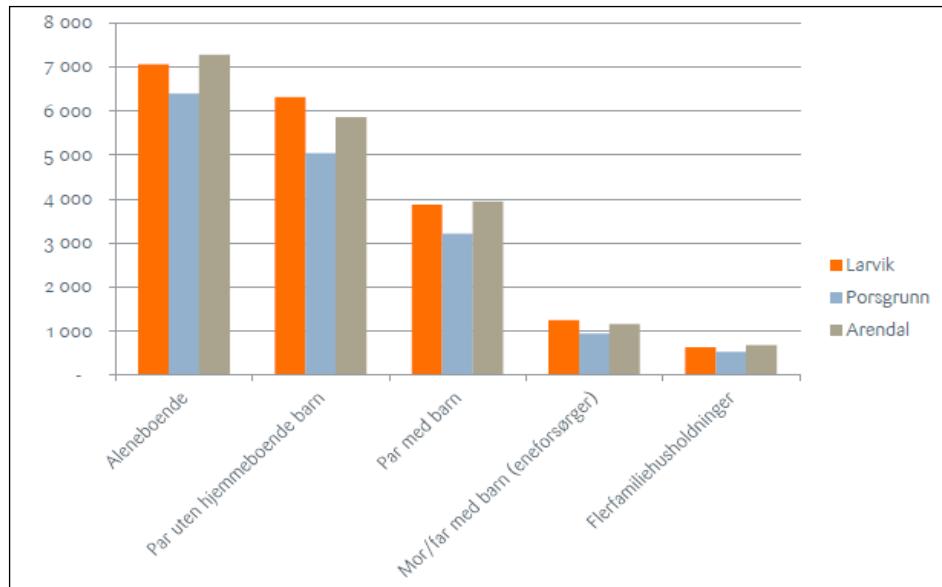
Mange i denne gruppen ønsker ikke å eie bil fordi de ikke har råd til det eller vil bruke disponibel inntekt til andre ting. Da er det viktig at kravet til parkeringsplass knyttet til hver leilighet er lav eller fjernes for å redusere unødvendige kostnader for kjøpere som ikke trenger bil.

Det er ca 2 225 000 privathusholdninger i Norge. Av disse var hele 40 % enpersonshusholdninger, og denne andelen er økende.

2011: Privathusholdninger Arendal



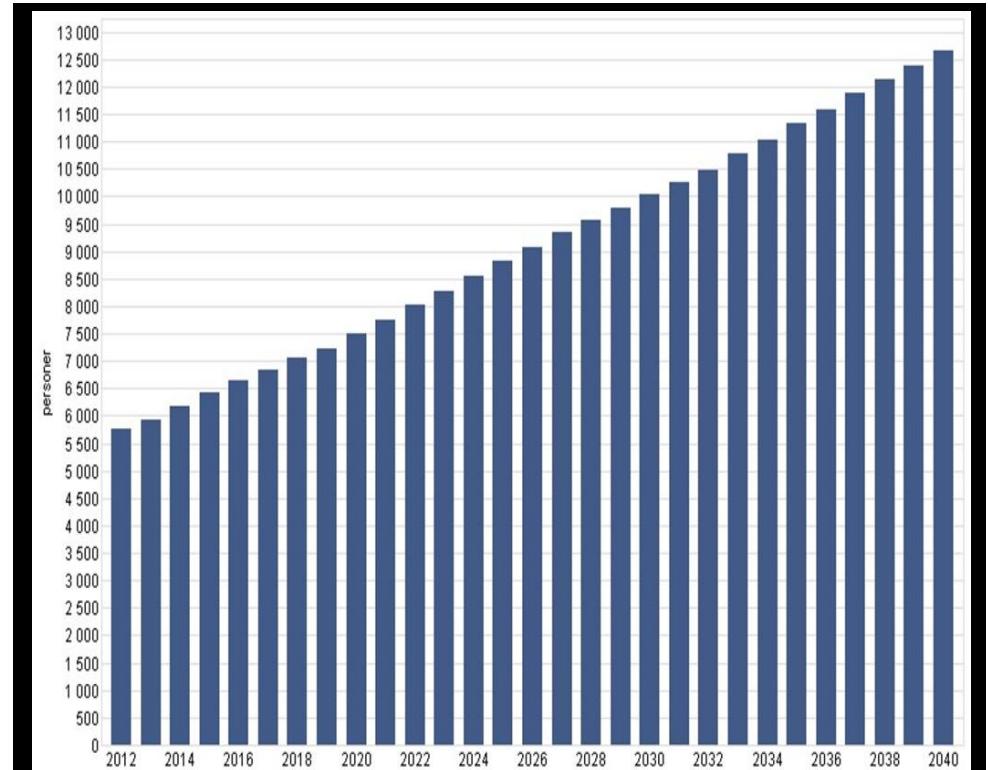
Figur 12. 38% bor alene i Arendal – til sammen er det 1-2 personer i 68% av alle boliger i Arendal.



Figur 13. Fordeling av husholdningstyper, 01.01.2011

1.13 Den eldre del av befolkningen øker mest .

Størst økning fra 2013 til 2040 i prosent er i aldersgruppen mellom 67-79 år og 80 år eller eldre.



Figur 14. Antall 67år+ fra 5 936 – 8 286 innen 10 år (2023). Kilde: Statistisk sentralbyrå

Det er derfor et veldig stort behov for nye boliger for 1 og 2 personershusholdninger i dag – og i fremtiden.

I 2040 vil personer over 70 år bebo 24 prosent av alle boligene.

Økende antall eldre (67+): 2332 flere i 2023 i Arendal

- 2013: 5 936
- 2023: 8 268
- 2040: 12 662

1.14 Mange eldre må gå trapper – inne og ute

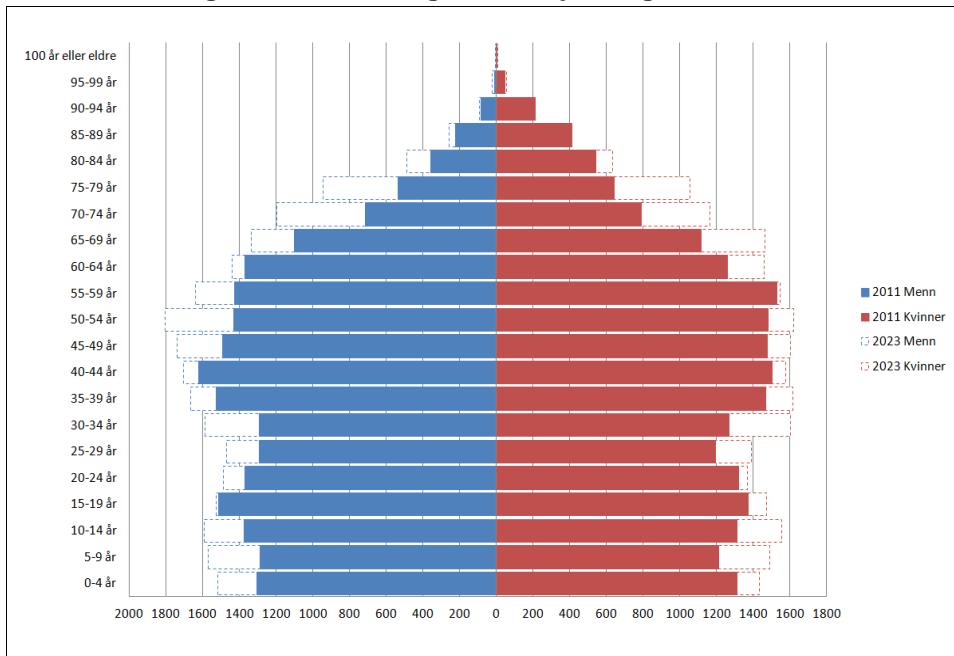
Tilgjengelighet er spesielt viktig i boliger der det bor eldre.

I Arendal er det mange gamle boliger med dårlig kvalitet og som er lite tilrettelagt for universell utforming, bl.a baderom og kjøkken. At mange bor i boliger med redusert tilgjengelighet krever mye hjelp fra hjemmetjenester.

Sørlandsterrenget har vanskelig topografi som betyr at omgivelser er vanskelig universell utforming i gater og på tomter.

I Norge i 2011 lå tre av fire boliger i første etasje eller underetasje, mens 502 000 boliger, eller 23%, lå i annen etasje eller høyere. Av disse lå 350 000, eller 70%, i bygninger uten heis.

Arendal 2011 og 2023. Folkemengde etter kjønn og alder

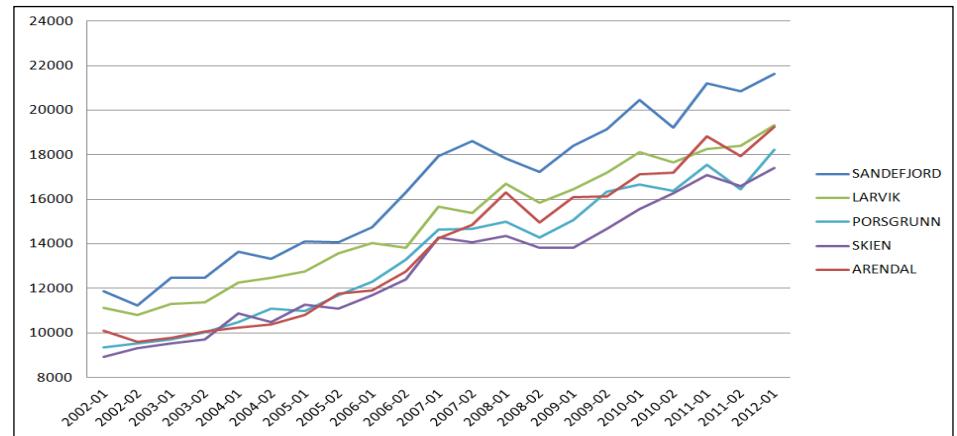


Figur 15. Kilde: SSB

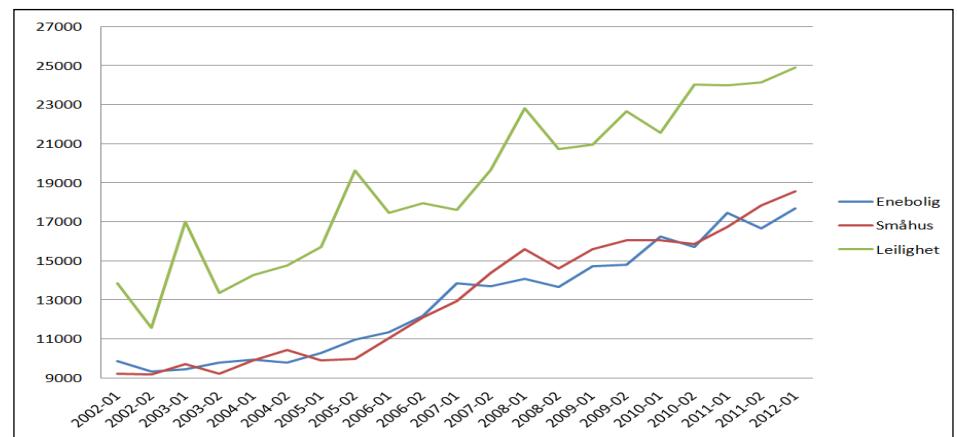
1.15 Lave bruktboligpriser i Arendal

Brukboligprisene er lavere enn prisen for nybygg. Dermed må de som selger enebolig ta opp lån for å kjøpe ny leilighet. Det er mange eldre som er villig til å ta opp lån for en mer egnet bolig.

Lave priser på bruktboliger er gunstig for nye innbyggere.



Figur 16. Utvikling i kvadratmeterpris – Arendal er ”midt på”. Kilde: SSB/Prognosenter



Figur 17. Kvadratmeterpris pr. boligtype i Arendal – leiligheter er dyreste.
Kilde: SSB/Prognosenteret

For alle boliger sett under ett er kvadratmeterprisen 19 000 kr. Prisene har økt med 1 000 kr. pr. m² siden 2010, men prisveksten i Arendal er lavere enn landsgjennomsnittet.

Prisene er høyest pr. m² for leiligheter, lavest for eneboliger. Det er mulig å få høyere pris i de attraktive delene av kommunen bl.a markedsmekanismene fører til ekslusiv utbygging av få leiligheter på dyre, sjønære tomter.

1.16 Mange bruktboliger til salgs er et ressurs for befolkningsteksten

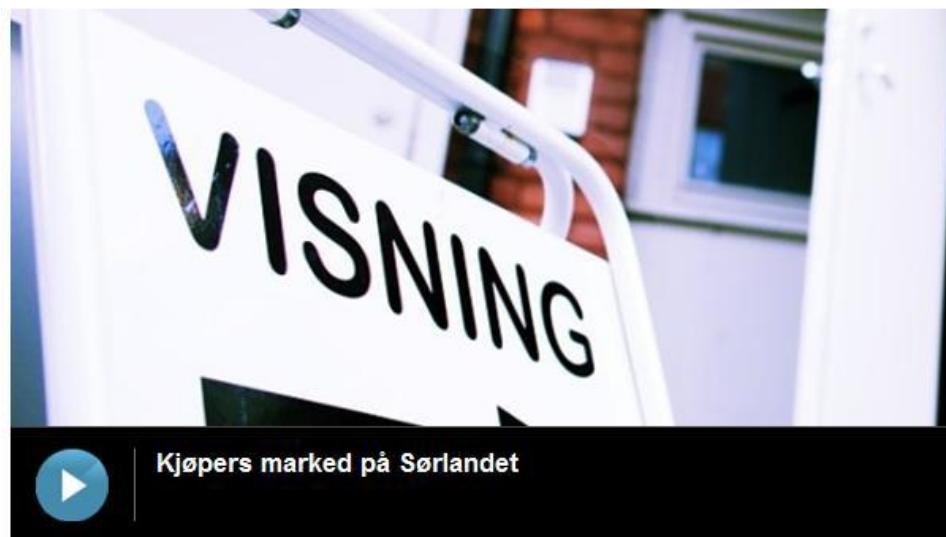
Mange av de personene som flytter til Agderbyen ser på boligtilbud i alle byer langs E18. De sammenligner boligpriser samt kvalitet på bosted, skole, barnehager og kultur- og fritidsaktiviter. Bokostnader er avgjørende for mange.

I dag er boligpriser i Arendal langt lavere enn i Kristiansand, Lillesand og Grimstad, i en del tilfeller ca. 1 million kroner lavere på tilsvarende bolig og beliggenhet.

Med et felles bo- og arbeidsmarked og bra standard på E18 mellom byene er det klart at mange velger å kjøpe bolig i Arendal på grunn av lave boligpriser.



Kjøpers marked på Sørlandet



Figur 18. Aldri før har så mange hus vært til salgs i Arendal - NRK 24. juni 2013

Bebodde boliger og bosatte i boligene, etter bygningstype. 2011¹

	Bebodde boliger		Bosatte		Bosatte per bolig
	Antall	Prosent	Antall	Prosent	
I alt	2 205 191	100,0	4 898 537	100,0	2,2
Enebolig	1 166 721	52,9	2 948 583	60,2	2,5
Tomannsbolig	201 865	9,2	471 616	9,6	2,3
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	260 860	11,8	554 293	11,3	2,1
Boligblokk	500 938	22,7	818 823	16,7	1,6
Bygning for bofellesskap og annen bygningstype	74 807	3,4	105 222	2,1	1,4

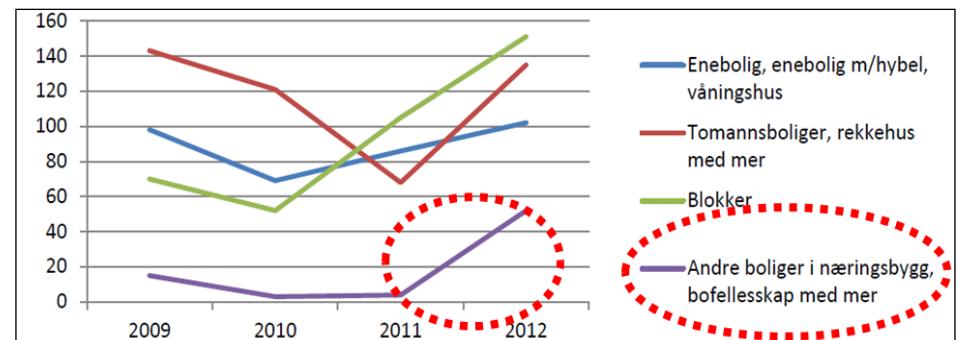
¹ 81 418 personer bosatt i institusjon eller med uoppgett boform ikke medregnet.

Figur 19. 52% av alle boliger er ”brukt” eneboliger i Norge – men i Arendal er tallet 70% eneboliger. Boligbehov fremover er flere mindre boliger.

1.17 Flere leiligheter bygges i næringsbygg

Det bygges flere leiligheter i kombinasjon med bygg med næring i første etasje.

Flere foretrekker å bo i kombinasjonsbygg fordi de kan handle dagligvarer og treffe andre mennesker uten å forlate bygningen. Disse bygningene er universelt utformede som også betyr at de har direkte heisadkomst mellom handelsarealer og leiligheter.



Figur 20. Mange flere leiligheter i blokker, næringsbygg og bofellesskap i 2012.



Figur 21. Amfi Arena med 70 butikker, kontorer og 100 leiligheter - midt i Arendal sentrum.

1.18 Husbankfinansiering bidrar til at flere har råd til egen bolig

Gunnstig og forutsigbart boliglån øker muligheten for flere til å kjøpe egen bolig. I Arendal har husbankfinansiering vært populært blant utbyggere og boligkjøpere over mange år. Dette må fortsette.

Likevel er det viktig at Husbanken sammen med kommunen har fokus på å støtte opp om Byplan 2023 sin byutviklingstrategi. Dette betyr bl.a. mer fokus på prisgunstige leiligheter i sentrum og bydelsentra.

Disse burde prioriteres fremfor feltutbygging med eneboliger i rekke på jomfruelig mark – langt fra sentrumsfunksjoner og kollektivakser.

	Igangsatte boliger	Boliger med grunnlåntilsagn
2007	242	56
2008	261	207
2009	404	97
2010	219	139
2011	286	179
2012 tom K3	237	259

Figur 22. Ca. 60% av alle nye boliger i Arendal er husbankfinansiert. Kilde: Husbanken



Figur 23. Byporten i Arendal sentrum med 41 husbankfinansiert leiligheter. Byporten bidrar til transformasjon av en utslett innfartsåre til sentrum med nye næringsloker og mange pris-gunnstige leiligheter.

1.19 Ungdom vil ha billigere boliger og leiligheter

I Norge – og i Arendal - er det vanskelig for unge med vanlige inntekter å få seg en bolig.

Antallet boliger som tilbys i markedet har betydning for prisnivået. Det må derfor sattes mer på rimelige leiligheter forbeholdt ungdom.

Det handler ikke om å lage et offentlig styrt marked, men å bruke mulighetene man har innenfor det markedet som er. Arendal vil ha innbyggere med variert bakgrunn og inntekt, og må bidra til at det bygges boliger for ungdom som selges bl.a. til kostpris.



Figur 24. Arendal kommunes eindomsforetak ønsker et samarbeid med boligbyggelag om rimelig ungdomsboliger i Myra

1.20 Startlån

Startlån skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for unge og vanskeligstilte på boligmarkedet. Startlån er en ordning der Husbanken låner ut penge til kommunen som igjen låner ut til personer som skal etablere seg i egen bolig. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner. Som hovedregel gis startlån i tillegg til banklån dvs. at låntaker låner et beløp i egen bank (grunnfinansiering), og får låne resten i kommunen (toppfinansiering).

Startlån gis til:

- anskaffelse av bolig til topp- eller fullfinansiering
- refinansiering av dyre lån for å beholde boligen
- utbedring og tilpasning av bolig

Startlån er behovsprøvd og kan omfatte blant andre unge i etableringsfasen, barnefamilier, enslige, funksjonshemmede, flyktninger, personer med oppholds-tillatelse på humanitært grunnlag og andre økonomisk vanskeligstilte husstan-dere.

Startlån: Utlånt fra Husbanken og gjennomsnittlig lånebeløp utlånt fra kommunen.

	Utlånt fra Husbanken		Utlånt fra kommune (snittbeløp)	
	2010	2011	2010	2011
Drammen	60 000 000	80 000 000	631 933	775 930
Nedre Eiker	15 000 000	15 000 000	312 267	553 963
Holmestrand	1 000 000	10 000 000	234 000	694 936
Sandefjord	50 000 000	40 000 000	452 671	468 316
Larvik	60 000 000	70 000 000	597 644	634 463
Porsgrunn	20 000 000	25 000 000	589 816	564 923
Skien	55 000 000	80 000 000	674 958	607 734
Arendal	65 000 000	55 000 000	363 439	364 946
Mandal	30 000 000	35 000 000	434 555	378 688
Hele landet	5 527 375 000	6 254 861 400	569 359	562 022

Figur 25. Arendal er aktiv med bruk av startlån – men Skien låner 50% mer.

1.21 Boligbygging og skolestruktur i Arendal:.

De to hovedområdene for kommunale tjenester og dermed investerings- og driftsutgifter er oppvekst-skoler og barnehager - og pleie og omsorg - pleieinsti-tusjoner og hjemmetjenester. Skole- og barnehagekapasitet og organisering av pleie og omsorgstilbud er derfor viktige faktorer i valg av byutviklingsstrategi.

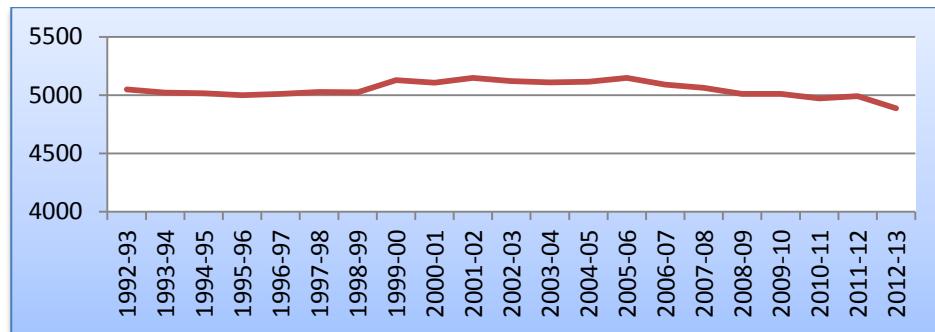
Befolkningsutvikling og boligutbygging får følger for skolekapasitet og omsorgs-tilbud. Endringer i befolkningssammensetninger må derfor tas med i framtidig planlegging innen disse sektorene.

Det er viktig at bolig- og byutviklingsstrategi henger sammen med skole- og opp-vekstområder.

Noen av dagens skoler og barnehager ligger langs kollektivakser og i nærheten av knutepunkter/bydelssentra eller sentrum.

Boligbygging og byutvikling de siste 20 år har ikke støttet opp om skole- opp-vekstområdene i Arendal. Dette er vist med eksempler fra Stuenes og Flosta.

- Stuenes har gått ned med 35 % siden 1992 (756 til 475 elever).
- Flosta barneskolen har nesten halvert antall elever i de siste 10 år.



Figur 26. Elevtallsutvikling i Arendal kommune

Felles for Flosta og Stuenes er at det ikke har vært bygd nye boliger. For å opprettholde antall elever er det behov for ca. 5 % generasjonsskifte årlig rundt skoler.

Parallelt ser vi en økning av elevtallet i de private skolene. Dette har ikke på samme måte innvirkning på boligstrukturen fordi elevene transporteres fra ulike områder i kommunen.

1.22 Kvalitet på undervisning og skoleanlegg er viktig for familier som vurderer å flytte til en kommune.



Våre felles omgivelser påvirker oss på godt og vondt. I dagens samfunn er en viktig offentlig oppgave å tilrettelegge for gode inne- og utedørs omgivelser som inviterer til aktivitet og sosial omgang.

En implisitt oppfatning er at en dyktig pedagog kan gjøre et bra arbeid uansett hvordan de fysiske lokalene er utformet og utsatt. Det er liten erkjennelse av sammenhengen mellom det fysiske miljø og dets betydning for skolens pedagogikk og elevenes læringsprosesser. Forskning viser at det er et behov for mangfold når det gjelder uteplasser.(Ref. Det gode skolebygg Arbeidsforskningsinstituttet, n2007-3 6).

Det er viktig også at skolebygg og uteplasser brukes også utenom skoletiden. I fremtiden skal skolene kunne fungere som en viktig del av et lokalsamfunn og bidra til å styrke tilbuddet i bydelsentra. Mange skoler fyller denne funksjonen i dag.

Gode utedørs omgivelser må etterstrebdes alle steder der vi lever våre liv, enten det er i boligområder, i bysentrum, på lokalsenteret, i rekreasjonsområder, på jobb, skole og barnehager.



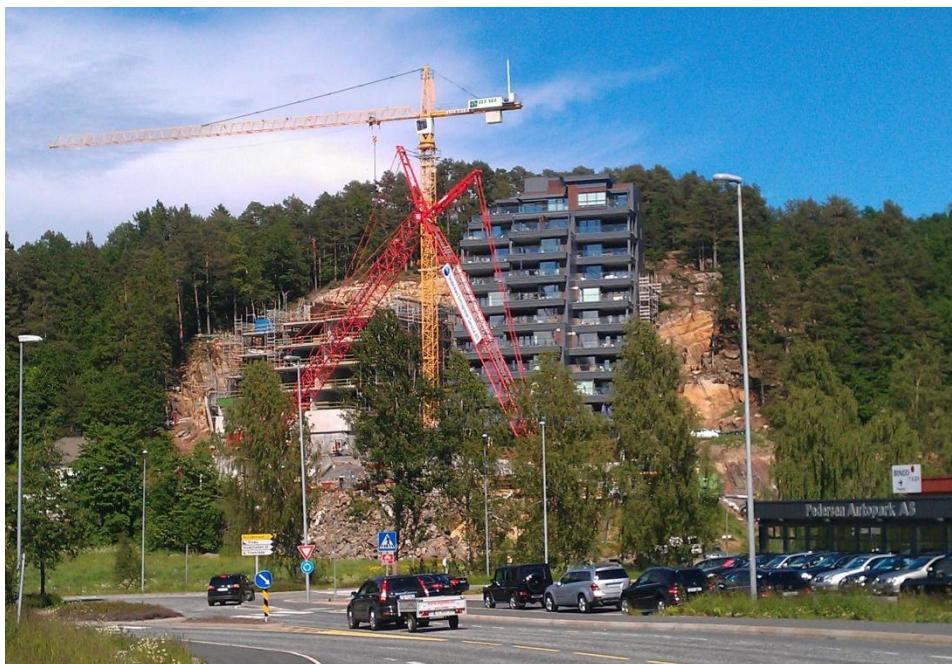
Figur 27. Seljord kommune har transformert en sliten grusbane til en flott skolegård. Den ligger midt i sentrum langs den gml. Riksvei ved busterminalen og brukes utenom skoletid.

1.23 Generasjonsskifte i boligfelt er nødvendig.

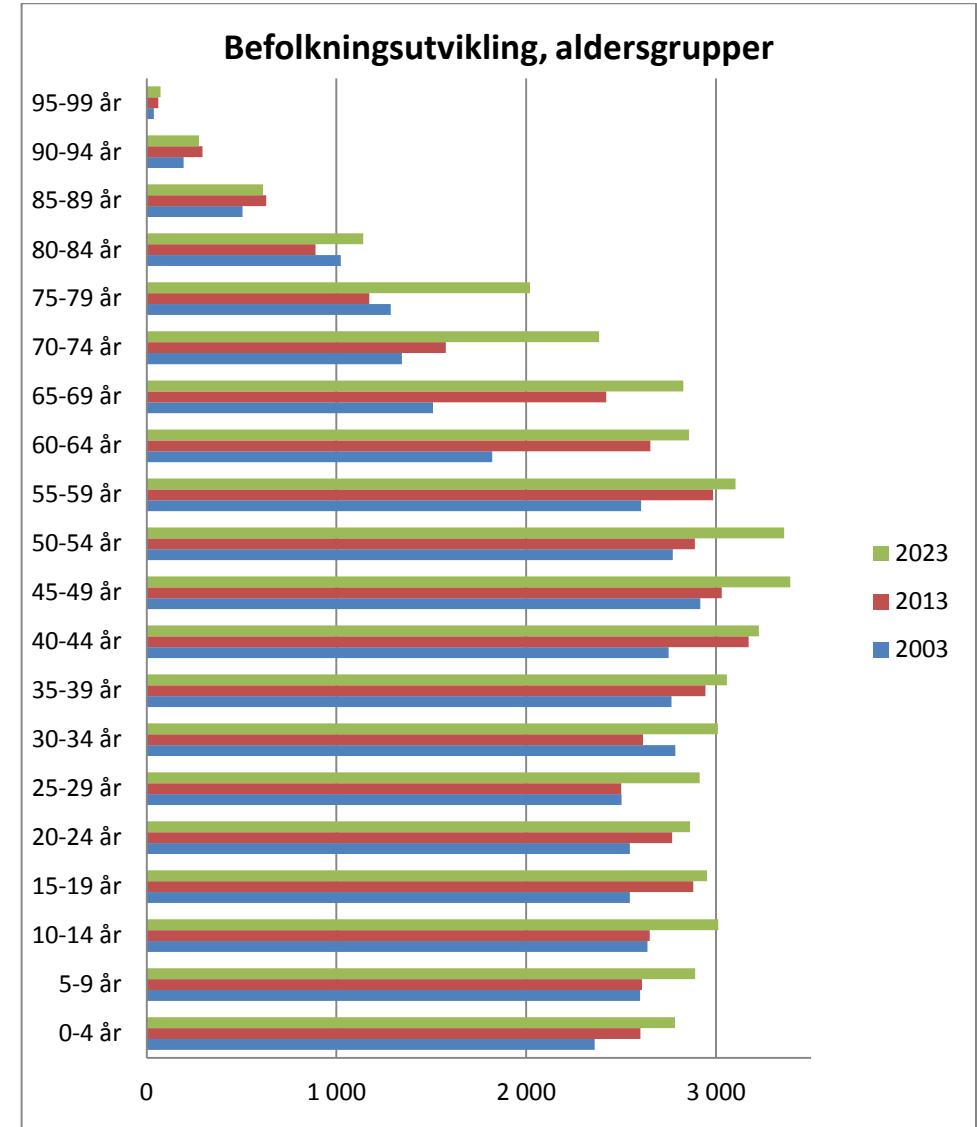
Når innbyggerne av naturlige årsaker faller fra, eller søker annen bolig kan vi få et generasjonsskifte innenfor eksisterende boligmasse, med derav følgende økt barnetall. Når unge familier kjøper brukte eneboliger vil boligfeltet få flere barn. Dette gir stabile elevtall i skolene. Det finnes i dag mange store eneboliger i Arendal som er i nærheten av eksisterende skoler og som egner seg for unge familier med barn.

At en del "eldre voksne" og "yngre eldre" flytter til mer egnede leiligheter er et trekk ved ethvert boligområde for å få en variert befolkningssammensetning..

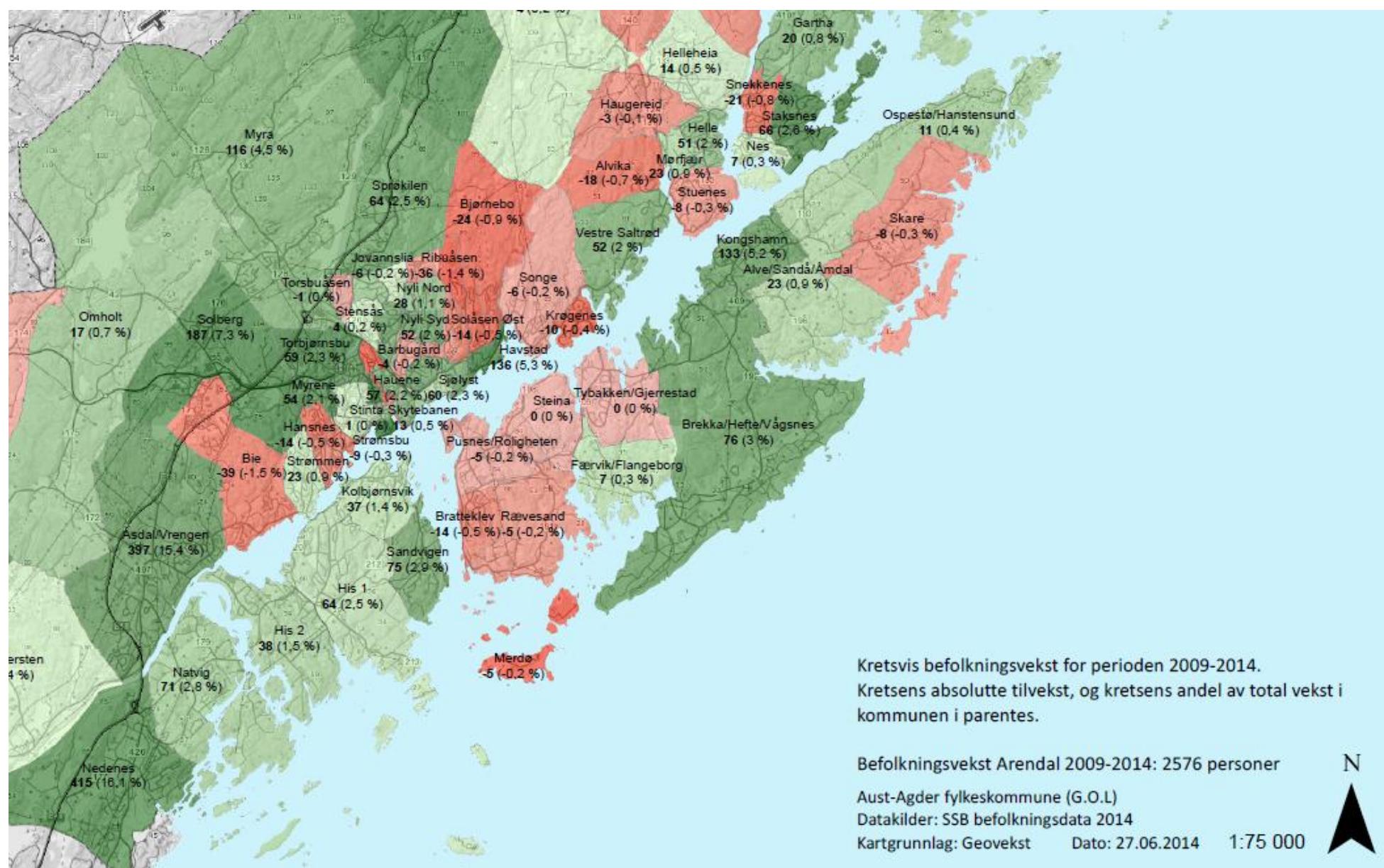
Mange nærområder for skolene mangler variert boligstruktur. For at folk kan fortsette å bo i samme område bør det bygges småboliger og leiligheter med større variasjon i størrelse.



Figur 28. Mange på Hisøy har solgt deres brukte eneboliger til familier med barn og flyttet inn i nye leiligheter ved His bydelsenter , tett på kollektivakse, knutepunkt og butikker.



Figur 29. Framskrivning av befolkningsmengde, basert på naturlig vekst og gjeldende trend for innflytting og utflytting.



Figur 30. Boligbygging og byutvikling de siste 20 år har ikke støttet opp om oppvekstområdene i Arendals skolestruktur. Det er behov for "generasjonskifte i eksisterende boligfelt og skolekrets.

1.24 Arendal - en by som er sterkt bilavhengig

Arendal er en av de byene som er sterkt bilavhengig og bedre veier gir kortere reisetider og ofte mer bekjemmelige reiser med privatbil enn med kollektive transportmidler.

Forventet utbygging av bolig og næring inne 2023 i Arendal tilsier en vesentlig trafikkøkning på veinettet. Fremtidig trafikkvekst i Arendal må løses med alternativer til biltrafikk. Dette betyr at det må satses på gang- og sykkelveier, buss og båt.

Arendal har en krevende topografi, og det er svært vanskelig å bygge gode løsninger for prioritering av kollektivtrafikk i dagens veitraseer. Eksisterende bebyggelse bl.a langs Kystveien, kompliserer situasjonen ytterligere.

For å nå målet om et miljøvennlig Arendal, ønsker vi sterkest vekst i bruk av gange, sykkel, buss og ferje. Men det forutsetter at kollektivtilbuet er konkurransedyktig. Det finnes ikke gode kollektivtilbud på grunn av alt for spredt boligbygging. Da blir det mer bilbruk, kødannelse og parkeringsutfordringer. Det må også bygges ut gang- og sykkelveier, ulike tiltak for kollektivtrafikken som f.eks. bussfelt, bussprioritering i kryss og velfungerende kollektivknutepunkter.



Figur 31. Kø på hoved kollektivtrasser som Kystveien. Det er ikke plass for bussfelt på grunn av terregnforhold og eksisterende bygninger. Biltrafikk må ned og bussene må komme frem.

Man må fortsette å bygge ut veier, som E18 mellom Arendal og Tvedestrand samt tilførselsveiene fra Krøgenes til E18 v/Longum og fra Myrene til E18 v/Stoa av hensyn til fremkommelighet for kollektivtransport og sykkel. Bedre veier rundt Arendal sentrum er derfor viktig for en mer effektiv kollektivtransporten til og fra sentrum.

1.25 1 av 4 husholdninger i Arendal har ikke bil

Blant husholdninger som består av én person var det under halvparten som disponerte bil. De er avhengig av kollektivtransport, blant annet mange unge og eldre.

Lavest andelen for husholdninger som disponerte bil er de der den eldste person var under 25 år. Andelen var også under gjennomsnittet i husholdninger der eldste person var 70 år eller mer..



Figur 32. Mange unge og eldre er avhengig av kollektivtransport.. Buss på Kystveien, Arendal.

1.26 Ungdommene tar ikke lappen og bor i byer

- . Fire av fem nordmenn er nå bosatt i byer og tettbebygde strøk.
- Flere og flere bor i byer hvor det kan være et herk å ha bil og hvor alternativer til bilbruk ofte er ganske gode, sier samferdselsministeren.

Økende urbanisering er én årsak at antall ungdommer som tar sertifikat har vært jevnt nedadgående de siste årene. Nedgangen skjer ikke bare i byene, den skjer over hele landet og det er i byene fallet i førerkortandeler er størst.

Dette begynner å bli et internasjonalt fenomen.

Livsstilen har endret seg, og gjennom forbruket symboliserer ungdom hvem de er. Det er flere varer og tjenester som konkurrerer om ungdommers tid og ressurser.

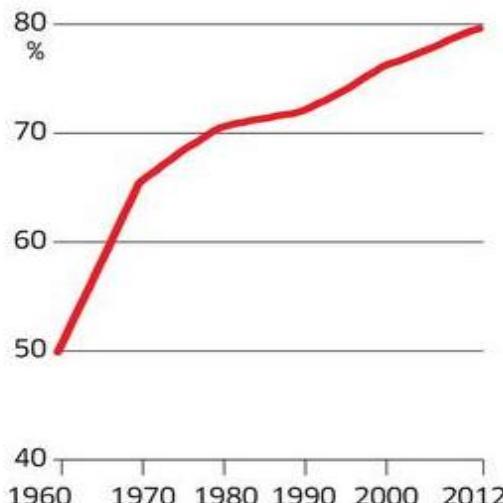
Folk ser i større grad på bilen som et nødvendig onde, men innser samtidig at den er et fantastisk praktisk transportmiddel.

Flere studier ved Transport-økonomisk Institutt (TØI) tyder på at reisevaner blant ungdom har endret seg i en mer miljøvennlig retning i løpet av 1990-tallet, og at denne endringen kan knyttes opp mot nedgangen i førerkortandel blant ungdom i samme periode.

Det er gode nyheter for forkjemperne av kollektivtrafikk.

Urbane nordmenn

Andel av befolkningen som bor i byer og tettbebygde strøk



Kilde: Verdensbanken og SSB

FOTO: Signe Dons

2. Byplanlegging og boligutvikling i Arendal

Dersom Arendal makter å opprettholde sin attraktivitet og dagens vekst fortsetter vil Arendal få en befolkningsvekst på 6000 innbyggere de neste 10 år.

Befolkningsøkningen vil kreve 5000 nye boenheter.

Befolkningsutviklingen og boligutbyggingen må ses i sammenheng med denne eksisterende infrastruktur, skole- og barnehagekapasitet og omsorgstilbud samt veier, vann og avløp.

Kommunen kan - og bør - påvirke bosettingen gjennom tilrettelegging av nye boliger og gjennbruk av de eksisterende boliger og nedslitte næringsarealer.

- Stort fortettingspotensial i sentrum og bydelssentra – mange utsatte næringsområder/næringsbygg og parkeringsplasser langs kollektivaksene og/eller ved sjøen kan transformeres til boligområder.
- Mange pensjonister ønsker å bytte fra enebolig til leilighet. Dette gir etterspørsel etter nye leiligheter og frigjør mange brukte rimelige eneboliger.
- Mange innbyggere er stedbundne og ønsker og fortsetter å bo i den kommunedelen de bor, men gjerne i annen boligform nær bydelssenter/knutepunkt.
- Mange rimelige eneboliger er tilgjengelige for unge familer. Slitte boliger vil få oppussing og bidra til standardheving av boligmassen.
- Mange muligheter for å tilrettelegge flere boligprosjekter i "rimeligere" områder bl.a bydelsentra.
- Arendal eiendom KF er opprettet med en klar ambisjon om å være en aktiv boligtilrettelegger.
- Arendal boligbyggelag og Husbanken (med finansiering) kan i enda større grad samspille i boligtilretteleggingen særlig mot de unge og vanskeliggjort til.
- Mange entreprenører med kompetanse på småhus i tre gir mange små fortettingsprosjekter. Disse er ofte også aktive i eiendomsmarkedet med tanke på oppussingsobjekter.
- Mange aktive boligutviklere.

2.1 Eldrebølgen bør bidrar både til urbanisering og økt etterspørsel på leiligheter

Mange eldre ønsker å bo sentralt i nærheten av handel, service og kulturtilbud. Tilrettelegging av sentrumsboliger for eldre vil bidra forebyggende på flere områder. Ikke minst i forhold til trivsel og økt ensomhet for de over 70 år.

- *"Den demografiske utviklingen gjør mennesker i livets høst til flertallet av den norske befolkningen. Dette utfordrer boligtypologien for eldre. Men dette er også en gyllen sjanse til bedre fysiske omgivelser, mykere byrom og bedre boliger. Det er interessant å tilrettelegge for eldre som urbane agenter".*

Arkitekt Harald Brynlund-Lima, Byplanavdelingen i Sandnes kommune



Figur 33. I Spania bor mange i bysentra og bruker byrom som oppholdsarealer og møteplasser.

2.2 En massiv overgang fra enebolig til leilighet

Hvordan ønsker eldre å bo?

- Mange vil bo i dagens hjem så lenge som mulig.
- Over halvdelen av yngre eldre bor i dag i enebolig
- Om 10 år vil bare vel 20% av aldersgruppen bo i enebolig

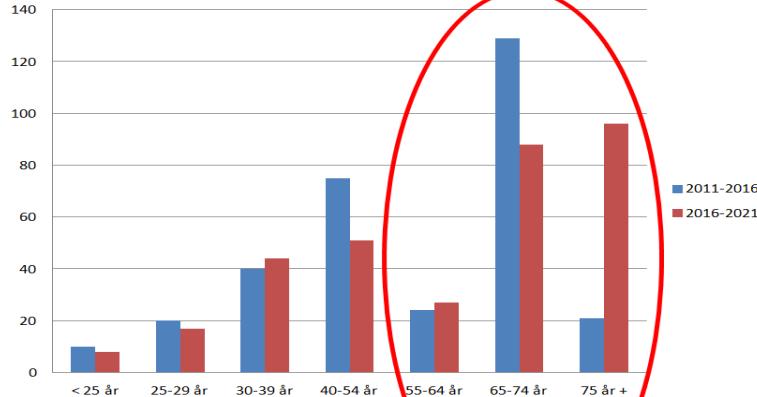
Fig 1 Ønsker å bo i enebolig i %

Alder	I dag	Neste bolig	Om 10 år
55-64 år	61	35	21
65 +	53	25	21

Fig 2 Ønsker å bo i leilighet i %

Alder	I dag	Neste bolig	Om 10 år
55-64 år	20	47	54
65 +	25	46	53

Årlig boligbehov per aldersgruppe i Arendal



Kilde: Prognosenteret

165 nye boliger for 55+
140 nye boliger for <55

Figur 34. Eldre ønsker å bo sentralt og vil fra ca 2018 etterspørre 50 % av alle boliger som blir produsert.

2.3 Mulighet for å bo lenge i egen, tilpasset bolig

Byplan 2023 ønsker at det legges til rette for at flere eldre kan leve et liv mest mulig uavhengig av offentlige tjenester, helst i egen privat eller leid bolig.

Det er store fordeler knyttet til å bo lenge i en bolig. Men mange bor i gamle boliger som ikke er egnet for eldre. Dette fordi de er store, krever mye vedlikehold og oppvarming, ikke er universelt utformet eller tilgjengelig fra gateplan på grunn av bratt terreng.



Figur 35. Bodil (84) ble sendt hjem med gåstol til ektemann (90) i rullestol. De kan bo hjemme fordi de eier en universell utformet leilighet. VG NETT

2.4 Utvikling av bokollektiver

Mange etterlyser muligheter for å bo i felleskap i blant annet bokollektiv.

Bokollektiver vil bidra til lavere kostnader for hjemmesykepleie/hjemmehjelp pga. konsentrasjon når flere kan betjenes uten mye kjøring til spredt bebyggelse.



Figur 36. Bokollektiver – bidrar til mindre ensomhet, større trivsel og bedre helse.

Bokollektiv: Fordeler for den enkelte person og for samfunnet

1. Brukte eneboliger til salgs for familier
2. Beboerne bor lengre hjemme
3. Lettere tilgjengelig for kommunale tjenester
4. Mer miljøvennlig (mindre trafikk, energibruk, mer bruk av eksisterende infrastruktur)
5. Flere mennesker i sentrum og bydelsentra
6. Mindre ensomhet, større trivsel og bedre helse

Selvaag Pluss, 121 leiligheter i sentrum av Kristiansand

TIL DEKKET BORD I BYSTRANDA PARK

121 boliger av høy standard gjøres nå ferdig på en av Kristiansands mest fasjonable tomtar og 150 beboere møtte fram for å bivåne den høytidelige åpningen av serviceområdet.



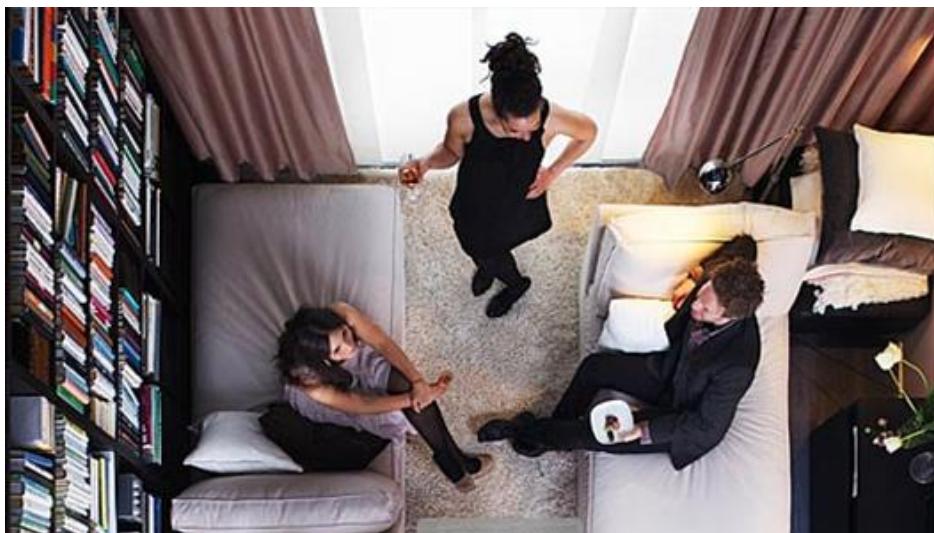
Figur 37. Selvaag Plus ser et eksempel for bokollektiver hvor gode egnet boliger er en forutsetning for et godt liv.

3. Anbefalinger:

3.1 Kommunen må sikre at det bygges "Riktige boliger - på riktige tomter - til rett pris"

I dag planlegges og bygges det flere eneboliger og rekkehus enn sentralt beliggende leiligheter. Kommunene må bli mer bevisst innbyggernes behov på kort og lang sikt. I samspill med private utbyggere må det legges til rette for flere og rimelige boliger i sentrum og bydelsentra.

3.2 Hvem er fremtidens bybeboere?



- Aleneboere. Flere bor alene eller er alene med barn og har behov for små og prisgunstige leiligheter nær sentrum/bydelsentra.

- Eldre. Aldergruppe 67år + øker med 50% (2 350 flere personer innen 2023, fra 5 936 – 8 286). Mange i den gruppen eldre ønsker å bo sentralt og vil i 2017 ettersørre 50 % av alle nye boliger i Arendal (Kilde Prognosenter/Husbanken)

I motsetning til tidligere generasjoner eldre vil denne gruppen selge "familien hjem" og ta opp lån som de ikke regner med å nedbetale. De er friskere, rikere, reiser mer og bruker mer av byens kulturtildelbod enn tidligere generasjoner. De ønsker å bruke mindre tid og ressurser på hus- og hagevedlikehold og velger å

flytte inn i lettstelte leiligheter som er universelt utformede. Disse vil derfor være i stand til å bo hjemme lengre uten å flytte på institusjon.

- Familer med barn. I sentrum og i bydelsentra er det strekt ønskelig med barnefamilier. Det finnes tilgjengelige eneboliger som egner seg for denne gruppen. I tillegg må kommunen kreve at nye leilighetsbygg innholder større leiligeheiter for å kunne dekke behov for barnefamilier som ønsker denne boformen.

3.3 Hvordan ivareta en boligsosial byutvikling?

Kommunen må sammen med utbyggere prioritere å utvikle husbankfinansierte boliger i områder med mindre levekårsutfordringer.

Det å øke mangfoldet i alle bydeler når det gjelder befolkningssammensetning, alder, yrkesgrupper og bakgrunn gir berikelse på alle nivåer.

Derfor må vi bygge nye kommunale boliger i alle bydeler.

3.4 Hvilke typer boliger har vi behov for?

Vi har behov for mange flere prisgunstige leiligheter i alle størrelser i bydelssentra og Arendal sentrum. Husbankfinansierte boliger er tilgjengelig for alle (universelt utformet) er derfor svært ønskelig. Det er også behov for kollektive løsninger.



Figur 38. Det er behov for mange flere universell utformet leiligheter i Arendal.

3.5 Hva skal være fremtidens boligstrategi?

Gjennom Byplan 2023 har kommunen anledning til å gi sterke føringer for hva som skal bygges hvor, for å sikre helsefremmende byutvikling. Pr. i dag har kommunen størt lokalisering av boligområder gjennom arealplanen, men kommunen har i liten grad størt **hva** som skal bygges.

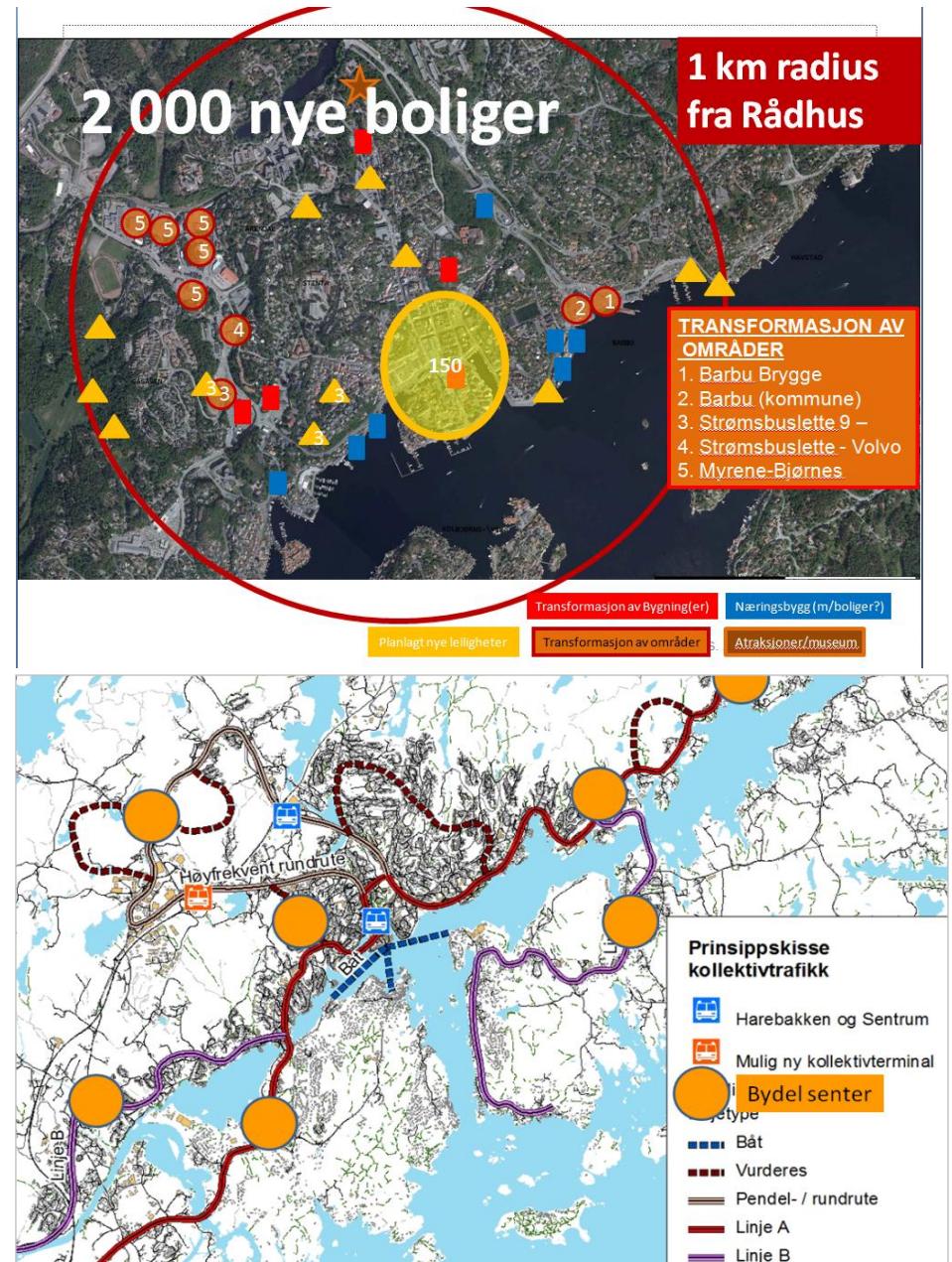
Fokus i Byplan 2023 er å sikre at bolig- og befolkningsvekst vil komme i sentrum og knutepunkter/bydelsentra og ikke bare langs kollektivaksene.



Figur 39. Holmekollen, Oslo: bolig fottetting ved kollektivknutepunkt

3.5.1 Bygg mange leiligheter i sentrum og bydelssentra

For at alle som ønsker å bo i sentrum skal få seg en prisgunstig bolig, må sentrum og bydelssentra fortettes med mange prisgunstige nye leiligheter. For å få til en god demografisk sammensetning, trengs det boliger og leiligheter – samt en infrastruktur - som passer til alle - barnefamilier, eldre, enslige, ungdom og studenter i sentrumsområder.



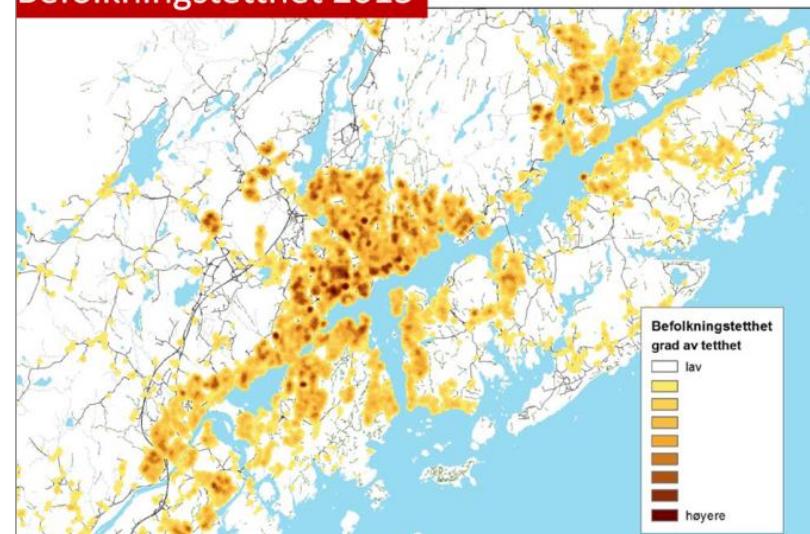
Figur 40. Bydelssentere bør utvikles med flere tilbud til de som bor i gang og sykkelavstand.

Det kan ofte koste mye emosjonelt å bryte opp fra et bomiljø, ikke minst det å miste nærlheten til gode naboer og venner. Å bygge mange sentrumsnære leiligheter i bydeler hvor folk har tilknytting gjennom å har bodd der lenge, er viktig for trivsel og dermed for folkehelsen.

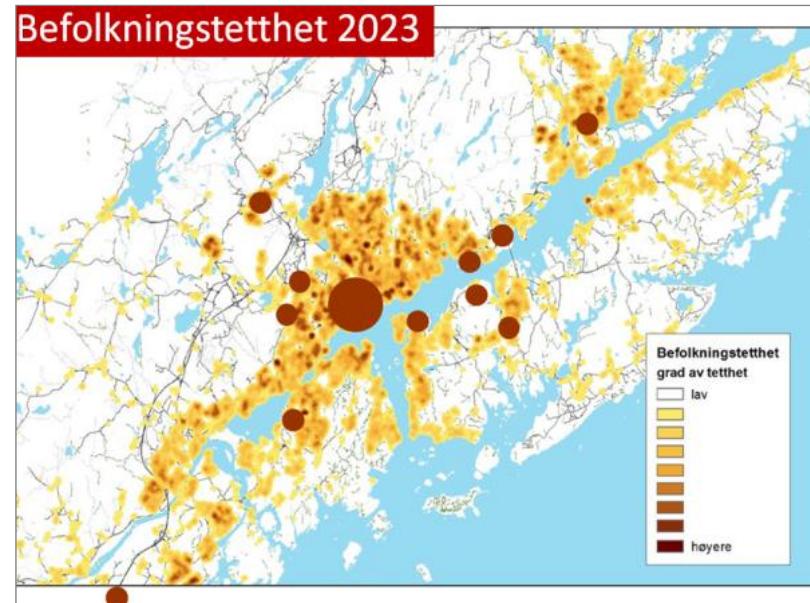
Gang- og sykkelavstand skal vektlegges for å styrke folkehelse og reduserer bilkjøring.

- Allerede godkjente boligområder som f.eks Saltrød terrasse, Willumstad og Engene bør nedprioriteres og utsettes til bydelssentra/knutepunkter er ferdig utviklet med nye leiligheter og funksjoner.
- Transformasjon (parkeringsplasser, eneboligtomter, industribygg med mer) og fortetting er viktige forutsetninger for framtidens arealbruk.
- 80% av boligveksten må være prisgunstige leiligheter i alle størrelser innenfor en gang- og sykkelavstandsradius av 0,5 - 1 km fra Arendal sentrum og knutepunkter/bydelssentra .
- Etablere flere universelt utformede og lettstilte leiligheter lokalisert i sentrumsnære områder. Det vil gi nærhet ("rullatoravstand") til møteplasser, butikker og service. De eldre vil være i stand til å bo hjemme lengre uten å flytte på institusjon. Eldreomsorg kan dermed ytes mer rasjonelt.
- Utvikling av bokollektiver gjør det lettere å bo og mer sosialt for eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne, samt andre som bor alene, eller er alene med barn.
- Økt krav til at nye leilighetsbygg innholder større leiligheter for å dekke behov for barnefamilier som ønsker å bo urbant.
- Mer fokus på en boligsosial byutvikling i områder med de største levekårsutfordringene.
- Nye kommunale boliger må bygges i alle bydeler for å øke mangfold når det gjelder befolkningssammensetning, alder, yrkesgrupper og bakgrunn.
- Byplan 2023 anbefaler å videreføre og styrke skoler som ligger tett på kollektivakser og knutepunkter. Vi anbefaler at det bygges mange leiligheter rundt knutepunkter/bydelssentra for å oppnå generasjonsskifter og stabil elevetall.

Befolkingstetthet 2013



Befolkingstetthet 2023



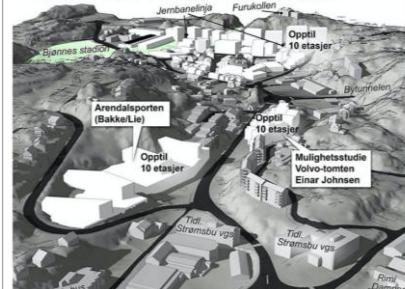
3.6 Kommunen må kjøre områdeplanprosesser i sentrum og bydelsentra

I de siste 30 år i Arendal ser vi at utbyggere helst vil bygge der det er færrest mulig konflikter og utfordringer, for eksempel på jomfruelig mark og ved nye veikryss og næringsområder, som Stoa, Harebakken og Krøgenes.

Det er fortsatt vanskelig å få investorer til å satse på eksisterende utbygde områder og tomter med komplisert grunneierforhold. Å styrke bydelsentra/knutepunkter og sentrum krever at kommunen kjører områdeplanprosesser sammen med grunneierene.

Slik kan Arendals nye vestkant bli

- 1000 nye boliger m/ 2-3.000 nye innbyggere.
- Boligblokker opp i ti etasjers høyde



Figur 41. Områdeplaner for Strømsbusletta og Myrene, v/ Arendal sentrum i regi av Arendal kommune på grunn av komplisert grunneierforhold i sentrumsområder



Figur 42. Illustrasjon: J.M. Auto tomt Strømsbusletta med 100 nye leiligheter og næring i 1.etj (Rambøll)

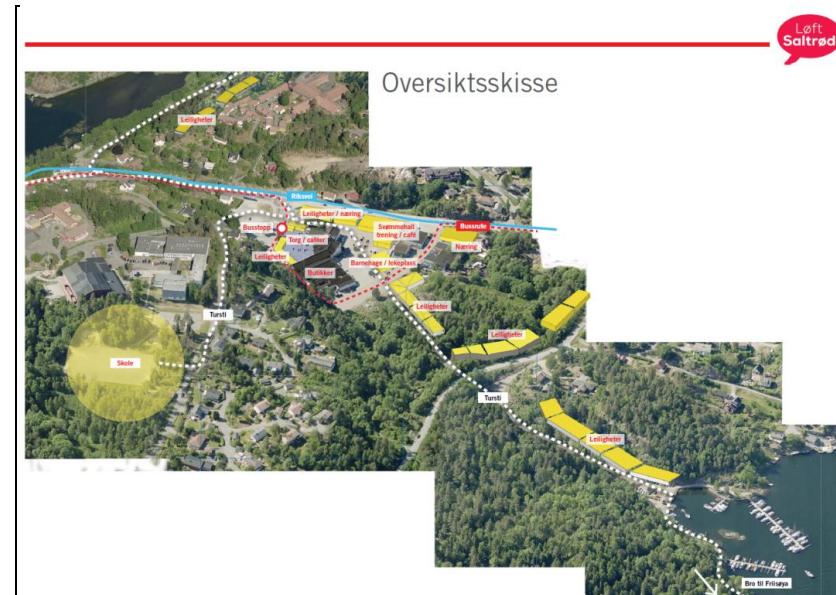
3.7 Kommundel- eller områderplaner for bydelsentra

En overordnet målsetning må være å få til en rik funksjonsblanding i bydelsentra og å kunne tilby så mye av den daglig handel og servicefunksjoner som det er behov for. Ellers vil man bryte med intensjonen om «kortreiste» forbrukere, lave utslip og trivelige og trygge lokalsamfunn.

Mange som også bor i bydelene velger å benytte seg av sosiale møteplasser og fritidstilbud som frivilligsenter, bibliotek, trengsmuligheter og kafer. Med god konsentrasjon av bebyggelsen og bevissthet om å unngå «urban sprawl» så kan resultatet bli en kommune med en variasjon av attraktive bydeler/tettsteder og sentrum.

Det er viktig at man jobber med den enkelte bydel og utvikler den på basis av lokal egenart og identitet. Bydelsentra/knutepunkter bør utvikle seg med flere tilbud for de som bor i gang- og sykkelavstand. Plan bør utvikles i samarbeid med befolkning og næringsinteresser for å vise hvordan det løses arealmessig og hvilken arkitektur som velges.

Det er en viktig miljøstrategi at folk skal finne det de trenger i nærområdet sitt og dermed korte ned reisebehovet. "Landsbystruktur" med mye tilbud og funksjoner innenfor et konsentrert avgrenset område er et forbilde for byutvikling.

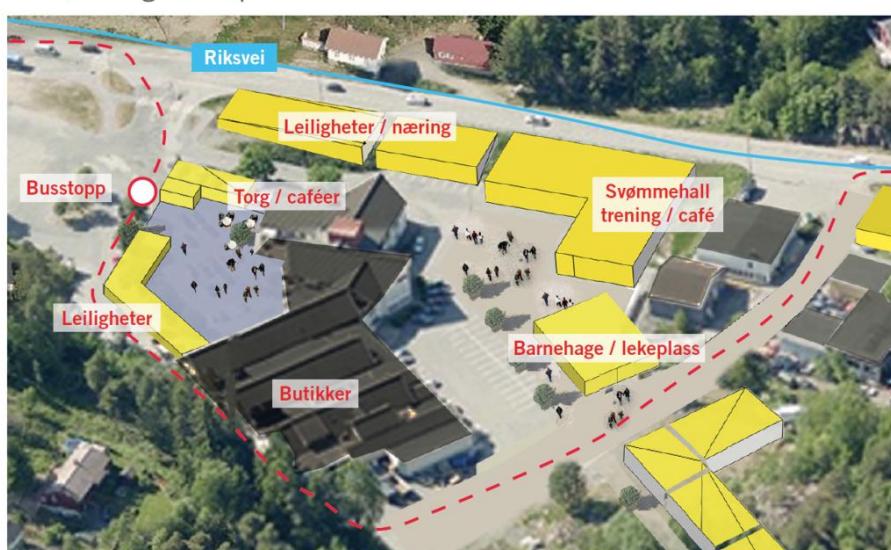


Figur 43. Skisseplaner: utvikling av Saltrød sentrum viser muligheter for å skape et torg med mange nye bygninger som innholder service og aktivitetstilbud samt mange nye leiligheter.

Tilbakemelding fra åpne møter og intervjuer med befolkning på Saltrød:

- Utvikle området rundt Saltrødsenteret og riksveien.
- Jobbe med en akse på tvers av området.
- Lage forbindelse mellom Friisøya, Møllebukta, Alvika og Saltrødbukta.
- Konsentrere utviklingen innenfor 500 meter fra Saltrødsenteret (gangavstand).
- Muligheter for å få et tydelig sentrum langs riksveien.
- Senteret ligger i en grop med muligheter for mye fortetting.
- Den nye skolen må ha god forbindelse til sentrumsområdet.

Saltrød torg konseptskisse



Saltrød langs riksveien - idag



Saltrød langs riksveien - potensiale



Saltrød senter - idag



Saltrød senter - potensielle torg

Figur 44. Skisser – før og etter viser muligheter for økt fortetting og trivsel på Saltrød sentrum (Malene Rødbakk/MFG).

3.8 Plassere publikumsorienterte funksjonene i første etasje

Dersom første etasje er ”død” eller okkupert av boliger, en bank, kontorer eller stengt fasader i en matbutikk er det lite trivelig og plassen utenfor er sannsynligvis ikke i bruk som en attraktiv oppholdssted. Er etasjen derimot fylt av folksomme kafeer, kiosker eller kulturaktiviteter er det sannsynligvis hyggelig ute og et myldrende gateliv.



Figur 45. Nedenses bydelsenter 2013 – intensjon i reguleringsplan var ”gode bymiljøer med butikker og kaféer i første etasje og boliger oppover”.

Lange ensformige fasader oppleves som kjedelige og monotone. Byggene sine første etasje har avgjørende betydning for liv og trivsel.

Det er igjen avgjørende at det er mange som bor i nærheten. Bygger man høyere får man inn flere mennesker og dermed øker muligheter for mer liv i gateplan. Byer med kun to til tre etasjers bygninger er dessverre preget av døde gater og tomme butikkvinduer fordi det er ikke nok folk og dermed for lav avkastning pr. kvadratmeter for å holde liv i de butikkene og tilbudene man ønsker.

En nærbutikk kan være en viktig samlingsplass. Dersom den plasseres tett intil andre forretninger og servicetilbud rundt et bilfritt, solrikt torv, vil det tiltrekke flere mennesker i alle aldre gjennom dagen og uken. Noen kan ønske svømmehallen og deretter gjøre lekser på biblioteket. Resultatet er at folk vil kunne oppholde seg lengre i det offentlige rom, treffen andre oftere og trives.

Det er avgjørende hvor funksjonene legges for å gi positive ringvirkninger. Samspill mellom funksjoner er det man kaller ”syngeri” og skaper liv mellom funksjoner og økt omsetning.

Bygger man høyere får man inn flere mennesker og dermed øker muligheter for mer liv i gateplan.



Figur 46. Gode bymiljøer med butikker og kaféer i første etasje og boliger oppover etasjene er det som skaper levende bymiljø.

Erling Dokk Holm, Terramar 18 september 2013



ARENDAL
BYPLAN
<2023>

Telemarksforskning viser i sine attraktivitetsanalyser at det nettopp er blandet arealbruk i tettstedene med næring, handel, kaféer, offentlig og privat service, kultur, rekreasjon og boliger som gir et sted attraksjonskraft. Det er mange eksempler på dette både i Norge og andre land, fra små og store steder.

Studier bl.a ved Gehl arkitekter, viser at man får syv ganger mer liv forann aktiv fasader fordi det er her livet inne og aktiviteter ute møtes. Mål er 15-20 butikker pr. 100m gate.

3.9 Transformer bygninger og asfaltert parkeringsplasser til boligformål

Mange eldre bygninger, særlig utslitte, lave næringsbygg, er modne for høyere utnyttelse. Dette krever et nært samarbeid mellom nærings- eiendoms- og offentlige aktører. Fornyelse og transformasjon av disse områdene, som ofte finnes langs innfallsvegene eller i sentrum, vil også bidra til et estetisk løft for hele området.

Bruk av eksisterende bebygde områder er mye mer miljøvennlige enn å spre ny bebyggelse ut i jomfruelig terreng. Eksisterende veger, ledninger og rør kan brukes om og skoler og barnehager utvides. De fleste byer og tettsteder har mange hull, uegnet bygg eller områder som er lite brukt.

Mange eksisterende, utdaterte nærings- og kontorbygg har muligheter til å bli ombygget til bolig, særlig i 2. og 3. etasje (og oppover). Til sammen representerer disse viktige arealressurser for by- og stedsutvikling.

En enkel analyse og dialog med grunneier vil identifisere mulige områder og eiendommer som bør planlegges til nye sentrumsformål.



Fra nedslitt næringsbygg til Husbankfinansiert leiligheter ved sjøen og kollektivaker.