



KOMMUNEDELPLAN FOR BOLIG

- Boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune -



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Innhold

1.	INNLEDNING.....	5
	Formål med planarbeidet	5
	Planprosessen	5
	Mål for planen	5
	Nasjonale føringer	6
	Regionale føringer.....	7
	Kommunale føringer.....	7
	Utfordringsbilde	8
2.	UTVIKLING AV BOLIGPOLITIKK – NASJONALT OG LOKALT	9
	Boligmarkedet	9
	Boligbygging og boligbyggebehov.....	10
	Ansvar og roller	11
3.	NASJONALE MÅLSETTINGER MED BOLIGPOLITIKKEN	14
	BOLIGFRAMSKAFFELSE	14
	NASJONAL STRATEGI FOR BOLIGSOSIALT ARBEID.....	14
	Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo	14
	Mål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet	15
	Mål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv.....	15
4.	LANGSIKTIG UTBYGGINGSSTRATEGI.....	18
	4.1 INTRODUKSJON	18
	4.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	19
	Utfordringer ved fortetting.....	20
	Fortetting med kvalitet.....	20
	Tre typer fortetting – samspill mellom strukturer	21
	Fortetting i byområdet	21
	Fortetting i tettstedet	21
	Utvikling i lokalsentrene	22
	4.3 MÅLBESKRIVELSE	22
	4.4 FØRINGER I EKSISTERENDE PLAN	22
	4.5 TILTAK	24
5.	BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE	26
	5.1 INTRODUKSJON.....	26
	5.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	26
	Dagens bruk av virkemidler.....	30
	Framtidig bruk av virkemidler	30
	5.3 MÅLBESKRIVELSE	31
	5.4 TILTAK.....	31
6.	STUDENTBOLIGER	34
	6.1 INTRODUKSJON.....	34
	6.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	34
	6.3 MÅLBESKRIVELSE	35
	6.4 TILTAK.....	35
7.	PERSONER I ETABLERINGSFASEN.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
	7.1 INTRODUKSJON.....	36

7.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	36
7.3	MÅLBESKRIVELSE	36
7.4	TILTAK	36
8.	BOLIGER FOR ELDRE	38
8.1	INTRODUKSJON	38
8.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	38
	Framtidens boligbehov	39
8.3	MÅLBESKRIVELSE	40
8.4	TILTAK	40
9	UNIVERSELL UTFORMING	42
9.1	INTRODUKSJON	42
9.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	42
9.3	MÅLBESKRIVELSE	43
9.4	TILTAK	43
10	BÆREKRAFTIG BYGGING MED LAVEST MULIG KLIMAGASSUTSLIPP	44
10.1	INTRODUKSJON	44
10.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	44
	12.2.1 Ny teknisk forskrift	44
10.3	MÅLBESKRIVELSE	45
	12.3.1 Føringer i eksisterende plan	45
10.4	TILTAK	45
11	STRATEGI FOR KOMMUNAL EIENDOM – BOLIG	48
11.1	INTRODUKSJON	48
11.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	48
11.3	MÅLBESKRIVELSE	49
11.4	TILTAK	49
12	BOLIGBYGGEPROGRAMMET	50
12.1	INTRODUKSJON	50
12.2	KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE	50
	Boligtyper	50
	Skole som premiss for byutvikling	51
12.3	BRUKEN AV BOLIGBYGGEPROGRAMMET	51
	UTBYGGINGSPROGRAM FOR BOLIGER 2015-2026	53

1. INNLEDNING

Formål med planarbeidet

Boligpolitikken er i sentrum av velferdsutviklingen og er et av de viktigste virkemidlene for å minske de sosiale skillelinjene i samfunnet. Boligpolitikken er en integrert del av arbeidet mot fattigdom, og det å bo trygt og godt øker innbyggernes velferd og mulighet til å mestre egne liv.

Fredrikstad kommune har i dag ikke en helhetlig boligpolitikk som er nedfelt i ett vedtak eller ett samlet dokument. Ofte er det krevende å se helheten i de ulike vedtak som blir fattet.

Bevisstheten rundt det boligsosiale feltet er varierende. I forbindelse med den politiske behandlingen av programplan for boligsosialt utviklingsprogram 2012-15 framkom det et ønske om å se også på den samlede boligpolitiske innsatsen i kommunen, utover det som omfattes av boligsosialt utviklingsprogram. I tråd med dette ble det formulert et punkt 4 i Bystyrets vedtak av 6.september 2012, som lyder:

«Det utarbeides en overordnet boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune, med et bredt perspektiv, jfr. det boligpolitiske målet i kommuneplanen (Fredrikstad med egnet bolig for alle). Planen skal være helhetlig, og blant annet omhandle behov for studentboliger, ungdomsboliger, boliger for eldre og tilgang på boligtomter for å takle framtidig befolkningsvekst.»

I planstrategien for 2012-15 er det satt opp rullering av utbyggingsprogram for boliger i 2013/14.

Disse to planbehovene danner utgangspunktet for arbeidet med kommunedelplan bolig - boligpolitisk plan for Fredrikstad kommune.

Planprosessen

Planen er en plan etter plan- og bygningsloven, og er en tematisk kommunedelplan. Planarbeidet har vært organisert med en bredt sammensatt prosjektgruppe fra Kultur-, miljø- og byutvikling (KMB), Helse- og velferd (HOV) og Regulering og teknisk drift (RTD). Planarbeidet har vært styrt av en styringsgruppe fra alle ovennevnte seksjoner. Prosjektleder har vært fra KMB.

Mål for planen

Det er i de innledende fasene av prosjektet satt opp effektmål for arbeidet – noe planarbeidet skal jobbe mot. Disse har blitt spesifisert i hvert enkelt deltema.

Målgrupper	Effektmål
- Alle	Sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- Alle	Sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo
- Alle	Bidra til at alle skal bo trygt og godt
- Vanskeligstilte på boligmarkedet	Flere skal eie egen bolig Færre skal være bostedsløse

- | | |
|-------------------------------|---|
| - Studenter | Bidra til vesentlig bedre dekning av studentboliger i byen |
| - Personer i etableringsfasen | Bidra til en enklere vei inn i boligmarkedet |
| - Eldre | Bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen, egnet bolig |
| - Utbyggere | Bidra til at kommunen er en mer attraktiv og profesjonell samarbeidspartner |

Målgruppene for planarbeidet satt i planprogrammet har vært utgangspunktet for temavise kapitler i planen. Målgruppen utbyggere har ikke fått et eget kapittel. Det har blitt vurdert dit hen at avklaringer gitt i de ulike temakapitlene vil bidra til å sikre målsettingen for denne målgruppen; bidra til at kommunen er en mer attraktiv og profesjonell samarbeidspartner. En viktig forutsetning for å nå dette målet er å være mer forutsigbar i møte med utbygger, og gi klare tilbakemeldinger basert på en gjennomarbeidet politikk på flere områder. Fredrikstad kommune må sikre at rammebetingelsene for ulike utbyggingsområder blir godt kommunisert tidlig i planprosessen.

Nasjonale føringer

Plan og bygningsloven:

Formålsparagrafen sier at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Innenfor rammene av formålsparagrafen skal planer etter loven sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommuner og regioner, avklare samfunnmessige behov og oppgaver og angi hvordan oppgavene skal løses.

Lov om folkehelsearbeid:

§ 4 sier bl.a. om kommunens ansvar for folkehelsen at den skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Folkehelse skal fremmes innen de oppgaver og med de virkemidler kommunen er tillagt, herunder ved lokal utvikling og planlegging, forvaltning og tjenesteyting.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen:

§ 15 pålegger kommunen å medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. § 27 i samme lov fastsetter at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv.

Prop. 1 S (2013–2014). Proposisjon til Stortinget (forslag til stortingsvedtak):

Proposisjonen setter nasjonale mål for støy og lokal luftkvalitet.

NOU 2011: 15 Rom for alle - En sosial boligpolitikk for framtiden:

Meldingen tar for seg anbefalinger om tiltak for å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet og oppsummerer hovedkonklusjonene slik:

- Bolig gir mer velstand
- Flere skal eie bolig
- Et mer velfungerende leiemarked
- Boligsosialt løft i kommunene

Meld. St. 17 (2012-2013) Byggje – bu – leve: Ein bustadspolitikk for den einskilde, samfunnet og fremtidige generasjonar:

Beskriver følgende mål for bolig- og bygningspolitikken framover:

- Boliger for alle i gode bomiljøer
- Trygg etablering i egen og leid bolig
- Boforhold som fremmer velferd og deltakelse
- Godt utformet, sikre, energieffektive og sunne bygg
- Bedre og mer effektive byggeprosesser

Meld. St. 29 (2012-2013) Morgendagens omsorg:

Beskrives som en mulighetsmelding og har tre hovedsiktemål:

- Få kunnskap om, lete fram, mobilisere og ta i bruk samfunnets samlede omsorgsressurser på nye måter.
- Utvikle nye omsorgsformer gjennom ny teknologi, ny kunnskap, nye faglige metoder og endringer av organisatoriske og fysiske rammer.
- Støtte og styrke kommunenes forsknings-, innovasjons- og utviklingsarbeid på omsorgsfeltet.

Målene synliggjøres i fire definerte satsningsområder i kommunesektoren: Universell utforming, velferdsteknologi og mestring og hverdagsrehabilitering.

Meld. St. 19 (2014-2015) Folkehelsemeldingen. Mestring og muligheter

Det påpekes at boligpolitikken er en integrert del av regjeringens brede velferdspolitik og at godt boligsosialt arbeid i kommunene skal forebygge at mennesker kommer i sosialt og økonomisk utføre.

Meld. St. 6 (2012-2013) En helhetlig integreringspolitikk. Mangfold og fellesskap:

Omhandler blant annet viktige levekårsområder som har betydning for å sikre et rettferdig samfunn uten store økonomiske og sosiale forskjeller, drøfter forhold som er vesentlige for å videreutvikle et samfunn der innbyggerne opplever tilhørighet til det norske fellesskapet. Bolig- og bosetting er en viktig faktor for å oppnå dette, og omtales i meldingens kapittel 7.

Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosial arbeid (2014-2020):

Bolig for velferd er en oppfølging av *Meld. St. 17 Byggje-bu-leve*, og legger regjeringens strategi for det boligsosiale arbeidet. Strategien trekker blant annet fram at det er behov for en særlig innsats overfor barn og unge.

Regionale føringer

Fylkesplan for Østfold - Østfold mot 2050

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2009) drar opp langsiktige scenarier for samfunnsutviklingen i Østfold. Prioriterte oppfølgingsområder er kompetanseutvikling, fortetting, byutvikling og vern, og transport og fysisk aktivitet.

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2011-2023:

Kommuneplanens samfunnsdel skisserer mål for 2023 som blant annet sier at

- Folkehelse og levekår er kraftig forbedret, og at
- sosiale helseforskjeller er utjevnet.

Kommuneplanens samfunnsdel har som visjon at «det årnær sæ i Fredrikstad», gjennom å prioritere driverne kunnskap, kultur og klima. Samfunnsdelen peker videre på betydningen av blant annet å videreutvikle Fredrikstad som en studentby. Arbeid med å tilrettelegge for studentboliger har vært en viktig del av dette planarbeidet.

Kommuneplanens arealdel 2011-2023:

I kommunedelplan for Fredrikstad byområde ble det anslått at byområdet kan ta 50 prosent

av all framtidig boligbygging, og dette ble vedtatt målsetting i boligbyggeprogrammet i kommuneplanens arealdel 2011 – 2023. Utgangspunkt for arbeidet med gjeldende arealdel var altså en målsetting om at minst 50% av ny boligbygging skal skje innenfor byområdet, opp til 40% innenfor tettstedet, og ikke mer enn 10% som vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene. Dette er føringer som ligger fast og som ligger som grunnlag for arbeidet med denne planen. Kommuneplanens arealdel angir hvor framtidig boligbygging kan skje, og utbyggingsprogram for boliger angir rekkefølge og volum.

Kommunedelplan for Fredrikstad byområde:

Kommunedelplan for Fredrikstad byområde problematiserer også bolig og behovet for en variert boligsammensetning. Målbeskrivelse under temaet bolig:

«Å legge til rette for et miljøvennlig og variert boligtilbud som synliggjør mangfoldet og styrker grunnlaget for næringsutvikling og et variert kulturtilbud.»

Hvordan vi som kommune kan bidra til et variert og differensiert boligtilbud har vært en viktig del av planen.

Levekårskartleggingen 2014:

Levekårskartleggingen fra 2014 gir en oversikt over levekårsutfordringer i kommunen, inndelt i 40 soner. Noen soner peker seg ut med spesielt mange utfordringer knyttet til levekår. Boligsosial handlingsplan peker også på dette, og ser dette i sammenheng med boliger for vanskeligstilte. En av flere målsettinger i boligsosial handlingsplan er at «(..) det skal være nok boliger og tjenester til de som trenger det gjennom et differensiert boligtilbud, både i forhold til størrelse, type og geografisk lokalisering.»

Kommunedelplan for folkehelse 2015-2018/2026 (folkehelseplanen)

Folkehelseplanen påpeker hvordan det å sørge for tilfredsstillende boligsituasjon for alle, i seg selv vil bedre folkehelsen og bidra til å utjevne sosiale ulikheter i helse. Planen angir antall boliger, nok universelt utformede boliger og blandet boligstruktur som viktige momenter. Befolkningen fremhever blant annet korte avstander, sykkelmuligheter, parker/grøntområder/møteplasser, samt trygge og rolige nærområder som viktige ressurser for Fredrikstad.

Klima- og energiplan:

Klimaplan har videreført målsetting om mer konsentrert by- og tettstedsutvikling og blant annet mål om at minst 50% av ny boligbygging skal skje innenfor byområdet.

Utfordringsbilde

Utgangspunktet for planen har vært et ønske om å ta tak i en del av de utfordringene vi har. I løpet av planprosessen har vi stilt oss spørsmål som: Hvor aktive skal kommunen være i boligutviklingen? Hvor sterke krav skal vi stille til utbyggerne? Hvilke krav stiller vi til oss selv? Hvem skal vi tilrettelegge for? – og hvor er vårt samfunnsansvar størst? Kommunen som eiendomsutvikler har også vært tematisert. Skal vi tilbake til 80-tallets tomtepolitikk for igjen å ha et sterkere grep om boligutviklingen?

Videre har vi stilt oss spørsmål om hvor styrende skolekapasitet skal være for byutviklingen. Det slås fast gjennom planen at riktig byutvikling går foran ledig kapasitet på skole. Dersom vi skulle hatt ledig kapasitet på skole som styrende for byutvikling hadde vi fått en mer spredt boligbygging. Det blir vår jobb som kommune å følge med på utviklingen og tilby ny skolekapasitet der hvor det trengs innenfor byområdet.

Vi har, og kommer til å få en stor utfordring i tiden som kommer med å skaffe nok boliger til vanskeligstilte. Det blir viktig for oss å få fram nok boliger med lokalisering som bygger opp under overordnede mål. Dette må vi gjøre både i egen regi og i samarbeid med det private markedet.

I tillegg til gruppen vanskeligstilte kommer vi i årene fremover til å få en stor økning i antall eldre. Vi må få til boligløsninger som gjør at alle, også eldre, kan bli boende lenger i egen og egnet bolig. For å få til dette må vi blant annet ha større fokus på universell utforming, og vi må legge til rette for at det private markedet kan tilby nye typer boligkonsepter for eldre som bidrar til sosialisering og en følelse av trygghet, i tillegg til god boligkvalitet.

Fredrikstad har fra juni 2008 til 31.12.2014 vært deltaker i programmet Framtidens byer, opprinnelig initiert av miljøverndepartementet, nå avsluttet i kommunal- og moderniseringsdepartementet. Dette programmet har blant annet belyst kommunenes ansvar for klimaendringer, og satt fokus på energiforbruk, arealbruk og transport. Fredrikstad må ta sin del av ansvaret gjennom å planlegge for en bærekraftig boligutvikling. En bærekraftig boligutvikling innebærer en boligutvikling hvor lokalisering spiller en viktig rolle slik at personbiltransport reduseres. For å oppnå en bærekraftig boligutvikling må boligene i tillegg bygges på en slik måte at de trenger minimalt med energi og at de tåler et tøffere klima.

2. UTVIKLING AV BOLIGPOLITIKK – NASJONALT OG LOKALT

I etterkrigstiden var fokuset på å bygge landet, og å få nok boliger til alle. Husbanken ble etablert i 1946 for å sikre kreditt til gode boliger med nøktern standard. Kommunene hadde kontroll på boligmarkedet blant annet gjennom tomtepolitikken. Kommunene betalte for teknisk infrastruktur og regulerte boligområdene selv. Tomtene ble lagt ut til salg til selvkost. Når boligene ble solgt ble prisene regulert slik at prisene ble holdt lave. Denne politikken holdt seg til 1969, da den ble avskaffet. Utover på 1970- og 80-tallet utviklet seg to boligmarkeder: et uregulert selveiermarked og et prisregulert marked for borettslagsboliger og liknende. Fra 1988 ble imidlertid all prisregulering i boligmarkedet opphevet¹.

Med deregulering av finansmarkedet midt på 1980-tallet fikk boligprisene først en kraftig oppgang før de fikk et kraftig fall. Prisetallet førte til en sterk nedgang i boligbyggingen og det tok mange år før boligbyggingen tok seg opp. Nedgangen i boligmarkedet førte til at mange kommunale tomteselskap som hadde investert i ferdig tilrettelagde tomter ikke fikk solgt, og gikk på store tap. Kommunenes engasjement i boligmarkedet ble med dette sterkt redusert.

Da boligmarkedet tok seg opp ut på 1990-tallet utviklet det seg raskt en praksis der privat tar seg av regulering og utbygging. Private investorer tar risikoen ved utbygging, men det er også de som tar ut eventuell gevinst.

Perioden fra midten av 1990-tallet og framover har blitt omtalt som den boligsosiale vendinga i norsk boligpolitikk.²

Med St. meld. nr. 34 (1994-95) ble det varslet en omlegging av Husbanken og profilen på bruk av virkemidler. Fra å gi subsidierte lån til folk flest ble subsidiene i større grad gjort om til selektive og behovsprøvde tilskuddsordninger. Slik er det fortsatt. I tillegg ble det ut på 1990-tallet slått fast gjennom St.melding at Husbanken skal bruke sine virkemidler også til å øke tallet på miljøvennlige og universelt utformede boliger.

Boligmarkedet

¹ Nordahl, B. 2012: «Boligbyggingens to jokere: regulering og byggegrunn», UMB

² Sørvoll, J. (2011): Norsk boligpolitikk i forandring, NOVA Rapport 16/11.

Boligmarkedet er i realiteten flere markeder. Markedet for boligbygging, boligkjøp og leiemarked er ulike, men også nært sammenkoblet. Det finnes også mange lokale boligmarkeder. Derfor kan vi se store forskjeller i den eksisterende boligmassen, utbyggingstakten og i prisnivået i ulike deler av en by.

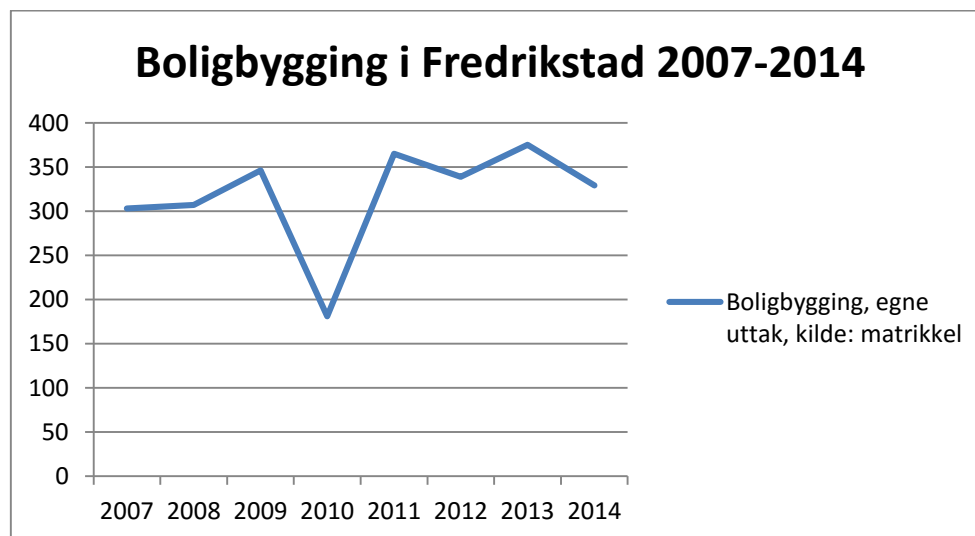
På kort sikt blir boligprisene bestemt av etterspørselen etter boliger i en gitt boligmasse. Etterspørselen etter boliger er styrt av en rekke faktorer som boligpriser, forventninger om framtidige boligpriser, husholdningens inntekt, realrente etter skatt, og befolkningsvekst. På lengre sikt vil boligmassen endre seg gjennom oppføring av nye boliger. Forholdet mellom byggekostnader og boligpriser vil være avgjørende for lønnsomheten i de ulike prosjektene.

Et kjennetegn ved boligmarkedet er at markedet ikke umiddelbart responderer på økt etterspørsel. Det tar i første omgang tid å få omgjort arealer fra landbruksformål til byggeformål, dernest tar det tid å regulere og prosjektere. Regjeringa vil med sin siste boligmelding Meld. St. 17 2012–13; *Byggje – bu – leve*, få opp en balansert virkemiddelbruk mellom frie markedstransaksjoner og offentlig regulering av boligmarkedet.

Et godt fungerende boligmarked er viktig for å ha balanse mellom tilbud og etterspørsel. Over tid kan ikke boligprisene øke mer enn det inntektsutviklinga tilsier. I perioder vil likevel forholdet mellom veksten i boligpriser og inntekt kunne variere.

Renta er prisen på penger. Boligmeldinga *Byggje – bu – leve*, refererer til rentenivået fra sommeren 2000 og ut 2002, hvor rentenivået var høyt, til den falt fram mot 2004. Renta holdt seg lav fram mot midten av 2005, da begynte den å øke og det gjorde det fram til september 2008 da finanskrisa gjorde seg gjeldende. I løpet av ett år satt Norges Bank ned styringsrenta fra 5,75 pst til 1,25 pst. Fra september 2009 og fram til i dag har markedsrenta vært på et lavt nivå. Det lave rentenivået har medvirket til at boligprisene og husholdningenes gjeld har vokst så mye som de har gjort.

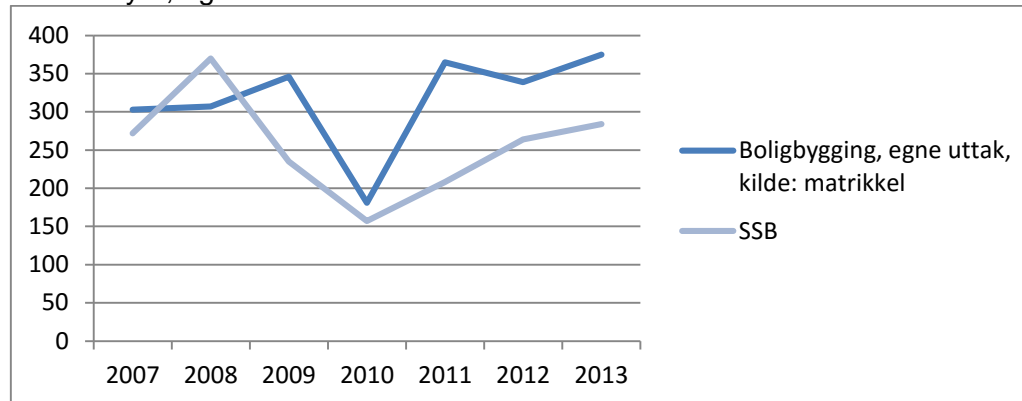
Boligbygging og boligbyggebehov



Figur 1: Kilde: Matrikeluttak januar 2015. Bygninger med status Ferdigattest i aktuelle år. Bygninger med status Midlertidig brukstillatelse aktuelle år, og som fremdeles har status Midlertidig brukstillatelse ved datauttaksdato.

Figuren over viser årlig boligbygging i Fredrikstad, fra 2007 til i dag. Det kan være årlig store variasjoner på boligbyggetakten som framkommer av statistikken. Noe av bakgrunnen for dette er selvsagt boligmarkedet, men også når og på hvilken måte boligbyggingen blir

registrert. Det er verdt å merke seg at SSBs boligbyggestatistikk gir et litt annet bilde av boligbyggetakten. SSB fjerner bl.a. omgjøring av næringseiendom til boligformål fra statistikken. Transformasjon av en slik karakter har vi ganske mye av i Fredrikstad, slik som i andre byer, og statistikken fra SSB kan derfor være misvisende.



Figur 2: Sammenligning av SSB sin boligbyggestatistikk og våre egne uttak.

Gitt en netto tilflytting til Fredrikstad på for eksempel 800 per år vil dette gi et boligbyggebehov på omtrent 450 nye boliger i året. Dette tallet representerer gjennomsnittet for de neste tolv årene, og boligbyggebehovet blir større utover i perioden. Årsaken til dette er den demografiske sammensetningen som gir økende antall eldre, som i større grad enn resten av befolkningen er aleneboende, dermed det økte boligbyggebehovet.

I Fredrikstad er veksten i boligprisene forholdsvis lav sett opp mot resten av landet. Dette tyder på at Fredrikstad ikke har et underskudd på bolig, da veksten i prisene i en presset situasjon går opp. Hvis vi i tillegg ser på antall godkjente byggesøknader som kunne ha vært gjennomført dersom viljen i markedet var til stede, kan vi anta at det bygges nok boliger i Fredrikstad for øyeblikket. Det er imidlertid viktig at boligbyggenivået holdes oppe, og at det til enhver tid er tilgjengelige områder for utvikling også gitt en høyere vekst i Fredrikstad enn antatt.

Ansvar og roller

Boligmeldingen *Byggje – bu – leve* tar også for seg ansvar og roller i boligpolitikken.

Staten har ansvar for den overordnede boligpolitikken, og rammeverket kommunene har å forholde seg til. Regjeringen fastsetter de nasjonale boligpolitiske målene, setter juridiske og økonomiske rammevilkår og gir støtte til kompetansetiltak. Stortinget vedtar de årlige budsjettene for de økonomiske virkemidlene. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har ansvaret for å gjennomføre den nasjonale boligpolitikken, gjennom Husbanken. Disse føringene må kommunene forholde seg aktivt til, og tilpasse seg etter.

Lokalt er det kommunene som står for den praktiske gjennomføringen av boligpolitikken. Kommunen har ulike roller, og er både samfunnsutvikler, tjenesteyter, tomteeier, byggherre, kredittgiver mv.

Kommuner og fylkeskommuner har en viktig rolle som samfunnsutvikler, hvor planlegging og tilrettelegging for gode boområder er en av oppgavene. Kommunen har overordnet planmyndighet og ansvar for arealforvaltninga, og har som oppgave å avklare hvor det skal bygges, hvor mye det skal bygges, og hvordan hver enkelt tomt skal utnyttes. Kommunen har ansvar for å se hele kommunen over ett, og å se ønsket utvikling i forhold til overordnede mål, og i forhold til sosial og teknisk infrastruktur.

Private aktører har en sentral rolle i boligmarkedet. Disse prosjekterer og bygger boliger, står for finansiering og salg, og forvalter og holder vedlike eiendomsmassen. Private aktører

skaffer tomter, og er med på å avklare forutsetningene for å bygge. De har også anledning til å fremme private reguleringsplanforslag.

Det skilles mellom detaljregulering, som kan være fremmet enten av private eller kommunen, og områdereguleringsplaner, som kun kan fremmes av kommunen selv. Det ble i 2014 fremmet forslag til 21 reguleringsplanforslag, 15 private og 6 offentlige. Samme år ble det vedtatt 14 reguleringsplaner, 4 private og 10 offentlige.

3. NASJONALE MÅLSETTINGER MED BOLIGPOLITIKKEN

BOLIGFRAMSKAFFELSE

Regjeringen ønsker en boligpolitikk som gjør det enklere, billigere og raskere å bygge, så vi får nok boliger til befolkningen. Ny teknisk forskrift var først ventet i 2015, nå har den blitt utsatt til 2017. Høringsforslaget har inneholdt krav om passivhusstandard. Regjeringen ønsker inn til den er på plass å gjøre det enklere og rimeligere å bygge, og har lempet på noen av kravene i gjeldende teknisk forskrift (TEK-10). De slår fast at prinsippet om universell utforming skal ligge fast men at det skal være enklere å få fram særlig mindre boliger. For små leiligheter (under 50 kvm) ble det fra nyttår innført unntak fra tilgjengelighetskravet.

Boligframskaffelse handler også om at det skal finnes gode ordninger for alle de som av ulike årsaker faller utenfor og trenger ekstra hjelp til å skaffe seg et godt hjem å bo i.

NASJONAL STRATEGI FOR BOLIGSOSIALT ARBEID

Bolig for velferd, som er nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) er et viktig styringsdokument for den nasjonale boligpolitikken. Nasjonale mål for den sosiale boligpolitikken er følgende:

- Alle skal ha et godt sted å bo
- Alle med behov for tjenester skal få hjelp til å mestre boforholdet
- Den offentlig innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Regjeringen har i denne strategien et særlig fokus på innsats mot unge og barnefamilier som har utfordringer på boligmarkedet. En kartlegging av bostedsløse i 2012 viser at 679 barn var bostedsløse sammen med foreldrene sine, mot 400 barn i 2008. De fleste skaffer seg en ny bolig ganske raskt, men omtrent 30 prosent har vært i den midlertidige bosituasjonen i mer enn seks måneder.

Strategien slår fast at barn i asylmottak skal bosettes innen tre måneder etter at de har fått vedtak om opphold. Siden 1996 har andelen bostedsløse unge (18-25 år) økt jevnt.

Det er kommunene som har nøkkelrollen for gjennomføring av strategien. Alle kommuner har ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet.

Mål 1: Alle skal ha et godt sted å bo

Alle skal ha mulighet til å skaffe seg bolig av god kvalitet, ha en forutsigbar og håndterlig boligøkonomi og være en del av et trygt og godt bomiljø og lokalsamfunn. Boliger til vanskeligstilte skal være av god kvalitet, og de skal være utformet slik at de gir den enkelte mulighet til å skape et hjem og til å leve et selvstendig liv. Prioriterte innsatsområder under dette målet er:

Prioriterte innsatsområder	Hva betyr det for kommunene?
Hjelp fra midlertidig til varig bolig	I §27 i Lov om sosiale tjenester i NAV heter det at kommunen er forpliktet til å finne midlertidig botilbud for dem som ikke klarer det selv. Et midlertidig botilbud er tiltenkt akutte behov og skal bare unntaksvis vare i mer enn tre måneder. Husbanken ønsker å stimulere til at det utvikles nye bolig- og tjenestemodeller for de aller mest vanskeligstilte, hvor et godt boligtilbud uløselig henger sammen med behandling og oppfølging,

	mulighet for aktivitet og arbeid.
Hjelp til å skaffe en egnet bolig	<p>Dette skal skje blant annet gjennom grunnlån og tilskudd. Slik kan kommunene skaffe flere egnede utleieboliger til vanskeligstilte. De peker også på at det er behov for en større spredning av utleieboliger. Tilbudet skal fremme normalisering og integrering.</p> <p>Husbanken vil også prioritere hjelp til å kjøpe og beholde egen bolig. Stadig flere kommuner bruker ulike modeller for leie til eie, som en del av sitt boligsosiale arbeid. Her er startlån og tilskudd til etablering sentrale virkemidler.</p>

Mål 2: Alle med behov for tjenester, skal få hjelp til å mestre boforholdet

Mange vanskeligstilte på boligmarkedet har behov for hjelp til å mestre boforholdet. Bolig og mestring av boforholdet må derfor inngå som en del av andre tjenester når dette er nødvendig. Utkastelser skal så langt som mulig forhindres.

Prioriterte innsatsområder	Hva betyr det for kommunene?
Forhindre utkastelser	I mange tilfeller er økonomisk rådgivning og gjeldsrådgivning fra NAV-kontorene avgjørende for å forhindre utkastelser. I 2007 kom det inn en varslingsregel i loven som gir utleier mulighet til å varsle kommunen dersom leieren står i fare for å bli kastet ut. Dette blir fremholdt som et godt virkemiddel for å hindre utkastelse. Det forutsetter at NAV-kontorene har gode rutiner for slik varsling.
Gi oppfølging og tjenester i hjemmet	De som har behov for hjelp til å skaffe bolig, har i stor grad også behov for tjenester i hjemmet. Det er behov for sammensatte tiltak for å bidra til at flest mulig kan bli boende i den leiligheten de allerede har.

Mål 3: Den offentlige innsatsen skal være helhetlig og effektiv

Det boligsosiale arbeidet skal ha høy kvalitet. Arbeidet skal være kunnskapsbasert, og vi skal rette innsatsen der behovene er størst. Det boligsosiale arbeidet er komplekst, og krever bidrag fra flere sektorer og forvaltningsnivå.

Prioriterte innsatsområder	Hva betyr det for kommunene?
Sikre god styring og målretting av arbeidet	Husbanken vil vurdere program som metode for å sikre tverrsektorielt arbeid og en helhetlig tilnærming. Styringsinformasjon gir innsikt i sammenhengen mellom ressursinnsats og resultater. God styringsinformasjon er derfor nødvendig for et målrettet og effektivt boligsosialt arbeid. I motsatt fall vil det kunne ha motsatt effekt.
Stimulere til nytenkning og sosial innovasjon	Sosial innovasjon defineres gjerne som tiltak som er nyskapende, er mulige å implementere, møter sosiale behov, er mer effektive enn eksisterende løsninger, og som bidrar til å bedre samfunnets handlingsevne. Husbanken vil legge til rette for sosial innovasjon og sosialt

	<p>entreprenørskap. Det vil bli lagt særlig vekt på å stimulere til utvikling av nye bolig- og tjenestemodeller for utsatte unge personer som har vært bostedsløse over lang tid gjentatte ganger. Samme tenkemåten vil bli brukt for å utrede modeller for hvordan det kan framskaffes boliger til bosettingsklare flyktninger.</p>
<p>Planlegge for gode bomiljøer</p>	<p>Arealplanleggingen er et viktig verktøy for å fremme samfunnshensyn som inkludering, folkehelse og gode levekår. Kommunen kan blant annet sette krav til boligstørrelse og nærområdet for å motvirke at det blir for store forskjeller i levekårene. Det at kommunale boliger ligger spredt, er med på å forhindre opphopning av levekårsproblemer. Regulering av nok tomter til bolig bidrar også til å imøtekomme etterspørselen i befolkningen og dermed forebygge boligproblemer.</p>

4. LANGSIKTIG UTBYGGINGSSTRATEGI

4.1 INTRODUKSJON

Fylkesplan for Østfold, Østfold mot 2050 (2009) drar opp langsiktige scenarier for samfunnsutviklingen i Østfold. Prioriterte oppfølgingsområder er kompetanseutvikling, fortetting, byutvikling og vern, og transport og fysisk aktivitet.

Det ble gjennom fylkesplanen satt føringer og begrensninger på lokalisering, både av boliger, hytter og næringer, og på spredt utbygging. En viktig forutsetning for arealstrategien er også at det skal bygges *nok* boliger for å møte framtidig befolkningsvekst.

Hovedmålsettingen med arealstrategien er å begrense arealforbruk per innbygger. Det er i tillegg lagt vekt på at regionene skal ha handlingsrom til å utvikle sine egne planer.

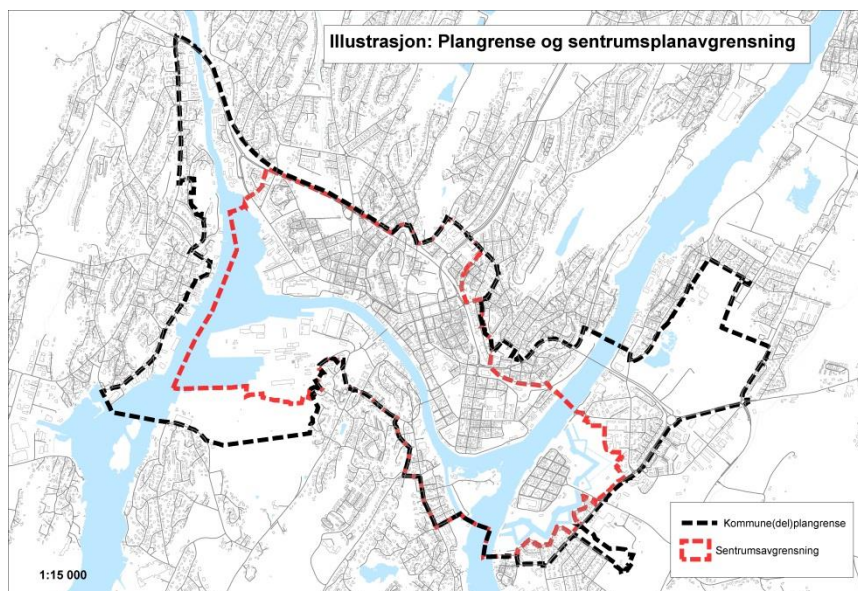
Utgangspunkt for arealstrategien er mål om å få *en fungerende storbyregion i Nedre Glomma*. Et slikt tyngdepunkt skal, i tråd med Osloregionens strategi, fungere som en avlastning for presset mot Oslo.

Det viktigste plangrepet i Fylkesplanen er den felles «arealpotten» som Sarpsborg, Fredrikstad og Hvaler må dele på. Vi har blitt enige regionalt om hvordan denne skal fordeles, noe som har vært utfordrende, men som gir gevinst i form av mer regional forståelse også lokalt. Fylkesplanen setter krav om at ikke mer enn 10 % av framtidig utbygging skal skje utenfor tettstedet. Denne føringen har vi tatt inn i våre kommuneplaner og ført et steg videre gjennom å definere mål for boligbygging også innenfor byområdet. Fylkesplanen setter begrensninger på maks 1,5% som spredt utbygging. Gjennom kommuneplanens arealdel har vi slått fast at vi ikke planlegger for spredt boligbygging.

Fredrikstad er en del av Osloregionen. Osloregionens areal- og transportstrategi fra 2008 er nå under revisjon, men vil bygge på den som er fra 2008. Areal- og transportutviklingen skal bidra til en konkurransedyktig og bærekraftig Osloregion, blant annet gjennom utvikling av en flerkjernetstruktur. En flerkjernet struktur er kjennetegnet ved en byregion med flere kjerner i motsetning til monosentrisk med bare én kjerne (storbyen i midten). For å kunne være en av flere kjerner som sammen skal være en del av Osloregionen må vi konsentrere utbyggingen rundt byområdet, og klare å skape en kompakt og velfungerende by, både med tanke på de funksjoner som tilbys og hvordan infrastrukturen er lagt opp. Osloregionen opplever en sterk befolkningsvekst, og Fredrikstad må være klare for å ta en betydelig del av denne veksten.

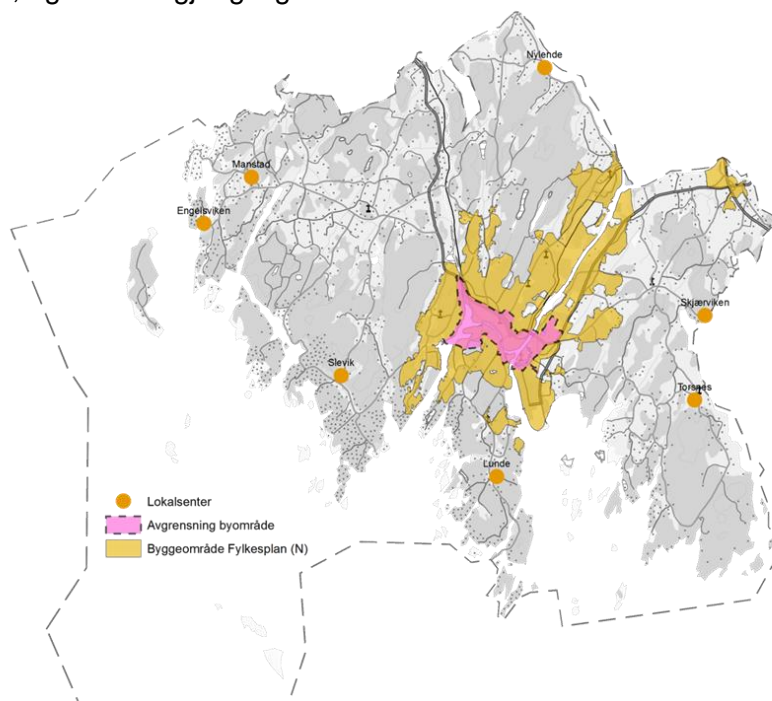
Fredrikstad var tidligere fem mindre kommuner: Onsøy, Fredrikstad, Kråkerøy, Borge og Rolvsøy. Alle disse kommunene hadde sin egen arealpolitikk og sine egne mål de ønsket å nå. Ved kommunesammenslutningen i 1994 ble disse kommunene slått sammen til én, og fikk sin første, felles kommuneplan i 1997. Ved denne rulleringen ble det gjort en stor jobb i å fjerne arealer som man så ikke samsvarte med den nye arealstrategien. Utviklingen dreide mer innover mot sentrum i den nye kommunen. Arven fra de tidligere kommunedelene er allikevel med oss, noe som gjør at Fredrikstad har et noe spredt bosettingsmønster. Dette gjør det ekstra utfordrende å få til et godt kollektivtilbud og et tilfredsstillende gang- sykkelveinett for alle.

Byomformingsstrategien og regjeringens satsing på bedre miljø i byer og tettsteder satte ytterligere fokus på sentrumsutvikling og utvikling av gode lokalsamfunn. Dette var opptakten til arbeidet med kommunedelplan for Fredrikstad byområde og kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i 2009. Hovedgrep i byområdeplanen var å integrere elva som det viktigste byrommet, og da også knytte kommunedelene tettere sammen. Tidligere sentrumsplaner har kun forholdt seg til det aller innerste av sentrumsområder.



4.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

I kommuneplanens arealdel (2011-2023) og i kommunedelplan for Fredrikstad byområde (2011-2023) ble inndelingen 50/40/10 for første gang definert. Det stadfestes i kommuneplanen at kommunen ønsker 50% av ny boligbygging innenfor byområdet, ikke mer enn 40% innenfor tettstedet, og at de resterende 10% av fremtidig boligbygging skal skje som vedlikeholdene utbygging i lokalsentrene. En slik inndeling implementerer overordnede myndigheters intensjoner som handler om at fortetting først og fremst bør skje i byene for å oppnå høyere effektivitet, bevaring av verdifulle kvaliteter og ubebygde områder, og bedre tilgjengelighet.



Statistikk for 2014 viser at vi hadde en boligbyggeandel innenfor byområdet på 29 %, dette er en økning fra 22% fra året før. For 2014 hadde vi også en andel på 60 % innenfor

tettstedet (byggeområde fylkesplan), og 11 % som vedlikeholdende utbygging innenfor lokalsentrene.

Utbyggingspolitikken styres i hovedsak gjennom arealdelen. Potensialet i gjeldende arealdel er stort, og særlig i områdene utenfor de mest sentrale områdene. Det er behov for å gå gjennom de arealene som er avsatt i arealdelen til utbygging med tanke på å arealøkonomisere. Dette må gjøres i kommuneplanens arealdel og gjennom de prosessene som den plantypen krever. I tillegg til arealdelen styres utbyggingspolitikken gjennom rekkefølge i boligbyggeprogrammet. Boligbyggeprogrammet tar hensyn til sosial infrastruktur og ønsket utviklingsretning (50/40/10).

Når det gjelder å få til ønsket fortetting innenfor byområdet er det fler inndirekte måter vi som kommune kan være med på å påvirke. Av flere nevnes:

- Skolekapasitet innenfor byområdet er ingen begrensende faktor
- For forutsigbarhetens og attraktivitetens skyld bør vi etablere ny barnehage og skole i sentrum
- Sentrum bør tilby urbane kvaliteter og et mangfoldig funksjonsinnhold
- Det er viktig å ha fokus på de grønne områdene og det som gir kvalitet i byområdet
- Kommunen bør være en aktiv part i byutviklingsprosjekter
- Bruk av kommunal eiendom mer aktivt for å bidra til måloppnåelse om boligbygging innenfor byområdet

Utfordringer ved fortetting

Vi har valgt i denne planen, med bakgrunn i tidligere vedtak, å ikke ta hensyn til skolekapasitet i byområdet og sentrumsnære områder når vi har laget utbyggingsprogrammet for boliger. At kommunen fører en slik fortettingspolitikk kan føre til mindre aktivitet i lokalsamfunnene utenfor sentrum, men dersom hensynet til eksisterende sosial infrastruktur var en premissgiver for utbygging, ville kommunen ikke vært i stand til å nå overordnede målsettinger om fortetting.

Slevik og Nylende lokalsentre er eksempler på områder hvor kommunens fortettingspolitikk har gitt synlige konsekvenser. Kurven er nedadgående når det gjelder elevtilførsel, selv med noe påfyll av boligbygging i disse områdene de siste årene.

Det er fler ulike strategier som kan velges når vi skal forholde oss til dette:

1. Vi bygger flere boliger som får opp elevtilveksten, dermed utnytter vi eksisterende infrastruktur til det fulle. Dette vil i så fall stride med overordnet arealstrategi.
2. Vi fjerner de arealene som ligger klare til utbygging i områdene og avvikler skolene.
3. Vi lar de prosjektene som er klare til gjennomføring få gjennomføre sine planer og lever med at ikke infrastrukturen fullt ut utnyttes.

Valg av strategi kan være ulik, avhengig av for eksempel elevmassen, avstand til nærmeste annen skole, hensynet til lokalsamfunnet etc. For de lokalsamfunnene dette gjelder er skolen en svært viktig del av lokalsamfunnet og miljøet der, nettopp fordi det i områdene ikke er mange andre tilbud. Skolen er senter for frivillighet på kveldstid og aktiviteter for barn og unge. Et levedyktig lokalsamfunn trenger flere funksjoner i sitt aller nærmeste nærrområde enn bare boligen. En skole er et viktig innhold i et levende lokalsamfunn.

Fortetting med kvalitet

Selv om fortetting er ønskelig, må det skje på en god måte. Fortetting gir en del utfordringer og vi ser at utbyggingspresset har kommet i sentrumsnære boligområder som for eksempel Trosvik og Nøkleby. På grunn av kommuneplanens generelle karakter kan det være

utfordrende å vurdere hvilke områder innenfor tettstedet som kan og ikke kan bebygges. Villahagefortetting eller eplehagefortetting utgjør en stor diskusjon. I hvilken grad, og i hvilke områder, kan slik eplehagefortetting tillates? Hvilke områder har så høy kvalitet i seg selv at de bør søkes bevart? Det ligger en del føringer i arealdelen/byområdeplanen som gir retningslinjer for fortetting. Slike spørsmål vil i mer detalj også den kommende kulturminneplanen ta for seg.

Tre typer fortetting – samspill mellom strukturer

Fortetting kan i hovedsak foregå på tre ulike måter:

- Som eplehagefortetting/villahagefortetting
- Som omforming og gjenbruk av f.eks. gamle industriområder
- Som ren nybygging i utbyggingsfelt

Uansett type fortetting må det være samspill mellom tre strukturer:

- Bebyggelsesstruktur - boligtype og fysisk struktur
- Infrastruktur – gater, veier og tekniske anlegg
- Grøntstruktur – friarealer, parker, elvedrag

De tre strukturene står i et avhengighets- og motsetningsforhold til hverandre:

Avhengigheten dreier seg om at de må betjene hverandre. Infrastrukturen betjener allerede den eksisterende bebyggelsen, og ved fortettingsprosjekter må det tas med i beregningen at ny boligbygging ikke overbelaster kapasiteten på infrastrukturen. Det samme gjelder boligbygging og grøntstruktur. Ny boligbyggingen bør ikke overbelaste eller forringe grøntstrukturen i området.

Motsetningene ligger i at de tre strukturene konkurrerer om de samme ressursene; tomteareal, økonomiske midler, politisk prioritering og avklaring, samt vektlegging i planprosessen. Vegetasjon og utearealer står ofte svakest. Likevel er det viktig å huske på at grønnstrukturen i et område eller på en boligtomt er et vesentlig kvalitetskriterium for å få til en god helhet i bomiljøet.

Fortetting i byområdet

Én av utfordringene med å transformere og fortette i byområdet er å oppnå et mangfold av boligtyper. Hvordan oppnå en variert boligbygging som gir mulighet for at flere enn de rike og velstående eldre kan bo i området? Det som bygges helt sentralt i byområdet i dag har en økende tendens til å bli bebodd av eldre. For at Fredrikstad byområde skal være et attraktivt område å bo i for alle, blir det viktig å oppnå en blandet boligtype.

Det er også knyttet utfordringer til at den nye boligbebyggelsen helst bør legge til rette for et funksjonelt og godt boligområde for lokalbeboerne, og at området samtidig fungerer som et godt byområde for den resterende befolkningen. Det må unngås at nye byggeprosjekter langs elvebredden utelukker allmennheten ved måten de planlegges på. Det er en utfordring å sørge for en privat sfære samtidig som man tar hensyn til at byens kvaliteter er tilgjengelig for alle. Det blir derfor viktig at sentrumsnære transformasjonsprosjekter får en ny og funksjonell form som også tar andre enn prosjektets beboere i betraktning.

En annen utfordring med å fortette innenfor byområdet er at det, samtidig med utnyttelse av fortettingspotensialet, skal planlegges for å bevare grønnstrukturen i sentrum, og at grønne områder også skal ha en god forbindelse seg i mellom. Dette må transformasjonsprosjekter ta inn over seg og legge til rette for - hvis ikke kan grøntområdene i sentrum bli fragmenterte og lite funksjonelle som rekreasjonsområder.

Fortetting i tettstedet

Utfordringene knyttet til fortetting i tettstedet er delvis av en annen art enn innenfor byområdet. Likhetene handler om fortetting av grøntområder som både i byområdet og

tettstedet er sårbare og utsatt for press. Tettstedet er vist i kommuneplanens arealdel for det meste som ett arealformål (bebyggelse og anlegg). Tettstedets avgrensning er stor, og til forskjell fra kommunedelplan for Fredrikstad byområde er det ikke gjennomgående avsatt arealer for grøntområder i kommuneplanens arealdel, som er en mer generell plan for kommunens arealutnyttelse.

På grunn av kommuneplanens generelle karakter kan det være utfordrende å vurdere hvilke områder innenfor tettstedet som kan og ikke kan bebygges. En annen utfordring, som ikke er et like stort tema i byområdet, er tettstedets store mengde eneboliger. Her kommer begrepet «eplehagefortetting» inn. Skal store hager kunne fortettes? Skal de kunne fortettes så lenge areal er stort nok til en ny bolig, eller skal området bevare sin karakter? Slike spørsmål vil den kommende kulturminneplanen ta for seg, men inntil en slik plan er vedtatt er det behov for en påminnelse og en utdyping av dagens retningslinjer som finnes i de ulike planene i kommunen.

Utvikling i lokalsentrene

En felles utfordring for både tettstedet og lokalsentrene er nybygging i utbyggingsfelt. En slik utfordring handler om tetthet mer enn fortetting, i den forstand at det er vanskelig å styre en hensiktsmessig tetthet i slike utbyggingsfelt. Tomtene som skal bebygges er gjerne små for å få plass til mange boliger, men de små tomtene blir ofte bebygget av store hus. Resultatet kan bli et utbyggingsfelt med visuelt kaos, og hvor boligene får lav bokvalitet på grunn av manglende utearealer, lite sol og mye innsyn.

4.3 MÅLBESKRIVELSE

- Sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft
- Sikre en boligutvikling som bidrar til at Fredrikstad blir et attraktivt sted å bo
- Målene om fortetting i de ulike områdene opprettholdes, og er som følger:
 - 50% av framtidig boligbygging skal være innenfor byområdet
 - 40% innenfor tettstedet jf Fylkesplanen
 - Ikke mer enn 10% som vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene.
- Fredrikstad skal ha en variert boligbygging, både med hensyn på lokalisering og typologi.
- Fredrikstad kommune skal ha gode, funksjonelle lokalsamfunn med skolen som et naturlig senter.

4.4 FØRINGER I EKSISTERENDE PLAN

Av bestemmelser og retningslinjer fra overordnet plan nevnes et utvalg:

Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:	
Kommuneplanens arealdel	Kommunedelplan for Fredrikstad byområde
GENERELLE BESTEMMELSER	
Estetikk Tiltak skal prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Tiltaket skal ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv, i forhold til	Estetikk Utvendig anlegg og innretninger på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets

<p>dets funksjon og til bygde og naturlige omgivelser og plassering. Utvendig anlegg og innretninger på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.</p> <p>Natur De marine og landbaserte naturregistreringene slik det framgår av temakart biologisk mangfold skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant. I bebyggelse og anlegg innenfor slike arealer skal byggesaker med risiko for skade på naturforhold omtale hvordan skade skal unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.</p> <p>Landskap og grønnstruktur Verdifulle natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende.</p>	<p>karakter.</p> <p>Natur De marine og landbaserte naturregistreringene, slik det framgår av temakart «<i>Biologisk mangfold</i>» og av annen tilgjengelig kunnskap om naturmangfold, skal legges til grunn ved all kommunal saksbehandling der det er relevant. I bebyggelse og anlegg innenfor slike arealer skal byggesaker vurderes opp mot kravene i naturmangfoldloven.</p> <p>Landskap og grønnstruktur Parker, uteoppholdsareal og friområder merket med P,U,F tillates ikke omdisponert.</p>
<p>Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:</p>	
<p>Byggetiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. For byggverk som i seg selv eller som en del av bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.</p> <p>I områder vist som hensynssone C i arealplankartet er tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 ikke tillatt dersom det forringer de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske verdier som knytter seg til hensynssonen.</p>	<p>Bygninger som er merket som verneverdig i temakart "Kulturmiljø", tillates ikke revet. Ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade, skal det tas hensyn til historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til bygningen.</p> <p>Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ikke forstyrre eller forringe de historiske, arkitektoniske eller andre kulturhistoriske kvaliteter som knytter seg til bygninger eller bygningsmiljø.</p> <p>Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt. Søknaden skal dokumentere hvordan hensynene er ivaretatt.</p> <p>Der hvor verneverdig bygning inngår i område for fornyelse, jfr. hensynssone etter pbl § 11-8 bokstav e), kan vernehensyn vike ved en helhetlig gjennomføring av fornyelsesområdet.</p>
<p>RETNINGSLINJER</p>	
<p>Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:</p>	
<p>Estetikk Bestemmelsene om estetikk, bevaring og tilpasning gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner.</p>	<p>Estetikk Bestemmelsene om estetikk, bevaring og tilpasning gjøres gjeldende også for områder som omfattes av eldre reguleringsplaner. I</p>

<p>a) Det skal gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen skal det inngå momenter som nær- og fjernvirkning, tilpasning kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. I byggesøknader kan det kreves at forhold til nabobebyggelse vises i tegninger, modeller og lignende</p> <p>b) Det skal legges vekt på stedsanalyser og tomteanalyser der slike foreligger. I sårbare områder og/eller på tomter som er særlig eksponert kan det kreves utarbeidet egne tomte- og uteromsanalyser. Med sårbare områder menes for eksempel nærhet til bevaringsverdige kulturminner, områder med stort biologisk mangfold og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet.</p> <p>c) Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.</p> <p>d) Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store oppfyllinger og utsprenning/utgraving bør unngås. Egne retningslinjer om forholdet mellom bebyggelse og tomt er under utarbeidelse.</p>	<p>bykjernen skal det legges til rette for et mangfold og variasjon i uttrykksformer, opplevelser og aktiviteter/virksomheter. Tiltak holdes innenfor rammen av krav som stilles i bestemmelsene og plan- og bygningsloven for øvrig, når det gjelder estetikk, naboforhold og andre viktige hensyn.</p>
<p>Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø, jfr. pbl § 11-9 nr. 7:</p>	
<p>Som hjelpemiddel i forbindelse med saksbehandling og veiledning skal følgende materiell med registreringer, veiledninger, analyser og anbefalinger benyttes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Byggeskikkveilederen for Fredrikstad kommune skal legges til grunn ved vurdering av tiltak når det gjelder krav til estetikk generelt, og antikvariske prinsipper ved bevaring og tilpasning. 6. Lokalsamfunnsrapportene med stedsanalyser er viktige kunnskapsbaser om bygningsmiljøet i lokalsamfunnene, og bør brukes i forbindelse med utbygginger og endringer av eksisterende bebyggelse. 7. Registreringer i SEFRAK 8. Registreringer i ASKELADDEN 9. Estetikkveileder for Østfold 	<p>Bygninger og bygningsmiljøer som i planen ikke omfattes av illustrasjon «<i>kulturmiljø</i>» og/eller hensynssone kulturmiljø, eller som ikke er båndlagt etter plan- og bygningsloven eller kulturminneloven, kan ha stor bevaringsverdi.</p> <p>Lokalsamfunnsrapportene er viktige kunnskapsbaser om bygningsmiljøet i lokalsamfunnene, og bør konsulteres i forbindelse med utbygginger og endringer av eksisterende bebyggelse.</p> <p>Bygninger som er oppført i 1849 eller tidligere skal, i samsvar med kulturminneloven, forelegges fylkeskonservatoren for vurdering før bygningsmessige endringer eventuelt kan tillates.</p>

4.5 TILTAK

Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Fredrikstad byområde videreføres.

Som tillegg til ovennevnte innføres følgende nye retningslinjer gjeldende både for byområdet og resten av kommunen:

- Verdifull natur, landskap og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende og ved vurdering av egnethet for bebyggelse må et hvert område blant annet vurderes i forhold til om det brukes som 100-metersskog/snarvei for barn.
- Bylandskapsanalysen med tilhørende syntesekart i kartklienten skal legges til grunn ved all saksbehandling der hvor det er relevant.
- Ny boligbebyggelse bør ikke overskride 2 km avstand fra nærmeste barneskole og skal ha gode gang-/sykkel-/kollektivforbindelser.
- For bolig- og transformasjonsområder på 10 boenheter eller mer skal boenhetene sikres en variert størrelse og standard.

5. BOLIGER TIL VANSKELIGSTILTE

5.1 INTRODUKSJON

Boligsosial planlegging kan forstås som strategisk og planmessig boligsosialt arbeid, som integreres i kommunens øvrige planlegging etter plan- og bygningsloven. Boligsosialt arbeid omfatter alle tiltak, virkemidler og tjenester som må til for at vanskeligstilte kan bosette seg og bli boende.

Regjeringens boligutvalg har i NOU 2011:15 «Rom for alle» vektlagt at kommunene gjør en stor og viktig innsats for å hjelpe flere til en trygg bosituasjon. Utvalget understreker at kravet til samordning, organisering og planlegging vil øke i årene fremover. Det utfordrer kommuner med boligsosiale utfordringer til å knytte mål og tiltak til arbeidet, og sikre at disse inngår som en integrert del av øvrig planverk. Utvalget framhever fem viktige suksessfaktorer for det boligsosiale arbeidet i kommunene. Disse er:

- Samordning
- Forankring og eierskap
- Overordnet strategi for det boligsosiale arbeidet
- Boligsosial kompetanse
- Økonomiske ressurser

Med økende boligpriser og økte husleier kan det være vanskelig for unge og vanskeligstilte med lav inntekt og med liten eller ingen egenkapital å etablere seg i boligmarkedet. Det å skaffe nok egenkapital vil kunne være et stort hinder for mange.

For mange i samfunnet er ikke tilgang til bolig tilstrekkelig. Økonomiske, sosiale eller andre helsemessige årsaker gjør at enkelte har problemer med å etablere seg, eller bli boende, i egen bolig. Det er disse innbyggerne som trenger kommunens bistand.

For at husstanden skal vurderes som vanskeligstilt på boligmarkedet skal minst ett av fire kriterier oppfylles:

- uten eid/leid bolig
- leieforhold som kan opphøre
- uegnet bolig
- store bistands- eller oppfølgingsbehov

Innsatsområdene i den sosiale boligpolitikken har vært, og er, rettet mot målgrupper som bostedsløse, flyktninger og innbyggere med nedsatt funksjonsevne, utfordringer med rus/psykisk helse og/eller svak økonomi.

Den viktigste føringen for det boligsosiale arbeidet i Fredrikstad ligger i boligsosial handlingsplan, vedtatt mars 2014, med varighet 2014-2017. Hovedtrekkene fra denne videreføres i denne planen.

5.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Fredrikstad har en utfordring med å skaffe nok boliger til vanskeligstilte. Fredrikstad kommune har store utfordringer på det boligsosiale området, og er, sammen med kommuner med tilsvarende utfordringer, med i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram, BOSO, for perioden 2012-2015.

Boligsituasjonen er sterkt knyttet til befolkningsutviklingen i en kommune, og forholdet mellom tilbud og etterspørsel av boliger er en av de viktigste faktorene som påvirker boligprisene.

Fredrikstad har hatt en sterk befolkningsutvikling de siste årene. Den siste prognosen forutsetter at veksten fortsetter, om enn med noe avtagende veksttakt. Prognosens lavalternativ gir en befolkning i 2026 på 86720 innbyggere. Mellomalternativet ligger på 88538 i 2026. Det er i hovedsak netto tilflytting som bidrar til veksten, og veksten har vært ekstra sterk i innvandrerbefolkningen (innvandrere og deres direkte etterkommere). Det forventes at innvandrerandelen vil øke opp mot 20% i løpet av neste tiårsperiode.

Fremover ventes en vekst i antall eldre, og spesielt er det gruppen 67-79 år som vokser. Fredrikstad kommune har også per i dag noe større folkehelseutfordringer enn landsgjennomsnittet, med en større andel av befolkningen med lav utdanning, flere uføre og lavere gjennomsnittsinntekt.

Boligbehov

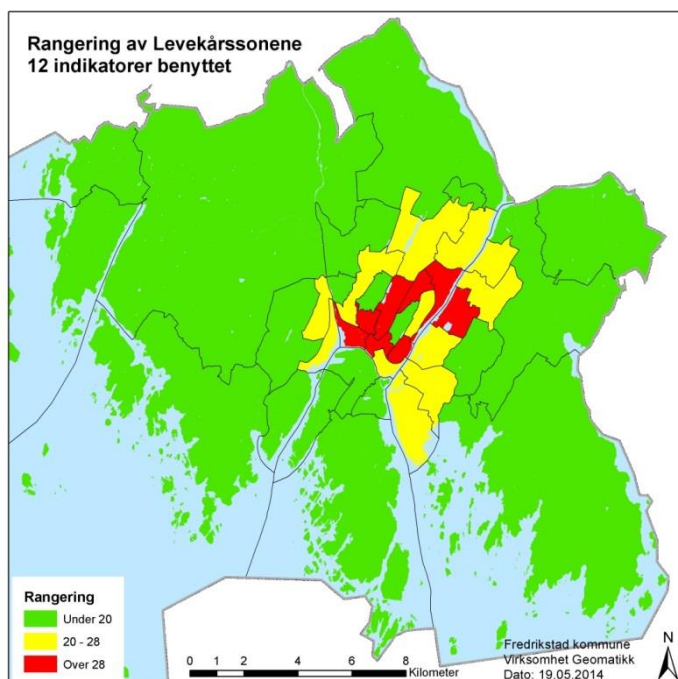
Det forventes et generelt økt behov for framskaffelse av boliger til vanskeligstilte som følge av den økte flyktningstrømmen til Norge den siste tiden.

Lokalisering av boliger

Det er viktig at lokalisering av boliger til vanskeligstilte også bygger opp under målet om variert boligbygging i kommunen sett under ett. Det er en kjensgjerning at lokalisering av boliger til vanskeligstilte til nå har vært priggitt den eiendomsmassen som kommunen har hatt, og arealstatus på disse områdene. Det har de siste årene vært en noe større utbygging av boliger til vanskeligstilte i de samme områdene som på sikt vil bidra til å forsterke levekårsforskjeller, i motsetning til å utjevne.

I juni 2014 forelå andre årgang av levekårkartleggingen for Fredrikstad. Denne viste at det fortsatt er store forskjeller internt i kommunen når det gjelder befolkningens levekår. Mønsteret fra den første kartleggingen (i 2012) er relativt stabilt, til tross for at indikatorene er noe justert.

For enkelte soner ser man en uheldig opphopning av levekårsutfordringer, og det et mål å snu denne utviklingen. Figuren under viser rangeringen av sonene fra levekårkartleggingen 2014.



Hvordan vi lokaliserer boliger til vanskeligstilte kan bidra enten til å forsterke eller utjevne levekårsforskjeller.

Husbankens virkemidler

Husbanken er regjeringens og kommunal- og moderniseringsdepartementets gjennomføringsorgan. De får årlig tilført midler knyttet til de virkemidler som staten prioriterer. Kommunene er på denne måten prisgitt nasjonal politikk, da denne styrer virkemiddelapparatet til Husbanken, som er vårt viktigste verktøy i arbeidet med boliger for vanskeligstilte. Det blir derfor viktig for kommunen å holde seg oppdatert på de mulighetene som til enhver tid ligger hos Husbanken, og dra nytte av de nye virkemidlene som kommer.

Tilskudd til etablering

Tilskudd til etablering gis til enkeltpersoner/husstander med varig lav inntekt og som ikke er i stand til å betjene fullt lån til egnet bolig. Ordningen er sterkt behovsprøvd og bare de aller mest vanskeligstilte kan regne med å få tilskudd. Etterspørselen etter tilskudd er stor, og prioriteringen av søknadene vil variere fra kommune til kommune.

De fleste i gruppene som prioriteres til startlån har lave inntekter og i flere tilfeller gis det større tilskudd til etablering for å komme i mål.

Startlån

Startlånet er et viktig virkemiddel for å tilby boligfinansiering til lånsøkere som omfattes av tverrfaglig samarbeid og oppfølging i kommunen, og å hjelpe lånsøkere som er i ferd med å miste bolig og søker refinansiering. Viktige målgrupper er eneforsørgere, barnefamilier, funksjonshemmede, flytninger, økonomisk vanskeligstilte, og lånsøkere som bor i kommunal bolig som ønsker å anskaffe egen eid bolig.

Lånet kan gis selv om samlet gjeld overstiger 85 prosent av boligens verdi, sammen med privat banklån eller som fullfinansiering. Lånet omfattes ikke av Finanstilsynets retningslinjer for egenkapital. Hver enkelt kommune skal tilpasse bruken til egen sosial boligpolitikk og prioritere startlånsmidler til vanskeligstilte i kommunen. Boliger som finansieres med startlån skal være nøkterne og tilpasset husstandens behov.

I tillegg til en forsvarlig kredittvurdering, skal kommunene gjøre boligsosiale vurderinger.

Bostøtte

Bostøtten tar sikte på å redusere bostøttene for private husstander. Ordningen er rettighetsbasert, og skal sikre husstander med lav inntekt og høye bostøtter en hensiktsmessig bolig. Bostøtten skal sikre at disse husstandene kan bli boende i boligen, eller kan etterspørre en bedre bolig enn de ellers kunne ha gjort uten bostøtte. Alle som er over 18 år kan ha rett til bostøtte, men med noen unntak.

Tilskudd til tilpasning

Gis til enkeltpersoner med nedsatt funksjonsevne for å kunne tilpasse boligen, dvs. å gjøre den bedre egnet til å ivareta spesielle behov. Det legges spesielt vekt på at noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne bli boende i boligen over tid.

Kommunene oppfordres til å bruke tilskuddet mest mulig offensivt slik at de som har behov for en tilpasset bolig, kan få den støtten de trenger. Det har vært og er underforbruk på dette tilskuddet, som er et godt virkemiddel for å sørge for at flere kan bli boende hjemme lenger. Familier med funksjonshemmede barn skal være høyt prioritert ved tildeling av tilskudd. Den økonomiske behovsprøvingen skal gjøres ut fra en helhetsvurdering av husstandens økonomiske situasjon på sikt etter at tilpasningstiltaket er gjennomført.

Tilskudd til utredning og prosjektering av boliger som skal dekke spesielle behov

Tilskudd til utredning i forkant av prosjektering kan gis til enkle undersøkelser av bolig og adkomst til bolig, beskrivelser av den tekniske tilstanden på boligen, arealbehov, muligheter og begrensninger og økonomisk overslag. Prosjektering og utredning skal utføres av fagkyndig. Det skal legges spesielt vekt på at noen i husstanden har behov for spesialtilpasning for å kunne fungere i boligen.

Tilskudd til utleieboliger

Tilskuddet skal bidra til flere egnede utleieboliger for vanskeligstilte. Boligtiltak til bostedsløse og flyktninger, personer som trenger oppfølgingstjenester og vanskeligstilte med barn i gode bomiljøer for barn er prioritert.

Kommuner, stiftelser og andre aktører som etablerer og utbedrer utleieboliger, kan søke. Kommunene skal dokumentere at prosjektene vil bidra til flere egnede kommunalt disponerte utleieboliger og vise hvordan tiltaket bidrar til en mer formålstjenlig boligmasse. Kommuner med store boligsosiale utfordringer som kan vise til nettotilvekst av utleieboliger prioriteres. For utleieboliger eid av andre enn kommunen, skal det tinglyses en klausul om bruk av boligene og at kommunen har tildelingsrett i minst 20 år.

Når kommunen har tildelingsrett, skal det inngås en avtale mellom kommunen og eier om hvordan tildelingsretten skal praktiseres og hvordan leien skal beregnes. Når kommunen har tildelingsrett, er det kommunen og ikke eier, som bestemmer hvem som kommer inn under målgruppen.

Et nytt virkemiddel fra Husbanken er *tilvisningsrett*. Dette er noe annet enn tildelingsrett som er beskrevet over. En tilvisningsavtale gir kommunen rett til å henvise sine boligsøkere til utleieren, mens den enkelte leiekontrakt inngås mellom utleier og beboer/boligsøker. Tilvisningsavtalen innebærer ingen økonomiske eller rettslige forpliktelser overfor utleier for kommunene. Husbanken har åpnet for at det kan gis grunnlån til private aktører som inngår tilvisningsavtale med kommunen. Det blir også her tinglyst en klausul på 20 år på eiendommen. Bruk av tilvisningsavtaler har ikke vært brukt i Fredrikstad tidligere år. Etter at Husbanken i 2015 fikk store reduksjoner i sitt utleietilskudd, er det imidlertid igangsatt samarbeid med private om slike avtaler.

Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Tilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og sosialtjenester.

Dagens bruk av virkemidler

Per i dag jobbes det med flere avtaler med det private om *tildelingsrett*. Det har vært en stor økning av inngåelse av slike avtaler i løpet av 2014. I 2014 ble det gjort 48 avtaler om tildelingsrett med private. Flere av disse prosjektene er ennå ikke igangsatt men avtale er inngått. Med slike avtaler er det den private aktøren som blir huseier, med rettigheter og plikter etter husleieloven. Huseier har også forvaltningsansvaret for sine boliger. Kommunen får hjelp til å dekke behovet for utleieboliger ved å plassere personer i utleieobjektene.

Bruk av *tilvisningsavtaler* er ikke gjennomført i Fredrikstad foreløpig men det skal jobbes med muligheten for det framover. Det er som sagt et ganske nytt virkemiddel fra Husbanken som bare forsøksvis har vært gjennomført.

Kommunen bygger ut prosjekter til vanskeligstilte innenfor egen eiendom. Utvikling av eiendom tar tid. Arealer som kommunen selv eier, må som hos andre først og fremst være avklart i overordnet plan, dernest må det reguleres.

Framtidig bruk av virkemidler

Arbeidet med å få til avtaler om tildelingsrett med private bør videreføres. Det foreslås også at seksjon for Helse og velferd har representanter ved oppstartsmøter for reguleringsplaner, for å komme tidlig i dialog med private forslagsstillere. Det foreslås også retningslinje som skal sikre kommunen utpekingsrett i større utbyggingsprosjekter dersom kommunen ønsker det (denne retningslinjen skal vurderes inntatt som bestemmelse i kommuneplanens arealdel ved neste rullering).

Bruk av grunnlån i kombinasjon med tilvisningsavtaler gjør kommunen til en aktiv bestiller av utleieboliger. Det siste eksemplet av denne typen avtaler er et prosjekt realisert av Selvaag i Oslo. Der bygger Selvaag et utleieprosjekt hvor kommunen får tilvisningsrett på 38 av 96 utleieboliger.

Bruk av tilvisningsavtaler gjør at kommunen får utleieobjekter i et ordinært boligprosjekt. Avtalen gjør at kommunen kan henvise sine boligsøkere til eiere/forvaltere av de boligene som er bundet av tilvisningsavtalen som gjelder for 20 år. Den enkelte boligsøker inngår leiekontrakt med boligeier. Kommunen bindes ikke av en leieavtale og er ikke part i leieforholdet mellom boligeier og boligsøker. Modellen er fleksibel for kommunen fordi de ikke bærer den økonomiske og juridiske risikoen. Et løpende og godt samarbeid mellom kommune og forvalter av boligen er en nødvendig forutsetning, står det å lese på Husbankens nettsider (www.husbanken.no).

I Fredrikstad er det på gang flere, store transformasjonsprosjekter. Både Trosvikstranda, FMV-området og Sykehusområdet skal transformeres til blant annet bolig. Det burde innenfor disse prosjektene være rom for å fram gode, innovative boligprosjekter som kan bidra til å få gode boliger i ordinære boligområder til vanskeligstilte på boligmarkedet. Utleieprosjekter i seg vil også være positivt for utviklingen av disse områdene, da de vil fremme en god variasjon i boområdene.

I tillegg jobbes det med å få gjennomført egne byggeprosjekter i kommunal regi, altså boliger vi bygger og eier selv. De boligene vi skal bygge og eie selv, og ha i vår portefølje, er de boligene hvor det skal bosettes mennesker med tjenestebehov. For å få til dette må vi

bruke av den eiendomsmassen kommunen selv eier. Alternativt må det kjøpes eiendom/boliger i markedet. Ved kjøp/utvikling av egen eiendom til dette formålet må det søkes normalisering og det må tas hensyn til levekårskartleggingen for å unngå opphopning i enkelte områder.

Det er også behov for å avsette tomter hvor vi midlertidig kan sette ut såkalte «mobile hjem», dette for å dekke akutte behov i en midlertidig fase.

Bruk av utbyggingsavtaler for å fram gode boliger til vanskeligstilte er et virkemiddel kommunen ikke ennå har tatt i bruk. Muligheten for dette ligger allerede i dagens forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler.

Det står i vedtaket:

(..) Det gis i loven anledning til å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Videre kan avtalen regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Dette kalles boligsosiale tiltak. Lovverket krever at forslag til avtaler med boligsosialt innhold skal legges ut til offentlig ettersyn i 30 dager (..).

Det foreslås i planen at det tas en gjennomgang av forutsigbarhetsvedtaket for å se om vedtaket bør oppdateres i forhold til de forhold kommunen nå ønsker å forhandle fram.

Det er et mål i boligsosial handlingsplan(2014-17) at *flere skal eie*. Dette har medført et eget prosjekt på fra «leie til eie». Målet med prosjektet er at de som leier kommunal bolig skal bistås med å få kjøpt enten den boligen de bor i eller en annen bolig.

5.3 MÅLBESKRIVELSE

- Alle skal bo trygt og godt
- Flere skal eie egen bolig
- Færre skal være bostedsløse
- For å bygge opp under mål om å utjevne sosiale ulikheter i helse og unngå opphopning i enkelte områder, bør lokalisering av boliger til vanskeligstilte vurderes opp mot levekårskartlegginga.

5.4 TILTAK

Strategier for boligframskaffelse

- Ved utvikling av egen eiendom:
 - Kommunen eier og regulerer selv sine boligprosjekter, hvor boliger til vanskeligstilte er en del av prosjektet. Regulering og byggesak har anledning til å prioritere reguleringsplansaker som har stor samfunnsmessig betydning (også boliger til vanskeligstilte).
 - Kommunen bør aktivt lete i det private boligmarkedet for å få boliger inn i sin portefølje som bidrar til å dekke behovet og som bidrar til normalisering og mål om utjevning av levekårsforskjeller.

- Når vi utvikler egen eiendom må boliger til vanskeligstilte ha høy prioritet.
- Kommunen bør være aktive i samarbeid med private om utvikling av utleieboliger til vanskeligstilte, være seg gjennom bruk av utpekingsrett, tildelingsrett eller tilvisningsavtale. Kommunen må være beredt til å dreie sin virkemiddelbruk etter de føringer som kommer fra Husbanken.

Det foreslås nye retningslinjer nå som vil vurderes implementert i kommuneplanens arealdel som bestemmelser ved neste rullering:

Funksjonskrav (pbl §11-9 pkt 5)

I boområder på mer enn 10 boliger kan kommunen ved oppstart regulering benytte utpekingsretten jfr. pbl. §17-3 for å sikre at 5-10% av boenhetene er tilpasset variert boligbygging ift standard og behov for spesielle beboere/brukergrupper. Antallet fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl §11-9 pkt 2 og § 17-2)

I samsvar med planen skal utbyggingsavtalen fastsette endelig boligandel for boligsosialt formål, herunder boligantall, boligenes minste/største størrelse og bruk av utpekingsrett.

- Det må i det videre gjøres en vurdering av om gjeldende forutsigbarhetsvedtak for utbyggingsavtaler bør revideres for å være oppdatert i forhold til de forhold kommunen nå ønsker å forhandle fram.

Rutiner planprosess:

Ved oppstart av reguleringsplan skal det sikres deltakelse fra Helse- og velferd.

6. STUDENTBOLIGER

6.1 INTRODUKSJON

Høgskolen i Østfold, med studiested Fredrikstad (Campus Fredrikstad) har opp i mot 2500 studenter. Fredrikstad har avdeling for helse- og sosialfag, avdeling for ingeniørfag og akademi for scenekunst. Det har også ferdighetssenter og idrettsmedisinsk testlaboratorium.



Figur 3: Kilde: Høgskolen i Østfold

Høgskolens lokaler er sentralt plassert i byen, på FMV-området.

6.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Studentboligdekningen i Fredrikstad er lav. Kommuneplanens samfunnsdel peker på betydningen av å videreutvikle Fredrikstad som en studentby. Et studiested som høgskolen plassert på Værste bidrar til å bygge identitet, urbanitet og en levende by med et rikt innhold.

Dekningsgraden for studentboliger i Fredrikstad er på knappe 5%. Med bygging av de nye studentboligene som er planlagt på Bjølstad kan vi komme opp i det dobbelte. Gjennomsnittlig dekningsgrad for landet er 14,2 % (Kilde: Norsk Student Organisasjon, NSO). Målet til NSO er en dekningsgrad på 20% på landsbasis. Bygging av flere studentboliger er vesentlig for få utviklet Fredrikstad til å bli en attraktiv studentby, og for å få avlastet det private leimarkedet. Studentboliger bør søkes lokalisert innenfor byområdet for å gi studenter i størst mulig grad tilgang til urbane kvaliteter og aktiviteter.

Gjennom innspill i planarbeidet har det blitt fokusert på lokalisering av studentboligene. Studentene selv ønsker framtidige studentboliger lokalisert i samme område som dagens boliger på Bjølstad, primært på Kråkerøysiden, i nærheten av campus. Dette vil forsterke studentmiljøet og gjøre det mindre sårbart. I tillegg vil det være med på å forsterke oppfattelsen av Fredrikstad som studentby

6.3 MÅLBESKRIVELSE

- Fredrikstad kommune har mål om en dekningsgrad på studentboliger på 20% (Samskipnadeide boliger).

6.4 TILTAK

- Få vedtak på ny reguleringsplan for studentboliger på Bjølstad.
- Jobbe for å få frem en ny tomt for studentboliger primært på FMV-området.

7. PERSONER I ETABLERINGSFASEN

7.1 INTRODUKSJON

Med personer i etableringsfasen menes det i denne planen personer som ikke eier egen bolig og som skal inn på boligmarkedet. Dette er ofte unge, nyutdannede mennesker. Noen er enslige mens andre gjerne stifter familie i denne fasen av livet. En annen gruppe som må regnes som personer i etableringsfasen er skilte som må reetablere seg i boligmarkedet. For personer i etableringsfasen er det først og fremst to problemstillinger som er dominerende;

1. kostnadsnivået på boliger overstiger finansieringsevnen
2. kravet til egenkapital ved kjøp av bolig er høyt

Prisene på bolig har steget sterkt i mange år. Eiendomsprisene stiger raskere enn lønnsutviklingen. Det å komme seg inn i boligmarkedet for å eie egen bolig er vanskelig. De aller fleste trenger å ta opp lån for å kjøpe seg bolig, og lånekostnadene er høye selv om vi har levd med et lavt rentenivå i flere år.

7.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Kravet til egenkapital er også høyt for etablereren. Normalt vil en bank kreve at kjøperen stiller med 15 % av kapitalbehovet i form av oppsparte midler. I den fasen i livet hvor man etablerer egen bolig er det få som har hatt mulighet til å spare seg opp vesentlig med kapital.

Personer i etableringsfasen benytter utleiemarkedet i høy grad. Det er et nasjonalt mål at flere skal eie egen bolig, men for at personer i etableringsfasen eller i andre faser av livet skal kunne leie bolig når de ønsker det, er det viktig at leiemarkedet fungerer godt. Det er et behov for fler utleieboliger generelt i Fredrikstad. Husbanken hevder at et mer velfungerende leiemarked krever en større grad av profesjonalisering hos utleier. Dette kan man blant annet få til ved å kombinere grunnlån og tilvinsingsavtaler, hvor kommunen for eksempel kan sikre seg deler av et større utleieprosjekt, slik Selvaag har gjort det i Oslo (se også s. 29).

7.3 MÅLBESKRIVELSE

- Fler skal eie egen bolig
Med det mener vi: at alle med potensiale til og ønske om å eie egen bolig skal hjelpes til dette gjennom god informasjon, støtte og utnyttelse av økonomiske virkemidler.
- Bidra til et mer velfungerende utleiemarked ved aktiv bruk av Husbankens virkemidler.

7.4 TILTAK

Variert boligbygging

Det viktigste virkemiddelet for kommunen er å påse at det skjer en variert boligbygging som også inkluderer billigere boalternativ. Mindre enheter med rimelig standard. Dette kan skje i sammenheng med regulering av områder og i form av utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen.

Kommunale tomter til redusert pris

Et virkemiddel som har vært brukt i flere år, og som har vært tiltenkt førstegangsetablereren, er kommunale tomter til redusert pris. Det har også vært tenkt at reduserte priser på kommunale tomter skal bidra til en regulering av markedet. Fordi det er vanskelig å regulere pris ved videresalg, begunstiges kun den som er så heldig å få kjøpe kommunal tomt. Fredrikstad kommune velger nå å gå bort i fra denne måten å selge boligtomter på, og ser på muligheten for å selge sine tomter nærmere markedspris. Dette for å forvalte kommunal eiendom og felleskapets interesser på en mer hensiktsmessig måte.

Egeninnsats som en del av egenkapitalen

Vi observerer at for nye boliger, kan kravet til egenkapital nås gjennom egeninnsats. Bankene vurderer lån opp i mot boligens endelige verdi ved ferdigstilling. En utbygger vil kunne gi eieren anledning til å gjøre en del arbeid selv – slik som maling og opparbeidelse av tomt. I de tilfeller hvor kommunen er byggherre, vil man kunne tilby tilsvarende ordning.

Husbanken

Husbanken er Statens virkemiddelapparat for å påvirke boligutbygging og boligmarkedet. Per i dag har ikke Husbanken tilbud til «folk flest». Tilbudet er tilpasset «de som trenger det mest» og tildeles etter behovsprøving. Likevel er dette virkemidler kommunen kan se på som nyttige.

Startlån er et tilbud Husbanken gir husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer slik at de kan skaffe seg en egnet bolig. Lånet kan bl.a. benyttes til å toppfinansiere boligen og på den måten tilfredsstille bankenes krav til egenkapital.

Husbanken har også gunstige grunnlån som utbyggere kan benytte seg av hvis man legger opp til spesielt gunstige boliger for de som sliter med etableringen av egen bolig. Kombinasjon av grunnlån og tilvisningsavtaler for å få til gode utleieprosjekter samt deler av prosjektene øremerket til vanskeligstilte, bør kommunen jobbe videre med for å få til. Dette vil være særlig aktuelt i byens nye transformasjonsområder.

Kort om startlån	Viktig om grunnlånet - Kommuner
<p>Husbanken gir lån til kommuner for videre utlån til enkeltpersoner. Startlån skal bidra til at husstander med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den.</p> <p>Startlån skal tildeles etter en behovsprøving. I vurderingen legger kommunen vekt på om søkeren forventes å ha langvarige problemer med å finansiere eid bolig. Søkeren skal ha benyttet muligheten til sparing innenfor de økonomiske mulighetene som finnes i forhold til inntekter og nødvendige utgifter til livsopphold. Søkeren må også ha evne til å betjene lånet over tid, og fortsatt ha nødvendige økonomiske midler igjen til livsopphold. Lånet skal være et finansieringstilbud for boligtiltak som det vanligvis ikke gis lån til i ordinære kredittinstitusjoner. Formålet med startlånet er at det skal bidra til gode løsninger for vanskeligstilte på boligmarkedet slik at disse kan få et trygt og godt boforhold. Kommunen kan gi startlån til kjøp, utbedring og</p>	<p>Husbankens grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljøeffektivitet og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse og skaffe boliger til vanskeligstilte. Kommuner kan søke om grunnlån til finansiering av utleieboliger – både til kjøp og bygging av nye boliger og utbedring av eksisterende boliger. Tilskudd til kommunalt disponerte utleieboliger kan gis i kombinasjon med grunnlånet. For å kunne få grunnlån, må boligen være innenfor Husbankens arealkrav og oppfylle Husbankens kvalitetskrav knyttet til universell utforming og miljøeffektivitet. Noen av disse kvalitetskravene er strengere enn gjeldende byggeforskrifter (TEK 10)</p>

tilpasning av bolig, og refinansiering av dyre lån dersom det bidrar til at husstanden kan bli boende i boligen. Boligen skal være egnet for husstanden, nøktern og rimelig sammenliknet med prisnivået på stedet. Startlånet kan brukes til å fullfinansiere boligen eller som topplån der private eller Husbanken gir grunnfinansiering. Kommunen skal vurdere om samfinansiering kan oppnås.	
---	--

8. BOLIGER FOR ELDRE

8.1 INTRODUKSJON

Fredrikstad, som alle andre byer i landet vil få en kraftig økning i antall eldre i årene som kommer. Når vi snakker om eldre mener vi her gruppen over 67 år. Det er særlig gruppen 67-79 år som ventes å vokse kraftig i planperioden. I gruppen over 80 år er det en stor andel i forhold til den yngre gruppen eldre som har behov for hjemmetjenester eller plass på institusjon.

Denne planen vil ta for seg boliger for eldre i generell forstand, og vil ikke si noe om behovet for for eksempel sykehjem og bemanna omsorgsboliger. Planen vil ta for seg strategier for å møte framtidens demografiske utfordring i den økende gruppen eldre på det ordinære boligmarkedet.

Denne aldersgruppen er selvfølgelig like ulike slik resten av befolkningen er. Det som for øvrig kjennetegner denne gruppen er at de sannsynligvis på ett eller annet tidspunkt vil få et behov for tilrettelegging eller tilsyn/pleie.

Gruppen eldre bor i dag i både eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og blokkleiligheter. Noen har allerede behov for for eksempel tilknyttede tjenester, andre har ingen behov og ser kanskje heller ikke at det vil komme til å bli tilfelle i nærmeste framtid.

8.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

I planprogrammet satt vi som mål for boliger for eldre at vi skal bidra til at eldre skal kunne bli boende lenger i egen bolig. Det vi ser nå er at det er behov for å nyansere dette. Vi ønsker å bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen, *egnet* bolig. Med det menes at eldre bør bo i en bolig som egner seg for for eksempel tilpasning eller at den egner seg i den forstand at du fortsatt kan bo i den om du skulle få en funksjonsnedsettelse. I og med at gruppen eldre blir forholdsmessig så mange i forhold til hvor mange de er i dag, er det viktig å være føre-var.

Hvordan er så boligsituasjonen for eldre i Fredrikstad i dag? Det er i Fredrikstad en økende andel sentrumsnære leiligheter som det bor mange eldre i. Her har de tilgang på det byen har å tilby. I tillegg er også disse boligene bygget etter dagens krav om tilgjengelig boenhet og universell utforming der hvor det er krav til det. Det er for eksempel krav til heis for alle boliger med tre etasjer eller mer.

Det bor også mange eldre i de litt eldre boligblokkene både i og utenfor bykjernen. Disse har ofte ikke heis, og er bygget etter en annen standard enn dagens. Det er behov for at disse

boligblokkene oppgraderes med tanke på å være rustet til framtidens behov. Å etterinstallere heis er et eksempel på oppgradering som ville gjort hverdagen til mange eldre både tryggere, og hyggeligere – det kunne blitt enklere å komme seg ut enn det kanskje er i dag. Tilskudd for etterinstallering av heis er noe Husbanken tilbyr. Fredrikstad kommune ønsker at våre borettslag i kommunen skal vurdere å få dette gjennomført. Dette er også beskrevet under universell utforming.

Et økt fokus på universell utforming vil også bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen, egnet bolig. Dette ønsker vi å sette fokus på blant annet gjennom nyopprettelse av et prøveprosjekt på en rådgiverfunksjon innen universell utforming.

I Fredrikstad i dag har vi også et ganske unikt boligkompleks i Holmen Eldresenter. Holmen Eldresenter ble bygget i 1989 (Holmen I) med i alt 40 senterleiligheter og 10 trygdeleiligheter. I dag er det 42 senterleiligheter og 8 trygdeleiligheter hvorav 1 trygdeleilighet benyttes som visningsleilighet for Velferdsteknologi. Holmen II stod ferdig 3 år senere, med i alt 27 omsorgsboliger. Totalt i alt 77 leiligheter. Holmen Eldresenter er et samarbeidsprosjekt mellom Fredrikstad kommune og (FOBBL) OBOS. OBOS selger leilighetene på det åpne markedet til fastsatt pris.

Holmen Eldresenter er et eget borettslag, men det er Fredrikstad kommune som har tildelingsrett til alle leilighetene. Bygget ligger sentralt i byen, med kort gåavstand til forretninger, apotek og bryggepromenaden. Minibuss stopper utenfor byggets inngang. For eldre, som for andre grupper, er det viktig fortsatt å eie, fremfor å leie også når man er senior.

Frem til 2013 hadde hjemmesykepleien base i byggets 1 etg. Dette gav beboerne en god trygghetsfølelse. Beboerne søker tjenester som andre innbyggere. Frem til 1997 var det alarmanlegg i hver leilighet med døgnbemannet resepsjon. I dag tildeles trygghetsalarm hvis behov. I byggets 1. etg er det kafé, allaktivetsrom og bibliotek. Videre er det også et stort dagsenter, frisør, fot- og hudpleier.

Holmen Eldresenter er et godt eksempel på en type boform som vi vil kunne se flere av i tiden som kommer.

Framtidens boligbehov

Vi har gjennomført en flytteanalyse for Fredrikstad kommune. Denne viser at eldre gjerne flytter i det samme området de allerede bor i når de først flytter. Dette forteller oss enten at det er dette de eldre ønsker, eller at det på tiden de flyttet var her det var et tilbud til dem. Andre studier viser også at eldre gjerne ønsker å fortsette å bo i det samme området de allerede bor i og har nettverk. Det er altså behov for at vi bygger boligprosjekter tilpasset eldre i alle deler av kommunen. Når de skal lokaliseres i lokalsentrene er det av stor betydning at de lokaliseres nært sentrum i hvert enkelt lokalsenter, for å ha enkel tilgang på nærservicefunksjoner, kollektiv, og andre sosial tilbud.

Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), har gjort en studie som de har gitt tittelen BOLIG+ Nye boligløsninger for eldre og folk flest (2013). De har i studiet både gjort litteraturstudier og brukt ressursgrupper bestående av representanter fra byggebransjen, kommuner, Eldres organisasjoner, Husbanken, Norsk Form, arkitekter og beboere med erfaring fra nye boligløsninger.

Som tidligere nevnt ønsker eldre å bli boende hjemme så lenge som mulig. Det betyr at man enten må vurdere tilpasning av den boligen man allerede har eller flytte til en ny og mer eldreegnet bolig. Studien til NIBR ser på nye boligløsninger på det ordinære boligmarkedet. Denne typen boliger er ikke nødvendigvis en boligløsning som passer for alle, men studier

har vist at det er større etterspørsel blant eldre etter slike boligløsninger enn det som finnes på markedet. NIBR peker på at det avtegner seg to typer fremtidige boligløsninger som er bygget i Norge i senere år:

- Boliger med felleslokaler og ansatt personal med mulighet for å kjøpe tjenester (servicemodell)
- Boliger med felleslokaler, der beboerne samhandler om felles aktiviteter (samvirkemodell)

Begge disse modellene synes aktuelle, og vil dekke ulike behov. En av NIBR's anbefalinger er at man sikrer at prosjektene er bærekraftige, dvs unngå at beboerne blir skrøpelige på samme tide, og at en derfor får problemer med å rekruttere yngre beboere.

Det vil være behov for flere slike tilbud i framtiden for å dekke behovene de eldre vil få. Selvstendige leiligheter med noen fellesfunksjoner hvor det enkelt kan knyttes tjenester til ved behov vil være framtidens boform for mange.

Det er flere ulike modeller for slike privat/offentlige samarbeid. Det er behov for å utrede flere forskjellige modeller, for behovene vil være ulike. Noen har nok penger til å betale for et slikt tilbud selv, andre har ikke det. Framtidens boliger for eldre vil måtte være både offentlig initierte, en kombinasjon av privat/offentlig samarbeid samt helt private tilbud.

I Fredrikstad i dag står vi overfor flere store transformasjonsprosjekter midt i byen, som Trosvikstranda, FMV-området og Sykehusområdet. Det burde være rom for å prøve ut innovative boformer rettet også mot eldre i disse områdene.

8.3 MÅLBESKRIVELSE

- Bidra til at alle skal bo trygt og godt
- Bidra til at eldre kan bli boende lenger i egen, egnet bolig.

8.4 TILTAK

- Økt fokus på universell utforming (likt tiltak under Universell utforming):
 - Fredrikstad kommune følger den til en hver tid gjeldende teknisk forskrift.
 - Det settes fokus på universell utforming i gjennomføring av tilsyn på byggesak.
 - Det foreslås opprettet en 50% stilling som et ettårig prøveprosjekt. Stillingen er tenkt som en rådgiver innenfor universell utforming som skal:
 - bistå regulering og byggesak / oversiktsplan blant annet i tilsynssaker men også under planutarbeidelse.
 - bistå utbyggingsavdelingen når de prosjekterer og bygger nye kommunale bygg/boliger.
 - ha en sentral rolle i kommunens arbeid med å stimulere borettslag/leilighetskomplekser til å søke om etterinnstalling av heis.
- Det er søkt om midler fra Bufetats kompetansemidler for å gjennomføre prøveordningen, dersom ikke det blir tilsagn på midler herfra bør midlene avsettes i kommunens ordinære plan- og budsjettarbeid. Stillingen bør plasseres enten hos Helse- og velferd eller Regulering og teknisk drift (regulering og byggesak), evt en kombinasjon. En del av prosjektet blir å vurdere plassering av stillingen.

- Det bør gjennomføres kompetansehevende tiltak i kommuneorganisasjonen innenfor universell utforming og tilgjengelighet både innenfor plan og gjennomføring.
- Fredrikstad kommune ønsker å stimulere til at flere borettslag utreder muligheten for å tilpasse sine bygg ved å sette inn heis.
- Strategi for fremskaffelse av boliger for eldre:
 - Det bør være boligtilbud tilpasset eldre i de lokalsamfunnene hvor det er behov. Boligtilbudet bør lokaliseres på en slik måte at det er god tilgang til butikker, offentlige og private service- og tjenestetilbud.
 - Det bør undersøkes muligheten for å gjennomføre et type bolig+ konsept (ref NIBR) sentralt i byområdet. Dette bør organiseres som et bredt sammensatt prosjekt.
 - Det bør initieres boligprosjekter for eldre som dekker både etterspørselen i det private markedet med god betalingsevne, og prosjekter som er rettet mot de som ikke har like stor betalingsevne. Disse kan være offentlige, privat/offentlige eller private.

9 UNIVERSELL UTFORMING

9.1 INTRODUKSJON

Universell utforming gjelder alle mennesker i alle livsfaser, og vil medføre økt livskvalitet for alle borgere. FN-konvensjonen om rettighetene til mennesker med nedsatt funksjonsevne definerer universell utforming slik: "Med universell utforming menes: utforming av produkter, omgivelser, programmer og tjenester på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming. Universell utforming skal ikke utelukke hjelpemidler for bestemte grupper av mennesker med nedsatt funksjonsevne når det er behov for det".

1. januar 2009 ble Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) iverksatt (endret 1.1.2014). I loven brukes følgende definisjon som vi legger til grunn for arbeidet i Fredrikstad kommune: " Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene, inkludert informasjons- og kommunikasjonsteknologi (IKT), slik at virksomhetens alminnelige funksjon kan benyttes av flest mulig." Publikumsrettede virksomheter (rettet mot allmenheten) plikter å ha universell utforming og arbeide aktivt for universell utforming. Videre skal alle arbeidsgivere arbeide aktivt for å fremme likestilling og likeverd og sikre like muligheter og rettigheter uavhengig av funksjonsnedsettelse.

I Plan- og bygningsloven er det blant annet krav om universell utforming av bygninger og utearealer. I Lov om offentlige anskaffelser har blant annet kommunen plikt til å ta hensyn til universell utforming ved innkjøp.

Norge har som mål å være universelt utformet innen 2025. Stortinget har utarbeidet en egen handlingsplan for å nå dette målet. I kommunedelplan for folkehelse ble det slått fast at dette er et mål Fredrikstad deler.

9.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Norsk Standard (NS) og gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) har konkrete regler og retningslinjer for hvordan arbeidet med universell utforming skal håndteres. Her omtales og defineres bl.a. maksimum helning i terreng og ved bebygde anlegg, størrelse på handicap-parkering, krav til dimensjonering av døråpninger, utforming av utearealer med informasjon om ledelinjer, kontraster, belysning og skilting.

Det er en utfordring for kommunen å følge opp universell utforming i planer og byggesaker. Kompetansen på temaet er varierende og det er heller ikke lagt opp til at alle prosjekter, små og store, skal etterprøves på dette området. Slik saksbehandlingen i dag foregår følger kommunen opp universell utforming på følgende måter:

- Ved behandling av byggesaker forutsettes det at de ansvarlige aktørene følger de aktuelle reglene om universell utforming.
- Ved behandling av reguleringsplaner kan kommunen i stor grad påvirke hvilke føringer som skal gjelde for universell utforming innenfor den enkelte plan.
- Miljøretta helsevern, folkehelse og kommuneoverlegen gir uttalelser til reguleringsplaner hvor kravene til ute- og oppholdsareal og universell utforming ikke er ivaretatt.
- Bygningsmyndigheten kan føre tilsyn med universell utforming både i pågående byggesaker og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Tilsyn innen universell utforming bør hovedsakelig gjøres i tråd med tilsynsplanen som er politisk vedtatt. Men det kan

være andre tiltak hvor tilsyn med universell utforming allikevel bør utføres, spesielt der hvor avvik har blitt registrert enten i prosjekteringsfasen eller i utførelsesfasen. Det er satt som mål at det skal gjøres tilsyn på minimum 10% av alle byggesaker.

Det er behov for en generell kunnskapsheving på feltet i kommunen, samt en bevisstgjøring hos aktørene.

Det er mange eldre boligblokker i Fredrikstad som er uten heis. I mange av disse bor det også mange eldre. Fredrikstad kommune ønsker å stimulere til at fler borettslag utreder muligheten for å tilpasse sine bygg ved å sette inn heis. Husbanken har en egen tilskuddsordning for etterinnstallering av heis, den ønsker vi å informere om. Ved å sette inn heis i bygg bidras det til at flere kan bli boende lenger hjemme og ha en tryggere hverdag. Heis kan derimot ikke brukes ved brann, og det må derfor gjøres kompensierende brannsikringstiltak dersom dette ikke allerede er gjort i de enkelte boligblokkene.

9.3 MÅLBESKRIVELSE

- Fredrikstad skal være universelt utformet innen 2025 (jf Folkehelseplanen).

9.4 TILTAK

- Fredrikstad kommune følger den til en hver tid gjeldende teknisk forskrift.
- Det settes fokus på universell utforming i gjennomføring av tilsyn på byggesak.
- Det foreslås opprettet en 50% stilling som et ettårig prøveprosjekt. Stillingen er tenkt som en rådgiver innenfor universell utforming som skal:
 - bistå regulering og byggesak / oversiktsplan blant annet i tilsynssaker men også under planutarbeidelse.
 - bistå utbyggingsavdelingen når de prosjekterer og bygger nye kommunale bygg/boliger.
 - ha en sentral rolle i kommunens arbeid med å stimulere borettslag/leilighetskomplekser til å søke om etterinnstallering av heis

Det er søkt om midler fra Bufetats kompetansemidler for å gjennomføre prøveordningen, dersom ikke det blir tilsagn på midler herfra bør midlene avsettes i kommunens ordinære plan- og budsjettarbeid. Stillingen bør plasseres enten hos Helse- og velferd eller Regulering og teknisk drift (regulering og byggesak), evt en kombinasjon. En del av prosjektet blir å vurdere plassering av stillingen.

- Det bør gjennomføres kompetansehevende tiltak i kommuneorganisasjonen innenfor universell utforming og tilgjengelighet både innenfor plan og gjennomføring.
- Fredrikstad kommune ønsker å stimulere til at flere borettslag utreder muligheten for å tilpasse sine bygg ved å sette inn heis.

10 BÆREKRAFTIG BYGGING MED LAVEST MULIG KLIMAGASSUTSLIPP

10.1 INTRODUKSJON

Bygg står for hele 40 prosent av energibruken i Norge. For å nå de nasjonale målsettingene på miljøsidene må vi agere både i forhold til hvordan vi bygger men også hvor vi velger å plassere byggene.

Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for byområdet mål for fordeling av boligbygging er en videreføring og konkretisering av Fredrikstads utbyggingspolitikk som har gått i en fortettingsretning siden kommunesammenslutningen i 1994. Det vil i framtiden være av vesentlig betydning at vi klarer å bygge opp under mål om å styrke byens sentrum og at utbygging utenfor sentrum bygger opp under det eksisterende kollektivnettet.

Nasjonale målsettinger sier at befolkningsveksten som kommer skal løse sine transportbehov ved hjelp av kollektiv, sykkel og gange, og vi skal ikke ha vekst i personbiltrafikken utover dagens nivå. Dette er også viktige mål i Bypakka og for Nedre Glomma, som gjennom Belønningsavtale med staten, har forpliktet seg til 0-vekst i personbiltrafikken fram til 2017, med 2013 som referanse. Dette temaet er ytterligere beskrevet under temaet langsiktig utbyggingsstrategi.

10.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Som nevnt i innledningen står bygg for 40% av energibruken i Norge. Sundvolden-erklæringen slår fast at "regjeringen vil føre en offensiv klimapolitikk og forsterke klimaforliket". Gjennom klimaforliket sluttet Stortinget seg til at energikravene i byggt teknisk forskrift (TEK10) skal skjerpes til passivhusnivå i 2015 og nesten nullenerginivå i 2020. Regjeringen foreslår nå nye krav slik at nye boliger og bygg skal bli mer energieffektive og klimavennlige. Den nye TEK-15 har blitt utsatt til TEK-17.

Gjennom samarbeidsprogrammet Framtidens Byer (2008-2014) og pilotprosjektsatsingen Framtidens Bygg, har kommunene fått anledning til å strekke seg lenger enn det regelverket krever. Både byggherre og byggenæringen har gjennom konkrete prosjekter fått erfaring med å gjennomføre bygg med høye miljø- og klimaambisjoner. Dette har også gitt nyttig innsikt i hvilket potensiale som ligger i en tydeligere satsing på miljø, både i forhold til rehabiliteringsprosjekter og nybygg. Framtidens bygg har hatt som overordnet mål å gjennomføre prosjekter med en halvering av klimagassutslipp i bygge- og driftsfasen.

12.2.1 Ny teknisk forskrift

Vi har i planarbeidet vurdert om det er hensiktsmessig å foreslå å stille strengere krav til boligbygging enn det som ligger i enhver tid gjeldende teknisk forskrift. For å vurdere om det skal stilles ytterligere miljøkrav har vi satt oss inn i forslag til ny teknisk forskrift. Den viktigste endringen i nåværende forskrift er knyttet til strengere energikrav og tilnærmet passivhusstandard for alle bygg.

Kommunen som innkjøper og byggherre har mulighet til å påvirke bransjen. Gjennom arbeidet Framtidens bygg og arbeidet med denne planen er det bred enighet om at kommunen kan, på vegne av egne prosjekter, strekke seg lenger på miljø- og klimasiden innenfor dagens regelverk. Kommunens rolle i forhold til private aktører knyttes til

tilsynsrollen, men også i forhold til informasjon om de ambisjoner og forventninger Fredrikstad kommune har til utbyggerne i byen.

10.3 MÅLBESKRIVELSE

12.3.1 Føringer i eksisterende plan

Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl § 11-9 nr. 6:	
Kommuneplanens arealdel	Kommunedelplan for Fredrikstad byområde
<p>Miljøkvalitet</p> <p>Som deltaker i Framtidens byer har Fredrikstad forpliktet seg til å utvikle byer med lavest "mulig klimagassutslipp og godt bymiljø". Ved store utbyggingsprosjekter er det ønskelig å vektlegge miljøvennlig byutvikling med blant annet fokus på energiøkonomisering. En utbygning i tråd med teknisk forskrift ligger som et minstekrav, det er imidlertid ønskelig at det utvikles prosjekter og tiltak som går lenger enn krav i TEK.</p>	<p>Miljøkvalitet</p> <p>Som deltaker i Framtidens byer har Fredrikstad forpliktet seg til å utvikle byer med "lavest mulig klimagassutslipp og godt bymiljø". Ved store utbyggingsprosjekter skal miljøvennlig byutvikling med blant annet fokus på energiøkonomisering vektlegges. En utbygning i tråd med teknisk forskrift ligger som et minstekrav, det er imidlertid ønskelig at det utvikles prosjekter og tiltak som går lenger enn krav i TEK.</p>

10.4 TILTAK

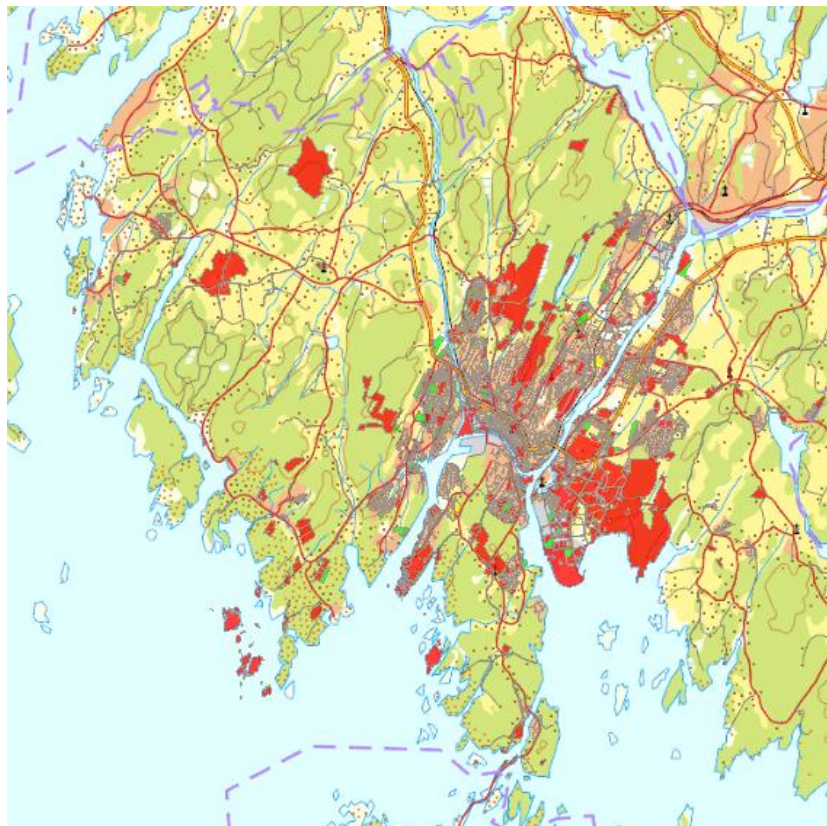
- Erfaringene fra Framtidens bygg skal videreføres i kommunens byggeprosjekter. Dette for å sikre lavest mulig klimagassutslipp og tilpasning til framtidens klima.
- **Pilotprosjekt:**
Det vil komme krav om tilnærmet passivhusstandard for nybygg. Dette vil kunne by på utfordringer for kommunen, som også bygger boliger til vanskeligstilte grupper, som allerede har utfordringer knyttet til det å bo. Det er mange forestillinger om hva som kreves for å bo i et passivhus, med tanke på teknologiske løsninger. For å få erfaring både med bygging og drifting av denne typen boliger foreslås følgende:
 - Innen utgangen av 2016 skal Fredrikstad kommune ha satt i gang et prosjekt på bygging av omsorgsbolig med passivhusstandard, enten som nybygg, ombygging eller rehabilitering. Fortrinnsvis vil dette være bolig med bemanning. Byggeprosjektet skal ha en tverrfaglig sammensetning og målet er å få ut erfaringer både i forhold til prosess, gjennomføring og drift.

- Kommunen kan for egen eiendom kreve passivhusstandard ved utbygging av større boligområder, enten som krav i reguleringsplan eller i form av byggeklausuler for enkelte tomter.
- **Tilsyn:**
Det settes fokus på tilsyn både i prosjekterings- og utførelsesfasen i form av, både dokumenttilsyn og stedlig tilsyn, for å påse at kravene i gjeldende forskrift blir fulgt.

11 STRATEGI FOR KOMMUNAL EIENDOM – BOLIG

11.1 INTRODUKSJON

Fredrikstad kommune er den største grunneieren i Fredrikstad. Kommunen eier både byggeområder sentralt i byområdet, byggeområder i tettstedet men aller mest LNF-områder i omlandet.



Figur 4: Kommunale eiendommer. Kilde: kartbasen.

De fleste av eiendommene kommunen besitter er en arv fra de gamle kommunedelene, og arealforvaltningen har endret seg siden da. Noen av eiendommene har tidligere hatt byggeformål, men ble ved kommunesammenslutningen i 1994 omgjort til LNF-formål. Mange av eiendommene som vises i kartet er også bortfestet på lange kontrakter. Selv om Fredrikstad kommune selv eier mye av grunnen i kommunen betyr ikke det at vi har stort handlingsrom hva gjelder for eksempel boliger til vanskeligstilte. Hovedtyngden av eiendommene har en lokalisering som gjør at de er uegnet til boligformål.

11.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Fredrikstad kommune har få arealer egnet til byggeformål, og det er desto viktigere hvordan disse forvaltes. Byggeprosjekter som kommunen setter i gang på egen grunn bør ha en tydelig hensikt. Det kan for eksempel være å ha høye miljøambisjoner. Ved salg av enkelte kommunal eiendommer har det for eksempel vært knyttet krav til boligene om passivhusstandard. Andre boliger har vært forbeholdt unge nyetablerere.

Kommunen har et særlig samfunnsansvar, og kommunal eiendom som en del av virkemiddelapparatet bør også ha en tydelig strategi. Forhold som spesielt trekkes fram i denne planen er:

- Miljøambisjoner i realiseringen av egne arealer
- Universell utforming
- Bruk av kommunal eiendom for å bidra til måloppnåelse om boligbygging innenfor byområdet
- Bruk av kommunal eiendom for boligbygging til
 - Vanskeligstilte
 - Unge nyetablerere
 - Innovative boligprosjekter rettet mot eldre

Boligtomter som selges i kommunal regi går stort sett til enkeltpersoner (ikke byggefirmaer) som ønsker å bygge egen bolig. Det har til nå vært en strategi at kommunal eiendom skal supplere det private markedet, og

Det har vært ønskelig at salg av våre boligtomter skal ha en prisregulerende effekt.

Gjennomsnittstall for de siste seks årene, viser at kommunen står for om lag 16 % av bygde boliger totalt sett.

Fordi det er vanskelig å regulere pris ved videresalg, begunstiges kun den som er så heldig å få kjøpe kommunal tomt. Fredrikstad kommune velger nå å gå bort i fra denne måten å selge boligtomter på, og ser på muligheten for å selge sine tomter nærmere markedspris. Dette for å forvalte kommunal eiendom og felleskapets interesser på en mer hensiktsmessig måte.

11.3 MÅLBESKRIVELSE

Utvikling av kommunal eiendom skal være med å bidra til oppnåelse av hovedmålsettingen for boligutviklingen i Fredrikstad kommune, som er å

- **sikre en boligutvikling som bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft**

11.4 TILTAK

- Ved utvikling av kommunal eiendom må boliger til vanskeligstilte ha høy prioritet.
- Erfaringene fra Framtidens bygg skal videreføres i kommunens byggeprosjekter. Dette for å sikre lavest mulig klimagassutslipp og tilpasning til framtidens klima.
- Boligområder kommunen selv utvikler skal være av god kvalitet
- Kommunale eiendom bør kunne brukes mer aktivt for å bidra til måloppnåelse om boligbygging innenfor byområdet.

12 BOLIGBYGGEPROGRAMMET

12.1 INTRODUKSJON

Boligbyggeprogrammet kan ses på som en handlingsdel, både for denne planen, og for kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fredrikstad byområde.

Boligbyggeprogrammet viser en tolvårig utvikling av boligbyggingen. Førrende for boligbyggeprogrammet er mål om fordeling av boligbygging:

- 50 % innenfor byområdet
- 40 % i tettstedet
- 10 % i lokalsentrene

12.2 KARAKTERISTIKK/STATUS/PROBLEMBESKRIVELSE

Hvor vi bygger, er med på å styre en del av den veksten vi får. Det er for øvrig en vesentlig del av veksten som skjer uavhengig av det vi planlegger for.

Det er en nærmest umulig oppgave å forutse hvor framtidig boligbygging kommer, samtidig er det også vanskelig å se hvor stor boligbygging vi har behov for. På grunn av at Fredrikstad ikke har det høye utbyggingspresset man ser i andre større byer i Norge, kan det være vanskelig å forutse, og dermed styre utviklingsretning.

Vi trenger imidlertid allikevel et boligbyggeprogram, for å sikre at vi styrer innenfor tilgjengelig sosial infrastruktur (skole og barnehage), og for å styre utviklingen i størst mulig grad i ønsket retning. Vi bruker statistikk for å lage nye prognoser for det som måtte komme. Samtidig har vi noen overordnede mål å styre utviklingen etter. Vi har som sagt et langsiktig mål om at 50 % av all framtidig boligbygging skal skje innenfor byområdets avgrensning, og ikke mer enn 10% prosent som vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene. Dette er de viktigste målene å styre etter hva boligbygging angår. Samtidig som vi ønsker en fortetting ønsker vi at dette skal skje på en kvalitetsmessig god måte.

Utgangspunktet for boligbyggeprogrammet er arealer avsatt i kommuneplanens arealdel. Det er stipulert et boligbyggebehov i Fredrikstad på omtrent 400 boliger i året. Boligbyggebehovet avhenger av befolkningsveksten. Får vi høyere vekst får vi et høyere boligbyggebehov, og får vi en lavere vekst vil ikke behovet være så stort.

Boligtyper

I Fredrikstad i dag er det en forholdsvis stor variasjon av boligtyper. Eneboligandelen har gått ned jevnt og trutt de siste årene. Til tross for det er eneboligandelen fortsatt høy, sammenlignet med andre byer lik oss.

By	Eneboliger	Tomannsboliger	Rekkehus, kjedehus, andre småhus	Boligblokk	Andre bygningstyper
0806 Skien	58 %	9 %	12 %	17 %	4 %
0805 Porsgrunn	56 %	7 %	15 %	16 %	5 %
0106 Fredrikstad	56 %	14 %	14 %	13 %	4 %
0105 Sarpsborg	55 %	13 %	13 %	16 %	3 %
1902 Tromsø	45 %	12 %	17 %	21 %	4 %
1001 Kristiansand	40 %	11 %	19 %	25 %	5 %
1103 Stavanger	38 %	19 %	16 %	24 %	3 %
0602 Drammen	31 %	16 %	14 %	36 %	3 %
1201 Bergen	29 %	8 %	19 %	42 %	2 %
1601 Trondheim	26 %	13 %	18 %	39 %	5 %
0301 Oslo kommune	10 %	7 %	10 %	72 %	2 %

Figur 5: Boligtyper Fredrikstad og andre byer, 2014.

Gitt den demografiske utviklingen vi vil komme til å få (langt flere eldre, som ofte også er aleneboende) sammen med boligtypesammensetningen i dag, vil vi fortsatt ha behov for å bygge leiligheter. Dette ser det ut til at markedet også responderer på, det er flest slike prosjekter i boligbyggeprogrammet slik det ser ut i dag. Det er viktig at vi i framtiden sørger for å ha en stor variasjon av boligtyper å tilby, både når det gjelder typologi og lokalisering.

Boligbyggeprogrammet har en vesentlig høyere utbyggingstakt enn det vi reelt sett vil se. Dette har en todelt hensikt. Dels at det skal være rom for markedet å «velge» de prosjektene som er gjennomførbare, dels for at det skal være rom for en høyere utbygging enn det prognosen sier at vi trenger.

Skole som premiss for byutvikling

En stor utfordring når det gjelder boligbygging er skolekapasitet. Vi har over lenger tid sett behovet for en ny sentrumsskole, og hvis den boligbyggingen som nå foreslås blir en realitet, er dette behovet større enn noen gang. I planen foreslås det at vi innenfor byområdet kan planlegge for boligutbygging uten å ta hensyn til skolekapasitet. Dette betyr at vi må planlegge for ny skolekapasitet når det blir behov, ikke at boligbyggingen skal tilpasse seg eksisterende kapasitet. Dette gjelder for byområdet og vil på sikt kunne få konsekvenser for disse barneskolene:

- Trara
- Trosvik
- Cicignon
- Rødsmyra
- Hurrød
- Nøkleby
- Gudeberg og
- Sagabakken

Prognosene viser at med foreslått boligbygging vil vi i planperioden kunne få kapasitetsutfordringer særlig på Hurrød, Trosvik og Trara skole.

Utenfor byområdet foreslås det å ta hensyn til skolekapasitet, og programmere boligbygging etter kapasitet på skolene. I tillegg må det styres etter de langsiktige utviklingsretningene (50/40/10).

Det er noen skoler som i planperioden vil få svært lav elevtilvekst, dette er det redegjort for i kapitlet langsiktig utbyggingsstrategi.

12.3 BRUKEN AV BOLIGBYGGEPROGRAMMET

Gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel sier følgende:

Kommuneplanens arealdel

3. GENERELLE BESTEMMELSER *jfr. pbl § 11-9*

Punkt 4. Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen, jfr. pbl § 11-9 nr. 4:

- Boligområder skal ta hensyn til skolekapasitet og utbygges i samsvar med boligbyggeprogrammet.

Ny tekst som følger boligbyggeprogrammet etter vedtak i Bystyret 19/6-2014:

- Utbyggingsvolum-/takt og – rekkefølge for perioden 2011-23 er retningsgivende.
- Ved avvik fra programmet må tilgang til nødvendig sosial og teknisk infrastruktur sannsynliggjøres.
- Det er en målsetting i kommuneplanens arealdel at minst 50% av total boligbygging skal skje innenfor byområdet, ikke mer enn 40% innenfor tettstedet jf Fylkesplanen og ikke mer enn 10% som vedlikeholdende utbygging i lokalsentrene. Ved avvik fra programmet må dette vurderes.

Boligbyggeprogrammet er ment å være retningsgivende for framtidig boligbygging. Det er reguleringsplan som fastsetter endelig antall enheter/utnyttelse i et prosjekt. Flere av prosjektene som ligger inne i boligbyggeprogrammet er ennå ikke regulerte områder.

Retningslinjer for håndtering av boligbyggeprogrammet:

1. Boligbyggeprogrammet rulleres 2. hvert år.
2. Boligbyggeprogrammet er retningsgivende for utbyggingstakt- og volum. Reguleringsplan fastsetter antall boenheter/utnyttelse.
3. Ved avvik fra programmet må tilgang til nødvendig sosial og teknisk infrastruktur sannsynliggjøres.
4. Skolekapasiteten på de ulike skolene innenfor byområdets avgrensning skal ikke være en premissgiver for boligutbygging i byområdet. Hvilke konsekvenser dette har, og hvilket behov dette gir for investering i nye skoler, må komme frem i skolebruksplanen.
5. For resterende skoler i kommunen må man holde seg innenfor kapasiteten til skolen (jamfør nærhetsprinsippet), dette styres gjennom utbyggingsprogram for boliger eller ved vurdering av enkeltsaker. Ved vurdering av enkeltsaker må måloppnåelsen om utbyggingen innen 50/40/10 også vurderes.

UTBYGGINGSPROGRAM FOR BOLIGER 2015-2026

Forklaring til tallene i tabellen under:

Tallene angir mulig antall ferdigstilte/innflyttede boliger pr. år. Tomteklargjøring og byggestart vil være 0,5-1,5 år før innflyttingsår.

For håndtering av boligbyggeprogrammet følger retningslinjer i kommunedelplan for bolig.

	Skolekrets	Planområde	Regulerings plan-ID	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Byområdet	Gudeberg	Spinneriet	0106563	38												
	Trosvik	Byområdet uspesifisert		10	10	10	10	10	10	20	20	20	20	20	20	20
		Floa-området 300/780 og 300/1534											20	30	30	
		Gamle Fredrikstad stadion	0106598	70												
		Mosseveien 16-20	01061028			40										
		Mosseveien 63-65	01061012												40	40
		Trosvikstranda					30	40								
		Veumbekken-Holmen	01061099							40	20	20				
		Trara	Byområdet uspesifisert		10	10	10	10	10	10	20	20	20	20	20	20
	Grønlikvartalet		0106607											12		
	Ilaveien 28-30		01061013			30	30									
	St. Hansfjellet syd		01061060							14	12					
	Traraveien 19		01061044	20												
	Underhaugsgata. Øst		0106461			8	8									
	Cicignon	B3 Jernbanebrygga	01061097										50	70		50
		Badehustomta					23									
		Byområdet uspesifisert		10	10	10	10	10	10	0	20	20	20	20	20	20
		Nygaardsplassen	01061015					33	33							

		Sykehusområdet					40	40	40	40	40	40	40	40	40	
		Tordenskioldsgate 9-13	01061081							30	30					
	Rødsmyra	FMV-området		50	50	60	60	70	70	80	80	100	100	100	150	
		Glommen brygge	0106601						33	33						
		Studentboliger Bjølstadveien 4	01061214		40	40										
	Hurrød	Gressvik Bruk	01061105			55	55									
		Sportssenteret	01061072				80	80			80	60				
Summer byområdet				158	198	266	328	233	217	245	310	330	312	270	340	
Tettstedet	Gudeberg	B135 Torsnesveien					10	10								
		Lilleby	01031002		10	10	11									
		Oldenborgila/Bekkevold						20	18							
	Sagabakken	Brygeritunet	01061001		25											
		Sorgenfri - delfelt B/F/K1				60	30									
		Sorgenfri - delfelt B1			12											
		Sorgenfri - delfelt B2					40		40		40		40	40	40	40
		Sorgenfri - delfelt KS2			38		37									
	Trosvik	Kniple Hovedgård	01061032				20									
		Detaljregulering for Eklundveien	01061129			11										
		Oredalsveien 84, 84B og 86B. Gnr/bnr: 210/946+1276+1513				20	5									
		Pettersand 8 og 24B. Gnr/bnr: 210/292, 322 mfl.					20	20								
		Sponheimlia 3	01061026	16												
Ambjørnrød	Brønnerødli	01061011			30	30	30	40	30	20	20	20	40			

Trara	Traraveien 16B og 18. Gnr/bnr: 2018/1110+1790, 242, 243			20										
	Åsebråtentunet	01061034	32	32	16									
Cicignon	Bryggeriet	01061025	28											
Nøkleby	Fagerlitunet	01061102					20							
	Forlengelse av Tomteveien til Kampenveien	01061016						15	15	10	10			
	Lisleby Stasjon(203/83)	0106569				9	9							
	Lislebytunet, Falcheveien 2	01061120							20	20				
	Østgårdshaven	01061033			30	30								
Hauge	Omberg	01061047		5										
	Vallefjellet Øst	0106237				20								
Rekustad	Rekustadåsen syd	0106255		30	20	20	10		10	10				
	Rådalen Øst	01061100				135								
Rødsmyra	Rødsmyra	01061079		10	10	10	0							
Rød(Kråkerøy)	Langøya Vest	0106548										20	20	
	Måkeveien 6											15	17	
Rød (Onsøy)	Gamle Rødsvei 1	01061058			26				7	7				
	Gamle Rødsvei 2	01061106				14								
	Trondalen syd	0106606	10		20		20		10					
	Vikertoppen	01061038	9	15	15	15	11	4	3	2	2			
Kjølbjerg	Nordby, Sellebakk	0106578		12										
Torp	Torp Mellom	0106467	15											
	Kreutzgate 2				12									

	Årum	Gretnes-Sundløkka	01061067					15	15	15		15	24	40		
		Vesten	01061111							4	3	4				
	Begby	Begbyveien 20-22	0106602			4										
		Bråten-Begby	01061068, 0106520	30	15											
		Haugstenåsen	01061003				30	30	40	40	40	40	40	40	40	40
Summer tettstedet				140	234	261	351	195	172	204	192	91	159	197	80	
Lokalsenter	Nylende	B213 Rostadneset			5	6										
		B214A + B214B Ringstadåsen				10	10	5	10		10					
	Lunde	Område B305, Lunde	0106573	15		15										
	Slevik	B452 Møklegård				3										
		Langgård Søndre	01061037		10	10	10	10	10	10						
	Manstad	B444 Gaustad									2	3	2			
		B450 Lervikveien 31	01061008			24				24		20				
		Engelsviken Canning	01061046							22						
		Fjærå Vest, del av B453	0106596	5	5	5	5	5	36	5						
		Fjæråtunet, del av B453	0106596	15	15											
		Manstad B-404	0106604	10	10	35										
	Torsnes	Glosli Vest	0106510											20	20	20
		Holm-Torsnes	0106594				5	4	5	5		5				
Torsnes Vest		01061098			12											
Summer lokalsenter			45	45	120	30	24	107	22	33	7	20	20	20		
Totalsum			343	477	647	709	452	496	471	535	428	491	487	440		

