



PORSGRUNN KOMMUNE

Kunnskapsgrunnlag

Boligstrategi 2024-2036

15.05.2024

Sammen om Porsgrunn



Dette er kunnskapsgrunnlaget for Porsgrunn kommunes boligstrategi, og tar for seg overordna mål, befolkningen, boligene, byutviklingen, folkehelsen, og det boligsosiale arbeidet. Bolig er et vidt og komplekst tema, og handler blant annet om menneskers grunnleggende behov i en bolig, utforming av boliger og nabolag, og rammer for nye boliger. Mange fag og aktører er involvert med ulike roller og virkemidler.

Det er en rekke overordna mål, nyere stortingsmeldinger, statlige planretningslinjer og lovverk som gjelder bolig. Boligstrategien er et av flere lokale virkemidler for å følge opp dette, og må sees i sammenheng med kommunens andre planer som kommuneplanens samfunnsdel, arealdel og arealstrategi. Dette er virkemidler med stor påvirkning på blant annet boligutviklingen, og for å nå overordna mål må planene utformes slik at de styrer i samme retning. Kommunen har også flere gjeldende kommunedelplaner og temaplaner, og flere planer er foreslått i ny planstrategi. Disse planene har også påvirkning på måloppnåelse for temaet bolig. Helhetlig virkemiddelbruk må til for å nå målene. Kommunen har noen virkemidler, og boligutviklere og boligeiere må også bidra med deres virkemidler.

Det er forventet lav befolkningsvekst fremover, og behovet for nye boliger er begrenset. Den største andelen er derfor de innbyggerne og de boligene som kommunen allerede har. Kunnskapsgrunnlaget viser at det er flere utfordringer knyttet til eksisterende befolkning og boligmasse. Virkemidlene retter seg i hovedsak mot å bedre denne eksisterende situasjonen, og det presenteres også virkemidler for å styre fremtidig boligutvikling.

Velstandsøkning og bruk av personbil har bidratt til lav utnyttelse og mye overflateparkering i sentrum, og omfattende boligutvikling utenfor sentrum. Dette utbyggingsmønsteret er en sentral årsak til at Grenland er blant byområdene i Norge med høyest andel bruk av personbil. Utflytende arealbruk i sentrum betyr også at det er et svært stort potensial for nye boliger i sentrum, ved å fortette med kvalitet. Det er også store eksisterende kvaliteter i sentrum. Det er god tilgjengelighet til kollektivtilbudet, god infrastruktur og korte avstander for gående og syklende. Det er høy tetthet av målpunkter og byrom, byliv i attraktive omgivelser, og nærhet til både elva og bymarka. Skien og Porsgrunn vant også attraktiv by-prisen sammen i 2021.

Det bor 37 191 personer i Porsgrunn kommune (2023). Frem mot år 2050 er det forventet en økning på 2185 personer, til 39 376 personer, *totalt* en befolkningsøkning på cirka 5,8%. Det betyr en økning på 84 personer per år fremover, en *årlig* befolkningsøkning på cirka 0,2%. Halvparten av Porsgrunns befolkning bor i sentrum og tett på sentrum. Ellers er befolkningen spredt i ulike bydeler med en viss tetthet. Personer fra 45 års alder og oppover er overrepresentert i Porsgrunn i dag, sammenliknet med Norge, og fremover blir det *vesentlig flere eldre*, og *færre yngre* i Porsgrunn. Framskrivningene viser at Porsgrunn kommune i 2050 vil ha rundt 3 650 flere personer over 70 år, og rundt 250 færre personer i alderen 0-19 år.

Det er 17 960 boliger i Porsgrunn kommune (2023). Porsgrunn har *flere* eneboliger og *færre* leiligheter enn landsgjennomsnittet. Det bor i snitt 2,04 personer per husholdning. Med økende alder blir det i snitt færre personer per husholdning. For personer i alderen 65+ er det i snitt 1,39 personer per husholdning, og mange eldre bor alene. Siden 2015 har det i snitt blitt bygget 150 boliger per år. Det er behov for flere leiligheter, sosiale og nye boformer, og noe rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og liknende boformer. I sentrum og tett på sentrum er det en boligreserve på cirka 3232 boliger som består av regulerte boliger (1240 boliger) og fortettingspotensial (1992 boliger). Det er et behov for cirka 118 boliger hvert år fremover, en *årlig* økning av boligmassen på 0,6%. Boligreserven i sentrum og tett på sentrum er beregnet til å vare i 27 år fremover, til år 2050. Siden 2009 er det regulert cirka 1782 boliger i sentrum og tett på sentrum, og 30% av disse er bygd. Det er regulert cirka 479 boliger i lokalsenter og 500 meter rundt lokalsenter, og 40% av disse er bygd. I øvrige områder i kommunen er det regulert cirka 967 boliger, og 18% av disse er bygd.



Kommunens boligsosiale arbeid er omfattende og komplekst, med mange virksomheter involvert. I tillegg til virkemidler som kommunal bolig, boligveiledning, bruk av det private leiemarkedet og tildelingsrett, brukes også virkemidler fra Husbanken, som startlån, bostøtte og andre typer lån og tilskudd. Kommunens utfordringer på det boligsosiale feltet gjelder blant annet mangelfull boevne hos en del brukere med rus- og psykiatriutfordringer, flere eldre rusavhengige med hjelpebehov, et presset leiemarked, tidvis stort leietap fordi boliger står tomme over lengre perioder, og vanskeligheter med å fremskaffe relevante boliger som dekker søkerens behov. Sistnevnte ses blant annet i sammenheng med uforutsigbarhet rundt hvor mange som trenger hjelp, for eksempel når det gjelder flyktninger. Det er behov for flere mindre boliger tilpasset hard bruk og mennesker i aktiv rus, familieboliger, boliger til utskrivningsklare pasienter fra ulike institusjoner, og midlertidig botilbud.

Når det gjelder folkehelse er utfordringene i Porsgrunn knyttet til blant annet tidlig død, luftforurensning, ensomhet, aldrende befolkning, klimaendringer og UV-stråling. Porsgrunn har høyere forekomst av akutt hjerteinfarkt, kols, lungekreft og føflekkreft enn resten av landet, noe som bidrar til tidlig død og lavere levealder. Det er påvist sammenheng mellom disse sykdommene og utdanningsnivå, livsstil, støy og luftforurensning. Porsgrunn har nesten dobbelt så mye svevestøv som landsgjennomsnittet. Vegtrafikk og vedfyring utgjør ca. 40 % av dette. Andelen voksne innbyggere i kommunen som trener er lavere enn landet ellers. Med klimaendringer følger blant annet mer UV-stråling fra sola, flere nye smittsomme sykdommer, mer svevestøv og større fare for flom og skred.

Tilpasning av *eksisterende* boliger til ulike livssituasjoner og alderdom, sammen med utvikling av sosiale og trygge nabolag, gir bedre bo- og nærmiljøkvalitet. Det legger til rette for sosiale møter, mestring og aktivitet i hverdagen, og at eldre kan bo trygt hjemme lenger. Dette gir økt livskvalitet for den enkelte, et mer aldersvennlig samfunn, og bedre folkehelse. Økonomisk vil det for mange ikke være et alternativ å flytte til en annen bolig tilpasset deres behov, og tilpasninger i nåværende bolig vil for mange bidra til å dekke behovene på en rimeligere måte. Boligtilpasning forebygger og utsetter også behovet for kommunale tjenester. Det gjør at kommunens ressurser kan benyttes der det er størst behov, som å tilby helhetlige boligsosiale tjenester til de vanskeligstilte. Klima- og energiltak i eksisterende boligmasse reduserer energiforbruket, og bidrar til bedre luftkvalitet.

Når det gjelder den *fremtidige* situasjonen, er det behov for å styre boligutviklingen i større grad slik at den ikke øker de utfordringene kommunen allerede har, men i stedet bidrar til måloppnåelse. Ved å ta i bruk den store boligreserven i sentrum og tett på sentrum, kan nye boliger lokaliseres der gjennom fortetting med kvalitet. Det er behov for flere leiligheter, sosiale og nye boformer, og noe rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og liknende boformer. Disse boligtypene bidrar til et variert boligtilbud. God bo- og nabolagskvalitet er også sentralt for måloppnåelse. Fortetting med kvalitet betyr også å samtidig utvikle og øke kvaliteten på byrom, og blågrønn struktur. Kombinasjonen av dette legger til rette for mer byliv, flere sosiale møter, og mer hverdagsaktivitet. Boligutvikling i sentrum gjør det enkelt å gå og sykle og benytte kollektivtilbudet, fremfor å kjøre bil. Høyere tetthet av bosatte i sentrum øker også kundegrunnlaget for servicetilbudet, og et bedre togtilbud. I sum bidrar dette til å videreutvikle den attraktive byen, bedre folkehelsen, nå nullvekstmålet, omstille til lavutslippsamfunnet, og å unngå tap av natur- og landbruksområder.

Det er også en vesentlig boligreserve i lokalsentra, og i andre deler av kommunen. Boligutvikling i disse områdene vil i mange tilfeller gjøre det mer utfordrende å nå overordna mål. Planlegging, lokalisering og tilrettelegging for nye boliger må sees i sammenheng med boligreserven og overordna mål.



Boligstrategiens prosjektgruppe

Hans Magnus Kåsi Kristensen (Byutvikling), Elise Brændaa (Byutvikling), Maja Mercina Abburu (Byutvikling)

Ovennevnte og følgende i boligstrategiens arbeidsgruppe

Harald Høifødt (Byutvikling), Heidi Lange (Byutvikling), Beulah Kaneshalingam (Byutvikling), Anette Birkelid Lekman (Bygg- og eiendomsdrift), Ole Henrik Lia (Bygg- og eiendomsdrift), Heidi Ekornrød Pedersen (Psykisk helsetjeneste og rusomsorg), Marianne Wallestad (Tjenestekontoret), Grunde Grimsrud (NAV), Jan-Arne Hunnestad (Kommuneoverlege), Jo Collier (Rådmannens stab)



Innhold

1. Planer, retningslinjer, føringer og lovverk	6
1.1. Lokalt og regionalt	6
1.2. Nasjonalt	7
2. Evaluering av tidligere planer.....	11
2.1. Evaluering av forrige boligstrategi	11
2.2. Evaluering av forrige plan for boligsosialt arbeid	12
3. Befolkningen	13
3.1. Folkemengde og befolkningsfremskriving	13
3.2. Befolkningstetthet, befolkningsendring, og skoler	15
3.3. Husholdninger	19
3.4. Eldre og aldersvennlighet	20
4. Boligene og boligmarkedet.....	22
4.1. Boligmassen	22
4.2. Tilpasning av eksisterende boliger	25
4.3. Boligmarkedet	26
5. Boligreserven	30
5.1. Hva er boligreserven?	30
5.2. Boligreserven i sentrum og tett på sentrum	31
5.3. Boligreserven i hele kommunen	35
5.4. Hvor lenge varer boligreserven?	37
6. Byutvikling og fortetting med kvalitet	39
6.1. Verdiskapende fortetting i Grenland (2020).....	40
6.2. Byformveileder for Porsgrunn (2023)	41
6.3. Kvalitet på bolig og bomiljø	42
6.4. Sosiale/nye boformer	44
7. Folkehelse.....	46
7.1. Statistikk.....	46
7.2. Folkehelse i boligstrategien	50
8. Boligsosialt arbeid	54
8.1. Vanskeligstilte	54
8.2. Vanskeligstilte - status i Porsgrunn kommune.....	55
8.3. Organisering av boligsosialt arbeid i Porsgrunn kommune	56
8.4. Boligsosiale virkemidler	58
8.5. utfordringer i det boligsosiale arbeidet	62
8.6. Det kortsiktige behovet for kommunalt disponible boliger	63
9. Referanser	65



1. Planer, retningslinjer, føringer og lovverk

1.1. Lokalt og regionalt

Kommuneplanens samfunnsdel (2013-2025)

Et langsiktig utviklingsmål, satt i kommuneplanens samfunnsdel, er at Porsgrunn skal videreføre og utvikle kvaliteter som gjør kommunen til et godt bosted. Videre ønsker Porsgrunn å være en attraktiv kommune i vekst som tiltrekker seg tilflyttere. Kommunen har i dag en lavere prosentvis befolkningsvekst enn landet som helhet. Som et ledd i å øke kommunens attraktivitet er det sentralt å utvikle et variert og godt boligtilbud for alle grupper av befolkningen. Samfunnsdelen er under revisjon.

Kommuneplanens arealdel (2018-2030)

Kommuneplanens arealdel med planbeskrivelse, bestemmelser, retningslinjer og arealplankart er et av de fremste hjelpemidlene kommunen har for å styre den konkrete boligutviklingen de kommende årene. Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Forslag til planprogram er på høring, og med hensyn til overordna mål om bærekraftig arealbruk er arealregnskap og vurdering av tidligere vedtatt arealbruk omtalt under utredningsbehov.

Arealstrategi

Kommunens forslag til arealstrategi er på høring. Arealstrategien vil blant annet bli benyttet i vurdering av innspill til endringer i kommuneplanens arealdel. Arealstrategien består av fem hovedgrep som må sees i sammenheng med hverandre:

- *Utvikle knutepunktet med mange funksjoner og transportformer*
- *Skape et attraktivt sentrum og fortette med kvalitet*
- *Utvikle lokalsentre med gode bo- og nærmiljø*
- *Bevare og styrke blågrønn struktur*
- *Legge til rette for næring, industri, og et effektivt transportnett*

Bystrategi Grenland

Bystrategi Grenland er det regionale samarbeidet om areal og transport siden 2008. Det sentrale i bystrategi-samarbeidet er hovedmålene, Regional plan for samordna areal og transport i Grenland (ATP Grenland 2014), Belønningsavtalen og nullvekstmålet, Bypakke Grenland, og bystrategien. Bystrategi Grenland har 3 hovedmål:

- *Grenland skal være et attraktivt sted å bo med levende bysentra og gode transportløsninger*
- *Regionen skal være attraktiv for et mangfoldig næringsliv og høykompetent arbeidskraft*
- *Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange*

Nullvekstmålet

Gjennom «belønningsavtalen» (2021-2024) er Porsgrunn kommune forpliktet til nullvekstmålet som defineres slik: «I byområdet skal klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange». Gjennom denne avtalen får Grenland betydelige midler årlig, som blant annet benyttes til reduserte billettpriser og forsterket rutetilbud på buss og tog. Et vilkår for tildelingen er at byområdet når nullvekstmålet. Det innebærer at persontransport med bil ikke skal øke i Grenland, med utgangspunkt i 2019. Arealbruk er av vesentlig betydning for måloppnåelsen.



Verdiskapende fortetting i Grenland (2020)

Rapporten synliggjør et stort utviklingspotensial i både Porsgrunn og Skien, med 80-100% økning i antall bosatte og ansatte i gangavstand til knutepunktene. Samtidig som rapporten viser potensial for flere bosatte og ansatte, viser den også muligheter for mer grøntareal i sentrum – fortetting med kvalitet. Rapporten peker på at utvikling av kompakt bebyggelse i kombinasjon med sammenhengende gangbare bymiljø, tilgang til parker og god kollektivdekning skaper attraktive bo- og arbeidssteder. I tillegg bidrar økt tetthet i sentrum til en mer attraktiv by fordi markedsgrunnlaget for handel og tjenestetilbud blir større.

Byformveileder for Porsgrunn (2023)

Byformveilederen er et verktøy for utviklere i oppstartsfasen av et nytt prosjekt. Byformveilederen definerer byform med 23 bykvaliteter som til sammen danner den attraktive, bærekraftige byen. Sentrum analyseres gjennom de fire temaene identitetssterk by, blågrønn by, tilgjengelig by og tett, funksjonsblandet by, og sentrum deles inn i ulike delområder hvor kvaliteter og utfordringer beskrives. Det defineres oppgaver til de ulike områdene basert på analysen. Utviklere bruker dette som grunnlag for å utarbeide en byformanalyse for sitt prosjekt. Dagens situasjon, omgivelsene og oppgavene påvirker det nye prosjektet, og målet å fortette med kvalitet og at et hvert nytt prosjekt skal gi mer til byen enn det tar.

Lokale vedtak

[Bystyret sak 84/15, 03.09.2015](#) Tilrettelagte boliger for prioriterte grupper.

[Bystyret sak 85/15, 03.09.2015](#) Revidering av retningslinjer for tildeling av kommunalt disponerte boliger.

[Bystyret sak 14/16, 11.02.2016](#) Boligforsyning til flyktninger og andre målgrupper for det boligsosiale arbeidet.

[Bystyret sak 70/15, 11.06.2016](#) Retningslinjer for tildeling av startlån og tilskudd til etablering og tilpasning.

1.2. Nasjonalt

«Alle trenger et trygt hjem» Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)

Den nasjonale strategien for den sosiale boligpolitikken samler og målretter den offentlige innsatsen overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer, og gi hjelp til dem som ikke selv klarer å skaffe og beholde en egnet bolig. Målet er at alle skal kunne skaffe seg og beholde en egnet bolig. Strategiens prioriterte mål er 1) at flere skal kunne eie egen bolig, 2) leie skal være et trygt alternativ, 3) sosial bærekraft i boligpolitikken, og 4) tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse.

Handlingsplan for fysisk aktivitet (2020)

Fysisk aktivitet er en forutsetning for god livskvalitet og god helse. Aktivitetsnivået synker med alderen, og folk er generelt for lite fysisk aktive. Hensikten med handlingsplanen er å skape et mer aktivitetsvennlig samfunn og økt fysisk aktivitet i befolkningen, som betyr bedre folkehelse. Det er fem innsatsområder, hvorav det ene er *gå- og aktivitetsvennlige nærmiljøer*, hvor følgende trekkes frem: *helhetlig planlegging, tilrettelegge for gåing og sykling, utvikle flere nærmiljøer, mer aldersvennlige omgivelser.*

Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

For at folk skal kunne bo i en egnet bolig hele livet, defineres fire innsatsområder. Flere skal få anledning til å eie egen bolig, et trygt og forutsigbart leiemarked, ivaretagelse av boligene vi har og bygge de vi trenger, og styrket innsats for vanskeligstilte på boligmarkedet.



Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga – Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar

For bedre folkehelse med mindre forskjeller er det definert seks innsatsområder. Blant virkemidlene nevnes blant annet aldersvennlighet, godt nærmiljø, sosiale møteplasser og fysisk aktivitet.

Meld. St. 28 (2022 –2023) Gode bysamfunn med små skilnader

Hensikten er å styrke sosial bærekraft, og det er fire innsatsområder, hvorav det ene er *Byplanlegging, boligpolitikk og levande lokalsamfunn*. Arealplanlegging, medvirkning, kompetanse i kommunen, bedre muligheter for å leie og eie bolig, kommunens ansvar når det gjelder boligsosialt arbeid, nye boligformer, god bo- og nærmiljøkvalitet, grøntområder, byrom, møteplasser og universell utforming er noen av virkemidlene.

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime

Regjeringens eldrereform som ble lansert 16. juni 2023. Der presenteres en samlet innsats for et mer aldersvennlig samfunn preget av åpenhet, trygghet og fellesskap. Reformen har fire innsatsområder: Levende lokalsamfunn, boligtilpasning og -planlegging, kompetente og myndiggjorte medarbeidere og trygghet for brukere og støtte til pårørende. De overordnede målene med reformen er å bidra til at eldre kan bo trygt hjemme, og at behovet for helse- og omsorgstjenester blir utsatt gjennom bedre planlegging, styrket forebygging og mer målrettede tjenester. Videre skal den sikre bedre bruk av personell og de samlede ressursene, og gjennom dette bidra til at alle som trenger det får tilgang til gode og trygge tjenester.

Meld. St. 40 (2020-2021) Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030

Bærekraftig utvikling (økonomisk, sosialt og miljømessig) er beskrevet gjennom 17 bærekraftsmål og 169 delmål. Under strategier for å nå bærekraftsmålene pekes det blant annet på folkehelse, fysisk aktivitet og aldersvennlighet for mål *nr 3 God helse og livskvalitet* og kompakt byutvikling, nullvekstmålet, fortetting med kvalitet, god bokvalitet og bomiljø og aldersvennlighet for mål *nr 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn*.

Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre

Det er fem innsatsområder i «Leve hele livet», og hver av disse har fem tilhørende utfordringer og forslag til hvordan dette kan løses. Innsatsområdene er følgende: *et aldersvennlig Norge, aktivitet og fellesskap, mat og måltider, helsehjelp, sammenheng i tjenestene*. KS og Senteret for et aldersvennlig Norge har nettsider med ressurser på dette temaet, Norske Arkitekters landsforbund har også en håndbok i aldersvennlig stedsutvikling (2019).

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet med retningslinjene er å redusere klimagassutslipp, bidra til klimatilpasning og økt miljøvennlig energiomlegging gjennom planlegging. Det er utarbeidet forslag til reviderte retningslinjer som er på høring.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal-, og transportplanlegging. Det er utarbeidet forslag til nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet som er på høring. De nye retningslinjene skal erstatte gjeldende statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)

Formålet med retningslinjene er å fremheve barn og unges interesser i plan- og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, inkludere barn og unges interesser i kommunal planlegging, og være et grunnlag for vurdering i saker der det er konflikt mellom barn og unges interesser og andre interesser.



Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)

Det er forventninger om at kommunen legger til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder, og at boliger i stor grad plasseres tett på sentrum og knutepunkter. En mer kompakt by skal blant annet bidra til å redusere behov for persontransport med bil. I de største byområdene, inkludert Grenland, er det et mål at veksten i persontransporten skal tas med kollektivtransport, sykling og gange. Dette er også et av hovedmålene i Bystrategi Grenland-samarbeidet. Videre forventes det at kommunens boligplanlegging legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging. Det forventes at kommunen tar boligsosiale hensyn i planleggingen ved å legge til rette for vanskeligstilte i boligmarkedet. Det skal planlegges aktivt for å motvirke og forebygge levekårsutfordringer og bidra til utjevning av sosiale forskjeller.

Utvalgte forventninger er gjengitt nedenfor:

19. *Det legges til rette for å utvikle gode lokalsamfunn i bygd og by, i små tettsteder og spredtbygde områder med tilgang til boliger og tjenester i tråd med kommunale forutsetninger og behov.*
20. *I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.*
21. *Det legges til rette for tilstrekkelig boligbygging i kommunene i tråd med lokale og regionale behov. Boligbyggingen bør bidra til gode og varierte boligtilbud og bomiljøer for alle.*
22. *Det legges til rette for boligtilbud for vanskeligstilte i ulike deler av kommunen. Eieretablering for vanskeligstilte vektlegges.*
23. *Det legges til rette for at eldre som ønsker det kan bli boende lenger i egen bolig. Kommunene ser utviklingen i helse- og omsorgstjenester i sammenheng med boligplanlegging og kommunens langsiktige økonomi.*
25. *Det settes av tilstrekkelige arealer av god kvalitet til grønnstruktur, uterom og møteplasser som stimulerer til fysisk aktivitet, naturopplevelse og sosialt fellesskap, samtidig som byer og tettsteder utvikles gjennom fortetting og transformasjon.*
26. *Sykling og gange og kollektivtrafikk prioriteres i byer og tettsteder gjennom planlegging av helhetlig infrastruktur som er sammenhengende, tilgjengelig, attraktiv og trygg. I arbeidet med byvekstavtaler i de store byene skal hovedtyngden av vekst i boliger og arbeidsplasser komme i eller i nærheten av større knutepunkter for å bygge opp under nullvekstmålet, med de tilpasninger som følger av den enkelte avtale.*
27. *Det legges til rette for trygge skoleveier og aktivitetsvennlige nærmiljøer med varierte tilbud for lek og opphold for ulike aldersgrupper. Deltakelse i samfunnet for flest mulig sikres gjennom universell utforming av nye bygninger og uteområder.*
29. *Samfunns- og arealplanleggingen brukes som virkemidler for å utjevne forskjeller, forebygge levekårsutfordringer og sikre en sosial balansert utvikling gjennom boligbygging, lokalisering av teknisk og sosial infrastruktur og offentlige tjenester.*
47. *Ved revidering av kommuneplanens arealdel, vurderer kommunen om tidligere godkjent arealbruk skal endres av hensyn til klima, naturmangfold, kulturmiljø, jordvern, reindrift, klimatilpasning, samfunnssikkerhet og et hensiktsmessig utbyggingsmønster.*
49. *Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.*
51. *Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres ved å legge til rette for kollektivtransport, sykkel og gange, effektiv arealbruk og avgrensede sentrumsområder og tettsteder.*



Lovverk

[Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet \(boligsosialloven\)](#)

Stortinget har vedtatt en ny lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet, jf. Prop. 132 L (2021-2022) og Innst. 85 L (2022-2023). Loven viderefører i hovedsak plikter kommunen har i dag gjennom medvirkningsansvaret i sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7, men presiserer og til dels skjerper ansvaret. De skjerpede kravene gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen og noe strengere krav til saksbehandlingen. Statsforvalteren skal være klageinstans for vedtak etter loven. Loven trådte i kraft 1.7.2023.

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\)](#)

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Loven skal bidra til god utforming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet.

[Lov om husleieavtaler \(husleieloven\)](#)

Loven legger rammer for leieforholdet til kommunen for den enkelte leietaker.

[Lov om folkehelsearbeid \(folkehelseloven\)](#)

Loven skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevning av sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Lovens § 5 krever at kommunen skal ha oversikt over befolkningens helsetilstand og påvirkningsfaktorer. § 7 stiller opp bolig som en av faktorene.

[Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen \(sosialtjenesteloven\)](#)

Loven regulerer kommunale oppgaver og tjenester som NAV skal utføre. Formålsbestemmelsen nedfeller at loven skal bidra til at den enkelte skal leve og bo selvstendig. Av § 15 følger at kommunen skal medvirke til å skaffe bolig til vanskeligstilte som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet. NAV er forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer det selv (§ 27). Tjenester som retten til opplysninger, råd og veiledning, herunder økonomisk rådgivning (§ 17), økonomisk stønad (§ 18), individuell plan (§ 28) og kvalifiseringsprogram (§ 29) er også viktige tjenester i det boligsosiale arbeidet.

[Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester m.m. \(helse- og omsorgstjenesteloven\)](#)

Loven regulerer kommunens ansvar for at personer som oppholder seg i kommunen tilbys nødvendige helse- og omsorgstjenester. Oppfølging, habilitering, rehabilitering og personlig assistanse skal bidra til å utvikle og styrke evnen til å mestre både hverdag og boforhold. Lovens § 3-7 sa at kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til grupper som ikke selv klarer å ivareta sine interesser, herunder bolig med særlig tilpasning og tiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller andre årsaker. Denne paragrafen ble opphevet da lov om kommunenes ansvar for det boligsosiale feltet trådte i kraft.



2. Evaluering av tidligere planer

2.1. Evaluering av forrige boligstrategi

Boligstrategi med handlingsplan 2016-2019 ble vedtatt av bystyret i sak 23/16. Et av hovedmålene for strategien var å styrke kommunens rolle som aktiv boligutvikler. Samtidig sa ett av vedtakspunktene fra bystyret at kommunens egen boligbygging skal skje gjennom et eget foretak, eventuelt gjennom Porsgrunn Utvikling. I 2017 ble det vedtatt at kommunale eiendommer med potensial for utvikling av boliger kunne overføres til det kommunalt eide utbyggingssselskapet Porsgrunn Utvikling AS. Ansvaret for kommunal boligutvikling ble da i hovedsak overført fra kommunens bygg- og eiendomsavdeling til et aksjeselskap. Dette gjorde at flere sentrale tiltak i handlingsplanen som omhandlet boligutvikling i kommunal regi ikke kunne gjennomføres.

En del av tiltakene for å øke samhandling mellom kommunen og private aktører er gjennomført eller påbegynt. Blant annet er det utarbeidet estetikkveileder, veileder og standard for utbyggingsavtaler, veileder til retningslinjene i kommuneplanens arealdel, i tillegg til at det er gjennomført utbyggermøter arrangert av kommunen. Se tabell under for oversikt over status på gjennomføring av tiltak.

Tiltak	Gjennomføring	Kommentar
Utvikle konkret utstillingsprosjekt på spesifikk tomt	Ja	Det er utviklet konkrete fortetningsprosjekter i rapporten «Verdiskapende fortetting i Grenland»
Utarbeide normer for veg og grønnstruktur som skal overtas av kommunen	Ja	Dokumentene er tilgjengelige på kommunens nettsider
Kartlegging av potensielle transformasjonsområder i sentrum	Ja	Fortetningspotensialet i sentrum er kartlagt i rapporten «Verdiskapende fortetting i Grenland»
Utarbeide estetikkveileder	Ja	Estetikkveilederen er tilgjengelig på kommunens nettsider
Utarbeide plan for oppgradering av de viktigste bygatene	Ja	Utarbeidet gjennom Bypakke Grenland-prosjekter
Utbyggermøter i kommunal regi	Ja	Gjennomført av virksomhet for Byutvikling
Veileder og standard for utbyggingsavtaler	Ja	Informasjon om utbyggingsavtaler er tilgjengelig på kommunens nettsider
Veileder til retningslinjene i kommuneplanens arealdel	Delvis	Enkelte bestemmelser i kommuneplanens arealdel har utfyllende informasjon/veiledningstekst
Kartlegge grønnstruktur og lage utbyggingsplan	Delvis	Under arbeid, blir en del av revisjon av kommuneplanens arealdel



Utarbeide en kulturminneplan	Delvis	Planforslaget ble ikke vedtatt
Konkretisere boligbehovet i kommunen iht. boligtyper og beliggenhet	Delvis	Det er gjort noen vurderinger rundt temaet i kommunal planstrategi 2019-2023
Plan for økt attraktivitet av eksisterende boligmasse	Nei	Aktuelt tiltak å videreføre
Opprette samlingssted for kommunale normer og veiledere	Nei	Aktuelt tiltak å videreføre
Utarbeiding av samarbeidsmodeller for boligsosiale tiltak og øvrig tilrettelegging	Nei	Aktuelt tiltak å videreføre
Studentoppgave – transformasjon i sentrum	Nei	Ikke aktuelt å videreføre
Modell av Porsgrunn sentrum	Nei	Ikke aktuelt å videreføre

Følgende tiltak ble tatt ut av planen som følge av vedtaket: Oppstart av to konkrete boligprosjekter per år i kommunal regi, kommunal reguleringsplan av spesielt viktig utbyggingsområde i sentrum, kommunikasjons- og markedsføringsplan for formidling av kommunale boligprosjekter.

2.2. Evaluering av forrige plan for boligsosialt arbeid

Plan for boligsosialt arbeid er én av fire deler i «Temaplaner 2013-2020 for boligsosialt arbeid, psykisk helsearbeid, rusomsorg, samt vold i nære relasjoner». Planen ble vedtatt av bystyret i sak 102/12.

Temaplanen hadde fire innsatsområder:

- *Boligutvikling*
- *Kommunale utleieboliger*
- *Hjelp til å bo eller bli boende*
- *Kompetanse og utvikling*

Innen alle innsatsområdene er det gjennomført mye arbeid som for det meste tas med videre i kommende planer. Det har i perioden blitt etablert følgende konkrete tilbud:

- *Øvingsbolig – kartlegging av bistandsbehov for hjemmeboende personer med nedsatt funksjonsevne*
- *5 boliger Rusfritt hus - for ettervern i en rehabiliteringssituasjon*
- *Det er oppført 9 småhus*
- *Det er etablert ambulant innsatsteam*
- *Midlertidige overgangsboliger*
- *2 Øyeblikkelig hjelp-døgnplasser for personer med rus og psykiske helseproblemer*
- *4 boliger med bemanning for ROP (rus og psykiatri)*



3. Befolkningen

3.1. Folkemengde og befolkningsfremskriving

Folkemengde i Porsgrunn kommune var 37 191 personer ved utgangen av 3. kvartal 2023. Fremskrevet folkemengde for 2050 (SSBs hovedalternativ – faktor MMMM) viser 39 376 personer, en økning på 2 185 personer. For Grenland, som er et sammenhengende område med blant annet felles bolig- og arbeidsmarked, er fremskrevet økning totalt i 2050 på 5 476 personer. Fra siste del av 2023 til 2050 vokser Porsgrunn med rundt 84 personer per år i snitt. Veksten er noe større de førstkomende årene, og ligger på i underkant av 100 personer per år fram til 2040. (SSB, 2023 – tabell 13600, 01222)

Folkemengde (antall personer)	2023 (K3)	2030 (MMMM)	2040 (MMMM)	2050 (MMMM)	Endring (2023-2050)	Ca. endring/år (2023-2050)	Ca. prosent endring (2023-2050)
Porsgrunn	37 191	37 707	38 709	39 376	2 185	84	5,8
Skien	56 528	57 209	58 703	59 642	3 114	120	5,5
Bamble	14 216	14 097	14 116	14 093	-123	-5	-0,9
Siljan	2 389	2 483	2 614	2 689	300	12	12,6
<i>Sum Grenland</i>	<i>110 324</i>	<i>111 496</i>	<i>114 142</i>	<i>115 800</i>	<i>5 476</i>	<i>211</i>	<i>5,0</i>

For befolkningsframskrivinger er det usikkerhet knyttet til fremtidig fruktbarhet og dødelighet. Samtidig er usikkerheten størst når det gjelder innvandring, som er knyttet til politikk og verdenssituasjonen.

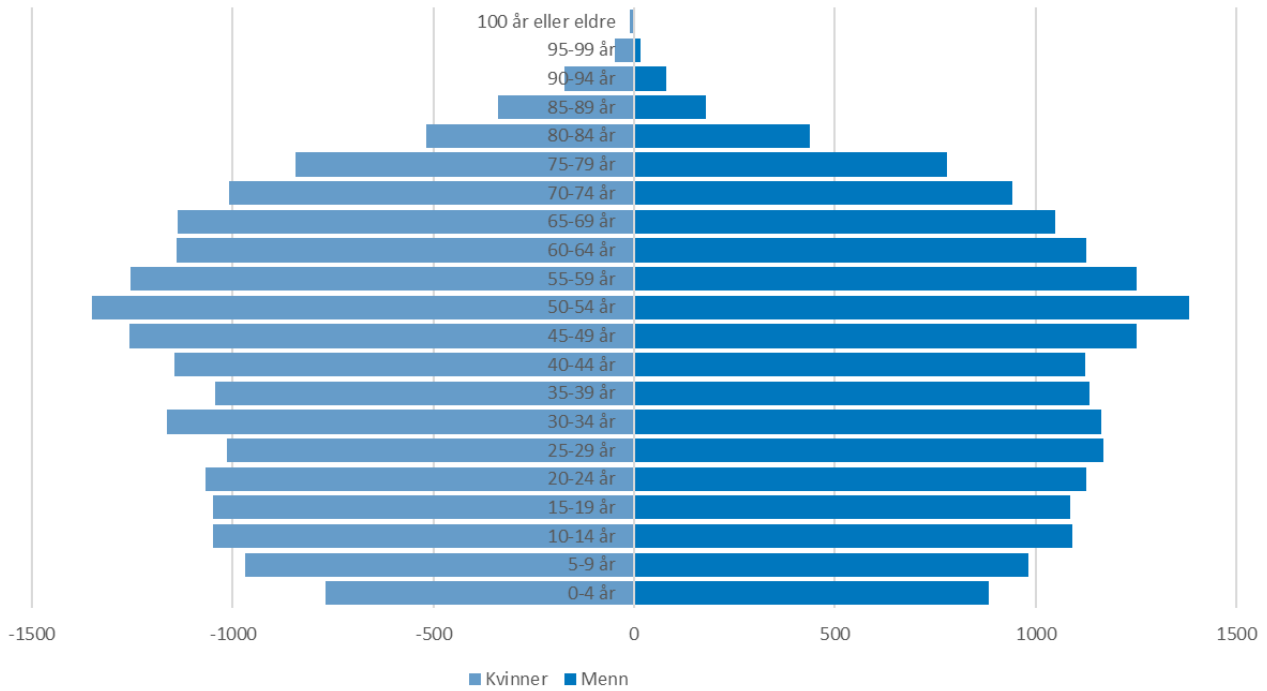
Befolkningspyramidene på neste side viser den klareste demografiske trenden for tiårene som ligger foran oss: Det blir færre yngre og flere eldre. Framskrivningene viser at Porsgrunn kommune vil ha ca. 250 personer færre i alderen 0-19 år i 2050 sammenlignet med 2022, og ca. 3 650 flere personer over 70 år. Porsgrunn kommune har allerede en overrepresentasjon av personer i alder fra 45 år og oppover når man sammenligner med Norge. Porsgrunn skiller seg ikke så mye fra andre byer på samme størrelse, men selv med ca. 2 900 studenter ved USN Campus Porsgrunn er aldersgruppen 24-34 år underrepresentert sammenlignet med Norge (Prognosesenteret, 2022).

Dette gjenspeiles også i husholdningstyper. Unge husholdninger og barnefamilier er underrepresentert, mens godt voksne husholdninger med både enslige og par er noe overrepresentert (Prognosesenteret, 2022).

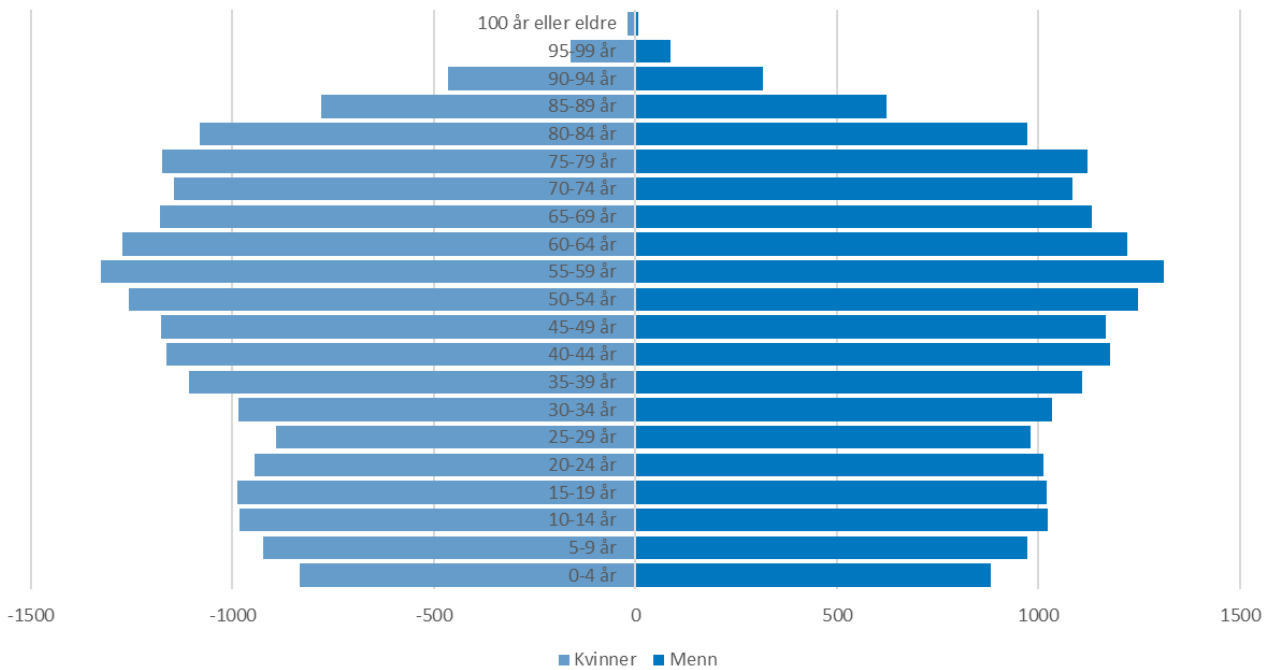
Personer fra 45 års alder og oppover er allerede overrepresentert i Porsgrunn kommune når man sammenlikner med Norge. Fremover blir det vesentlig flere eldre og færre yngre i Porsgrunn, og det er forventet en befolkningsvekst på cirka 84 personer per år frem mot 2050.



Befolkning Porsgrunn kommune, 2022



Fremskrevet befolkning Porsgrunn kommune, 2050



Kilde: SSB 2023, regionale befolkningsfremskrivninger - tabell 13600



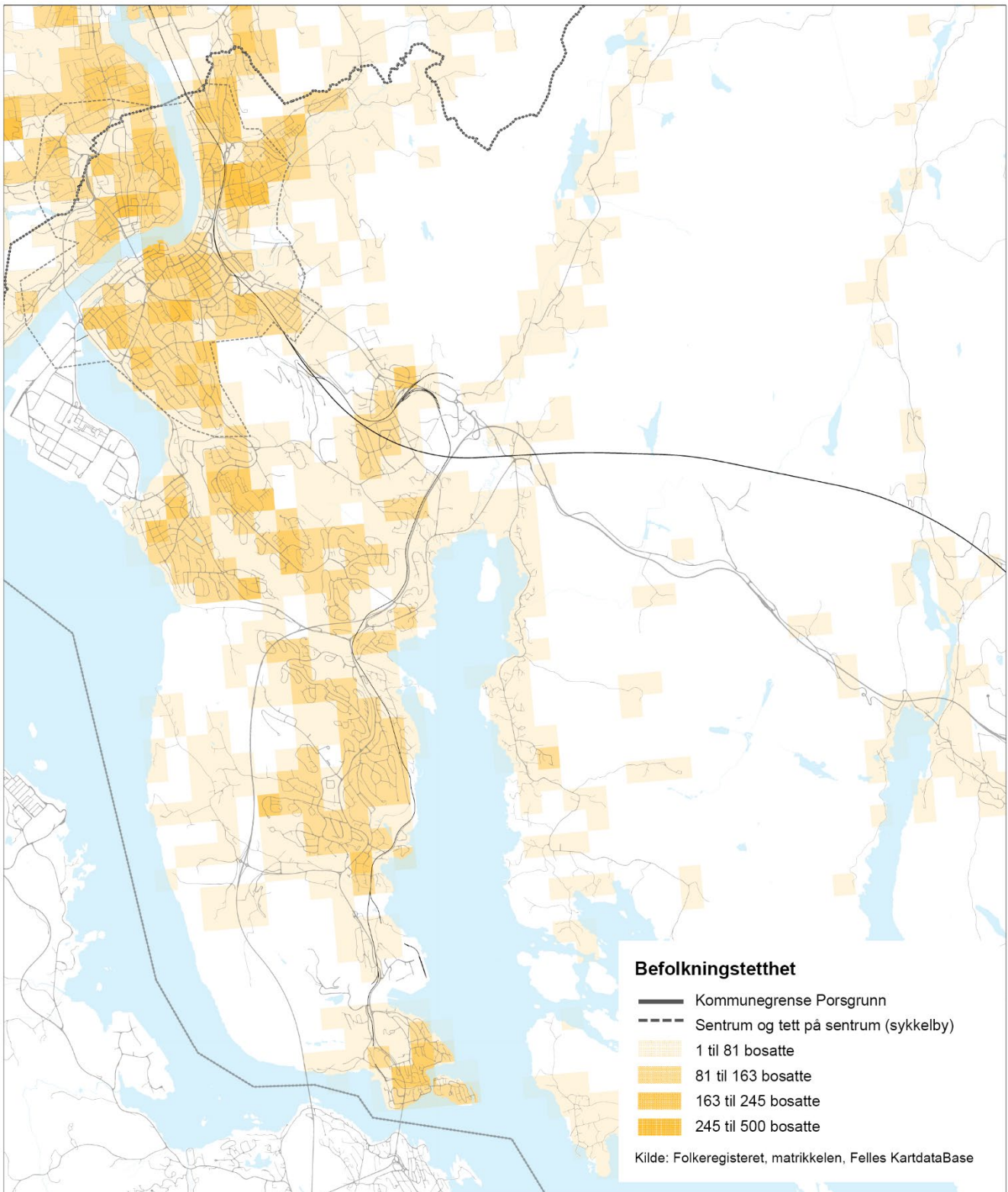
3.2. Befolkningstetthet, befolkningsendring, og skoler

Kartet på neste side viser *befolkningstettheten* i Porsgrunn kommune. Fargede ruter illustrerer antall bosatte. Jo sterkere gul farge, desto flere bosatte. Den høyeste tettheten finnes i sentrum og tett på sentrum, der bor omtrent halvparten av Porsgrunns befolkning. Ellers er det en viss tetthet i en del bydeler.

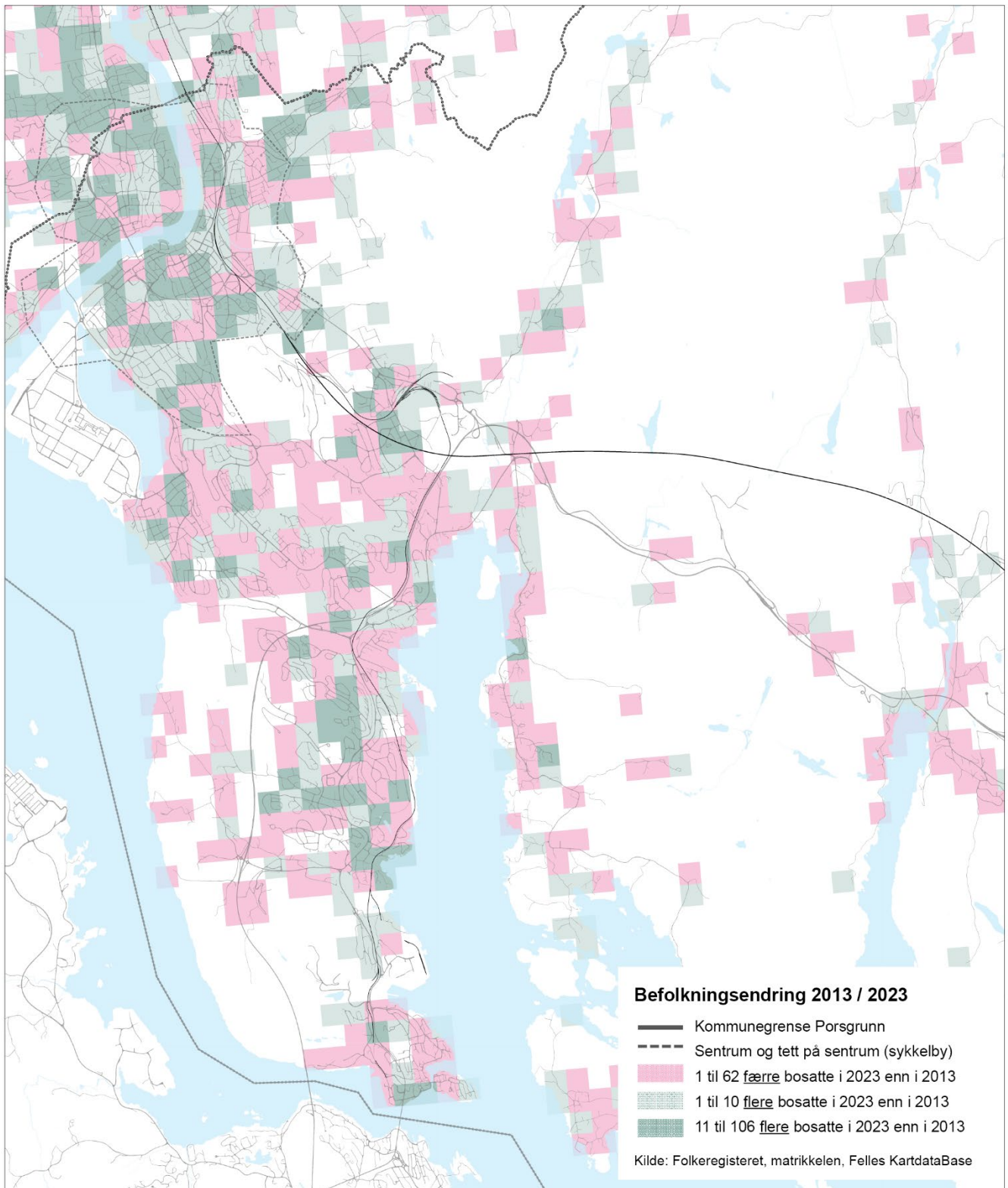
Det neste kartet viser *befolkningsendring* i Porsgrunn kommune, basert på et øyeblikksbilde av befolkningen i 2013 og 2023. Fargede ruter illustrerer om det er flere eller færre bosatte i ruten i 2023 enn det var i 2013. Rosa ruter betyr at det er færre bosatte i ruten i 2023 enn i 2013. Grønne ruter betyr at det er flere bosatte i ruten i 2023 enn i 2013. Flere områder i sentrum og tett på sentrum har flere bosatte i dag enn for 10 år siden. En del andre områder har færre bosatte i dag enn for 10 år siden.

Det siste kartet viser *lokalisering av skoler med antall elever, samt lokalisering av barnehager* i Porsgrunn kommune. Grunnskolene er spredt lokalisert i kommunen. 36% av grunnskole-elevene går på skole i sentrum og tett på sentrum, 64% av grunnskole-elevene går på skoler i andre deler av kommunen. Når det gjelder videregående skole, fagskole, folkehøgskole og universitet samlet, er 97% av elevene/studentene lokalisert i sentrum og tett på sentrum (3 skoler), og 3% av elevene/studentene lokalisert i andre deler av kommunen (1 skole).

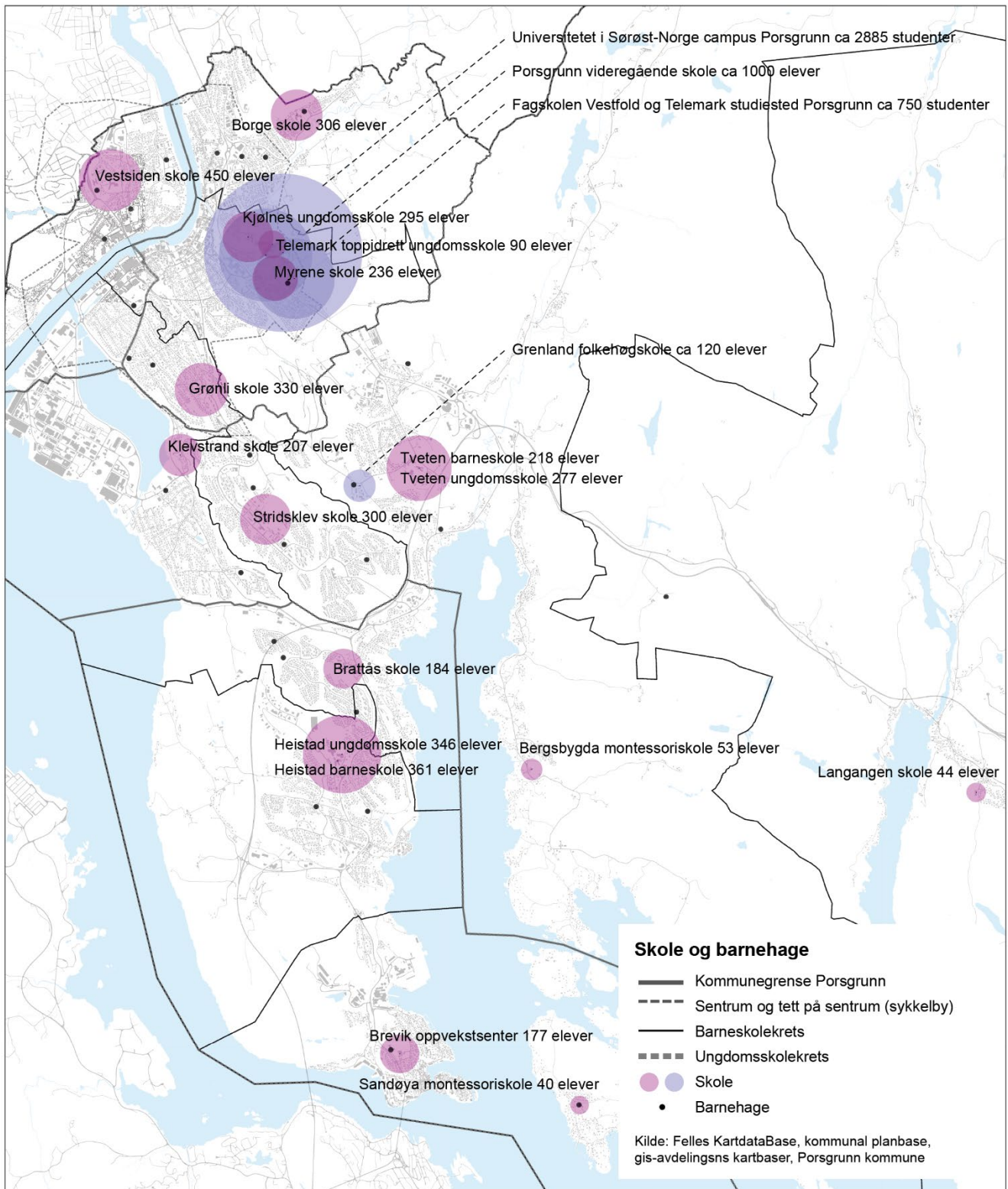
Omtrent halvparten av Porsgrunns befolkning bor i sentrum og tett på sentrum. Høyere tetthet av bosatte og ansatte i sentrum bidrar til at flere kan benytte kollektiv, sykkel og gange til jobb, skole og servicetilbud. Flere bosatte og ansatte i dette området styrker markedsgrunnlaget for bedre togtilbud, handel og service, og bidrar til en mer levende by. Kompakt byutvikling, blant annet gjennom å lokalisere nye boliger til sentrum og tett på sentrum, bidrar til å nå nullvekstmålet og bevare natur- og landbruksområder.



Befolkningstetthet 2023



Befolkningsendring 2013 / 2023



Skole og barnehage 2023



3.3. Husholdninger

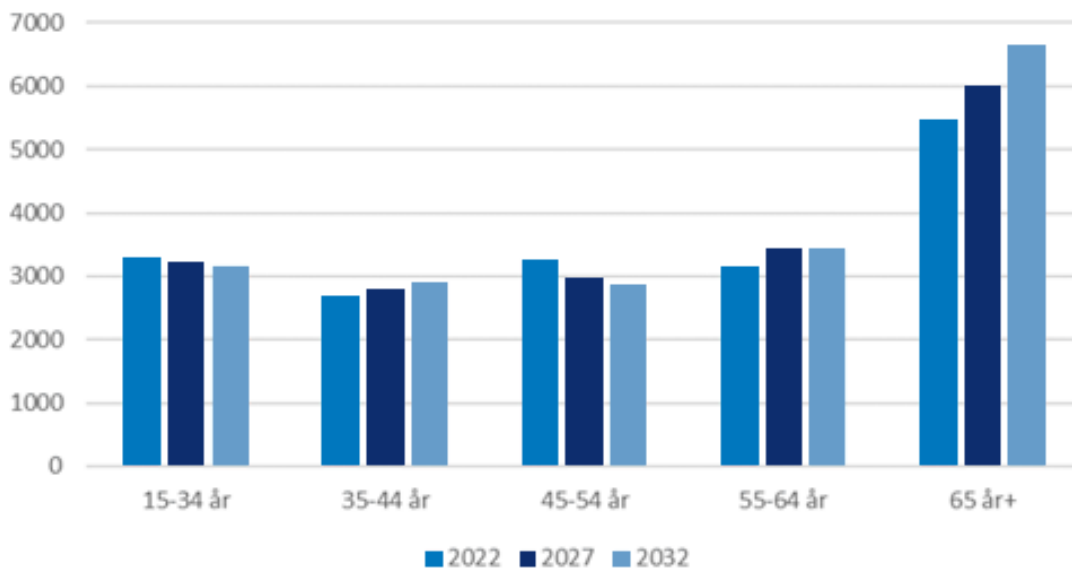
I 2023 var det i alt 17 840 husholdninger i Porsgrunn kommune, med snitt på 2,04 personer per husholdning (SSB, 2023 – tabell 09747). Prognosesenteret forventer at Porsgrunn kommune i snitt vil få 118 nye husholdninger per år de neste ti årene. Porsgrunn har derfor behov for ca. 118 nye boliger per år. Den gjennomsnittlige husholdningsstørrelsen er synkende med alder, som vist i tabellen under.

Husholdninger - aldersgrupper	Antall husholdninger	Personer per husholdning
18-34 år	3 258	2,32
35-44 år	2 663	1,66
45-54 år	3 238	1,63
55-64 år	3 130	1,54
65+ år	5 454	1,39

Husholdninger i Porsgrunn kommune, Prognosesenteret 2022

I 1970 var det i snitt 2,9 personer per husholdning på landsbasis, mens tallet i 2022 var 2,12. Personer per husholdning i Porsgrunn kommune har sunket med ca. 0,1 de siste ti årene (SSB, 2023 – tabell 09747).

Tabellen under viser fremskriving av antall husholdninger i de ulike aldersgruppene i Porsgrunn kommune, og at det blir en betydelig økning i den eldste gruppen.



Husholdningsfremskriving i Porsgrunn kommune, Prognosesenteret 2022



3.4. Eldre og aldersvennlighet

En aldrende befolkning er en av de viktigste samfunnsutfordringene vi står overfor. I 2040 vil Norge ha nesten en kvart million flere innbyggere over 80 år, noe som er en dobling sammenlignet med i dag (SSB, 2023 - tabell 13600). Selv om nordmenn lever stadig lengre og mange eldre holder seg friske, må det samtidig planlegges for at flere vil ha behov for helse- og omsorgstjenester i fremtiden. For å sikre både bærekraftige velferdstjenester og en god alderdom for flest mulig, må det legges til rette for at eldre kan bo trygt hjemme lenger. En nøkkel til dette er forebyggende tiltak på et tidlig tidspunkt (Bu trygt heime, 2023).

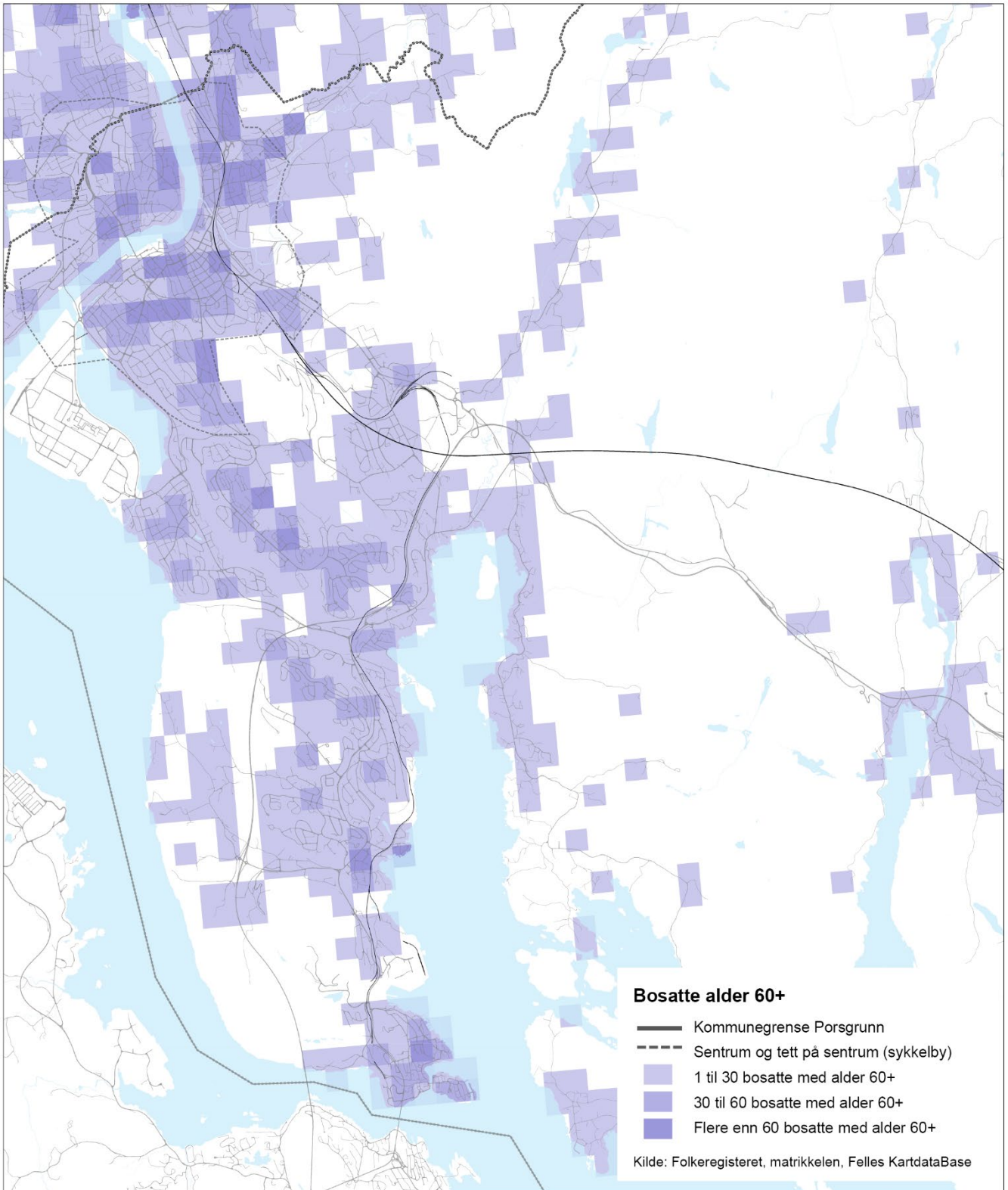
I stortingsmeldingen «Bu trygt heime – fellesskap og meistring» trekkes det frem som viktig å arbeide for å skape alders- og demensvennlige lokalsamfunn som støtter opp under aktivitet, deltakelse og møte mellom generasjoner. Tilgang til kulturopplevelser, naturområder og et godt fysisk og sosialt inkluderende miljø vurderes som viktig for et levende lokalsamfunn. I stortingsmeldingen lanseres et eldreboligprogram der det overordnede målet er å bidra til at alle skal ha tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø. For å nå dette målet trekkes det fram som viktig å satse på boligtilpasning og -planlegging. Gjennom eldreboligprogrammet ønsker regjeringen blant annet å stimulere til at flere eldre øker bevisstheten rundt og tar ansvar for egen bosituasjon. «*Bolig er først og fremst et privat ansvar. Utgangspunktet er derfor at den enkelte må ta ansvar for å tilpasse boligen sin eller flytte til en mer egnet bolig, og at dette må finansieres gjennom egne, private midler.*» Bu trygt heime, 2023.

Enkelte vil ikke ha mulighet til å gjøre disse grepene, og det er ingen plikt til å gjennomføre tiltak. Kommunen har plikt til å tilby helse- og omsorgstjenester når behovet oppstår. For å forebygge eller utsette behov for helse- og omsorgstjenester er det viktig at en stor del av befolkningen planlegger boligsituasjonen i alderdommen (Bu trygt heime, 2023). Stortingsmeldingen peker også på et behov for å utforske mulighetene for nye og mer sosiale boformer, og at dette kan bidra til økt trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for den enkelte. Rundt 4 av 10 over 80 år er ensomme, og for dem som bor alene eller har svekket helse er tallet nesten 5 av 10. Ensomhet kan ha en negativ effekt på både fysisk og psykisk helse (Prop. 64 L. Lov om eldreombudet, 2020).

Aldersvennlighet er viktig for en bærekraftig velferdsutvikling der eldre skal kunne bidra, leve aktive liv og bevare sin selvstendighet så lenge som mulig (Aldersvennlig Norge, 2020 – Notat om bærekraft og aldersvennlighet). Heving av bokvaliteten i eksisterende boliger, og tilrettelegging for sosiale og trygge nabolag er blant virkemidlene for å oppnå god aldersvennlighet. Forhold som er tilpasset de eldre vil også komme resten av befolkningen til gode.

Kartet på neste side viser bosatte i Porsgrunn kommune med alder 60+. Fargede ruter illustrerer antall bosatte med alder 60+, jo sterkere lilla farge på ruten, desto flere bosatte med alder 60+ i ruten.

For å legge til rette for at eldre skal kunne bo trygt hjemme lenger og forebygge og utsette behov for tjenester, er det behov for å tilpasse eksisterende boliger. Med økende alder blir det i snitt færre personer per husholdning, og mange eldre bor alene. For å legge til rette for et aldersvennlig samfunn er det viktig å utvikle sosiale og trygge nabolag. Dette er positivt for alle aldersgrupper. Når det gjelder bygging av nye boliger kan sosiale boformer blant annet bidra til å motvirke ensomhet, også dette er positivt for alle uavhengig av alder. Lokalisering av nye boliger i sentrum og tett på sentrum hvor omtrent halvparten av Porsgrunns befolkning bor, hvor det er god tilgjengelighet til kollektivtilbudet, infrastruktur for gående og syklende, variert tilbud av sosiale møteplasser, og nærhet til service- og kulturtilbud gjør at flere (eldre) kan håndtere daglige gjøremål selv, og være aktive deltakere i lokalsamfunnet.



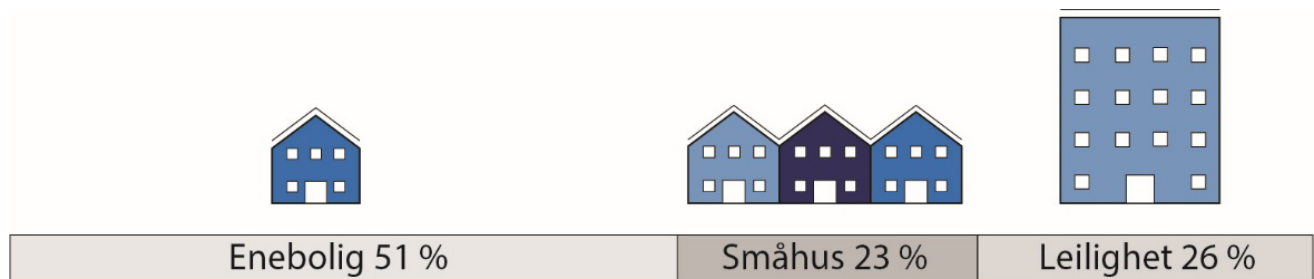
Bosatte alder 60+ 2023



4. Boligene og boligmarkedet

4.1. Boligmassen

Ved inngangen til 2023 var det i alt 17 960 boliger i Porsgrunn kommune (SSB 2023 – tabell 06265). Eneboligandelen er 51% (9 122), som er noe høyere enn landsgjennomsnittet. Småhusandelen er 23% (4 194) som er rett over landsgjennomsnittet. Andelen leiligheter er 26% (4 644), dette er betydelig lavere enn landsgjennomsnittet.



Fordeling av boligtyper i Porsgrunn kommune for 2023 (SSB – tabell 06265)

Tabellen til høyre viser antall boenheter det er gitt igangsettingstillatelse til per år i Porsgrunn kommune 2015-2023. 232 studentboliger i 2023 er tatt ut av tabellen. Det er i gjennomsnitt gitt igangsettingstillatelse til 150 boenheter per år. Boligene i Porsgrunn har en snittalder på 46 år, mens snittet på landsbasis er 34 år. I Porsgrunn, og landet for øvrig, saneres få boliger. Dette henger antakelig sammen med at mange eier bolig og ivaretar egen bolig, og at byggekvaliteten er god. I Porsgrunn ble i snitt 14 boliger sanert hvert år fra 2009 til 2021 (Prognosesenteret, 2022).

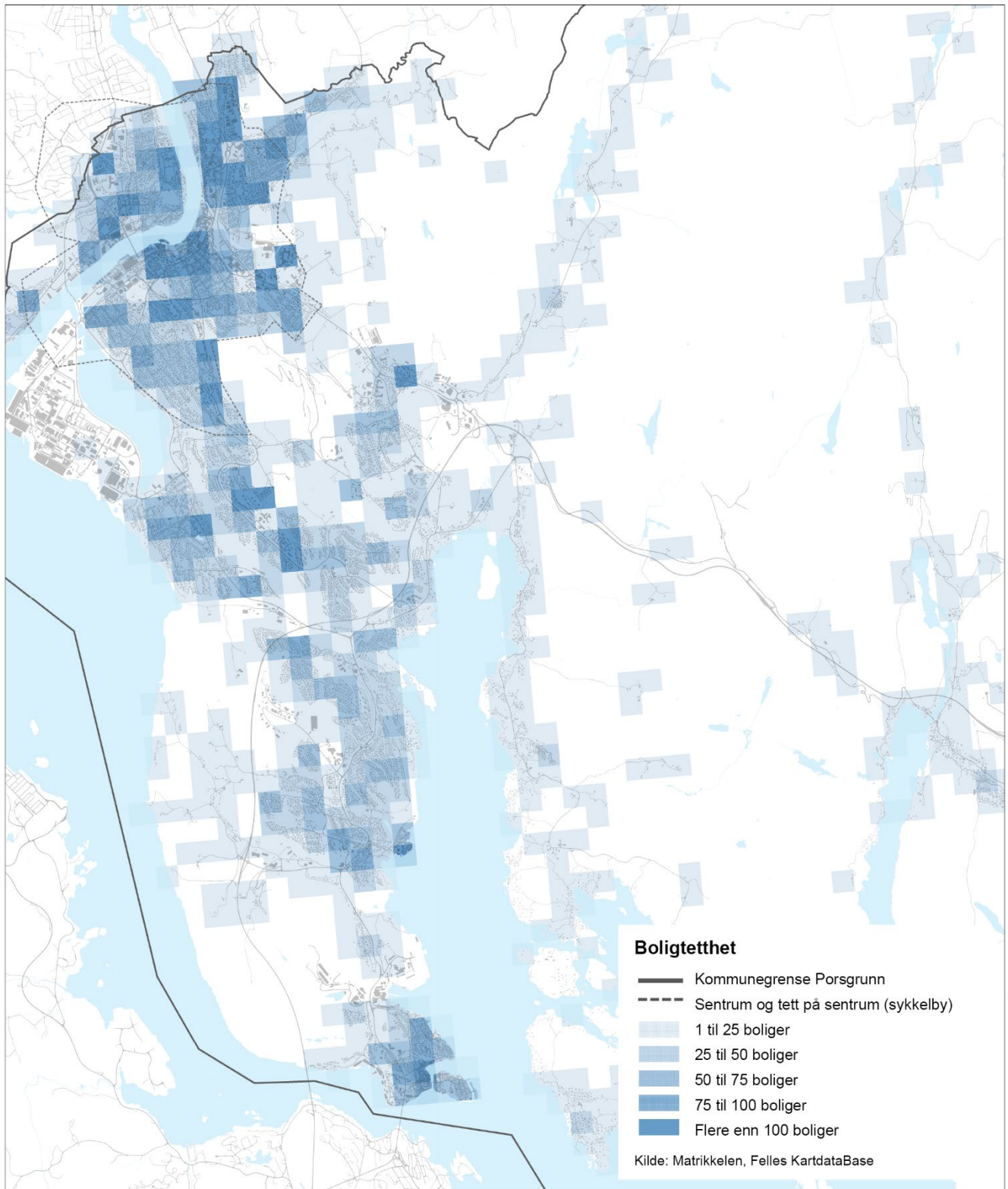
År	Antall boenheter
2015	55
2016	136
2017	135
2018	297
2019	140
2020	132
2021	150
2022	139
2023	169
Sum 2015-2023	1353
Snitt 2015-2023	150

Tabell antall nye boenheter per år, matrikkelen Porsgrunn kommune

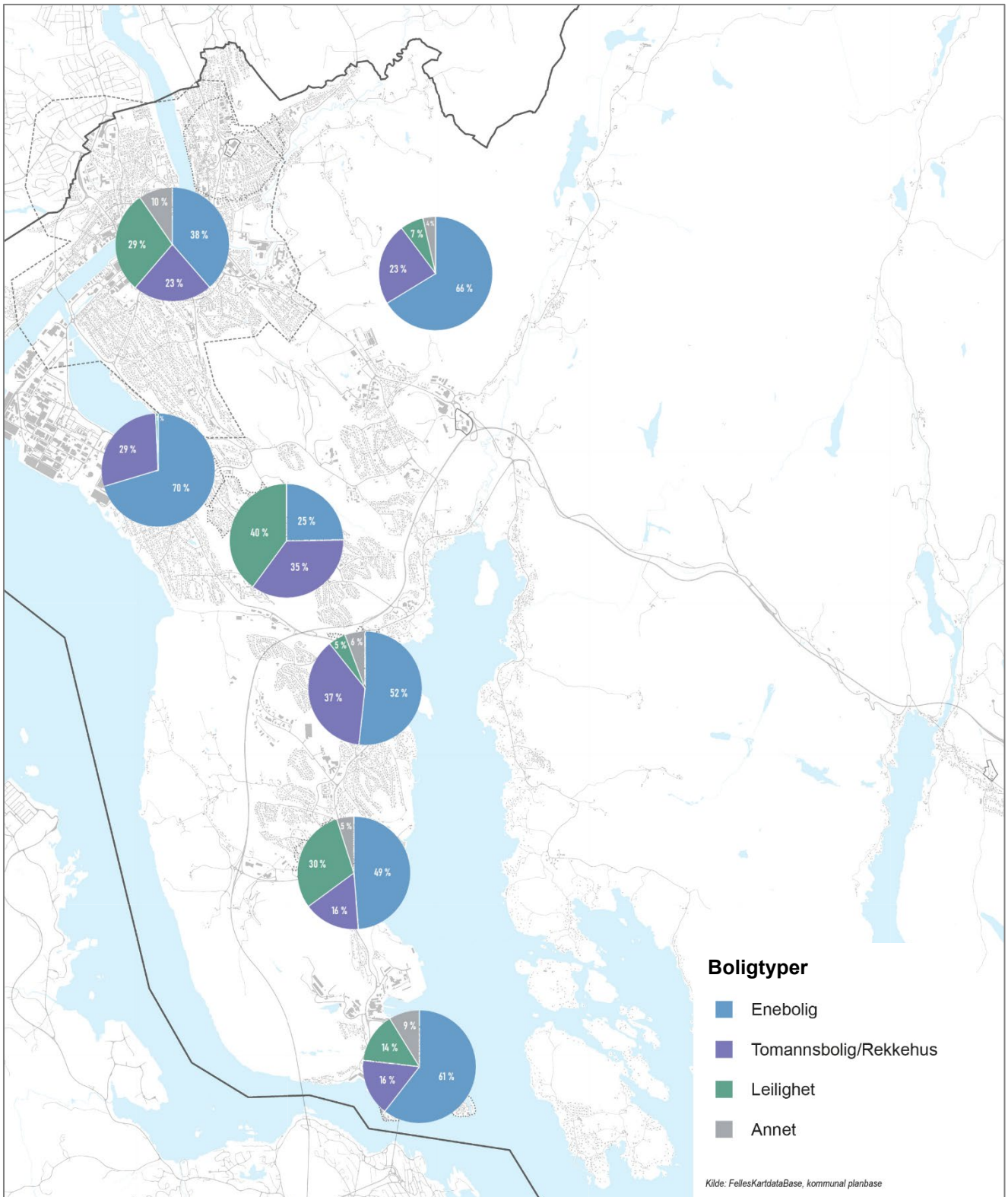
Det følger av Studentboligundersøkelsen 2023 (NSO) at Studentsamskipnaden i Sørøst-Norge har 265 hybelenheter ved Campus Porsgrunn. Det tilsvarer en dekningsgrad på 7,71 %. Den nasjonale dekningsgraden er 14,73 %. Norsk studentorganisasjon sitt nasjonale mål er 20 % dekning. Med 232 nye studentboliger på Kjølnes er dekningsgraden ved Campus Porsgrunn rundt det nasjonale snittet.

Kartet på neste side viser boligtettheten i Porsgrunn kommune. Den høyeste boligtettheten er i sentrum og tett på sentrum, ellers er det en viss tetthet i enkelte andre bydeler. Det neste kartet viser fordeling av boligtyper i de ulike bydelene. I de fleste bydelene er det et stort overskudd av eneboliger og underskudd av leiligheter, jf. Rapport om boligbehovet i Porsgrunn kommune (Prognosesenteret, 2022). I sentrum og tett på sentrum er det et variert tilbud av boligtyper.

Porsgrunn har flere eneboliger og færre leiligheter enn landsgjennomsnittet. Siden 2015 er det i snitt bygget 150 boliger hvert år. Lokalisering av nye boliger gjennom fortetting med kvalitet i sentrum bidrar til å nå overordna mål. For boligutvikling i sentrum er det viktig å videreutvikle et variert boligtilbud. Det er behov for flere leiligheter, sosiale/nye boformer, og noe rekkehus/tomannsboliger/flermannsboliger og liknende boformer.



Boligtetthet 2023



Boligtyper 2023



4.2. Tilpasning av eksisterende boliger

Det følger av stortingsmeldingen «Bu trygt heime» at det å øke tilgjengeligheten i og rundt boliger og øke andelen egnede boliger er viktig for å nå målet om at flere eldre skal kunne bo trygt hjemme. Videre er det behov for tiltak på eksisterende boliger for å redusere energiforbruket.

Mellom ti og tjue prosent av boligmassen er tilgjengelig for alle (NHF, 2021). For å gjøre en bolig mer tilgjengelig og tilpasset funksjonsnedsettelse, er det flere tiltak som kan vurderes. I informasjonsheftet «Boligtilpassing» fra NAV og Husbanken (2012) listes følgende opp som aktuelle tiltak:

- Adkomst i form av ramper eller heis
- Tilbygg eller ombygging av bad og kjøkken
- Tilpasse planløsning på inngangsplanet
- Installasjon av innvendig heis eller trappeheis
- Utvidelse av dører
- Fjerning av terskler
- Plassering av håndtak
- Installasjon av ledelinjer
- Endring av belysning

I informasjonsheftet listes også følgende lån- og tilskuddsordninger opp:

- Tilskudd fra NAV Hjelpemiddelsentral i stedet for heis eller rampe – for dem som har rett på heis eller rampe. Kan for eksempel innebære terrengtilpasning for å få trinnfri adkomst til bolig
- Utredningstilskudd fra Husbanken – gis funksjonshemmede og andre som har behov for tilrettelegging av boligen. Enkle undersøkelser utført av fagkyndig kan dekkes, avhengig av brukers økonomi og behov.
- Prosjekteringstilskudd fra Husbanken – gis funksjonshemmede og andre som har behov for tilpasning av boligen. Tilskudd til prosjektering av fagkyndig (arkitekthonorar e.l.) kan dekkes, avhengig av brukers økonomi og behov.
- Tilskudd fra kommunen til etablering i egen bolig – for husstander med svak økonomi (økonomisk behovsprøvd). Tilskuddet kan gis til oppføring, utbedring/tilpasning, kjøp og refinansiering av bolig. Gis ofte i kombinasjon med lån. Se også pkt. 8.4
- Tilskudd fra kommunen til tilpasning av bolig – for eldre og funksjonshemmede (økonomisk behovsprøvd). Tilskuddet gis til enklere tilpasning av bolig. Se også pkt. 8.4
- Bostøtte fra kommunen – skal hjelpe husstander med lave inntekter og høye boutgifter til å etablere seg og bli boende i en god bolig. Forholdet mellom boutgifter og inntekter for husstanden avgjør om det bevilges bostøtte og hvor stor støtten blir. Se også pkt. 8.4
- Startlån fra kommunen – til personer som har problemer med å etablere seg i egen bolig og til vanskeligstilte som har behov for å kunne bli boende i boligen. Startlån kan også gis til utbedring av bolig. Se også pkt. 8.4
- Grunnlån fra Husbanken – til finansiering av nye boliger og utbedring av brukte boliger. Grunnlån kan også gis til spesialtilpassing av boliger for funksjonshemmede. Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 % av de utbedringskostnader Husbanken godkjenner.



Enova (2024) gir økonomisk støtte til mange klima- og energiltak for både bedrifter og privatpersoner. Nedenfor er noen av tiltakene som listes opp på enova.no som kan bidra til lavere strømforbruk og bedre innneklima:

- Solcelle-/solfangeranlegg
- Varmepumpe
- Etterisolere
- Bytte vinduer/dører
- Balansert ventilasjon
- Installere rentbrennende vedovn

I EU er det enighet om et nytt direktiv om bygningers energieffektivitet, som vil påvirke både nye og eksisterende boliger (ikke formelt vedtatt per februar 2024). Dette blir også gjeldende for Norge gjennom EØS-avtalen ved et formelt vedtak. Dersom direktivet vedtas, kan det bli krav om at svært mange boliger i Norge må oppgraderes i årene som kommer, og finansiering og gjennomføring av energiltak blir viktige temaer i årene som kommer (DN, 2024).

Det er et overordna mål at eldre kan bo trygt hjemme lenger. Tilpasning av eksisterende boliger og utvikling av sosiale og trygge nabolag, for god bokvalitet og god livskvalitet, er nødvendig for å legge til rette for dette. Generelt er klima- og energiltak i eksisterende boliger nødvendig for å bidra til redusert energiforbruk.

4.3. Boligmarkedet

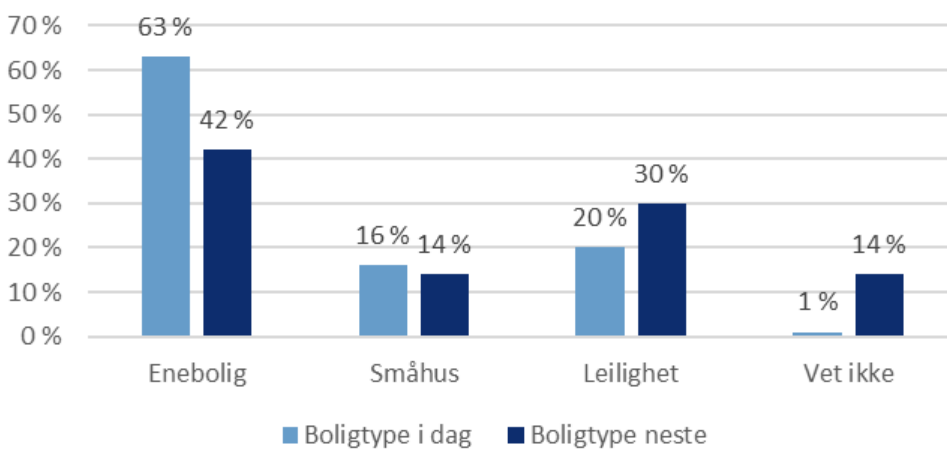
Boligverdien på eneboliger i Porsgrunn ligger så vidt over nivået for Norge sett under ett. For leiligheter er nivået kun rundt halvparten sammenlignet med hele landet. Småhusene ligger på ca. 75 % av verdien sammenlignet med hele landet. Høyere gjennomsnittsalder på boligene enn landet bidrar til lavere boligverdinivå. Det er de store byene som drar verdiene på det nasjonale nivået opp. Porsgrunn ligger på omtrent samme nivå som andre byer på samme størrelse (Prognosesenteret, 2022).

Det er betydelige forskjeller mellom ulike aldersgrupper og kjønn når det gjelder kjøpskapasitet. Menn mellom 55 og 74 år har høyest kjøpskapasitet, mens den yngste aldersgruppen har den laveste. Enslige kvinner har det vesentlig tøffere enn enslige menn i boligmarkedet. Når vi sammenligner kjøpskapasitet i Porsgrunn med Norge som helhet ligger Porsgrunn noe under. Samlet har Porsgrunn et sunt forhold mellom boligpriser og kjøpekraft (Prognosesenteret, 2022).

I 2023 var gjennomsnittlig bokostnad i Porsgrunn kommune ca. 160 000 kr. Landsgjennomsnittet var ca. 179 000 kr. Bokostnadene inkluderer kommunale avgifter, renter, energi, forsikring, vedlikehold, eiendomsskatt, og tar utgangspunkt i en standard enebolig på 120 kvm. De kommunale avgiftene for feiing, vann, avløp og renovasjon var i 2023 ca. 17 000 kr i Porsgrunn kommune, mens landsgjennomsnittet var ca. 16 000 kr (Bokostnader - Huseierne).



I forbindelse med rapport om boligbehovet i Porsgrunn kommune (2022) utarbeidet av Prognosesenteret, er det gjennomført en spørreundersøkelse blant kommunens innbyggere. Der kommer det fram at rundt 1800 husholdninger i kommunen har flytteplaner hvert år. Tabellen under viser hvilken boligtype husholdningene har i dag, og hvilken boligtype de ønsker å flytte til. Det er betydelig færre som ønsker enebolig enn de som bor i det i dag, og betydelig flere som ønsker leilighet enn de som bor i det i dag. Tallene for boligtype i dag og boligtype neste stemmer godt overens med Husbankens nasjonale boligundersøkelse for 2022. Også der kommer det fram at det er færre som ønsker enebolig enn de som bor i det i dag, og flere som ønsker leilighet enn de som bor i det i dag (Husbanken, 2022).



Tabell boligtype i dag og ønsket boligtype neste, Prognosesenteret 2022

Nåværende boliger er i gjennomsnitt på 154 kvadratmeter, mens ønsket størrelse på neste bolig i gjennomsnitt er på 127 kvadratmeter. Det er et økende behov for boliger med 2 soverom og et redusert behov for boliger med 3 soverom. Andelen som forventer 2 soverom i neste bolig, er høyest blant de eldre. I aldersgruppen 35-54 år er det størst andel som ser for seg 3 soverom i neste bolig. Det er ingen som ser for seg at neste bolig ikke skal ha et separat soverom. Nærhet til butikker og servicetilbud er det som flest nevner som et avgjørende kriterium for valg av bosted. Dette er et kriterium som er viktig for langt flere av de som bor i leilighet eller forventer å bo i leilighet i neste bolig, men det er også det kriteriet som nevnes av flest av de som skal flytte til enebolig eller småhus. De viktigste kriteriene for valg av bolig, utover pris og beliggenhet, er god planløsning, gode solforhold og balkong/uteplass/hage. (Prognosesenteret, 2022)

Etter at boligmarkedet ble deregulert på 80-tallet, har Norge hatt to boligsektorer. Den klart største sektoren er markedstyrt. I Porsgrunn eier rundt 80 % av husholdningene egen bolig, mens 20 % leier. På landsbasis er det ca. 76 % som eier og 24 % som leier. Andelen som leier er på vei opp og har økt med ca. 2 prosentpoeng i Porsgrunn siden 2015, og ca. 1 prosentpoeng på landsbasis i den samme perioden (SSB 2023 – tabell 11084). Den andre boligsektoren er kommunal med boliger for vanskeligstilte. Kommunalt disponible boliger utgjør ca. 4 % av det totale antallet boliger både i Porsgrunn og nasjonalt (SSB 2023 – tabell 12008).

Noen havner mellom disse sektorene ved at de ikke kommer seg inn på det kommersielle boligmarkedet, samtidig som de ikke faller inn under kategorien vanskeligstilt. Dette gjelder særlig i de store byene med høye boligpriser. Sykepleierindeksen for 2023 viser at en person med gjennomsnittlig sykepleierlønn kan kjøpe 1,3 % av boligene i Oslo. I Porsgrunn/Skien er tallet 61,5 % (Eiendom Norge, 2023).



Flere kommuner jobber nå med det som kalles den tredje boligsektor. Det har ingen helt klar definisjon, men kan kalles et samlebegrep for ulike alternativer til dagens markedsstyrte og kommunale boliger. Blant kommunene som har jobbet aktivt med dette er Bergen, Trondheim og Oslo. Blant annet er det gjort et betydelig arbeid i Oslo kommunes kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk fra 2019.

Det finnes mange virkemidler som kan sikre et større mangfold av boliger, som er tilgjengelig for flere, og som bidrar til sosial bærekraft og en mer forutsigbar posisjons. Dette er virkemidler som utbyggingsavtaler, forkjøpsrett og konkurranse med sosiale mål samt utbredt bruk av startlån, tilvisningsavtaler og nye former for partnerskap med eksterne (Oslo kommune, 2019).

Tredje boligsektor kan inkludere boligkjøpsmodeller som leie til eie og deleie, der målet er å hjelpe folk uten tilstrekkelig egenkapital inn på det ordinære boligmarkedet. Trondheim kommune har hatt leie til eie-ordning siden 2009, og i perioden fram til 2018 hadde rundt 250 leietakere kjøpt bolig av kommunen. Erfaringene med ordningen er gode hos både hos boligkjøperne og ansatte i Trondheim kommune. Flere ansatte mener at dette er et av de mest virkningsfulle boligsosiale tiltakene (NTNU Samfunnsforskning, 2019).

Tredje boligsektor kan også gi en permanent boligløsning gjennom rimelige, langsiktige og ryddige leieforhold. Slik er det i mange land med en stor tredje boligsektor, blant annet Sverige og Danmark. Der hører rundt 20 % av boligene til i tredje boligsektor. Dette forutsetter betydelig offentlig og/eller privat subsidiering.

I høringsuttalelse til områderegeringsplan for Knutepunkt Porsgrunn ønsker Studentdemokratiet i Sørøst-Norge at det legges til rette for unge i etableringsfasen gjennom leie til eie-ordning, og bedre tilgang på utleieboliger.

Utvikling av boliger initieres i de fleste tilfeller av private utbyggere gjennom forslag til reguleringsplan for et område. Videre er planprosessen et samspill mellom det private og det offentlige. Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, arealstrategi og boligstrategi, samt behandling av reguleringsplaner, er verktøy kommunen kan benytte for å styre boligutviklingen. Når kommuneplanen er åpen med tanke på hvor og hvordan boligutbygging kan tillates, blir det i større grad opp til private utbyggere hvor og hvordan boligene bygges.

Porsgrunn kommune eier selskapet Porsgrunn Utvikling AS, som driver med utvikling av boliger og næring kommersielt. Innenfor handlingsrommet aksjeloven gir, kan kommunen som eier legge føringer for selskapets styrende dokumenter. For å påvirke boligutviklingen kan kommunen gi innspill til revisjon av eierstrategien.

For å bidra til boligutvikling i tråd med overordnede mål, kan kommunen prioritere saksbehandling av plan- og byggesaker som bidrar til å oppnå dette.

På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet har Henning Larsen, Rambøll Management Consulting og Samfunnsøkonomisk Analyse utarbeidet en rapport om kommunalt handlingsrom og virkemidler i boligbyggemarkedet (2023). Rapporten kommer med fem overordnede anbefalinger til kommunene:

- *Tilrettelegg for boligprosjekter både gjennom plan og etablering av infrastruktur*
- *Etabler og formidle kunnskap om boligmarkedet i kommunen*
- *Forankre ønsket arealutvikling og krav til boligutbygging i langsiktige strategier – og følg strategien*
- *Legg til rette for tillit og dialog mellom politikk, administrasjon og utbyggere*
- *Legg til rette for tverrsektorielt samarbeid i kommunen*



Videre fremheves tre konkrete tiltak for å bidra til sosial bærekraft og for at kommunens rolle i å jevne ut sosiale og geografiske forskjeller skal styrkes:

- *Statlig finansiering til kommunale tomtekjøp*
- *Lån / tilskudd til byggestarthjelp*
- *Hvordan vurdering av økonomisk gjennomførbarhet kan inngå som del av den offentlige planprosessen*

I stortingsmeldingen «Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet» er det overordnede målet at folk skal kunne bo i en egnet bolig hele livet. I meldingen legges det frem fire innsatsområder:

- *Flere skal få mulighet til å eie egen bolig*
- *Trygt og forutsigbart leiemarked*
- *Ta vare på boligene vi har og bygge de vi trenger*
- *Styrket innsats for dem som ikke klarer å skaffe og beholde en egnet bolig*

Gjennom startlånordningen fra Husbanken får mange med langvarige boligfinansieringsproblemer hjelp til å komme inn på boligmarkedet. Likevel er handlingsrommet i ordningen større enn det kommunene utnytter i dag. Regjeringen vil tydeliggjøre handlingsrommet og foreslå endringer i regelverket som gjør ordningen mer treffsikker. Blant annet skal det tydeliggjøres at kommunene kan gi startlån til unge i etableringsfasen, som over lang tid ikke har hatt mulighet til å spare opp tilstrekkelig egenkapital. Regjeringen jobber også med en forsøksordning som skal bidra til at flere får kjøpt bolig tidligere enn de ville ellers. Dersom ordningen gir gode resultater, vurderes det innført permanent. Det vil også bli lagt bedre til rette for private utbyggere som ønsker å tilby leie til eie-modeller o.l. (Bustadmeldinga, 2024)

Per mai 2024 er forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften på høring. Forslaget innebærer at kommunene kan gi planbestemmelser om bruk av borettslag som organisasjonsform, om at en andel av nye boliger skal være utleieboliger (inkl. utleieboliger spesifisert som kommunalt disponerte eller eide), eller at en andel boliger skal tilbys med nye boligkjøpsmodeller som leie til eie og/eller deleie. I tillegg foreslås et nytt arealformål for studentboliger (Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften, 2024)

Flere av disse mulige endringene som nå er i prosess vil kunne bli positive for førstegangsetablerere og andre som ikke kommer seg inn på det kommersielle boligmarkedet og samtidig ikke faller inn under kategorien vanskeligstilt.

Kommunen har begrenset med handlingsrom for å påvirke boligutviklingen. Kommuneplanens samfunnsdel, kommuneplanens arealdel, arealstrategi og boligstrategi er virkemidler hvor kommunen har mulighet til å påvirke boligutvikling og måloppnåelse. Tydelige bestemmelser, retning og prioritering i disse dokumentene bidrar til forutsigbarhet for boligutviklere, og et bedre samspill mellom partene. Kommunen kan også påvirke boligutviklingen gjennom behandling av reguleringsplaner. Porsgrunn kommune eier selskapet Porsgrunn Utvikling AS, og for å påvirke boligutviklingen kan kommunen gi innspill til revisjon av eierstrategien.

5. Boligreserven

5.1. Hva er boligreserven?

Boligreserven er en oversikt over antall boliger som kan bygges fremover på bakgrunn av vedtatte reguleringsplaner i Porsgrunn kommune. Kartlegging av boligreserven er begrenset til planer vedtatt etter Plan og bygningsloven fra 2008, det vil si vedtatte reguleringsplaner fra 2009 til juli 2023. Porsgrunn kommune har foreløpig kun én vedtatt områdereguleringsplan, og arealer innenfor områdereguleringsplanen uten krav om detaljregulering er tatt med i boligreserven. Boligreserven er en dynamisk størrelse, ved at den endrer seg med vedtatte planer og antall igangsettelsestillatelser gjennom året. Boliger legges til boligreserven når en detaljreguleringsplan vedtas av bystyret. Boligene regnes som påbegynt og fjernes fra reserven når bygg gis igangsettelsestillatelse.



Tilpasset fra Oslo kommune, Bolig- og områdereserven, Plan- og bygningsetaten 2021

En reguleringsplan angir blant annet bruk og utforming av arealer, og gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom. Reguleringsplaner med boligformål regulerer områder hvor det kan oppføres bygninger, det være seg enebolig, småhus eller blokkbebyggelse. Hovedkategoriene som finnes i hoveddelen av reguleringsplaner er: enebolig, frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Det er imidlertid planer som gir rom for fleksibilitet, hvor boligformål kan bygges ut enten med eneboliger eller leiligheter. Dette gir en viss usikkerhet rundt størrelsen på boligreserven fordi tallene er basert på det som står i planbeskrivelsen eller vist på illustrasjonsplanen.

I boligreserven er boligene delt inn i de fire kategoriene nevnt ovenfor: enebolig, frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og leiligheter. Boligreserven forholder seg i hovedsak til definisjonene hentet fra departementets veileder Grad av utnyttning (2014).



Enebolig	Frittliggende småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Leiligheter
<i>Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand.</i>	<i>Frittliggende bygning som er beregnet på en husstand (enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet) eller to husstander (tomannsbolig).</i>	<i>Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan: rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger.</i>	<i>Boenhet i bygning med fire eller flere boenheter.</i>

Definisjon av ulike boligtyper i boligreserven

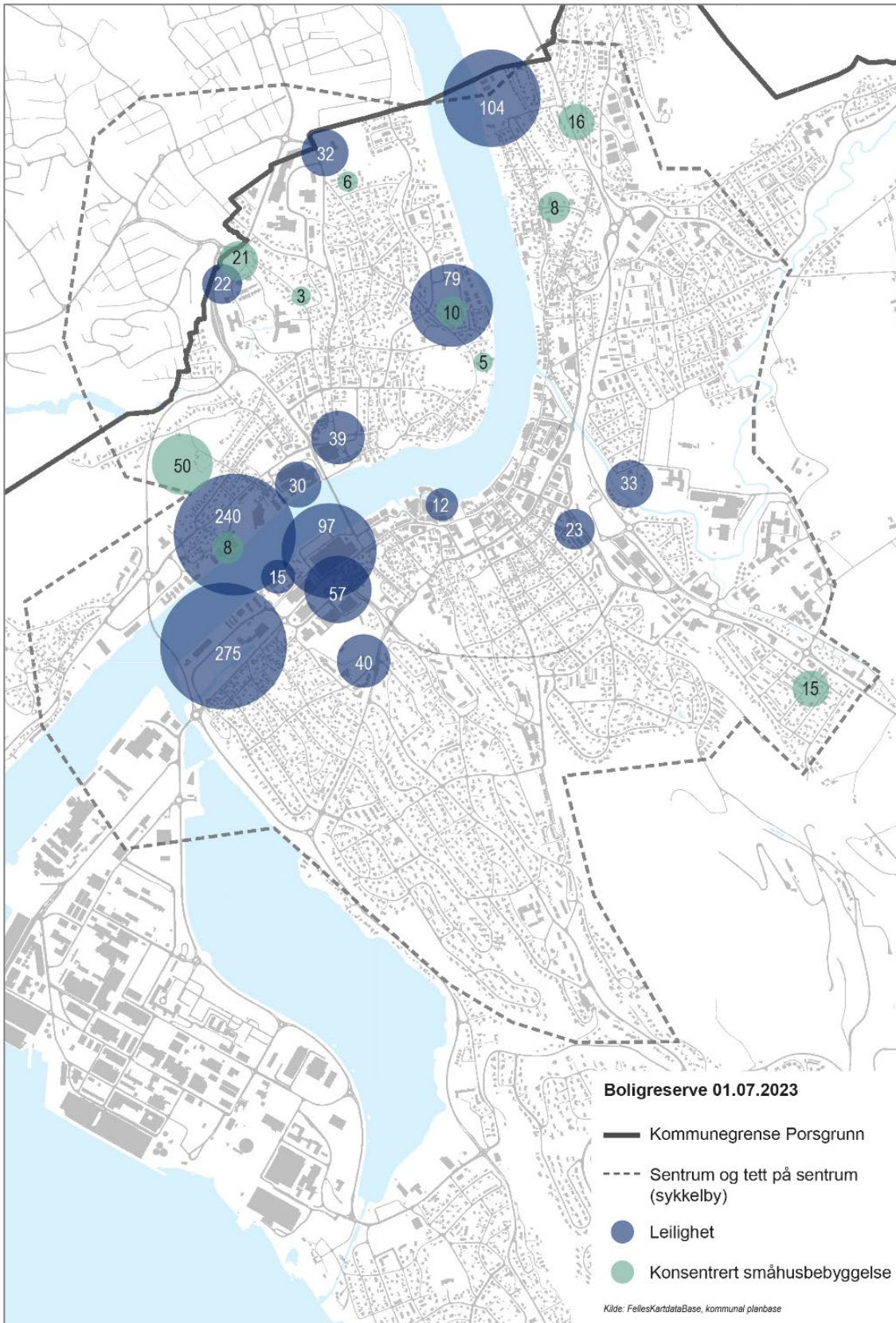
Antall boenheter er som oftest ikke sikret i planbestemmelsene. Tallene i dataanalysen er hentet enten fra en illustrasjonsplan, planbeskrivelse eller er beregnet ut fra tillatt bebygd areal (BYA). På grunn av dette er boligreserven kun en teoretisk analyse for å kartlegge potensialet, og tallene er omtrentlige. Det endelige antallet boliger avklares i byggesaken, og utbygging kan gi både færre og flere boligenheter enn det planen indikerte.

I tillegg til den kartlagte boligreserven i reguleringsplaner vil det også være andre forhold som har betydning for boligreserven. Kommuneplanens arealdel har for eksempel unntak hvor det tillates fortetting uten reguleringsplan, innenfor områder vist som nåværende Boligbebyggelse. Dette potensialet har kommunen i mindre grad oversikt over, og er derfor ikke inkludert i den kartlagte boligreserven.

5.2. Boligreserven i sentrum og tett på sentrum

Kartet på neste side viser kartlagt boligreserve med antall boliger fordelt på boligtyper innenfor sentrum og tett på sentrum (sykkelby). «Sykkelbyen» i Porsgrunn kommune er vist med grå stiplet linje i kartet, og ble definert i mulighetsstudien *Verdiskapende fortetting i Grenland* (Vill og Spacescape 2020). Den tar utgangspunkt i sykkelavstand på tre km fra knutepunktet som tilsvarer en reisetid på 10 minutter med sykkel.

Kartleggingen viser at hoveddelen av boligreserven i sentrum og tett på sentrum er leiligheter, mens resten er konsentrert småhusbebyggelse.



Boligreserven i sentrum og tett på sentrum, fordelt på boligtyper 2023



Mulighetsstudien *Verdiskapende fortetting i Grenland*, utarbeidet av Vill og Spacescape i 2020, viser at det er et svært stort fortetningspotensial i Porsgrunn sentrum innenfor gang- og sykkelvennlig avstand til knutepunktet. Fortetningspotensialet gjelder både mulighet for flere bosatte og ansatte, men her fokuserer vi på det som gjelder bosatte: fortetningspotensial for boliger.

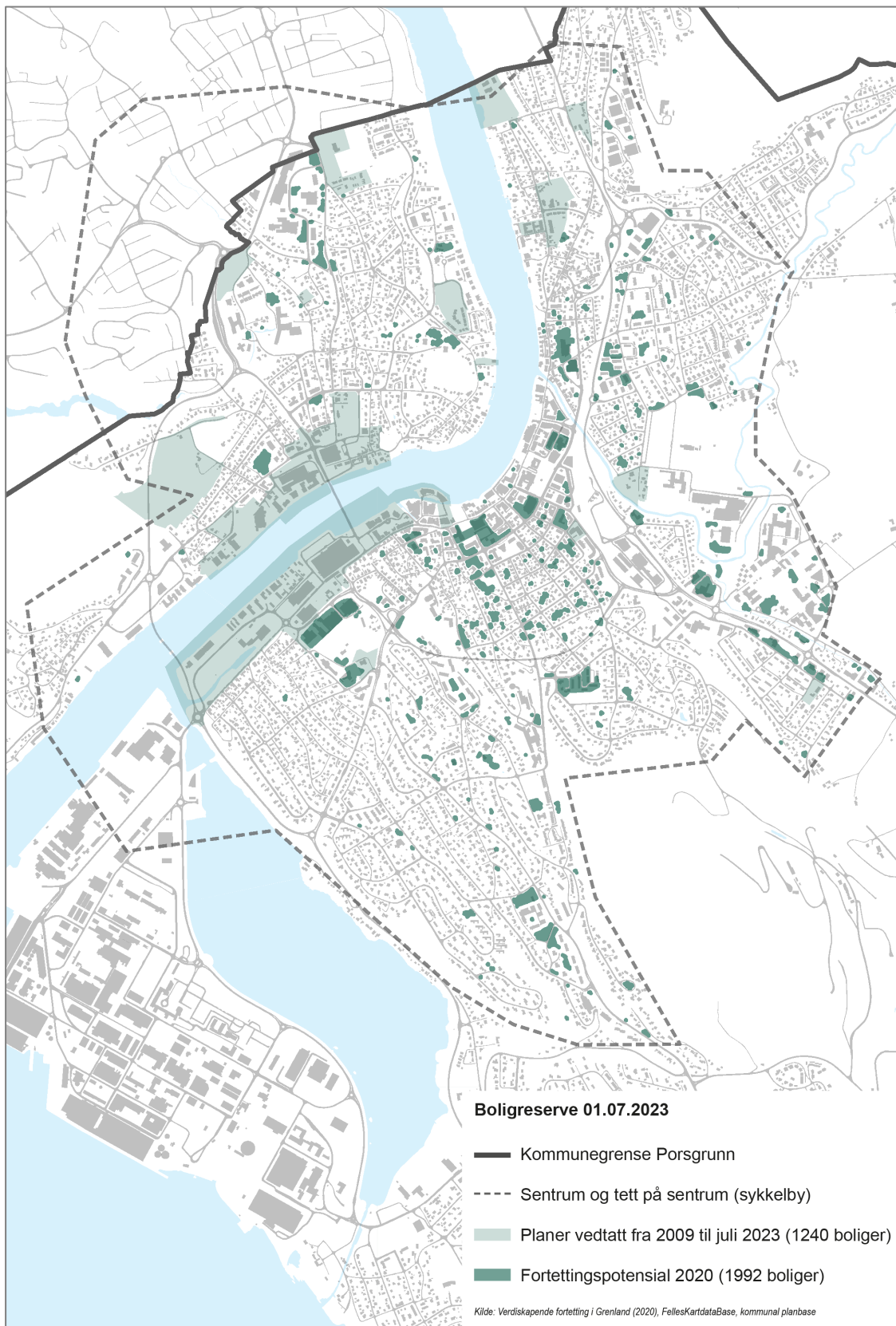
Omfattende metode, data og analyse ligger til grunn for de områdene som er tatt med i fortetningspotensialet. Drivkrefter og begrensninger for fortetting er kartlagt og analysert, og de områdene som i sum har større drivkrefter enn begrensninger er tatt med. Analysen er gjort på et overordnet nivå og hvert enkelt område må vurderes nærmere. Det kan være områder som av ulike årsaker ikke er aktuelt å fortette, og det kan for eksempel være behov for å detaljregulere.

Da fortetningsstudien var under utarbeidelse, var det pågående arbeid med tre store transformasjonsområder i sentrum: Knutepunkt Porsgrunn, Nedre Frednes og Porsgrunn mekaniske verksted. Fortetningspotensialet i disse tre områdene ble derfor ikke vurdert i fortetningsstudien.

Kartet på neste side viser både fortetningspotensialet og reguleringsplaner med boligreserve. Disse er kryssjekket med hverandre, og der det er overlapp er fortetningspotensialet fjernet, slik at det ikke telles dobbelt. Fortetningspotensialet er vist med mørkegrønne flater, og reguleringsplaner med boligreserve er vist med lysegrønne flater.

Fortetningspotensialet er cirka 1992 boliger (*Verdiskapende fortetting i Grenland 2020*). Boligreserven er cirka 1240 boliger (reguleringsplaner vedtatt 2009 – juli 2023). I sum er det et potensial for cirka 3232 nye boliger i sentrum og tett på sentrum.

Det er en svært omfattende boligreserve i sentrum og tett på sentrum med cirka 3232 boliger. Lokalisering av nye boliger gjennom fortetting med kvalitet i dette området bidrar til å nå overordna mål.

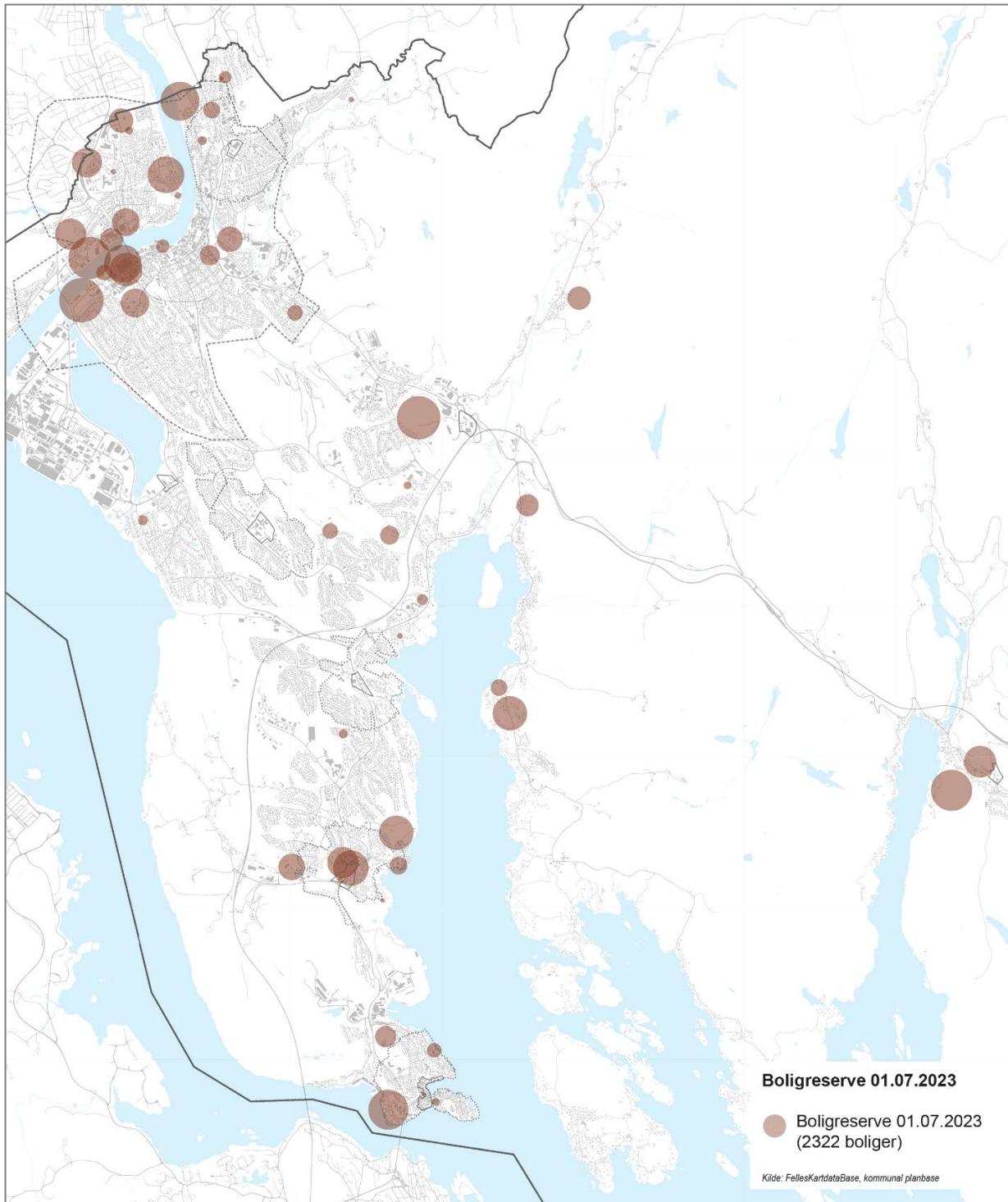


Boligreserven i sentrum og tett på sentrum, og fortettingspotensial 2023



5.3. Boligreserven i hele kommunen

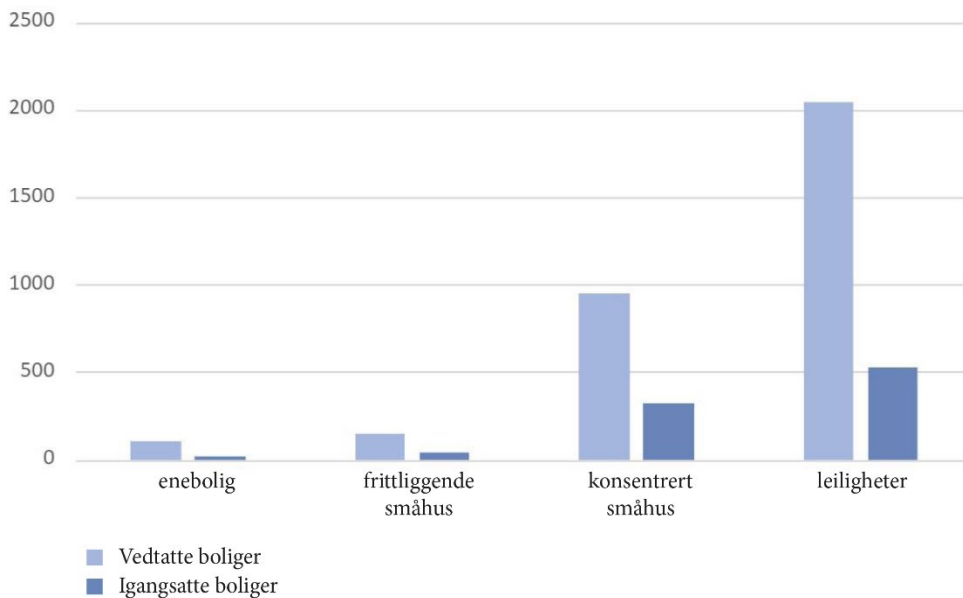
Boligreserven per 01.07.2023 er hentet fra 50 reguleringsplaner, og består av cirka 2322 boliger. Kartleggingen viser boliger som kan bygges på bakgrunn av vedtatte detaljreguleringer og vedtatte områdereguleringer uten krav til detaljregulering.



Boligreserven i hele kommunen 2023



I perioden 2009 til juli 2023 er det vedtatt ca. 65 reguleringsplaner som legger til rette for boligutvikling. Det er anslått at reguleringsplanene som ble vedtatt i denne perioden har åpnet for ca. 3230 boliger. I samme periode er det gitt igangsettingstillatelse til ca. 980 boliger innenfor de samme reguleringsplanene. Det betyr at rundt 30% av de regulerte boligene i den aktuelle perioden er igangsatt, og at det er et svært omfattende antall boliger som er regulert, men ikke igangsatt i ulike deler av kommunen.



Vedtatte og igangsatte boliger fordelt på type, antall er begrenset til reguleringsplaner vedtatt i perioden fra 2009 til juli 2023

Tabellen under viser boligreserven i ulike deler av kommunen fordelt på boligtype.

	Sentrum og tett på sentrum (sykkelbyen)	Lokalsentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige områder
Enebolig	0	0	83
Frittliggende småhus <i>en husstand (enebolig med utleiedel/ sekundærleilighet) eller to husstander (tomannsbolig)</i>	0	2	100
Konsentrert småhus <i>rekkehus, atriumhus, to- og firemannsboliger</i>	142	16	466
Leilighet	1098	268	147
SUM	1240	286	796

Boligreserven av vedtatte reguleringsplaner fra 2009 til juli 2023



5.4. Hvor lenge varer boligreserven?

For å vurdere om boligreserven i Porsgrunn kommune er tilfredsstillende, kan størrelsen på boligreserven vurderes mot *forventet befolkningsvekst* eller mot *forventet vekst i antall husholdninger*. Vurdering med disse metodene er brukt i rapporten «En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging» (Rambøll og SØA, 2021) og ble utviklet av Rambøll og Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA).

Vurdering av størrelsen på boligreserven som tar utgangspunkt i *forventet befolkningsvekst* er en forenklet metode. Det forutsettes at det i gjennomsnitt bor 2 personer per bolig, og ved å trekke fra forventet befolkningsvekst per år kan metoden måle hvor mange år boligreserven «tåler» før den er uttømt. Det er en forenklet fremstilling, da boligreserven er en dynamisk prosess der nye boliger tilføres etter vedtak av reguleringsplaner og boliger trekkes fra etter igangsettingstillatelse. Det gir likevel en indikasjon på størrelsen på boligreserven. Vurdering med utgangspunkt i *forventet vekst i antall husholdninger* benytter samme metodikk som vurdering med utgangspunkt i befolkningsvekst. Befolkningsfremskrivninger justeres til å bli husholdningsfremskrivninger, og tar utgangspunkt i at det er behov for én bolig per husholdning.

For å vurdere varighet på boligreserven i Porsgrunn kommune tas det utgangspunkt i noen forutsetninger:

- Størrelsen på boligreserven er kartlagt og oppsummert i kapittel 5.2 og 5.3, tallene vil alltid være et anslag og det tas utgangspunkt i reserven per 01.07.2023
- Forventet befolkningsvekst er oppsummert i kapittel 3.1, tallene fra SSB (tabell 13600) viser at veksten ligger på i underkant av 100 personer per år fram til 2040, det legges derfor til grunn at Porsgrunns befolkning øker med 100 personer i snitt hvert år med 2 personer per bolig
- Befolkningsfremskrivninger justeres til å bli husholdningsfremskrivninger ved å bruke gjennomsnittlig antall personer per husholdning. Vurderingen legger til grunn at det vil være behov for én bolig per nye husholdning

Boligreserven i forhold til befolkningsvekst

Hvis det legges til grunn at Porsgrunns befolkning øker med 100 personer i snitt (se kapittel 3.1) hvert år, og man beregner 2 personer per bolig, vil det teoretisk ta ca. 25 år å tømme den regulerte boligreserven innenfor sentrum og tett på sentrum, eller ca. 65 år hvis også fortettingspotensialet innenfor samme område tas med i beregningen. Hele kommunens regulerte boligreserve og fortettingspotensial innenfor sentrum og tett på sentrum vil det teoretisk ta ca. 86 år å tømme.

	Boligreserve	Boligbehov per år (antall boenheter) med utgangspunkt i en befolkningsvekst på 100 personer per år	Antall år før boligreserven er tømt
Regulert i sentrum og tett på sentrum (sykkelby)	1240	50	25
Regulert i sentrum og tett på sentrum (sykkelby), inkl. fortettingspotensial	3232	50	65
Regulert i hele kommunen, inkl. fortettingspotensial	4314	50	86

Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet befolkningsvekst, basert på metode utviklet av Rambøll og SØA, 2021.



Boligreserven i forhold til vekst i antall husholdninger

Prognosesenteret (2022) forventer at Porsgrunn kommune i snitt vil få ca. 118 nye husholdninger per år de neste ti årene. Med utgangspunkt i dette tallet, vil det teoretisk ta ca. 11 år å tømme den regulerte boligreserven innenfor sentrum og tett på sentrum. Hvis også fortettpotensialet innenfor samme område tas med i beregningen vil det ta cirka 27 år å tømme reserven. Hele kommunens regulerte boligreserve og fortettpotensial innenfor sentrum og tett på sentrum vil det teoretisk ta ca. 37 år å tømme.

	Boligreserve	Boligbehov per år (antall boliger) med utgangspunkt i husholdningsvekst per år estimert av Prognosesenteret	Antall år før boligreserven er tømt
Regulert i sentrum og tett på sentrum (sykkelby)	1240	118	11
Regulert i sentrum og tett på sentrum (sykkelby), inkl. fortettpotensial	3232	118	27
Regulert i hele kommunen, inkl. fortettpotensial	4314	118	37

Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet husholdningsvekst, basert på metode utviklet av Rambøll og SØA, 2021.

Begge metoder for å beregne hvor lenge boligreserven varer viser at det er en svært omfattende boligreserve, i hele kommunen. I sentrum og tett på sentrum er det en boligreserve på cirka 3232 boliger, som er beregnet til å vare i cirka 27 år, med utgangspunkt i at det er behov for 118 nye boliger hvert år. Siden 2015 har det i snitt blitt bygget 150 boliger per år. Lokalisering av nye boliger gjennom å fortette med kvalitet i sentrum og tett på sentrum bidrar til å nå overordna mål, derfor er det positivt at det er en stor regulert boligreserve og stort fortettpotensial i dette området. Med hensyn til måloppnåelse kan det være en utfordring at det også er en vesentlig regulert boligreserve utenfor disse områdene. Planlegging, lokalisering og tilrettelegging for nye boliger må sees i sammenheng med boligreserven og overordna mål.



6. Byutvikling og fortetting med kvalitet

Eksisterende boligmasse, kvaliteten på den enkelte bolig, bomiljøet og tilknytningen til nabolaget og bydelen, og planlegging, lokalisering og bygging av nye boliger er en vesentlig del av byutviklingen. Bolig- og byutvikling kan bidra til å løse de store utfordringene fremover, knyttet til alt fra folkehelse til naturtap og klimagassutslipp.

NOU Omstilling til lavutslipp (2023) viser mange virkemidler og prinsippet «unngå, flytte, forbedre». For eksempel unngå å ta i bruk ubebygde områder. Flytte og konsentrere arealbruken gjennom knutepunktutvikling og fortetting i sentrum, og flytte reiser med bil til kollektiv, sykkel og gange. Forbedre gjennom å bygge skånsomt og med kvalitet, og samtidig øke kvaliteten og attraktiviteten på omgivelsene.

I de store byene der det arbeides med byvekstavtaler er det beskrevet i Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023) at tyngden av boliger og arbeidsplasser lokaliseres i eller i nærheten av knutepunktet for å bidra til nullvekstmålet. Effektiv arealbruk og avgrensede sentrumsområder og tettsteder fremheves også for å bidra til nullvekstmålet, og det legges til rette for kollektiv, sykkel og gange. Nye boliger lokaliseres slik at de bygger opp under sentrum og stedets attraktivitet, gjennom fortetting og transformasjon fremfor å ta nye områder i bruk. Dette bidrar også til å unngå tap av natur. Parallelt med dette settes det av områder til grønnstruktur, møteplasser og uterom, og legges til rette for trygg skoleveg og aktivitetsvennlig nærmiljø. Ved revisjon av kommuneplanens arealdel forventes det at det vurderes om det er behov for å endre tidligere vedtatt arealbruk av hensyn til et hensiktsmessig utbyggingsmønster, og en rekke andre forhold som blant annet klima(tilpasning), naturmangfold og jordvern.

Bystrategi Grenland er det regionale samarbeidet om areal og transport og har tre hovedmål: Grenland skal være et attraktivt sted å bo med levende bysentra og gode transportløsninger. Regionen skal være attraktiv for et mangfoldig næringsliv og høykompetent arbeidskraft. Klimagassutslipp, kø, luftforurensning og støy reduseres gjennom effektiv arealbruk og ved at veksten i persontransporten tas med kollektivtransport, sykling og gange (nullvekstmålet). Gjennom belønningsavtalen (2021-2024) er Porsgrunn kommune forpliktet til nullvekstmålet. Nullvekstmålet vil også være et vilkår i en byvekstavtale, og kommunal planlegging må legge til rette for måloppnåelse.

Samfunnsøkonomisk analyse AS (2021) har i rapporten «Hva kjennetegner regioner som vokser?» gitt flere anbefalinger til hvordan Grenland bør arbeide videre med utvikling av byregionen. Blant annet fremheves satsing på kollektiv, sykkel og gange som gir god fremkommelighet og legger til rette for økt tetthet. Grenland har et godt utgangspunkt og store kvaliteter i den eksisterende blågrønne strukturen. Bolig- og rekreasjonsområder må videreutvikles i takt med økt tetthet – det betyr transformasjon og fortetting med kvalitet.

Porsgrunns historie (2007) beskriver blant annet arealbruken i nyere tid. Den største veksten i Porsgrunn kom i forbindelse med de ulike fabrikketableringene rundt Frierfjorden og Herøya spesielt. Med velstandsøkningen og frislippet på salg av personbiler i 1960, gikk man fra i stor grad fra å bygge ut blokkleiligheter med relativt god arealutnyttelse til i større grad bygge eneboliger og rekkehus. Spesielt eneboligene ble etablert på jomfruelig mark et godt stykke ut fra Porsgrunn sentrum sørover på Eidangerhalvøya. Utbyggingsmønsteret følger store globale trender med inspirasjon fra USA og som preger Grenland i dag. Trenden har pågått helt fram til et stykke ut på 2000-tallet, og er en viktig bidragsyter til at Grenland er blant byområdene i Norge med høyest andel bruk av personbil i reisemiddelbruken.



Sentrum er også preget av utflytende arealbruk og bruk av personbil. I sentrum er det mange områder med lav arealutnyttelse, og store arealer brukes til overflateparkering. Moderne vegstruktur har i stor grad endret byens form og skapt barrierer, og mengdene med biltrafikk skaper støy og luftforurensing. Utflytende arealbruk er en av årsakene til at det er svært stort fortetningspotensial i sentrum. Det er rom for svært mange flere boliger og service- og kontorarbeidsplasser i sentrum.

Det er også store eksisterende kvaliteter i sentrum som gjør at det er attraktivt å fortette der. Det er blant annet god tilgjengelighet til kollektivtilbudet, god infrastruktur og korte avstander for gående og syklende, høy tetthet av målpunkt, byliv og attraktive omgivelser, og nærhet til både elva og bymarka. Satsingen på sentrum, blant annet gjennom Kulturkvartalet og Rådhusamfiet, oppgraderingen av parker og byrom som Rådhusparken, Reynoldsparken og Franklintorget, og utvikling av Strandpromenaden, Storgata og Sverresgate skaper en mer attraktiv by. Les mer i rapporten Kreativ byutvikling fra TØI (2008). Skien og Porsgrunn vant attraktiv byprisen sammen i 2021, for det langsiktige samarbeidet gjennom Bystrategi Grenland og Bypakke Grenland fase 1, og den utviklingen som har skjedd i de to byene. Les mer i eksempelsamlingen fra KDD (2022).



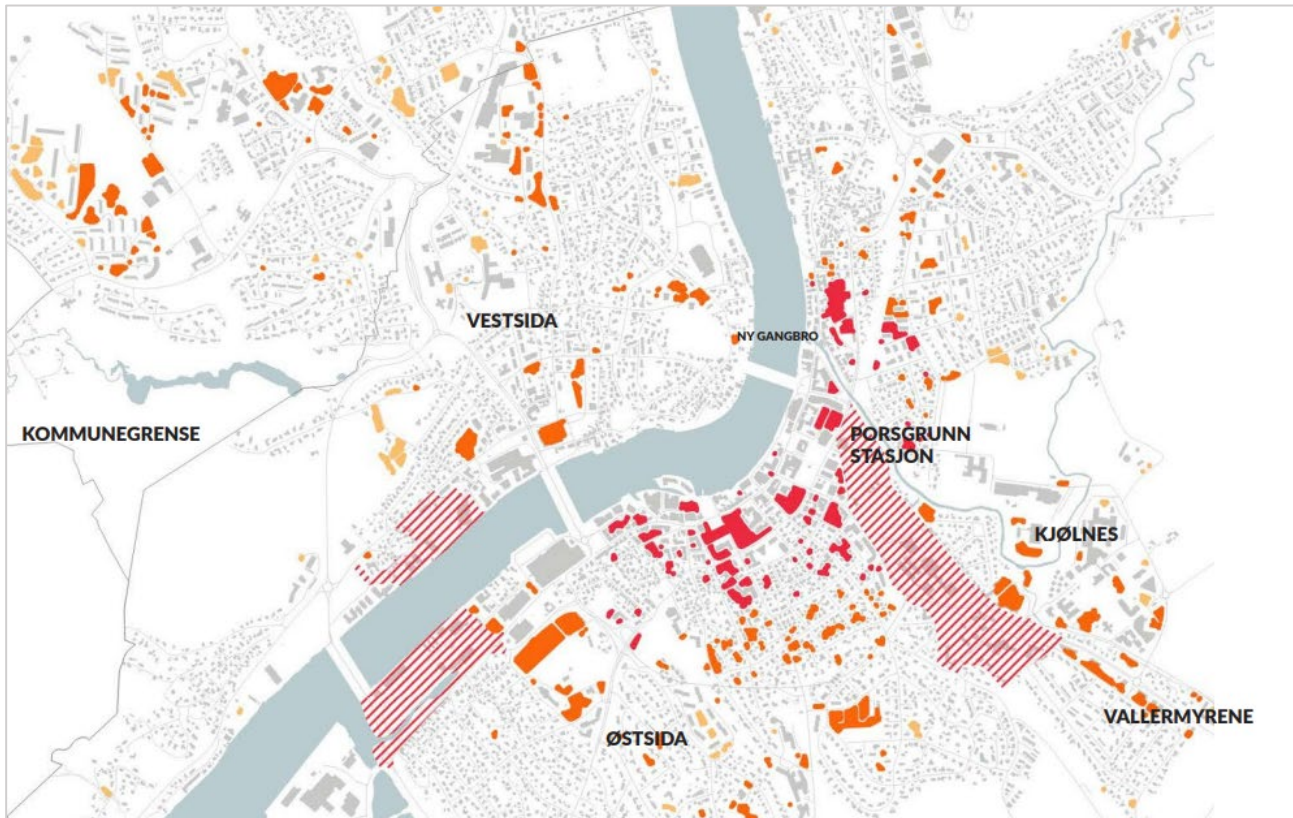
For å nå overordna mål er det flere sentrale virkemidler: kompakt og attraktiv byutvikling gjennom utvikling av knutepunkt og sentrum, transformasjon og fortetting med kvalitet, tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange, videreutvikling av eksisterende kvaliteter som blågrønn struktur og møteplasser, skape god bokvalitet og godt bomiljø, og unngå å ta i bruk ubebygde områder. Boligutvikling har stor innvirkning på måloppnåelsen. Ved å øke kvaliteten på eksisterende boliger, bomiljø og møteplasser, og lokalisere nye boliger til sentrum og tett på sentrum ved å fortette med kvalitet, utvikle byrom og legge til rette for sosiale boformer, kan boligutvikling bidra til å nå nullvekstmålet, omstille til lavutslippsamfunnet, gi bedre folkehelse og unngå tap av natur.

6.1. Verdiskapende fortetting i Grenland (2020)

Mulighetsstudien Verdiskapende fortetting i Grenland har synliggjort aktuelle områder for fortetting i Skien og Porsgrunn sentrum innenfor gang- og sykkelvennlig avstand til knutepunktene. Studien er utarbeidet av Vill og Spacescape, og viser at det er et meget stort fortetningspotensial i begge byer.

I kartet på neste side vises de områdene i Porsgrunn sentrum som analysen viser at har større drivkrefter enn begrensinger, altså der man bør vurdere å fortette. Det er til sammen 350 dekar byggbart areal. Analysen er gjort på et overordnet nivå og hvert enkelt område må vurderes nærmere. De skraverte områdene i kartet er Knutepunkt Porsgrunn, Nedre Frednes og Porsgrunn mekaniske verksted, der det allerede pågikk planlegging da fortetningsstudien var under arbeid, og fortetningspotensialet er derfor ikke vurdert der.

For å bygge videre på eksisterende kvaliteter og den attraktive byen må fortetting balanseres med utvikling og etablering av blant annet grønnstruktur, møteplasser og infrastruktur for gående, syklende og kollektivtrafikk. For å muliggjøre fortetting med kvalitet er det derfor trukket fra behov til gater, parker og service ved beregningen av byggbart volum. Ved å realisere fortetningspotensialet vil antall bosatte og ansatte øke med 90-100% innenfor den gangvennlige bydelen (tett på knutepunktet), og øke med 50-60% innenfor den sykkelvennlige bydelen (noe større avstand til knutepunktet). Økningen og tettheten gir store muligheter for byliv, servicetilbud og mer miljøvennlige transportformer.



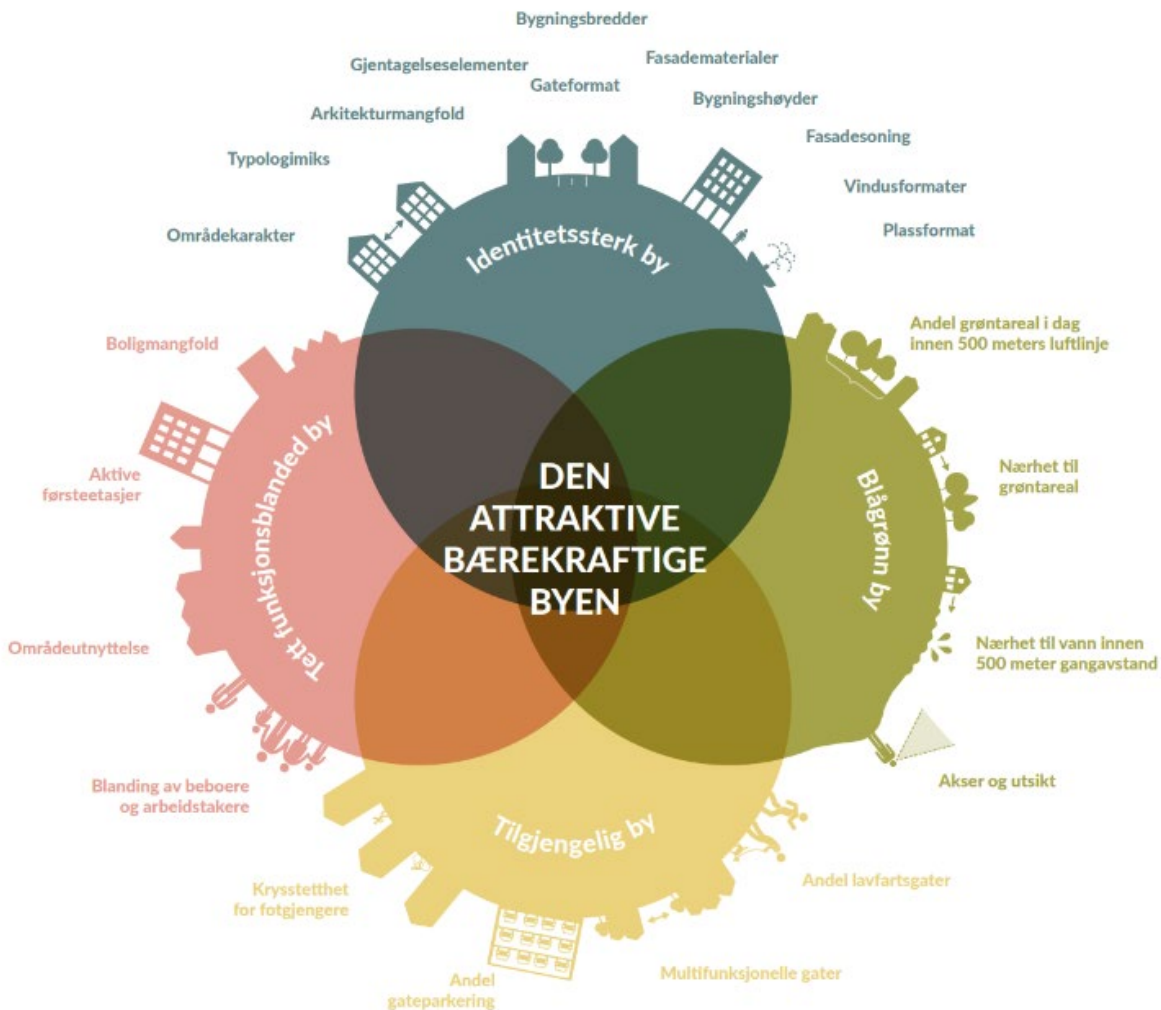
Fortettingspotensial i Porsgrunn sentrum s. 43 i Verdiskapende fortetting i Grenland, Vill og Spacescape

Fortettingsstudien er et kunnskapsgrunnlag for videre planlegging og utvikling av sentrum. Den gir blant annet strategier for fortetting og viser på et overordnet nivå *hvor* det er mulig å fortette, men går ikke i dybden på *hvordan*. Byformveilederen går et steg videre og er et verktøy for både planleggere og utviklere.

6.2. Byformveileder for Porsgrunn (2023)

Byformveilederen er et verktøy for kommunen og forslagsstiller i oppstarten av nye prosjekter. Hensikten er å styrke dialogen om kvaliteter, muligheter og begrensninger i dagens situasjon, hvordan dette påvirker formgivingen av det nye prosjektet og hva prosjektet gir til byen. For å lykkes med fortetting med kvalitet og videreutvikle den attraktive byen må et hvert nytt prosjekt bidra til å forbedre dagens situasjon.

Byformveilederen består av tre deler. Først «den attraktive bærekraftige byen» med fire tema: identitetssterk by, blågrønn by, tilgjengelig by og tett funksjonsblandet by, og 23 tilhørende bykvaliteter som gir et overordnet blikk på hva byform (blant annet) består av, se illustrasjon på neste side. Deretter en områdeanalyse for utvalgte områder i sentrum som beskriver kjennetegn, kvaliteter, utfordringer og oppgaver til områdene. Til slutt et oppsett for byformanalyse, som forslagsstiller utarbeider, hvor man blant annet svarer på oppgavene til området der det nye prosjektet skal lokaliseres, og bruker de øvrige delene av veilederen som oppslagsverk og støtte til arbeidet. Målet er at nye prosjekter får økt kvalitet og i større grad bidrar til å skape helhet og sammenheng i området de er lokalisert.



Den attraktive bærekraftige byen med 23 bykvaliteter, fra Byformveileder for Porsgrunn, Vill og Spacescape 2023

6.3. Kvalitet på bolig og bomiljø

«Bokvalitet er egenskaper ved det å bo som tillegges verdi.» Guttu, 2003. Hva som er en god bolig for den enkelte kan variere basert på livssituasjon og økonomi. Samtidig er flere krav til bokvalitet av universell karakter, som minimumsplass til matlaging, hygiene, søvn, opphold og oppbevaring. Det er også grunnleggende at boligen legger til rette for både privatliv og sosial kontakt (Norsk Eiendom, 2021).

I Norsk Eiendoms rapport «Gode boliger for alle» fra 2021 er viktige kvalitetsparametre i boligprosjekter listet opp, i prosjekter der det skåres høyt på disse punktene, er bokvaliteten høy:

- Areal, funksjon og fleksibilitet
- Lys, støy og luftkvalitet
- Estetikk og materialbruk
- Beliggenhet, nærområde, uteområder



Hvorfor er en god bolig viktig? «*Boligen dekker et av våre mest grunnleggende behov, og bolig er derfor den fjerde velferdspilaren ved siden av helse, utdanning og arbeid. Boligen bidrar til tilhørighet, den gir fysisk trygghet, den skaper identitet, og den er en viktig sosial arena. Og omvendt – det å bo dårlig eller være bostedsløs, påvirker livskvaliteten negativt. Det blir vanskeligere å ta imot og nyttiggjøre seg velferdstjenester, gjennomføre utdanning og delta i arbeidslivet. En utrygg bosituasjon vil også vanskeliggjøre integrering, og veien til kriminalitet, rusproblemer og psykiske vansker kan bli kortere.*»

Nasjonal strategi for den boligsosiale boligpolitikken 2021-2024.

I regjeringens samarbeidsstrategi for barn og ungdom i lavinntektsfamilier blir viktigheten av å sikre gode oppvekstvilkår gjennom boligsosial innsats mot barnefamilier trukket fram. Mennesker i sårbare overganger, f.eks. utskrivning fra institusjon, kan få et godt utgangspunkt med en bolig i et trygt bomiljø. For utsatte grupper vil bolig og bomiljø ha betydning for levekår og muligheter for en positiv utvikling. Gjennom folkehelseloven har kommunen ansvar for å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer befolkningens helse (Boligsosial temaplan, Stavanger kommune 2022).

I veilederen «Bomiljø og kvalitet» (Rogaland fylkeskommune) er det satt opp en rekke kvalitetskriterier for bomiljøet:

Overordnet nivå

Beboere i boligområdet må kunne utføre daglige gjøremål på en hensiktsmessig måte. Dette innebærer at det er attraktive forbindelser til målpunkter utenfor boligområdet som kan nås på en enkel og bærekraftig måte. Målpunktene kan være skoler, butikker, kollektivtilbud, grønt- og rekreasjonsområder, kulturtilbud m.m. Boligområdet må fungere i en sammenheng med omgivelsene og samtidig gi noe tilbake til stedet.

Tilgjengelighet og universell utforming

Universell utforming er en planstrategi for boligområdet som gjør det mulig for flest mulig å delta aktivt i samfunnet.

Folkehelse og sosial kvalitet

Fysisk utforming setter rammene rundt vårt hverdagsliv og utgjør en viktig forutsetning for god helse. Gode uterom i boligområdet gir mulighet for beboernes utfoldelse gjennom lek og samhold for alle alders- og brukergrupper. Variasjon i boligtyper og uteareal gir ekstra kvalitet og trivsel.

Teknisk kvalitet

Kvalitet i bruk og materialer gir løsninger som vil være varige og bærekraftige. Kvalitet skaper trivsel og ønske om å ta vare på sine omgivelser i boligområdet.

Arkitektonisk kvalitet og estetikk

Arkitektonisk kvalitet vil i stor grad være gjenstand for skjønn, men må defineres på en måte som gjør kvalitetsbegrepet anvendelig i diskusjoner. Noen elementer i en slik diskusjon vil være mer målbare enn andre. Bedømming av arkitektonisk kvalitet omfatter altså både kvalitative og kvantitative egenskaper ved objektet.

Bruk av stedets kvaliteter

Områder for utbygging tar i bruk et landskap med innhold som normalt vil ha kvaliteter i seg selv, før utbygging skjer. Boligområdet vil normalt ha ekstra kvaliteter hvis det har brukt stedets egenkarakter.



6.4. Sosiale/nye boformer

Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og nabofelleskap enn i vanlige boliger. Eksempler på sosiale boformer er bofellesskap, kollektiv og serviceboliger. I et bofellesskap er hver husstand fullverdig med alle funksjoner, i tillegg til felles rom. I et kollektiv er de fleste arealene og funksjonene felles, og det private arealet mindre. Serviceboliger har alle hovedfunksjoner, samt felles fasiliteter og mulighet for kjøp av tjenester som vaktmester, rengjøring o.l.

I temaheftet «Sosiale boformer» laget av plan- og bygningsetaten i Oslo (2021) er de ulike sosiale boformene nærmere beskrevet. I temaheftet kommer det fram at sosiale boformer kan ha mange fordeler:

Redusere ensomhet

Vi vet at ensomhet har stor innvirkning på helsen, og at svært mange bor alene. En mer sosial boform kan være med på å motvirke ensomhet.

Delingsøkonomi og bærekraft

En tettere boform legger opp til deling av både kvadratmeter og utstyr. Alle trenger ikke ha hvert sitt gjesterom, og hver sin sirkelsag. Det er også stordriftsfordeler, som for eksempel innkjøp til felles middager.

Trygghet

Mange opplever en større trygghet og en følelse av tilhørighet i prosjektene med en tettere boform. Beboere kjenner hverandre bedre, og ser lettere hvis noe er galt hos andre. Bofellesskaper er kjent for å skape stabile bomiljøer, der folk ikke flytter så ofte, noe som er spesielt viktig for barns trygghet og trivsel.

Bo hjemme lenger

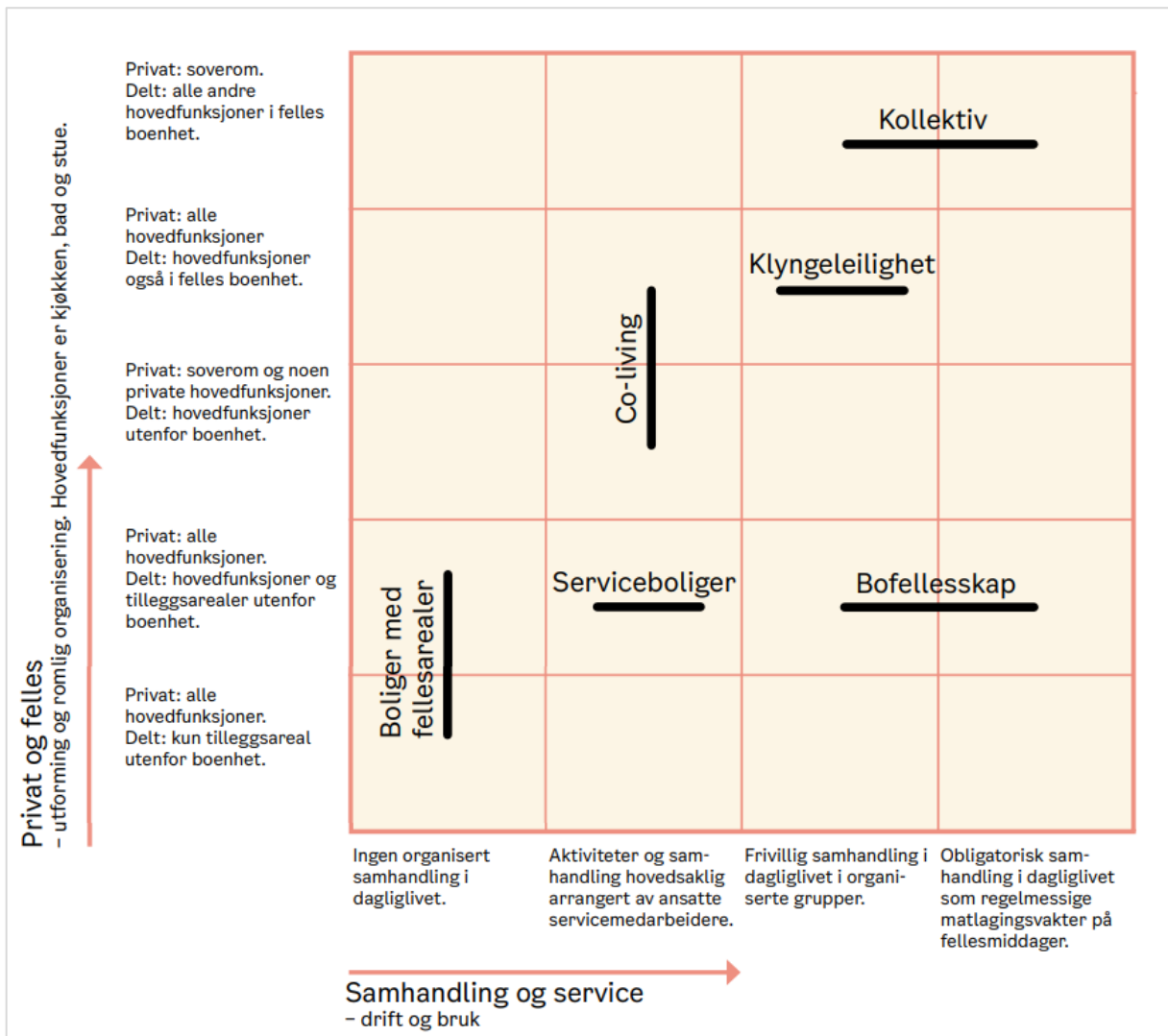
Tilpassede boliger for eldre i fellesskap med andre eldre eller på tvers av generasjoner, tilrettelegger for å kunne bo hjemme lenger. Det er viktig med tilpassede leiligheter, men det psykososiale spiller også en stor rolle for å beholde en god helse.

Nabolag og tjenestebytte

Det er lettere å be om en kopp sukker av naboen hvis grunnlaget for kontakt er skapt i et sosialt fellesskap. Dette gjelder også andre uformelle tjenester som matlaging, barnepass, vanning av blomster og hundelufting.

Inkludering

Sosiale boformer har et potensial for å inkludere sårbare grupper eller personer med spesielle behov. Slike boformer kan også bidra ved å inkludere nærmiljøet i aktiviteter eller tilby fellesrom og skape et bedre nabolag. Mange bofellesskaper er aldersinkluderende ved at man bor sammen med flere generasjoner.



Illustrasjon på side 9 i Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune 2021

Mikrohus er også en ny boform. Et mikrohus defineres som en frittliggende boligbygning med bruksareal inntil 30 m² med én boenhet (DiBK, 2024). De siste årene har det vært økende interesse for denne boformen, og i 2023 ble reglene for mikrohus som helårsbolig forenklet, noe som åpner for økonomiske besparelser og mulighet for større egeninnsats. Kravene til mikrohus følger av TEK17 § 1-2 annet ledd.



7. Folkehelse

Folkehelsearbeid handler både om hvordan vi kan fremme helse og trivsel i befolkningen, og også hva vi kan gjøre for å forebygge sykdommer eller forverring av sykdommer. Å arbeide for å bedre folkehelsen krever derfor at vi planlegger samfunnet slik at det legges til rette for, og gjerne stimuleres til at befolkningen kan og vil ta de små og store beslutningene i hverdagen som bidrar til et sunnere og bedre liv. Samtidig som vi følger med på og planlegger for å begrense eksponeringen for faktorer som kan gi helseskade, for eksempel røyking, overvekt, luftforurensning og støy. En annen viktig faktor i planleggingen som har stor betydning for folkehelsen er sosial ulikhet. Dessuten vil følgene av klimaendringer kunne bli en viktig faktor for folkehelsen.

I Porsgrunn følger vi mange av trendene som preger folkehelsesituasjonen ellers i landet, men vi har også ting som skiller oss ut. Vi vet at landet er på veg mot en befolkning med flere eldre og færre yngre og arbeidsføre. Det gjelder i stor grad også i Porsgrunn, faktisk ser vi allerede en endring i alderssammensetning og at vi har en 20 % større andel av innbyggere over 80 år enn landet som helhet. Andelen eldre (over 75 år) som bor alene er også høyere enn i landet som helhet, 47.5 %.

Vi har kortere forventet levealder enn landet ellers og hovedårsakene til dette er forebyggbare sykdommer og ulykker. Vi skiller oss mest ut på forekomst av akutt hjerteinfarkt, kols, lungekreft og hudkreft som dødsårsak før fylte 75 år.

Våre unge følger nasjonale trender og det rapporteres om større forekomst av psykiske symptomer og lidelser de siste årene, og særlig etter pandemien. Vi har flere barn som vokser opp i familier med vedvarende lavinntekt og med enslige forsørgere enn landet ellers og det er en større andel av ungdom som faller utenfor arbeidsliv og videregående utdanning. Andelen røykende kvinner ved første svangerskapskontroll er høyere enn landsgjennomsnittet. På den positive siden er det at andelen unge som trener regelmessig er høyere enn i landet som helhet og vi har økende antall som gjennomfører videregående opplæring, hvor vi har gått fra dårligere til over landsgjennomsnittet.

7.1. Statistikk

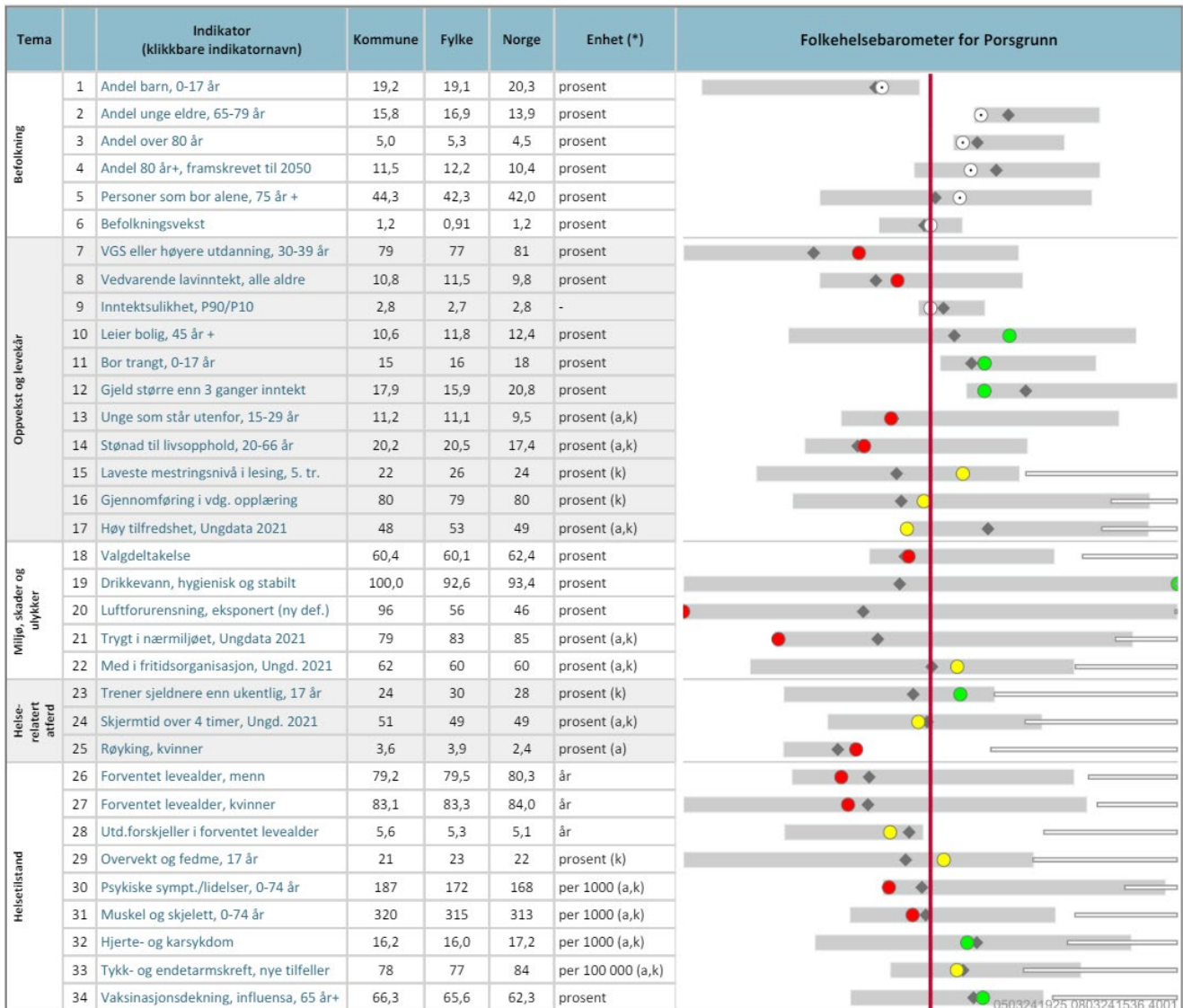
Vestfold og Telemark fylkeskommunes folkehelseundersøkelse i 2022 tar for seg miljøfaktorer som mulighet for kultur, idrett og friluftsliv, samt helsefaktorer som opplevelse av egen helse, røyking, alkoholbruk og vekt, viser at Porsgrunn har mange godt tilrettelagte tilbud og at vi i forhold til fylket ellers ikke skiller oss negativt ut.

Folkehelseprofil

FHIs folkehelsebarometer er en årlig grafisk framstilling av tilgjengelige statistikker på folkehelseområdet og det er verdt å ta med de aktuelle områdene fra 2024.



- Kommunen ligger signifikant bedre an enn landet som helhet
- Kommunen ligger signifikant dårligere an enn landet som helhet
- Kommunen er ikke signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Kommunen er signifikant forskjellig fra landet som helhet
- Ikke testet for statistisk signifikans
- ◆ Verdien for fylket (ikke testet for statistisk signifikans)
- ▬ Verdien for landet som helhet
- ▬ Variasjonen mellom kommunene i fylket
- ▬ De ti beste kommunene i landet



Folkehelsebarometeret 2024 for Porsgrunn kommune, Folkehelseinstituttet

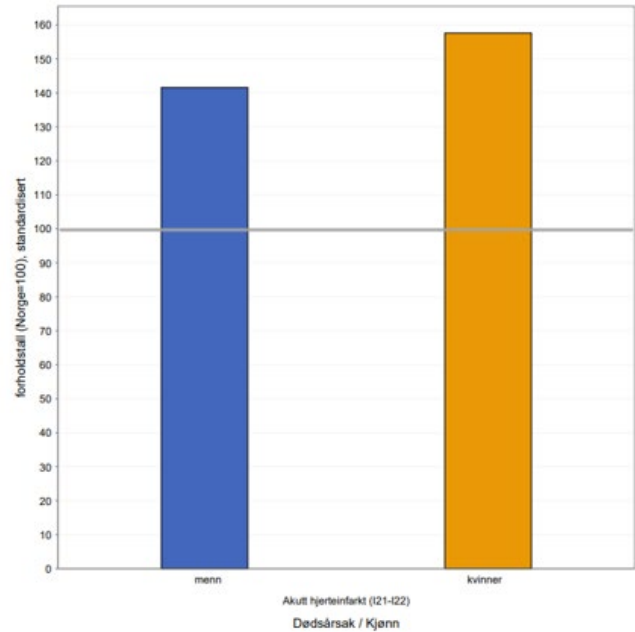
Det er verdt å merke seg at Ungdatatallene er fra 2021, under pandemien, og andre undersøkelser, med andre spørsmål, ikke viser det samme bildet. Øvrige områder vi skårer rødt på er de samme som i tidligere barometre. Det er også verdt å merke seg at forebyggbare sykdommer som hjerteinfarkt, kols og lunge- og hudkreft krever for mange liv før fylte 75 år, mens konsultasjoner hos leger og legemiddelbruk mot de samme sykdommene er lavere enn i resten av landet.



Årsaker til tidlig død og lavere levealder

Akutt hjerteinfarkt

Akutt hjerteinfarkt som dødsårsak i Porsgrunn er vesentlig høyere enn i landet som helhet. Og særlig gjelder dette kvinner. Det er verdt å merke seg at innbyggerne i mindre grad enn ellers oppsøker fastlege for hjertesykdom og også bruker mindre hjertemedisiner.

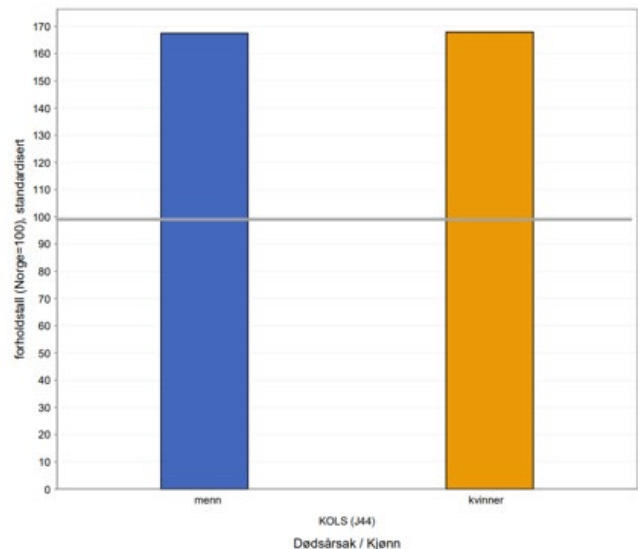


Dødelighet, tidlig død (B) – 0-74 år, forholdstall (Norge=100), standardisert, Porsgrunn, 2013-2022

Kilde: Folkehelseinstituttet

Kols

Kols (kronisk obstruktiv lungesykdom) som dødsårsak i Porsgrunn er vesentlig høyere enn i landet som helhet. Det samme gjelder som sykdom.



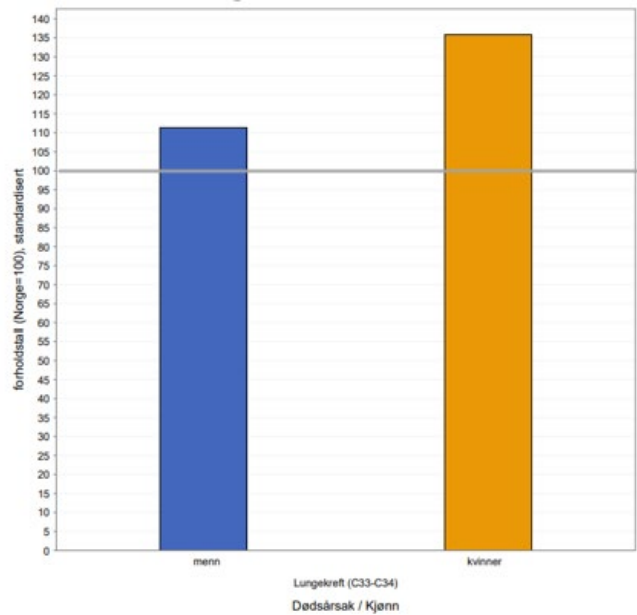
Dødelighet, tidlig død (B) – 0-74 år, forholdstall (Norge=100), standardisert, Porsgrunn, 2013-2022

Kilde: Folkehelseinstituttet



Lungekreft

Lungekreft som dødsårsak i Porsgrunn er vesentlig høyere enn i landet som helhet. Det samme gjelder som sykdom.

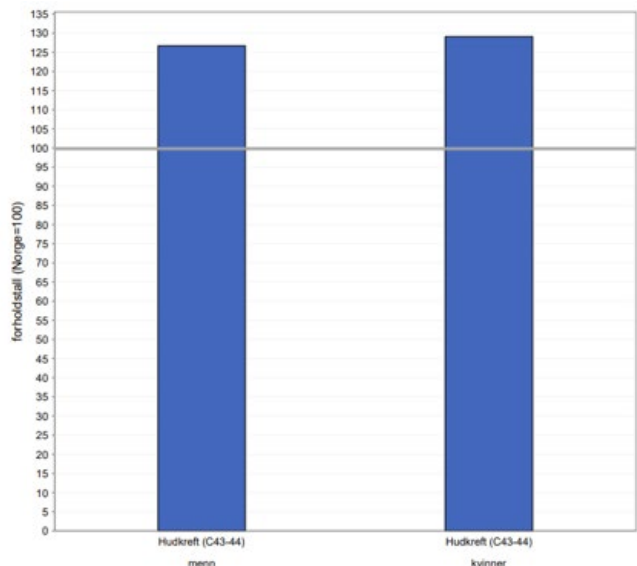


Dødelighet, tidlig død (B) – 0-74 år, forholdstall (Norge=100), standardisert, Porsgrunn, 2013-2022
Kilde: Folkehelseinstituttet

Melanom (føflekkreft)

Melanom (føflekkreft) i Porsgrunn er vesentlig høyere enn i landet som helhet og Norge har verdens 3. høyeste forekomst. Fra spørreundersøkelser på landsbasis vet vi at solbrenthet først og fremst oppstår i Norge og i månedene mai og juni.

Dødeligheten av melanom i Norge er høyest i verden, også høyere enn landene som har høyere forekomst (Australia og New Zealand). Man tror at dette skyldes at vi i Norge ikke er flinke nok til å få sjekket føflekker.



Kreft, nye tilfeller (B, inndeling per 1.1.2024) – Porsgrunn, 2013-2022, alle aldre, forholdstall (Norge=100)
Kilde: Folkehelseinstituttet



Det er ingen enkelt årsak til disse tallene. Forskning viser sammenheng mellom disse sykdommene og utdanningsnivå, livsstil, støy og luftforurensning. I Porsgrunn har vi tidligere hatt stort frafall fra videregående opplæring, vi har mer lavinntektsfamilier enn landet ellers, vi har flere røykere, mange industriarbeidsplasser og nesten dobbelt så høyt nivå av finstøv i luften enn landet ellers. Andelen som plages av annen støy enn trafikkstøy er også høyt. I tillegg er andelen voksne innbyggere i Porsgrunn som trener lavere enn landet ellers. Alt dette er faktorer som er vist å gi kortere levealder og høyere forekomst av ikke-smittsomme sykdommer.

7.2. Folkehelse i boligstrategien

For boligstrategien vil følgende faktorer være av betydning, siden man kan planlegge og iverksette tiltak som beskytter folkehelsen:

- Grøntområder med beplantning og høyere attraktivitet kan stimulere til trivsel, sosiale samlingsplasser, hverdagsaktivitet og redusere støy og støv i omgivelsene
- Legge til rette for at gjennomfartstrafikk ledes utenom boligområder
- Mer kompakt bystruktur gir mer hverdagsaktivitet og mindre veitrafikk
- Tilrettelegging for gange og sykling gir mer hverdagsaktivitet og mindre veitrafikk
- Aldersvennlig og tilpasset alle aldersgrupper
- Motvirke sosiale forskjeller
- Planlegge for klimaendringer, både ekstremvær og sterkere sollys
- Energieffektivitetsforbedringer i boligmassen kan gi mindre vedfyring

Folkehelseundersøkelsen viser at tilgangen på natur, kyst, kulturtilbud, idrettsanlegg og gang- og sykkelstier er svært god i Porsgrunn. Folkehelsemeldingen fra 2023 peker mot at det beste virkemiddelet for å bedre folkehelsen nå er å øke hverdagsaktivitet og at litt aktivitet, også med lav intensitet bedrer helsen.

Støy og støv

I Porsgrunn har luftforurensningen vært høy i svært lang tid og det har vært jobbet med å redusere forurensningen siden 1970-tallet. Mange av de skadelige stoffene er nå redusert i betydelig grad, men vi har fortsatt høye verdier av svevestøv, og særlig om vinteren. Vi er pålagt av Miljødirektoratet å ha en plan for tiltak som kan redusere svevestøv og målestasjoner som følger med på verdiene til enhver tid.

Svevestøv deles inn i to størrelsesklasser som har forskjellige forskriftsfestede maksverdier: PM_{2,5} og PM₁₀. Dette angir størrelsen på partiklene og hvor langt ned i luftveiene de kan komme.

PM_{2,5} har foruten maksverdien også en luftkvalitetsgrense fastsatt av WHO som er lavere enn forskriftens krav. Grunnen til dette er at kunnskapen om PM_{2,5} virkning på folkehelse har økt de senere årene. Vi vet at verdier over maksverdiene utløser og forverrer sykdommer i sårbare grupper, mens verdier over kvalitetsverdiene kan bidra til å utløse sykdommer ved lang tids eksponering. Det er særlig sykdommer i luftveiene og hjerte-karsystemet dette gjelder. Sårbare grupper er ufødte barn, små barn, eldre, overvektige og de med eksisterende sykdom i de samme organene. Vi har de siste årene ligget under forskriftens grenseverdier, men har, sammen med Oslo, blant landets høyeste verdier sett i forhold til kvalitetskriteriene.

PM_{2,5} i Porsgrunns luft kommer hovedsakelig fra bakgrunnskilder, det vil si naturlige kilder og langtransport fra industri. Generelt er PM_{2,5} produsert ved forbrenning og i vårt område er vedfyring i gamle ovner en stor kilde på vinteren, tidligere var forbrenningsmotorer og særlig dieselmotorer en stor kilde, men dette er betydelig



redusert de senere årene med stor andel elektriske kjøretøy og rensing av eksos i forbrenningsmotorer. Det er et lite bidrag fra veitrafikk fortsatt, da i form av partikler fra bremseskiver og finmalt veistøv.

For PM₁₀ er de sårbare gruppene og sykdommene de forårsaker i stor like som for PM_{2,5}, kildene er også de samme, men med en annen fordeling og påvirkningen vi har er større: veistøv og vedfyring i gamle ovner utgjør ca. 36 %. Kort sagt vil mindre veitrafikk hvor færre bruker piggdekk og energieffektivisering av boligmassen kunne ha god effekt på folkehelsen vår. For PM₁₀ er konsentrasjonen høyest nær de store veiene og vegetasjon kan ha en dempende effekt på spredningen.

Nært veiene er også støynivået høyest, men det er verdt å merke seg at folkehelseundersøkelsen fra 2022 viser at vi ligger på topp i det gamle Vestfold og Telemark fylke når det gjelder støy fra annet enn veitrafikk. Generelt er de viktigste kildene til støy i samfunnet veitrafikk og annen samferdsel, industri, tekniske installasjoner, naboaktiviteter og bygge- og anleggsvirksomhet.

Støy går ut over livskvalitet og helse. Kort sagt forstyrres kommunikasjon, konsentrasjon, søvn og hvile. Dette kan i sin tur gi sykdommer, best dokumentert er hjerteinfarkt. Det er også verdt å merke seg at i stor grad henger støyeksposering og lav sosioøkonomisk status sammen.

God planlegging av boligområder og boliger sett i forhold til kjente støykilder er et viktig folkehelseiltak i boligstrategi. Riktig bruk av vegetasjon kan også bidra til å redusere støy.

Sosiale ulikheter

En av de viktigste faktorene for hvor lenge man lever og er i god helse er hvor lang utdanning man har og hvor høy inntekten er. På samme måte som med kunnskap, vilje og mulighet til å gjøre helsefremmende grep er det ofte sammenheng mellom sosioøkonomisk status og boligstandard og nærmiljø. Samtidig som folkehelsearbeid er å gi alle innbyggere kunnskap om faktorer som påvirker helsen, må vi også planlegge lokalsamfunnet for å gi flest mulig muligheten til å bo i trygge og helsefremmende omgivelser som gir de muligheten til å ta gode valg.

Et aldrende samfunn

Vi vet at vi vil få flere eldre og forholdsvis færre som kan yte omsorg. Folkehelsearbeid for denne gruppen innebærer å legge til rette for og gi kunnskap om hvordan hver enkelt kan bevare helsen, men også å tilrettelegge for boliger, boligformer og nærmiljø som gjør det mulig for at hver enkelt kan bo lenge og trygt i egen bolig.

Utfordringer

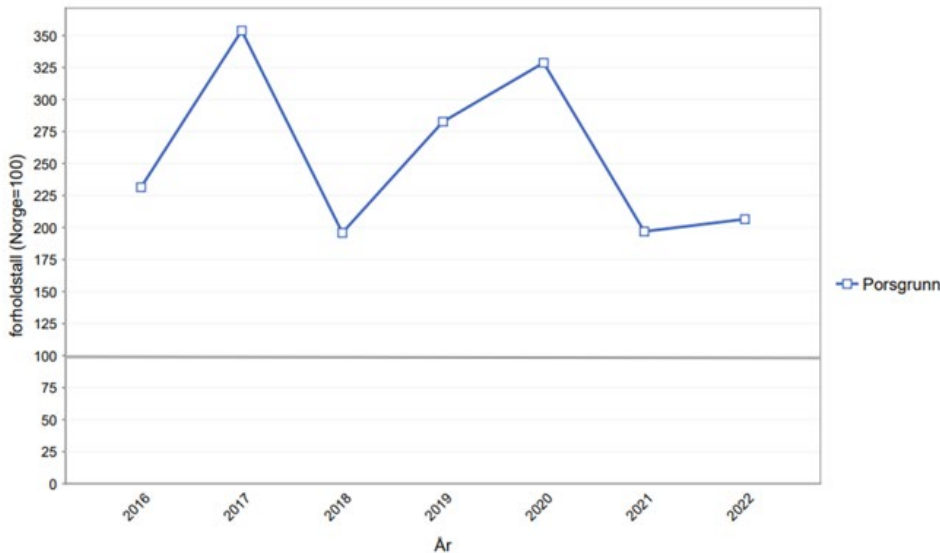
Som resten av landet, men raskere, går vi mot flere eldre og færre yrkesaktive. I tillegg er flere av de eldre i Porsgrunn enn resten av landet aleneboende. Ensomhet bidrar negativt til helsen og vil i sin tur øke hjelpebehovet. Plantiltak som stimulerer til økt sosialt fellesskap, hverdagsaktivitet og trivsel kan bedre livskvaliteten for våre eldre.

Fortsatt innsats for å redusere antallet unge som faller utenfor, og tiltak for å øke trivsel i skole- og nærmiljø, sammen med tiltak for å øke hverdagsaktivitet er viktig for å bedre folkehelsen i den oppvoksende generasjonen. Dette inkluderer planlegging av nærmiljøet med tanke på de unges behov for trygghet og samlingssteder, med mulighet for og stimulering til fysisk aktivitet.

Vi har for høyt nivå av luftforurensning, selv om vi de siste årene har ligget innenfor Luftkvalitetsforskriftens grenseverdier. I forhold til WHO's luftkvalitetskriterier ligger vi imidlertid høyt over verdiene for fint svevestøv,



sammen med flere andre byer i Norge. Vi vet at det å bo i områder med verdier over disse kriteriene kan være medvirkende til sykdomsutvikling. Mye av støvet kommer fra kilder vi ikke har mulighet for å bedre med lokale tiltak, men fortsatt arbeid for å redusere støv fra vegtrafikk og gamle vedovner blir viktig også i tiden framover.



Luftforurensning, eksponert over luftkvalitetskriteriene for finkornet svevestøv (ny definisjon) (inndeling per 1.1.2024) – forholdstall

Kilde: Folkehelseinstituttet

Kloden varmes opp og vi vil se endringer i årene framover som vil påvirke folkehelsen og hvordan vi tenker samfunnsplanlegging. Det vil være viktig å planlegge og bygge for ekstremvær, mer UV-stråling fra solen og forberede oss på flere nye smittsomme sykdommer som vil følge med klimaendringene. Aktuelle folkehelseutfordringer for boligstrategien vil, basert på dette, være:

- Flom og oversvømmelse
- Jord- og leirskred
- Høyere forekomst av hudkreft
- Større behov for solskjerming av både hus og utemiljø

Styrker / muligheter

Vi har allerede iverksatt mange gode tiltak, noe folkehelseundersøkelsen fra 2022 viser. Det er for eksempel godt tilrettelagt for hverdagsaktivitet og kulturopplevelser i kommunen. Luftforurensingen er lavere enn tidligere, men fortsatt for høy. Det er satt i gang tiltak for barn og unge, om de er riktige og gode nok kan vi få en pekepinn om i årets Ungdataundersøkelse. Med jevnlig evalueringer av tiltakene våre får vi også muligheten til å justere de slik at de virker best mulig.

For å lykkes med å redusere folkehelseutfordringene i kommunen er det viktig at vi fortsetter å tenke folkehelse i alt planarbeid og også tar det med i det daglige arbeidet.



Folkehelsearbeidet i kommunen skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse. Porsgrunns utfordringer på feltet gjelder blant annet temaene luftforurensning, tidlig død, ensomhet og sosialt fellesskap, aldrende befolkning, klimaendringer/ekstremvær og UV-stråling.

For å fremme folkehelsen i kommunen er følgende punkter viktige:

- *Grøntområder med beplantning og høyere attraktivitet kan stimulere til trivsel, sosiale samlingsplasser, hverdagsaktivitet og redusere støy og støv i omgivelsene*
- *Legge til rette for at gjennomfartstrafikk ledes utenom boligområder*
- *Mer kompakt bystruktur gir mer hverdagsaktivitet og mindre veitrafikk*
- *Tilrettelegging for gange og sykling gir mer hverdagsaktivitet og mindre veitrafikk*
- *Aldersvennlig og tilpasset alle aldersgrupper*
- *Motvirke sosiale forskjeller*
- *Planlegge for klimaendringer, både ekstremvær og sterkere sollys*
- *Energieffektivitetsforbedringer i boligmassen kan gi mindre vedfyring*



8. Boligsosialt arbeid

Boligsosialt arbeid handler både om å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og styrke den enkeltes mulighet til å mestre boforholdet. Arbeidet kan deles inn i operative og strategiske oppgaver. De operative oppgavene handler om å gi råd og veiledning, skaffe egnede boliger, tildele økonomisk støtte, iverksette bo- og nærmiljøtiltak, og å gi oppfølging og tjenester i hjemmet. De strategiske oppgavene handler om å sette langsiktige mål, utvikle tiltak og virkemidler for å nå disse målene, sette av økonomiske og faglige ressurser til arbeidet, og avgjøre hvor og av hvem de ulike operative oppgavene skal løses. (Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid)

De lovpålagte boligsosiale oppgavene til kommunen er å finne i flere lover, blant annet sosialtjenesteloven og helse- og omsorgstjenesteloven. Fra juli 2023 gjelder også lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet. Hensikten med den nye loven er å få et klarere og mer samlet regelverk på det boligsosiale feltet, som igjen kan gi høyere måloppnåelse i det boligsosiale arbeidet. Det følger av lovens formålsparagraf:

«Formålet med loven er å forebygge boligsosiale utfordringer og å bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få bistand til å skaffe seg og beholde en egnet bolig.» I dette ligger det at kommunen i arbeidet på det boligsosiale feltet skal sørge for samarbeid på tvers av sektorer og samordning av tjenester, samt samarbeide med andre offentlige aktører som kan bidra til arbeidet for vanskeligstilte på boligmarkedet. Den nye loven viderefører og presiserer i hovedsak pliktene kommunene har hatt gjennom sosialtjenesteloven § 15 og helse- og omsorgstjenesteloven § 3-7. Samtidig skjerper loven kommunenes ansvar på noen områder.

De skjerpede kravene gjelder plikten til å ta boligsosiale hensyn i planleggingen og visse krav til saksbehandlingen. Kommunene må ha oversikt over behovet for både ordinære og tilpassede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Denne oversikten skal inngå som grunnlag for arbeidet med kommunens planstrategi. Videre skal kommunen i sitt arbeid med kommuneplanen fastsette overordnede mål og strategier for det boligsosiale arbeidet. Målene og strategiene skal være egnet til å møte de utfordringene kommunen står overfor.

Når det gjelder saksbehandlingen, presiserer loven at kommunen må fatte enkeltvedtak ved avgjørelse om boligsosial bistand til personer som ber om det. Videre stiller loven krav om at hovedinnholdet i bistanden skal angis i vedtaket og høy grad av brukermedvirkning. (Husbanken, 2023)

8.1. Vanskeligstilte

Lov om kommunenes ansvar for det boligsosiale feltet definerer vanskeligstilte på boligmarkedet slik: *«Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes i denne loven personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig.»*

De mest aktuelle brukergruppene som kan oppfattes som vanskeligstilte er:

- personer med mangelfull boevne eller som ikke klarer å beholde bolig
- personer uten fast bopel (UFB)
- flyktninger som ikke klarer å skaffe og/eller beholde bolig
- personer med medfødt eller ervervet nedsatt funksjonsevne
- demente personer / tilsvarende helseproblemer
- personer med psykiske helseproblemer og/eller rusproblemer
- andre vanskeligstilte, f.eks. grunnet økonomi, sosiale eller familiære forhold



8.2. Vanskeligstilte - status i Porsgrunn kommune

Personer uten fast bolig (UFB)

Antallet personer uten fast bolig varierer, men har de siste årene ligget på rundt 25-35 personer. Under 5 husholdninger bor i midlertidig botilbud mer enn 3 måneder basert på telling utført av NIBR høsten 2020 (Boligsosial monitor). Personer uten fast bolig sliter ofte med rusavhengighet eller psykiske helseproblemer.

Varighet på opphold	2019	2020	2021	2022	2023
Opphold med varighet under 3 måneder	20	19	23	29	26
Opphold med varighet over 3 måneder	10	4	3	3	5
Totalt	30	23	26	32	31

Antall husstander med opphold i midlertidig botilbud pr. år (Kostra)

Flyktninger

Antallet flyktninger som skal bosettes i kommunen varierer fra år til år. De siste årene har det vært økt flyktningsstrøm til Norge på grunn av krigen i Ukraina. Det har derfor blitt bosatt flere flyktninger enn normalt i Porsgrunn de siste to årene. Det ble bosatt 122 personer i 2022 og 139 personer i 2023. De siste to årene har bosettingen vist at det er behov for en bolig pr 1,9 flyktning, da de fleste flyktningene er enslige, mor og barn eller eldre par. I 2024 skal det bosettes 110 flyktninger, i tillegg kan det bli bosatt flyktninger via familiegjenforeninger da ofte store barnefamilier. Barnevernet har tre bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger, samt fosterhjem og innleide hybler. Ved bosetting av flyktninger i 2022/23 ble ca. 75% av boligbehovet løst gjennom bruk av det private utleiemarkedet, og ca. 25% via kommunale boliger.

Personer med medfødt eller ervervet nedsatt funksjonsevne

I Porsgrunn kommune var det i 2022, 160 personer med nedsatt funksjonsevne som bor sammen med foreldre og 718 som leier (Boligsosial monitor).

Personer med nedsatt funksjonsevne	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Uføre som bor sammen med foreldre	150	159	155	169	160	160
Uføre som leier	574	625	677	718	718	

Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bor jf. artikkel 19 i FN-konvensjonen og nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken. I rapporten «Utviklingshemmetes boligsituasjon 2021» utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning fremgår det at utviklingshemmedes boligsituasjon skiller seg mye fra andres ved at mange bor i bofellesskap og at få eier egen bolig. Eierandelen synes å være på rundt 25 % i motsetning til befolkningen ellers der nær 80 % eier sin egen bolig. Utviklingshemmede har ofte en stabil, men lav inntekt med trygd som inntektskilde. De regnes derfor som sikre betalere av boliglån og vil derfor være i målgruppen for startlån (Boligsosial monitor).

Vanskeligstilte eldre og personer som har demens

Andel eldre vil doubles mot 2040 jf. prognoser fra SSB (tabell 13600). Dette medfører et stort press på tjenester i kommunen og behovet for tilrettelagte boliger øker (Boligsosial monitor). Eldre som bor i en uegnet bolig med for dårlig økonomi til å flytte til en egnet bolig eller tilpasse egen bolig, er i målgruppen for startlån. Antallet eldre som har demens i kommunen er i 2023 ca. 775 personer. Dette tallet vil trolig kunne øke til ca. 1040 personer frem mot 2030.



Personer med tjenester fra Psykisk helsetjeneste og rusomsorg

Det er ca. 400 personer i Porsgrunn kommune med langvarige moderate og alvorlige psykiske lidelser og/eller rusproblemer som fikk bistand i 2023. Ca. 400 personer med milde eller moderate kortvarige problemer oppsøkte hjelp i 2023. I 2023 har det vært flere henvendelser om bistand enn tidligere år. Hvordan dette kommer til å utvikle seg videre er vanskelig å forutse, men det kan bli en økning i personer som søker bistand om økonomisituasjonen i Norge forverres

Barnefamilier

Andel og antall barn som lever i risiko for fattigdom har økt de siste årene. I 2022 er det registrert at 205 barn bor i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt i Porsgrunn kommune (Boligsosial monitor).

Barn og unges boforhold	2018	2019	2020	2021	2022
Barn i husholdninger med lav inntekt, som leier og bor trangt	197	194	170	217	205
Barn i husholdninger med lav inntekt	1046	1038	953	996	995
Barnefamilier med lav inntekt, som leier og bor trangt	76	72	64	77	70
Barnefamilier med lav inntekt	567	555	512	511	516

Barnefamilier med lav inntekt opplever i større grad dårlig boforhold og opplever oftere boutgiftene som tyngende, sammenlignet med andre barnefamilier. Boligen og nærområdet har stor betydning for oppveksten til barn. Det er viktig med trygt og godt boforhold for barna og for å hindre at dårlige levekår går i arv. (Boligsosial monitor)

Andre vanskeligstilte

Det er innbyggere i kommunen som ikke faller inn under ovennevnte kategorier som også kan trenge boligsosiale tjenester og bistand fra kommunen. Dette kan for eksempel være personer med svak økonomi, personer med «turbulente» familie- eller samboerforhold og som hurtig må flytte ut av boligen sin, eller unge som må flytte ut av familiens bolig. Det kan også gjelde tidligere flyktninger som er vanskeligstilt i en kombinasjon av språk, kultur, helse, økonomi osv.

8.3. Organisering av boligsosialt arbeid i Porsgrunn kommune

Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Ansvar er hjemlet i følgende lover og bestemmelser; Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosial lov), Lov om folkehelsearbeid, Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen (NAV), Lov om planlegging og byggesaksbehandling, Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester.

De viktigste boligsosiale oppgavene for kommunen er å bidra til at vanskeligstilte kan få og beholde egen eid eller leid bolig, gi nødvendige tjenester i bolig, bidra til å skape gode bomiljø, samt skaffe midlertidig botilbud. Porsgrunn kommune har i dag mange virksomheter som yter boligsosiale tjenester. Dette gjør arbeidet komplekst og krever godt samarbeid mellom partene. På neste side beskrives de mest aktuelle virksomhetene og oppgavene som utføres.



Virksomhet	Oppgaver
NAV Porsgrunn	<ul style="list-style-type: none">• Gir bistand til sosialhjelpsmottakere som ikke klarer å finne bolig selv, eller ikke klarer å beholde bolig• Bosetter flyktninger etter avtale med Integrerings og mangfoldsdirektoratet (IMDi)• Behandler søknad om midlertidig bolig• Gir bistand til å finne bolig, økonomisk råd og veiledning, gjeldsrådgivning og saksbehandler sosialhjelp til boutgifter• Administrerer og behandler søknader om Husbankens bostøtte
Tjenestekontoret	<ul style="list-style-type: none">• Behandler søknad om pleie- og omsorgstjenester. Gjør vedtak om boveiledning og oppfølging i hjemmet• Innstiller kandidater til omsorgsboliger• Lager fagvurderinger av boligsøknader• Kartlegger og avklarer omfang av tjenestebehov og bistand som er nødvendig for å sikre muligheten til å bo mest mulig selvstendig ut fra egne ressurser, og hvilken kompetanse som skal yte bistand
Psykisk helse- og rusomsorg	<ul style="list-style-type: none">• Har ansvar for særskilte botilbud med fast bemanning for personer med rus og psykiske helseproblemer• Gir oppfølgingstjenester i boliger og nærmiljø etter vedtak fra Tjenestekontoret, for å øke den enkeltes forutsetninger for å mestre en bo- og livssituasjon• Drift av midlertidig botilbud for bostedsløse
Barnevernet	<ul style="list-style-type: none">• Ansvar og særskilt botilbud med fast bemanning for mindreårige flyktninger og barneboliger
Bygg- og eiendomsdrift	<ul style="list-style-type: none">• Behandler søknader om bolig, startlån (Husbanken) og boligtilskudd• Henter inn boligfaglige vurderinger fra andre tjenester hvor dette er relevant for boligsøknader• Forvalter depositumsfond og saksbehandler søknader om depositumsgaranti eller -lån for private leieforhold• Leier ut kommunalt disponerte boliger og følger opp leieavtaler iht. husleielovens bestemmelser, herunder bl.a naboklager og husleierestanser• Klargjøring av boliger før ny utleie, planlagt vedlikehold og oppgraderinger, løpende drift og vedlikehold, samt kjøp, salg og innleie av boliger etter behov• Boligrådgivning
Miljøarbeider-tjenesten	<ul style="list-style-type: none">• Miljøarbeidertjenesten gir tjenester til mennesker med varig nedsatte fysiske og/eller kognitive funksjonsvansker.• Formålet med mange av tjenestene er økt mestring i dagliglivets oppgaver, herunder det å mestre å bo. Praktisk bistand og opplæring er vedtaksfestede tjenester• Miljøarbeidertjenesten består av boliger, avlastning, dagsenter, ambulerende hjemmetjeneste og støttekontakt.
Hjemmetjenestene	<ul style="list-style-type: none">• Bidrar med hjemmesykepleie og praktisk bistand i hjemmet, etter vedtak fra Tjenestekontoret
Servicesenteret	<ul style="list-style-type: none">• Er kommunens førstelinje. Veileder og kan bistå innbyggere ved søknad om bolig og tjenester• Bistår med å fylle ut søknad og skaffe nødvendige vedlegg. Henviser til rett instans i kommunen



8.4. Boligsosiale virkemidler

I det boligsosiale arbeidet finnes ulike tilgjengelig virkemidler. Nedenfor er en oversikt over de viktigste tilgjengelige boligsosiale virkemidlene og status for bruk av disse i Porsgrunn kommune.

Husbankens virkemidler

Virkemiddel	Hensikt/status
Startlån og boligtilskudd til etablering	<p>Startlån skal bidra til at personer med langvarige boligfinansieringsproblemer kan skaffe seg en egnet bolig og beholde den. Startlån er behovsprøvd og skal benyttes til finansiering av nøkterne boligløsninger tilpasset husstandens økonomiske evner og behov. Porsgrunn kommune tar årlig opp 70 MNOK i startlån fra Husbanken, for videre utlån.</p> <p>Etableringstilskudd er et godt virkemiddel for å sørge for at personer med svært begrenset nedbetalingsevne likevel kan komme i posisjon til kjøp av bolig, ved at det innvilges tilskudd i tillegg til startlån med eventuell god nedbetalingstid.</p>
Boligtilskudd til tilpasning	<p>Tilskudd til tilpasning gis husstander og enkeltpersoner med nedsatt funksjonsevne som har behov for å tilpasse boligen sin. Tilskuddsordningen har en klar målsetting om å bidra til at personer med funksjonshemninger, samt eldre, skal kunne bo hjemme lengre.</p> <p>Porsgrunn kommune har en årlig ramme på 4,2 MNOK til tilskuddsordningene etablering og tilpasning.</p>
Bostøtte (koordineres via NAV Porsgrunn)	<p>Bostøtte er en støtteordning som administreres av Husbanken og kommunene. Denne støtte ordningen skal hjelpe husstander med lav inntekt og som sliter med å betjene boutgiftene sine, til å etablere seg og bli boende.</p>
Investeringstilskudd til nye sykehjem og omsorgsboliger	<p>Investeringstilskuddet skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av plasser i sykehjem og omsorgsboliger for personer som har behov for helse- og omsorgstjenester hele døgnet.</p> <p>Porsgrunn kommune søker om tilskudd i de enkelte investeringsprosjektene.</p>
Lån til utleieboliger	<p>Husbanken kan gi lån til kommuner som skal bygge, kjøpe eller bygge om andre bygg til boliger for utleie.</p> <p>Porsgrunn kommune søker dette i de enkelte investeringsprosjektene.</p>
Tilvisningsavtaler – samarbeid med private	<p>En tilvisningsavtaler er en avtale mellom det offentlige og en privat aktør som ønsker å bygge boliger for utleie. Den private aktøren får lån av Husbanken mot at kommunen får rett til å henvise vanskeligstilte personer og familier til 40% av boligene i prosjektet i minst 20 år. Dersom et utleieprosjekt får både lån og tilskudd, kan kommunen henvise søkere til alle boligene i prosjektet.</p> <p>Porsgrunn kommune har 109 tilvisningsleiligheter i borettslag hvor man kjøper med kommunal tildelingsrett og prisregulert innskudd. I tillegg også 34 tildelingsretter for utleieboliger.</p>
Tilskudd til utleieboliger	<p>Tilskuddet skal hjelpe kommunene med å etablere flere utleieboliger for personer som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold. Denne ordningen er avskaffet fom. 2024.</p>
Kompetansetilskudd – tilskudd til boligtiltak	<p>Frivillige og private aktører, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og kommuner, kan søke Husbanken om tilskudd til å utvikle nye metoder, konsepter og løsninger i det boligsosiale arbeidet.</p> <p>Benyttes i mindre grad av Porsgrunn kommune.</p>



Leie til eie (kilde: Husbanken.no)

Startlån til kjøp av bolig for personer som leier, og som ikke får lån i bank, er den vanligste formen for leie til eie. Dette er personer som enten kvalifiserer for startlån med en gang, eller har et inntektspotensial som gjør at de vil oppnå tilstrekkelig betjeningsevne i framtiden.

En variant er at kommunen tilbyr leietakere i kommunale boliger å kjøpe boligen etter at de har bodd i den i en periode. Kjøpet kan finansieres med startlån og/eller vanlig banklån og eventuelt tilskudd til etablering.

Kommunen bør vurdere leie til eie-avtale med barnefamilier og andre husstander som er i målgruppen for kommunal bolig, og som ikke oppfyller kravene til å få boliglån i dag, men som kan bli i stand til å kjøpe bolig på sikt. Husstanden inngår da en opsjonsavtale om fremtidig kjøp, samtidig som den inngår leieavtalen med kommunen.

Slike avtaler er vanligvis på fem år, og gir husstanden mulighet til å kjøpe boligen til en forhåndsbestemt pris, hvis den ønsker å beholde boligen ved leietidens utløp. Kommunen skaffer en bolig i tråd med husstandens nåværende og fremtidige behov. Når leietiden utløper, får leietakerne tilbud om å kjøpe boligen til prisen den hadde da avtalen ble inngått.

Kommunalt disponerte boliger

Kommunal bolig er et virkemiddel for å hjelpe personer som ikke selv klarer å skaffe bolig i det ordinære boligmarkedet. Mangel på profesjonelle utleierye i kommunen er med på å gjøre leiemarkedet vanskeligere for vanskeligstilte, og kommunen er derfor en stor aktør i utleiemarkedet.

Kommunens boligportefølje består av boliger hvor kommunen selv er eier eller boligene er innleid for videre utleie til kommunens målgruppe.

Porsgrunn kommune disponerte pr 31.12.22 til sammen 780 boliger.

Tabellen under gir oversikt over antall boliger per type eierform.

Eierform	2019	2020	2021	2022
Kommunalt eid bolig	367	364	366	371
Innleid bolig	270	268	268	268
Bolig med kommunal tildelingsrett	30	30	32	32
Eierbolig med kommunal tildelingsrett i borettslag	109	109	109	109
Sum antall	776	771	775	780

Tabellen under viser eide og leide boliger, fordelt på antall rom.

Type bolig	Antall boliger
1-roms	43
2-roms (1 soverom)	462
3-roms (2 soverom)	63
4-roms (3 soverom)	48
5-roms (4 soverom)	14
6-roms+ (5+ soverom)	9
Sum	639



KOSTRA-rapportering fra 2022 viser at Porsgrunn kommune har 21 kommunale boliger per 1000 innbyggere. Til sammenligning er tallet for Skien kommune 21 og Larvik 23. Snittet for KOSTRA-gruppe 10, som Porsgrunn er en del av, ligger på 18.

Av samlet antall kommunalt disponerte boliger (780), er 156 boliger med ulik grad av bemanning, primært til gruppene psykisk utviklingshemmede og rus/psykiatri.

Porsgrunn kommune p.t har ingen heldøgns helse- og omsorgsboliger for eldre.

Bruk av det private leiemarkedet og tildelingsrett

For å understøtte bosetting av flyktninger fikk kommunen i 2015 opprettet et depositumsfond for vanskeligstilte på boligmarkedet. Fondet er på 1 MNOK og forvaltes av Bygg- og eiendomsdrift. Fondet brukes i dag til personer som ikke har mulighet til å stille depositum og er et viktig virkemiddel for å hjelpe folk med å skaffe bolig i det private utleiemarkedet. Garantien som utstedes er en selvskyldnergaranti som gis for tidsbegrensede kontrakter og varer hele leieperioden, med et tillegg av tre måneder.

NAV kan gi en garanti til utleiery dersom kommunale NAV-brukere skal leie bolig. Garantien dekker eventuell manglende husleie eller ødeleggelser i bolig, og bidrar med trygghet for utleier slik at flere ønsker å leie ut til denne gruppen.

Utleieboliger med kommunal tildelingsrett er privat eide utleieboliger hvor kommunen har tildelingsrett. Det vil si at kommunen kan bestemme hvem som får leie boligen. Dette gjelder leiligheter eid av Porsgrunn Boligstiftelse og Stiftelsen Porsgrunn sanitetsforenings eldreboliger. Hovedtyngden av boligene inneholder to rom og kjøkken og et mindre antall boliger er til familier. Stiftelsene står for utleieadministrasjon.

Boliger med prisregulert innskudd i borettslag, er boliger der kommunen har tildeling-/utpekningsrett, som betyr at kommunen skal bestemme hvem som kan kjøpe eller overta boligen i borettslaget. Innskuddet er prisregulert, noe som innebærer at kjøpesummen har en maksimumspris. Leilighetene har livsløpsstandard.

Dette gjelder for personer som på grunn av alder, funksjonsnedsettelse, funksjonshemming eller sykdom kan bli andelseier. Boligene er uten tilknyttede tjenester eller personell, og har ikke fast bemanning.

Boligveiledning

Mange virksomheter i kommunen driver boligveiledning i større eller mindre grad. Bygg- og eiendomsdrift, Psykisk helsetjeneste og rusomsorg og NAV Porsgrunn er blant disse. Dette innebærer blant annet generell økonomisk veiledning, informasjon om rettigheter og plikter etter husleieloven og veiledning rundt fremskaffelse av bolig.

BoPlan og individuell plan

BoPlan er et frivillig tilbud til kommunale leietakere, og brukes i noen grad av Bygg- og eiendomsdrift for å bevisstgjøre ansvar og roller i leieforhold med Porsgrunn kommune.

En individuell plan (IP) er et verktøy innenfor helse- og sosialsektoren som brukes av noen virksomheter i kommunen for å koordinere og tilrettelegge tjenestene for enkeltpersoner med sammensatte behov. Målet med en individuell plan er å sikre at personer som trenger tjenester fra ulike sektorer og instanser får en helhetlig og koordinert oppfølging. Dette er spesielt relevant for personer med langvarige og sammensatte helse- eller sosiale utfordringer.



Kobo – digital tjeneste for boligsosialt arbeid

Kobo er et digitalt system utviklet av Husbanken og KS. Systemet legger til rette for enklere prosess med å søke, tildele og administrere kommunale utleieboliger, i tillegg til å følge opp beboere og skaffe datagrunnlag. Tjenesten ble tatt i bruk i Porsgrunn kommune den 5.2.2024.

Suksessfaktorer for boligsosialt arbeid

Den nasjonale boligsosiale strategien «Bolig for velferd» (2014-2020) og NOU 2011:15 «Rom for alle» fremhever seks viktige suksessfaktorer for godt boligsosialt arbeid i kommunene.

1. Forankring og eierskap – skape en felles forståelse av ansvar, metoder og tiltak hos ledelsen og i fagmiljøet. Dette kan oppnås ved aktiv involvering og økt boligsosial kompetanse hos politisk og administrativ ledelse, og ved å etablere tverrfaglig aksept for det boligsosiale arbeidet som kontinuerlig blir holdt ved like.
2. Overordnet strategi – Boligsosialt arbeid inngår i den helhetlige kommunale planleggingen der tjenestene involveres i utarbeidelse av overordnede planer og strategier med konkrete målsettinger og tiltak.
3. Organisering og samordning – Forpliktende og formalisert samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Dette for å forbedre gjennomføringsevnen og tilby et godt helhetlig bo- og tjenestetilbud med etablering av tydelig avklart rolle- og ansvarsfordeling slik at ressursene utnyttes på en effektiv måte.
4. Økonomiske ressurser – Tilstrekkelige ressurser til gjennomføring, forankre planverk i økonomiplan og avsette budsjettmidler til formålet.
5. Kompetanse – Kartlegge og analysere for å få kunnskap om den boligsosiale situasjonen i kommunen, og legge til rette for erfaringsdeling, læring og kompetansespredning.
6. Brukermedvirkning – Nyttiggjøre seg av brukerens erfaring i politikktutforming og gjennomføring på både et strategisk og operativt nivå.

Helhetlig innsatstrapp

I «NOU 2023:4 Tid for handling – Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste» vises det til en helhetlig innsatstrapp utarbeidet av Agenda Kaupang. Jo høyere i trappa, desto større kommunal inngripen i innbyggernes liv. Helhetlig innsatstrapp legger vekt på viktigheten av forebyggende arbeid på de lave trinnene. Hensikten med dette er å utsette behov for de øverste trinnene, som inkluderer institusjoner som sykehjem, og at det i noen tilfeller ikke blir behov for ressurskrevende kommunale helse- og omsorgstjenester.

Innsatsen på de lave trinnene innebærer blant annet tilpasning av bolig slik at det blir mulig for den enkelte å bo hjemme lenger. Siden bolig først og fremst er et privat ansvar, er utgangspunktet at den enkelte må finansiere tilpasning av boligen eller flytte til en egnet bolig. Helsedirektoratets nettside planleggelitt.no henvender seg spesielt til yngre eldre og formidler fordelene ved å planlegge alderdommen, blant annet boligsituasjonen. Gjennom eldreboligprogrammet til regjeringen er det planlagt en informasjonskampanje for å øke bevisstheten rundt temaet (Bu trygt heime, 2023).



Illustrasjon utviklet av Agenda Kaupang – hentet fra NOU 2023: 4 – Tid for handling

8.5. utfordringer i det boligsosiale arbeidet

Med innføring av den nye loven om kommunenes ansvar i det boligsosiale arbeidet er kommunens ansvar på noen felt skjerpet, og de involverte partene i kommunen ser behov for en snarlig prosess knyttet til organisering, ansvar og rutiner. Dette for å gjøre det boligsosiale arbeidet bedre og mer effektivt, men også for å sikre at arbeidet som utføres er innenfor den nye lovens rammer. Videre vil nesten alle virksomheter i Porsgrunn kommune kunne få spørsmål om boligsosiale forhold og må kunne veilede innbyggerne videre til rett virksomhet.

Hovedutfordringer i det boligsosiale arbeidet

- Mangelfull bœvne hos en del brukere med rus- og psykiatriutfordringer. Enkelte innbyggere får repeterende utkastelser og langvarig bostedsløshet fordi de ikke mestrer å bo tett innpå andre og at andre opplever det sjenerende å bo tett innpå dem. Langvarig bostedsløshet gir funksjonsfall og dårligere helse. Gode og tilpassede oppfølgingstjenester er nødvendig for at flere skal mestre å bo og opprettholde boforholdet lenge. Da må leietakeren selv samtykke til og ønske bistanden.
- Leiemarkedet er presset. Det er høye leiepriser og behov for rimeligere boliger. Porsgrunn er også en universitetsby med mange studenter, samt at det bosettes ca. 120 - 130 flyktninger årlig som også trenger bolig.
- Å fremskaffe relevante boliger som dekker søkerens behov:
 - Ved plutselige hendelser som utskrivelse fra institusjon, løslatelse fra fengsel eller husstander som er uten bolig
 - Boliger til personer med sammensatte behov i kombinasjon med tjenester for gruppen ROP (personer med ruslidelser og psykiske lidelser) og andre grupper som har behov for 24 timers bemanning
 - Det er økt behov for frittliggende små boenheter til personer som trenger rom rundt seg, og har vansker med å bo sammen med andre
 - Antall flyktninger som skal bosettes varierer fra år til år, noe som gjør det vanskelig å forutse boligbehovet



- Familieboliger: Kommunens boligportefølje er ikke tilpasset behovet for familieboliger, ofte er utfordringen fremskaffe bolig til store familier, herunder 3-roms, 4-roms bolig og større
- Antall søknader har økt og det ser ikke ut til at dette vil endre seg fremover ut ifra endringer i samfunnet
- Digitale søknadsprosesser kan være et hinder ved mangel på pass, ID-brikke, bankkort, legitimasjon eller ved mangel på adresse
- Tidvis stort leietap fordi boliger står tomme over lengre perioder
 - I samlokaliserte boliger med og uten bemanning kan det være utfordrende å finne leietakere som kan bo sammen med andre. Det er viktig å opprettholde et trygt og godt bomiljø, og dette kan derfor medføre leietap
 - Ved tildeling av omsorgsboliger kan det være en utfordring at boligene ikke er klare for innflytting raskt nok slik at sykehjemsplasser kan fristilles
 - Det kan ta tid å finne rett kandidat til relevante boliger, eller motsatt, med tanke på bomiljø, behov og tjenester
 - I boområder med leietakere som forårsaker støy og uro, er det tidvis nødvendig å avvente med ny utleie ved ledighet
- Skader på boliger og følgende utkastelser. Store kostnader ved istandsetting før ny utleie
- Flere eldre rusavhengige med hjelpebehov
- Bruk av depositumsgaranti og -lån:
 - Depositumslån gir personer muligheter på veien til egen boligkarriere. Erfaringen viser at mange ikke har økonomi til å ta opp et lån og andel innvilget depositumslån er derfor lav.
 - Grunnet høye kostnader og lave inntekter hos de som mottar garanti, er det få som klarer å spare opp midler til å stille depositum selv på et senere tidspunkt, f.eks ved utløp av husleiekontrakt eller ved bytte av bolig.

8.6. Det kortsiktige behovet for kommunalt disponible boliger

Det er lagt til grunn vurdering av behov for boliger de neste 2 år, med utgangspunkt i dagens situasjon. Ett forhold som vil påvirke boligbehovet i stor grad er vesentlige endringer i antall flyktninger som skal bosettes og husstandenes størrelse, pr i dag er det i snitt 1,9 personer pr husstand som skal bosettes.

Det vurderes å være tilstrekkelig tilgang på boliger med 1 og 2 soverom, enten i egen portefølje eller via det private leiemarkedet eller ved kjøp av boliger i borettslag.

Bruk av det private leiemarkedet vil fortsatt være viktig for å klare å dekke boligbehovet, spesielt for større boliger med flere soverom. Porsgrunn kommune bygger i egen regi 5 stk større familieboliger som ferdigstilles høsten 2024, disse vil dekke en stor del av de husstandene som står på venteliste.

Det er behov for flere mindre boliger tilpasset hard bruk og mennesker i aktiv rus, helst i nærhet av eksisterende bofellesskap for tjenesteyting. Pr dd er det 10 husstander/personer som venter på å få tildelt bolig.

- Har i 2023 hatt mange utkastelser fra ordinære boliger pga. mislighold grunnet aktiv rus, mange av disse er for tiden uten fast bolig og det er finnes ikke boliger som passer
- Mange har behov for bolig med /nær bemanning for å mestre å bo og unngå å miste bolig

Det er behov for noen boliger til utskrivningsklare pasienter fra ulike institusjoner

- Overgangsbolig er ivaretatt



- Mangler varig boligtilbud – spesielt for mennesker med sammensatte (rus og psykisk helse) behov, vanskelig å finne pga. særskilte hensyn som må tas mot eksisterende nabolag

Det er behov for flere fysisk tilrettelagte boliger med bemanning, spesielt for demente som er en økende gruppe fremover.

Familieboliger

- Det vil fortsatt være behov for større boliger til bosetting av flyktninger, andre vanskeligstilte og familiegjenforeninger.
- Utfordring å finne større familieboliger som er fysisk tilrettelagt
- Pr dd er det 14 husstander som venter på å få tildelt bolig

Midlertidig botilbud i regi av NAV; behov for 1-2 boenheter for de som er for friske for å bli henvist til Natthjemmet.

Den nye loven om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet viderefører ansvaret kommunen har hatt. I tillegg er det krav om at kommunen skal ha oversikt over behovet for boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet og det skal fastsettes mål og strategier for det boligsosiale arbeidet i kommuneplanen. Det er også nytt at kommunen må fatte enkeltvedtak ved avgjørelse om boligsosial bistand.

Kommunens boligsosiale arbeid er omfattende og komplekst, med mange virksomheter involvert. I tillegg til virkemidler som kommunal bolig, boligveiledning, bruk av det private leiemarkedet og tildelingsrett, brukes også virkemidler fra Husbanken, som startlån, bostøtte og andre typer lån og tilskudd.

Kommunens utfordringer gjelder blant annet mangelfull boevne hos en del brukere med rus- og psykiatriutfordringer, flere eldre rusavhengige med hjelpebehov, et presset leiemarked, tidvis stort leietap fordi boliger står tomme over lengre perioder, og vanskeligheter med å fremskaffe relevante boliger som dekker søkerens behov. Sistnevnte ses blant annet i sammenheng med uforutsigbarhet rundt hvor mange som trenger hjelp, for eksempel når det gjelder flyktninger.

I dag og i nær fremtid er det behov for flere mindre boliger tilpasset hard bruk og mennesker i aktiv rus, helst i nærhet av eksisterende bofellesskap for tjenesteyting, familieboliger, boliger til utskrivningsklare pasienter fra ulike institusjoner, og midlertidig botilbud (1-2 boenheter) for dem som er for friske til å bli henvist til Natthjemmet.



9. Referanser

Sammen om aktive liv – Handlingsplan for fysisk aktivitet 2020-2029

<https://www.regjeringen.no/contentassets/43934b653c924ed7816fa16cd1e8e523/handlingsplan-for-fysisk-aktivitet-2020.pdf>

Aldersvennlig stedsutvikling – Håndbok Norske arkitekters landsforbund 2019

https://www.aldersvennlig.no/ressurser/aldersvennlig-stedsutvikling-haandbok-28-10-21_.pdf/_attachment/inline/b6dfbf7a-f43d-4e24-98f6-c77073014b32:d167a0f131b88346827ec6794529f572856f7f47/aldersvennlig-stedsutvikling-haandbok-28-10-21_.pdf

Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn – KS 2020

<https://www.ks.no/globalassets/aldersvennlighandbok-pdf.pdf>

Senteret for et aldersvennlig Norge

<https://www.aldersvennlig.no/>

Leve hele livet - KS

<https://www.ks.no/faqomrader/helse-og-omsorg/eldreomsorg/leve-hele-livet/>

Attraktiv by forbilder 2015-2022 – Eksempelsamling fra Kommunal- og distriktsdepartementet 2022

https://www.regjeringen.no/contentassets/071c9c48e12546aba06b7d48cf934450/attraktiv-by-prisen-2015-2022-16112022_liten-fil.pdf

Kreativ byutvikling – Stedsans og sentrumssatsing i Porsgrunn – Rapport TØI 2008

<https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=8556>

Verdiskapende fortetting i Grenland – Vill og Spacescape 2020

[https://pub.framsikt.net/planoverview/porsgrunn/planoverview-po/content/data/planmetadata-9946b8b0-869d-4665-bfc5-41b7fa96a61c/vfg-191120-full-rapport%20\(1\).pdf](https://pub.framsikt.net/planoverview/porsgrunn/planoverview-po/content/data/planmetadata-9946b8b0-869d-4665-bfc5-41b7fa96a61c/vfg-191120-full-rapport%20(1).pdf)

Byformveileder Porsgrunn – Vill og Spacescape 2023

<https://pub.framsikt.net/planoverview/porsgrunn/planoverview-po/content/data/planmetadata-abbfadcb-c2da-459a-8db7-b70794d21a83/byformveileder-porsgrunn-2023.pdf>

ATP Grenland 2014-2025 – Bystrategi Grenland

<https://bypakka.no/wp-content/uploads/2018/09/ATPGrenland2014-2025.pdf>

Bypakke Grenland - Bypakke Grenland

<https://bypakka.no/>

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 – Kommunal- og distriktsdepartementet

<https://www.regjeringen.no/contentassets/d71a3e61e774485fb4a98cab9255e53f/no/pdfs/nasjonale-forventninger-2023-2027-bokmaal.pdf>

Hva kjennetegner regioner som vokser? – Samfunnsøkonomisk analyse 2021

<https://bypakka.no/wp-content/uploads/2022/01/Hva-kjennetegner-byer-som-vokser.-Samfunnsokonomisk-Analyse-2021.pdf>

Belønningsavtale med Grenland – For perioden 2021-2024

<https://www.regjeringen.no/contentassets/66644bf4b3e642acaf10bea324af42b8/belonningsavtale-med-grenland-2021-2024-b.pdf>

Kommuneplanens samfunnsdel 2013-2025 – Porsgrunn kommune 2013

<https://pub.framsikt.net/planoverview/porsgrunn/planoverview-po/content/data/planmetadata-b81501b1-5152-4dca-81e8-5d6145e9d589/kommuneplanens-samfunnsdel-2013-2025.pdf>

En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging – Rambøll, Samfunnsøk. analyse 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/b628fd8cab9471290d2995be42ec4a8/hovedrapport-boligreserver-og-reguleringsplaners-egnethet-for-utbygging_-endelig.pdf

Utredning om kommunalt handlingsrom og virkemidler i boligbyggemarkedet – Rambøll Management Consulting, Henning Larsen, Samfunnsøkonomisk analyse 2023

<https://www.regjeringen.no/contentassets/ac2a65d60e134cd6998946fb854833e0/utredning-om-kommunalt-handlingsrom-og-virkemidler-i-boligbyggemarkedet.pdf>



Gode boliger for alle – Norsk Eiendom, 2021

<https://www.norskeiendom.org/publikasjoner/gode-boliger-for-alle>

Bokostnader – Huseierne

<https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/>

Boligbehov mot 2032 - Prognosesenteret 2022

Rapport til Porsgrunn kommune

Sosiale boformer – boliger med deling og nabofellesskap – PBE Oslo kommune, 2021

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13402179-1618323006/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Plan-%20og%20bygningsetaten/Nye%20boligkvaliteter/Sosiale%20boformer%20web.pdf>

Bolig- og områdereserven 28.10.2021 – PBE Oslo kommune

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021143606&fileid=9886697>

Prop. 64 L – Lov om eldreombudet, 2020

<https://www.regjeringen.no/contentassets/bb485537f0bd47c0add564b76e1fb193/no/pdfs/prp201920200064000dddpdfs.pdf>

Alle trenger et trygt hjem – Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>

Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadmeldinga – Ein heilskapleg og aktiv bustadpolitikk for heile landet

<https://www.regjeringen.no/contentassets/1b62b93f23da4bfea02d860f380fab87/nn-no/pdfs/stm202320240013000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 28 (2022 –2023) Gode bysamfunn med små skilnader

<https://www.regjeringen.no/contentassets/aac52590d2254e3790cd4842c01a5877/nn-no/pdfs/stm202220230028000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 24 (2022–2023) Fellesskap og meistring – Bu trygt heime

<https://www.regjeringen.no/contentassets/a8280e2548c04d3ea6898078480bfa0c/nn-no/pdfs/stm202220230024000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 15 (2022–2023) Folkehelsemeldinga – Nasjonal strategi for utjamning av sosiale helseforskjellar

<https://www.regjeringen.no/contentassets/918eb71926fc44c8802fe3c2e0b9a75a/nn-no/pdfs/stm202220230015000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 40 (2020-2021) Mål med mening – Norges handlingsplan for å nå bærekraftsmålene innen 2030

<https://www.regjeringen.no/contentassets/bcbcac3469db4bb9913661ee39e58d6d/no/pdfs/stm202020210040000dddpdfs.pdf>

Meld. St. 15 (2017–2018) Leve hele livet – En kvalitetsreform for eldre

<https://www.regjeringen.no/contentassets/196f99e63aa14f849c4e4b9b9906a3f8/no/pdfs/stm201720180015000dddpdfs.pdf>

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning – Kommunal- og distriktsdepartementet 2018

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469?q=klimatilpasning>

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – Kommunal- og distriktsdepartementet 2014

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-09-26-1222>

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging – Kommunal- og distriktsdepartementet 1995

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146?q=rikspolitiske%20retningslinjer>

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften – Kommunal- og distriktsdepartementet 2024

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-forslag-til-endringer-i-plan-og-bygningsloven-og-kart-og-planforskriften/id3029475/>

Porsgrunns historie, bind III, Storindustriens havneby – Jon Skeie 2007

<https://porsbib.bib.no/cgi-bin/m2?tnr=119110>

Grad av utnyttning – Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf



Boligsosial monitor – Husbanken, 2023

<https://boligsosial-monitor.husbanken.no/region/0/Norge>

Husbankens boligundersøkelse 2022

<https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Husbankens%20boligundersokelse%202022.PDF>

Sykepleierindeksen 2023 – Eiendom Norge

<https://eiendomnorge.no/getfile.php/1317016-1692013982/Bilder/Nyheter/2023/sykepleier-13.pdf>

Boligtilpassing – NAV og Husbanken, 2012

https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/HB/Boligtilpassing%20brosjyre_2012.pdf

Tilgjengelige boliger – Norges Handikapforbund, 2021

<https://nhf.no/brosjyrer/155/nhfs-publikasjoner/4435/tilgjengelige-boliger-pdf.pdf>

Energiltak – Enova 2024

<https://www.enova.no/privat/alle-energiltak/>

<https://www.enova.no/bedrift/stotte-til-energi--og-klimatiltak-i-virksomheter/>

Fra kommunal leietaker til boligeier – NTNU Samfunnsforskning, 2019

<https://samforsk.brage.unit.no/samforsk-xmlui/bitstream/handle/11250/2629709/Fra%20kommunal%20leietaker%20til%20boligeier%20bWEB.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk – Oslo kommune 2019

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>

Boligsosial temaplan 2022-2025 – Stavanger kommune 2022

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/temaplaner/boligsosial-temaplan/>

Nå kommer EU-krav til oppgradering av boliger – Dagens Næringsliv 2024

<https://www.dn.no/eiendom/na-kommer-eu-krav-til-oppgradering-av-boliger/2-1-1583891>

Regler for mikrohus til boligformål – Direktoratet for byggkvalitet, 2024

<https://www.dibk.no/byggtekniske-omrader/regler-for-mikrohus-til-boligformal>

Folkehelsebarometeret – Folkehelseinstituttet, 2024

<https://www.fhi.no/he/folkehelse/folkehelseprofil/>

NOU 2023:25 Omstilling til lavutslipp – Veivalg for klimapolitikken mot 2050

<https://www.regjeringen.no/contentassets/20944f0c5bf14bd5b5112ae8aa08e853/no/pdfs/nou202320230025000dddpdfs.pdf>

NOU 2023:4 Tid for handling - Personellet i en bærekraftig helse- og omsorgstjeneste

<https://www.regjeringen.no/contentassets/337fef958f2148bebd326f0749a1213d/no/pdfs/nou202320230004000dddpdfs.pdf>

Notat om bærekraft og aldersvennlighet – Aldersvennlig Norge, 2020

<https://www.regjeringen.no/contentassets/5a5f8e3323c14acaa0a30f54412588a3/aldersvennlig-norge.pdf>

Statistikkbanken kildetabell 01222, 13600, 06265, 09747, 11084 – Statistisk sentralbyrå

<https://www.ssb.no/statbank/table/01222>

<https://www.ssb.no/statbank/table/13600>

<https://www.ssb.no/statbank/table/06265>

<https://www.ssb.no/statbank/table/09747>

<https://www.ssb.no/statbank/table/11084/>



Mer informasjon om relevante tema

Universell utforming i planlegging – Veileder fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/69872218a4f547a28be23fd7adb44e5c/no/pdfs/h-2480-b-universell-utforming-i-planlegging_v2.pdf

Nasjonal gåstrategi – Statens vegvesen 2012

<https://www.vegvesen.no/globalassets/fag/fokusomrader/miljoevennlig-transport/gangtrafikk/gastrategi-handout-2.pdf>

Bo bra hela livet (SOU 2008:113) – Statens offentliga utredningar, 2008

<https://www.regeringen.se/contentassets/31ff7f2c65644ca8bc677a8ed15c0d2b/bo-bra-hela-livet-del-1-av-2-sou-2008113/>

Kunnskapsbanken, boligtilpasning – NAV, 2024

<https://www.kunnskapsbanken.net/>

Arealregnskap Telemark – Telemark fylkeskommune 2023

<https://www.telemarkfylke.no/no/aktuelt/telemark-far-sitt-forste-arealregnskap/>

Kommunen som aktiv boligpolitisk aktør – Asplan Viak, KS 2018

https://www.ks.no/contentassets/ce79cbe8d1f14487a8bda2efc60c034b/kommunen_som_aktiv_boligpolitisk_aktor_sluttrapport.pdf

Helhetlig kommunal boligpolitikk presentasjon – KS 2021

<https://www.ks.no/globalassets/fagomrader/velferd/boligpolitikk/210323-Helhetlig-boligpolitikk.pdf>

Mission neighbourhood (Re)forming communities – Danish Architectural Press 2023

<https://www.oslotriennale.no/journal/oppdrag-nabolag-boken-ute-na>

Aktiv og sosial hele livet – universelt utformede og aldersvennlige uteområder og møteplasser – KS, og Aldersvennlig Norge 2023

[22458-ks-hefte-uu-lev-hele-livet-web.pdf](https://www.ks.no/contentassets/22458-ks-hefte-uu-lev-hele-livet-web.pdf)

Hefter om universell utforming – KS

<https://www.ks.no/fagomrader/velferd/universell-utforming/nye-hefter-om-universell-utforming/>

Bokkvalitet og høy tetthet – Byantropologene, Gottlieb Paludan Architects, NTNU 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokkvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf

Bærekraftig boligforsyning i Rogaland – Rogaland fylkeskommune 2023

<https://www.rogfk.no/f/p1/i562a5594-9977-43a6-8077-cefd061d4d81/veileder-barekraftig-boligforsyning.pdf>

Arealplanlegging på Jærsk – Rogaland fylkeskommune 2021

<https://www.rogfk.no/f/p1/i8d4bab6c-5ec7-4f49-a1d3-20efb94cc6b7/arealplanlegging-pa-jarsk-veileder.pdf>

Bymessig fortetting på Jærsk – Rogaland fylkeskommune 2021

<https://www.rogfk.no/f/p1/ie7f698d4-f6d6-4529-b2d0-5006126f07cb/bymessig-fortetting-pa-jarsk-veileder.pdf>

Planlegge litt – Aldersvennlig Norge

<https://www.planleggelitt.no/>

Leve hele livet – en kvalitetsreform for eldre, håndbok – Helse- og omsorgsdepartementet 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/291a619d04ff4879980e741be661041e/leve-hele-livet_enkeltider_uufil.pdf

Sentrumsnære turveger - Telemark fylkeskommune

<https://www.telemarkfylke.no/no/meny/tjenester/plan/by-og-stedsutvikling/universell-utforming/>

Frømsam - Nettverk for helsefremmende samfunn

<https://www.frømsam.no/>

Arkitektur og folkehelse, eksempelsamling – 3RW arkitekter, DOGA 2019

<https://www.frømsam.no/wp-content/uploads/2020/06/Arkitektur-og-folkehelse-eksempelsamling.pdf>



Styring av arealutvikling på områdenivå – NIBR 2019

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c00b776f6aee480c9ce90db8bdd0e441/nibr---styring-av-arealutvikling-pa-omradeniva-2019.pdf>

Grunneiersamarbeid for gjennomføring av byutvikling – NIBR 2019

<https://www.regjeringen.no/contentassets/2bfa01d6acec44eddbf66728626123a/nibr---grunneiersamarbeid-for-gjennomforing-av-byutvikling-2019.pdf>

Kartlegging av praksis rundt bruk av arealregnskap i kommuneplan – Rambøll 2020

https://www.regjeringen.no/contentassets/5e99259ea22a4d10ac974b10f1182a13/rapport_arealregnskap_ramboll.pdf

Mer effektiv planrealisering ved fortetting og transformasjon i byer og tettsteder – Kommunal- og moderniseringsdep. m.fl. 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/183739ea7be94ea5bbe9b108f8fe6fc8/arbeidsgruppe_fortetting_transformasjon.pdf

Eiendomsdannelse i fortettings- og transformasjonsområder – Høgskulen på Vestlandet 2021

https://www.regjeringen.no/contentassets/5cf89638499042f5a1240dcbaac327f9/hvl_eiendomsdannelse_fortetting_transformasjon.pdf

Arealprofiler og arealstatistikk – SSB og KDD

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/kunnskapsgrunnlaget_plan/arealprofiler/id2706176/

Mikrourbanisme på norsk, eksempelsamling – Transportøkonomisk institutt 2023

https://www.regjeringen.no/contentassets/b8c6c4c058764f6dba993a31d38c691d/mikrourbanisering-pa-norsk-eksempelsamling-toi-rapport-1947_2023.pdf

Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak – Oslo Economics, Holth & Winge, A-lab 2023

https://www.regjeringen.no/contentassets/b5d515f5b199470f81db7f70ef5a09f9/arkitektonisk_kvalitet_plan_byggesak.pdf

Arealdimensjonen i byvekstavtaler, erfaringer fra Trondheimsområdet, Bergensområdet og Nord-Jæren – TØI 2022

https://www.regjeringen.no/contentassets/fe62e384ffc14bd4b431ecabd9c136ab/arealdimensjonen_byvekstavtaler_toi.pdf

Handlingsrommet for å fastsette klima- og energikrav etter plan- og bygningsloven – Holth & Winge AS og Civitas AS 2024

<https://www.regjeringen.no/contentassets/deee9f4f544a4cc3a250bb86394ae28e/holth-winge-og-civitas-utredning-om-handlingsrommet-for-a-fastsette-klima-og-energi-krav-etter-plan-og-bygningsloven.pdf>

Samleside nyere rapporter – Kommunal- og distriktsdepartementet

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/rapporter_planlegging/id2438748/?utm_source=regjeringen.no&utm_medium=email&utm_campaign=nyhetsvarselVeke%2016

