



RISØR KOMMUNE

UTREDNING

STEDS- OG BOLIGUTVIKLING I RISØR KOMMUNE



VERSJON TIL POLITISK BEHANDLING

Vedtatt av Risør bystyre 31.03.2016, politisk sak 35/19, Arkivsak 2016/448

Vi skal vokse

- gjennom kunnskap, regional utvikling og attraktivitet



INNHold

1) Vedtak.....	3
2) Sammendrag og anbefaling	4
3) Innledning	6
4) Nasjonale og regionale føringer	7
4.1 Nasjonale føringer	7
4.2 Regionale planer	9
5) Føringer fra Risør kommune	10
5.1 Kommuneplanen 2014-2015	10
5.2 Omsorgsplanen for Risør kommune 2010-2020	14
5.3 Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer (folkehelseoversikten)	15
5.4 Utredning om kommunale boliger (2014).....	15
6) Befolkningsutviklingen	16
6.1 Befolkningsutvikling siste 30 år	16
6.2 Innvandrerandel	17
6.3 Alderssammensetting, Risørs befolkning	18
6.4 Befolkningsframskrivinger	18
6.5 Aldersmessige befolkningsframskrivinger	20
7) Stedsutvikling.....	23
7.1 Stedsutvikling siste 10 år	23
7.2 Store samfunnsendringer og byspredning	23
7.3 Sentrale dokumenter	24
7.4 Strategier for utvikling av Risør sentrum og lokalsentrene:.....	27
8) Boligutvikling.....	29
8.1 Ulike befolkningsgrupper – ulike boligbehov	29
8.2 Boligbehov i kommunen	30
8.3 Boligmarkedet i Risør.....	32
8.4 Hva finnes på markedet i Risør kommune i dag?.....	36
8.5 Boliger/Tomter til salgs i sentrum og i lokalsentrene.....	36
8.6 Leiemarkedet i Risør	40
8.7 Kommunale boliger	41
8.8 Behov for sykehjemsplasser	42
8.9 Behov for omsorgsboliger	43
8.10 Strategier for boligutvikling i Risør kommune.....	44

1) Vedtak

Utredningen om kommunens steds- og boligutvikling ble behandlet i bystyret 31.mars, sak 35/16, og det ble vedtatt følgende:

Den vedlagte utredningen, med tillegg nedenfor, legges til grunn for Risør kommunes steds- og boligutvikling fram til ny kommuneplan vedtas. Rådmannen legger fram sak om boplikten til diskusjon og politisk avklaring i bystyret i mai.

Administrasjonen gis i oppgave å undersøke hvilke forhold som kan være medvirkende årsaker til at sentrum fraflyttes. Uten å legge for detaljerte føringer på en slik undersøkelse, vil vi likevel foreslå at undersøkelsen kan omfatte blant annet intervjuer – at målgruppen for undersøkelsen for eksempel kan være beboere i sentrum, beboere som har valgt å flytte ut av sentrum og andre i kommunen – som evt. vil være interessert i å flytte til sentrum. Hensikten er å kartlegge nærmere hva som er årsaker til reduksjonen i antall beboere i sentrum, sentrumskvaliteter, evt. mangler og hva som skal til for at en ønsker å bo i sentrum, hva som kan være årsaker til at en flytter ut – og hva som kan gjøres av konkrete tiltak for å øke kvaliteten på det å bo i sentrum. Undersøkelsens resultater bør inngå i grunnlaget for ny kommuneplan når den vedtas.

Pkt. 6 suppleres med følgende tillegg: «og arbeidsplasser, gode kulturtilbud og møteplasser og flere handelstilbud.»

Pkt. 12 suppleres med følgende tekst: «og FV 351, SSS-vegen.»

2) Sammendrag og anbefaling

Utredningen om kommunens steds- og boligutvikling skal bidra til å gi et bedre beslutningsgrunnlag for politiske vedtak om steds- og boligplanlegging fram til ny kommuneplan vedtas.

Risør kommunes steds- og boligpolitikk har stor betydning for utviklingen og attraktiviteten til kommunen som helhet, for Risør sentrum og lokalsentrene Søndeled, Hope/Sandnes og Akland/Moen.

Kommuneplanen for Risør kommune 2014-2025 definerer målsettingene for kommunens steds- og boligutvikling. Kommuneplanens hovedmål «**Vi skal vokse**», konkretisert gjennom blant annet satsingsområdet «**attraktivitet**», peker på at en ønsker en befolkningsvekst og næringsutvikling i kommunen, men også en styrking av stedskvaliteten. Ett delmål er særlig relevant for steds- og boligpolitikken: «Vi skal være en kommune hvor flere flytter inn enn ut».

I mange byer, også i Risør, har det siden bilens erobring vært en flytting av funksjoner ut av byene, en byspredning med den konsekvens at byene har blitt utflytende og sentrum mister attraktivitet.

Et sentrum med et variert tilbud er nøkkelen til mer liv og aktivitet. I utredningen pekes det på følgende viktige tiltak for å skape et attraktivt sentrum:

- Flere boliger
- Flere arbeidsplasser
- En må bygge tettere og mer kompakt
- Tilrettelegge for næringsutvikling
- Framtidsrettet service/tjenester (helse, opplevelser, personlig pleie)
- Kontorarbeidsplasser må tilbake i sentrum
- Skape gode møteplasser: kafeer, bibliotek, kultur
- God kvalitet i byrom, parker og friområder
- God parkeringsdekning for fastboende og besøkende
- Tilrettelegge for barn og ungdom
- Besøkstunge virksomheter må være i sentrum
- Skape bedre forhold for gående/syklende
- Ta vare på historie/identitet/særpreget
- Aktivitet, arrangementer og opplevelser i byen – det må skje noe! Ta i bruk torvet, plassene og gatene

Steds- og boligutvikling er nært knyttet sammen verdiskaping¹. Forskning viser at stedsutvikling kan ha mye så si for næringsutvikling, konkurransekraft og bosetting: at det å satse på stedsutvikling bidrar til å skape attraktive steder som tiltrekker seg nye innbyggere og virksomheter.

I utredningen vises det at kommunen har en svært viktig rolle for steds- og boligutviklingen, og må ta ansvar for en aktiv og helhetlig sentrums- og lokalsenterpolitikk:

¹ Regjeringens nettsted www.stedsutvikling.no

- som premissgiver, myndighetsutøver og planmyndighet
- som bygnings- og grunneier
- som tjenesteutøver (bl.a helse, skole, kultur, arrangementer)
- som største arbeidsplass og for publikumstilgjengelighet

Boligpolitikken har stor betydning for stedsutviklingen. I utredningen presenteres statistikk og beskrivelser av boligmarkedet i Risør. Oversikten viser at det i dag ikke tilbys et bredt spekter av boliger til de ulike befolkningsgruppene i Risør kommune. Spesielt er det svakt tilbud på enebolig-sida i Risør-området (kun en enebolig til salgs pr 3. mars 2016), og det må også påpekes at tilbudet for leiligheter/småhus/tomannsboliger er svakt i lokalsentrene våre (kun en tomannsbolig til salgs).

Boligbehovet endrer seg med livssituasjon og alder. Befolkningsframskrivingene viser at det først og fremst er gruppene «eldre» og «innvandrere» som vil øke mest i Risør i framtida. Det vil bli et økt behov for boliger i sentrum og i lokalsentrene, spesielt flermannsboliger/leiligheter med livsløpsstandard.

Dersom Risør kommune skal ivareta dette behovet og samtidig kunne tiltrekke seg nye innbyggere, må man ha et variert boligtilbud. Kommunen må i tillegg være i forkant og planlegge for nye attraktive boligområder for varierte boligtyper (både leiligheter, småhus og eneboliger) i tilknytning til Risør sentrum og lokalsentrene våre.

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging peker på at det skal bygges tett og arealeffektivt i sentrumsnære områder, men sier samtidig at det i områder hvor kommunen vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan planlegges for et mer differensiert utbyggingsmønster med variasjon i bebyggelsen. Dette synes viktig å satse på i Risør kommune.

I utredningen er det også gitt en oversikt over behov for kommunale omsorgsboliger på kort og lang sikt.

3) Innledning

I utredningen er det redegjort for føringer/retningslinjer/planer som påvirker steds- og boligutviklingen i kommunen. Kommuneplanen og bakgrunnsdokumentene definerer hovedmål og strategier for steds- og boligpolitikken i Risør kommune. Det presenteres vesentlige sentrale, regionale og kommunale føringer før målsettingene med kommunens steds- og boligutvikling vises. I kapittel 7 (stedsutvikling) og 8 (boligutvikling) presenteres fakta og statistikk.

For stedsutviklingen i Risør kommune er både Risør sentrum og lokalsentrene viktige, men Risør sentrum står i en særstilling som kommunens administrasjonssenter og bysentrum. For Risør sentrum er det i arealstrategiene pekt på en urbanisering, en fortetningsstrategi, som skal bidra til en mer levende by med en god blanding av funksjoner og tilbud.

Innholdet i utredningen er hentet fra følgende dokumenter:

- Kommuneplan for Risør kommune 2014-2025 (vedtatt september 2014)
- Utfordringsdokumentet til kommuneplanen (2013)
- Arealstrategiene til kommuneplanen (2013)
- Utredning om boligbehov til kommuneplanens scenarier (2013)
- Utredning om behov for sykehjemsplasser og tilrettelagte boliger (2013)
- Boligutredning for Risør kommune (2014)
- Vurderinger i den politiske saken om avklaring Randheia-utbygging (2015)
- Plan- og bygningsloven (2009)
- Statlig planretningslinje og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)
- Regjeringens nettsted www.stedsutvikling.no
- Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015)
- Veileder: Statlig lokalisering og god by- og stedsutvikling (2009)
- Veileder: Kulturplanlegging i norske byer og tettsteder (2005)

Dokumentet bør gjennomgås og eventuelt oppdateres når de nye befolkningsprognosene fra statistisk sentralbyrå presenteres i juni 2016, siden disse er av stor betydning for forventet boligbehov og -dimensjonering.

Utredningen er laget av samfunnsplanlegger, Rådmannens stab, Risør kommune. Det har ikke vært medvirkningsprosesser i utarbeidelsen av dokumentet.

Utredningen vil legges fram for uttalelse i Eldrerådet, Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og samtlige fire komiteer før formannskapet innstiller til bystyret.

Utredningen omhandler ikke fritidsboliger eller boplikt.

4) Nasjonale og regionale føringer

4.1 NASJONALE FØRINGER

4.1.1 Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven (PBL) er sentral for all arealforvaltning og byggevirksomhet i Norge, og har som formål å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner skal utarbeides i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

4.1.2 Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Det er vedtatt en egen statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (fastsatt ved kongelig resolusjon av 26.09.2014)². Formålet med planretningslinjene er å markere nasjonal politikk på områder som det er spesielt viktig at blir fulgt opp i den kommunale planleggingen, for på denne måten å sikre god steds- og byutvikling. Målsettingene til planretningslinjene er følgende (utdrag fra punkt 3):

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

4.1.3 Lov om folkehelsearbeid (Folkehelseloven)

I folkehelseloven er formålet å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner 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.

I § 7 framkommer kommunens ansvar for å iverksette nødvendige tiltak for å møte kommunens folkehelseutfordringer. Dette kan blant annet omfatte tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, utdanning, arbeid og inntekt, fysiske og sosiale miljøer, fysisk aktivitet, ernæring, skader og ulykker, tobakksbruk og alkohol- og annen rusmiddelbruk. Flere av disse temaene er relevante i forhold til steds- og boligutvikling.

4.1.4 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (juni 2015)

For å fremme en bærekraftig utvikling, utarbeider regjeringen hvert fjerde år nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (ihht PBL § 6-1). De nasjonale forventningene skal legges til grunn for kommunestyrenes arbeid med

² Andre statlige planretningslinjer: Planretningslinje for klima og energi (2009) og Planretningslinje for strandsonen langs sjøen (2011). Se lovdata.no.

kommunale planstrategier og planer, og samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at kommunene legger særlig vekt på i planleggingen i årene som kommer. Forventningsdokumentet er retningsgivende for regional og kommunal planlegging.

Fra forventningsdokumentet framgår viktige føringer, som samtidig forklarer bakgrunnen for en helhetlig steds- og boligutvikling (utdrag, s 19):

Samtidig med at byene og tettstedene vokser, er manglende samordning av transportsystem og bolig-, nærings- og arbeidsplasslokaliseringer en utfordring. For å redusere byspredning, transportbehov og klimagassutslipp, må vi utvikle kompakte byer og tettsteder, og bygge tett rundt kollektivknutepunkt.

Et levende sentrum med et variert tilbud av boliger, handel, tjenester og kultur er viktig for byer og tettsteders attraktivitet og konkurransekraft. Mange sentrumsområder har i dag lite liv og aktivitet, samtidig som sentrumshandelen taper markedsandeler. For å styrke by og tettstedssentrene, er det derfor viktig at kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitik og tilrettelegger for etablering av både boliger, arbeidsplasser, handel og servicefunksjoner i sentrum. Kompakt by- og tettstedsutvikling vil bidra til økt aktivitet i sentrum, samtidig som korte avstander mellom bolig og daglige gjøremål gjør hverdagen enklere. God tilrettelegging for gående vil også gi økt aktivitet i sentrum. Kommunene og privat næringsliv oppfordres til å samarbeide om sentrumsutviklingen.

Vi vil i fremtiden etterspørre byer og tettsteder med både urbane og grønne kvaliteter, og med attraktive byrom, møteplasser og utearealer. God arkitektur, historiske bygninger og bymiljøer bidrar til stedsidentitet og positive opplevelser av sentrum, og er ressurser som bør utnyttes for å utvikle attraktive by- og tettstedssentre.

Regjeringen forventer følgende (spesielt relevant utdrag):

- *Kommunene har en aktiv og helhetlig sentrumspolitik for å skape et godt og levende bymiljø. Kommunene tilrettelegger for etablering av boliger, arbeidsplasser, handel, service og sosiale møteplasser i sentrum. Et forpliktende samarbeid mellom kommunen og privat næringsliv bør vektlegges. Arkitektur, kulturminner, landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk som ressurser i sentrumsutviklingen.*

4.1.5 Statlig lokalisering og god by- og stedsutvikling, Veileder fra Miljøverndepartementet og Statsbygg (2009)

Dette er en eksempelsamling utgitt av Miljøverndepartementet og Statsbygg i samarbeid. Rapporten formidler den nasjonale politikken gjennom tekst og eksempler på god praksis, hvorav Vinmonopolet i Risør er et av eksemplene på god lokalisering. Hensikten er å gi anbefalinger i forhold til hvordan statlige/offentlige aktører kan bidra til god by- og stedsutvikling. I rapporten framgår åtte nasjonale mål for god stedsutvikling utledet av ulike stortingsmeldinger og retningslinjer (utdrag fra side 17 og 18):

- *Redusere utslipp av klimagasser*
- *Bidra til godt miljø lokalt*
- *Bruke arealene effektivt*
- *Legge til rette for verdiskapning*
- *Bidra til et levende sentrum*

- Bidra til kvalitet i utforming
- Bevare kulturmiljøer
- Sørge for tilgjengelighet og brukbarhet for alle

Et levende sentrum som er en attraktiv møteplass for befolkningen og som bidrar til at servicetilbud kan etableres, er viktig for stedets attraktivitet for ny virksomhet. Å samle mest mulig på ett sted gir også best mulig grunnlag for et variert tilbud av kulturelle og kommersielle tilbud.

4.1.6 Kulturplanlegging i norske byer og tettsteder, Veileder fra Statsbygg, 2005

I denne veilederen er temaet kulturplanlegging, og den viser kulturens positive effekter i utvikling av byer og tettsteder. Når kulturliv, næringsliv og det offentlige møtes i en felles satsing, skapes det store verdier, både menneskelige og økonomiske. Veilederen gir eksempler og innblikk i sentrale forutsetninger for å få til en vellykket kulturplanlegging i kommunen. I veilederen heter det bla at: «By- og stedsutvikling forutsetter omfattende og integrerte strategier og arbeidsformer. Hensikten er å utvikle fysiske omgivelser, miljø og næringsgrunnlag i byen eller stedet som helhet.»

4.2 REGIONALE PLANER

Følgende planer har særlig relevans for utredningen:

4.2.1 Regional plan for senterstruktur og handel (Aust-Agder fylkeskommune, 2015)

Den regionale planen er bindende for kommunene, og viderefører mange av de statlige føringene og forventningene til planlegging og regional utvikling. I planen er det definert en senterstruktur, inkludert hva som er sentrum og lokalsentre i samtlige kommuner. For Risørs del er Risør sentrum definert som kommunesentrum, med Østebø og Sønedeled som lokalsentre. (I vår kommuneplan er Risør sentrum definert som kommunesentrum, mens Hope/Sandnes, Sønedeled og Moen/Akland er definert som lokalsentre).

Målet for *regional plan for senterstruktur og handel* er å legge til rette for attraktive, miljøvennlige by- og tettstedssentra med bredt utvalg av forretninger, i tillegg til viktige funksjoner som møtested, offentlige kontorer og et godt og variert boligtilbud. Planen skal hindre byspredning og legge til rette for en helhetlig areal- og transportplanlegging.

4.2.2 Regionplan Agder 2020

Hensikten med Regionplan Agder 2020 er å utvikle en sterk og samlet landsdel som er attraktiv for bosetting og næringsutvikling. De fem hovedmålene er:

- Klima: Høye mål, lave utslipp
- Det gode livet: Agder for alle
- Utdanning: Verdiskaping bygd på kunnskap
- Kommunikasjon: De viktige veivalgene
- Kultur: Opplevelser for livet

Risør kommune vil bidra til at de regionale målsettingene nås gjennom eget planarbeid og aktiv medvirkning i regionalt samarbeid.

5) Føringer fra Risør kommune

5.1 KOMMUNEPLANEN 2014-2015

Kommuneplanen definerer også mål og strategier for steds- og boligpolitikken i Risør kommune.

I plan- og bygningsloven § 11-1 står følgende om kommuneplanen:

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

Målsettingene og satsingsområdene i den vedtatte kommuneplanen 2014-2025 er følgende:



I kommuneplanens innledning framgår følgende om målsettingene:

*Kommuneplanen skal sette retning på den utviklingen fellesskapet ønsker. I kommunens hovedmål **Vi skal vokse** ligger mer enn at det skal bli flere innbyggere i Risør kommune. Gjennom utvikling av samfunnet i den retning våre satsingsområder Kunnskap, Regional utvikling og Attraktivitet setter, ønsker vi å legge til rette for å videreutvikle det som er bra, og å bedre det som ikke er så bra.*

Folkehelse og levekår samt **miljø og klima** er gjennomgripende tema.

Satsingsområdet **Attraktivitet** er spesielt relevant for steds- og boligutviklingen (utdrag):

Den tydeligste indikatoren på om vi lykkes med å øke kommunens attraktivitet, er om de som flytter hit og bor her blir værende. Dette krever en bred sammensetning av ulike typer tiltak. Mål for tiltakene må være å

heve kvaliteten og mulighetene for de som allerede bor her, driver næring her og besøker oss.

5.1.1 Kommuneplanens konsekvenser for arealbehov

Kommunens arealplan skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk³. Arealplankart, med bestemmelser og planbeskrivelse, skal bidra til å fremme ønsket utvikling i tråd med mål og tiltak i kommuneplanen.

I kapittel 6.4 i kommuneplanen framgår viktige føringer for kommunens arealbruk og beregning av boligbehov. SSB har tre ulike alternativer for befolkningsframskrivninger (lav, middels og høy vekst). For dimensjonering av arealbehov til bolig ble alternativet med høy vekst lagt til grunn (8 677 innbyggere i 2030). «*En offensiv holdning legger til rette for større vekst i befolkningen enn ved mer forsiktige prognoser*» (s. 16). For dimensjonering av kommunale tjenester, som kan ha en større direktekostnad, ble middels-alternativet lagt til grunn (8039 innbyggere i 2030). I samtlige framskrivninger er det forventet en befolkningsvekst i Risør kommune (se mer om beregning av boligbehov i kapittel 8).

I kommuneplanprosessen (2013/2014) ble det utarbeidet en rekke sentrale bakgrunnsdokument/utredninger. Flere av dem er relevante for kommunens steds- og boligutvikling:

5.1.2 Utfordringsdokumentet til kommuneplanen (2013)

Dokumentet ble utarbeidet tidlig i kommuneplanprosessen og tydeliggjør kommunens **viktigste** utfordringer, både i nåtid og framtid. Utfordringsdokumentet var avgjørende for hva som ble tatt opp i kommuneplanens samfunnsdel, og la dermed føringer for mål, strategier og tiltak⁴.

I utfordringene, som omtales i dette dokumentet, ligger også mange mulighetene for Risør kommune.

Overordnede trender i samfunnsutviklingen:

- Sentralisering og regionalisering
- Befolkningssammensetning (Økt innvandring, flere eldre)
- Arealøkonomisering
- Klima og miljø
- Kommunenes økonomi

Hovedutfordringer i Risør kommune 2014-2025:

- Befolkningsutviklingen (ingen vekst siden 70-tallet)
- Utfordringer innen barnehage, skole, oppvekst
- Arbeidsmarked og næringsutvikling
- Folkehelse og levekår, inkludert helse/omsorg
- Kultur: mangfold, skaperkraft og identitet
- Risør sentrum
- Miljø og klima
- Innovasjon, utviklingskultur og organisering

Flere av utfordringene går direkte inn i arbeidet med steds- og boligutvikling.

³ Plan- og bygningsloven § 11-5

⁴ En oppsummering av utfordringsdokumentet er lagt i kapittel 6.5 i kommuneplanen, s.17.

5.1.3 Arealstrategiene til kommuneplanen (2013)

Strategiene ble vedtatt av bystyret i mars 2013, og skal være et bindeledd mellom samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. I dokumentet framgår viktige føringer for kommunens arealpolitikk og arealforvaltning. Spesielt relevant for arbeidet med steds- og boligutviklingen er temaene om Risør sentrum og tettstedene:

*I Risør kommune har vi ett **bysentrum**, Risør by med tilhørende boligområder. Vi har tre **lokalsentre**, Søndeled, Hope/Sandnes og Moen/Akland. Tre av disse fire stedene har skole, barnehage og butikk. I kommuneplanperioden ønskes å øke bosetting i tilknytning til byen og lokalsentrene.*

Spesielt relevante avsnitt fra arealstrategiene:

Risør sentrum:

1	Risør sentrum skal styrkes ved å tilrettelegge for flere boliger, flere arbeidsplasser, gode kulturtilbud og møteplasser, flere handelstilbud og bedre parkeringstilbud.
2	Det skal være høy arealutnyttelse i sentrumsnære områder, fortrinnsvis gjennom fortetting og utbygging av leiligheter.
3	Risør sentrum skal videreutvikle sin egenart og sitt særpreg i samsvar med verneplanen.
4	Antall parkeringsplasser i Risør sentrum skal økes, uten at det går på bekostning av areal på bakkeplan. På sikt bør antallet gateparkeringsplasser reduseres.
5	I Risør sentrum skal en ivareta og sikre grøntstrukturer, nærfriluftsområder, grønne lunger og snarveier samt tilgang til sjø, både i planarbeid og i eksisterende områder. I enkelte tilfeller må kommunen vurdere å erverve eiendom for å få dette til. Barn, unge og myke trafikanter skal ha særlig oppmerksomhet.

Lokalsentre og tettsteder:

6	I Risør kommune er det tre lokalsentre, Søndeled, Sandnes/Hope og Moen/Akland. Lokalsentrene skal utvikles og styrkes som attraktive bosteder, gjerne med mer konsentrert bebyggelse.
7	Kort avstand til skole, barnehage, nærbutikk og attraktive leke- og friluftsområder er viktige kvaliteter ved lokalsentrene ⁵ .
8	Det skal tilrettelegges for at alle innbyggere har tilgang på gode møteplasser.
9	Det skal være en avgrensning mot områder som ikke skal bebygges ⁶ .

Boliger

10	Risør skal til en hver tid ha byggeklare og attraktive boligtomter av høy kvalitet og god variasjon, som også inkluderer sosial boligbygging. I enkelte tilfeller må kommunen vurdere å erverve grunn for å få dette til.
11	Nye boligområder knyttes først og fremst til byen, eksisterende lokalsentre,

⁵ Kort avstand regnes i denne sammenheng som 2 km (relatert til skolebarns gå/sykkelavstand til skolen).

⁶ Tettstedsavgrensningen skal vise hvilke områder som skal skjermes for utbygging (f.eks landbruk, verdifulle kulturmiljøer) og hvilke som er aktuelle for utbygging.

	tettsteder og grender. Moen, Røed og Akland vurderes som spesielt interessante tettstedsområder på grunn av nærheten til E18 og sjøen.
12	Nye boligområder utenom disse skal fortrinnsvis etableres i tilknytning til kollektivaksen fv. 416 og med nærhet til E18, inkl fv. 418.
13	Det skal tilrettelegges for økt utbygging av konsentrert bebyggelse som leiligheter og rekkehus. Universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn.
14	Kommunen skal føre en restriktiv politikk for boliger og fritidsbebyggelse i LNF-områder, særlig i hensynssoener. Grender merket med "LNF: spredt boligbygging" i arealkartet gir mulighet for utbygging. Se pkt 11.
15	Eldreboliger/institusjoner/bokollektiv skal primært utvikles i tilknytning til Risør sentrum og lokalsentrene.
16	Det skal vektlegges å sikre stedsnære (sammenhengende) grøntområder når nye boligfelt planlegges. Boligplaner og grøntstrukturplaner må sees i sammenheng. Det er særlig viktig i og rundt tettstedene.

Næring

26	Risør skal tilby varierte og attraktive næringsarealer for ulike typer næring, også i tilknytning til sjø. Det skal tas hensyn til bedrifters og næringers behov for beliggenhet og egnede arealer, samtidig som arealbruken avklares mot andre bruks- og verneinteresser. Næringsarealer som ligger i tilknytning til sjø, skal brukes til næringer som har behov for å ligge nær sjøen.
27	Nye næringsområder skal lokaliseres langs hovedvegnettet (fv. 416, E18 og fv., 418) og/eller i tilknytning til Risør sentrum og lokalsentrene.
28	Detaljhandel skal fortrinnsvis legges til Risør sentrum, lokalsentrene og tettsteder. Næringsområder utenom disse skal primært romme plasskrevende varer og industri (for å styrke Risør sentrum og lokalsentrene).
29	Utviklingen langs E18 i Risør kommune må sees i sammenheng med den regionale utviklingen, spesielt Brokelandsheia.

Folkehelse

36	Gjennom arealbruk skal det tilrettelegges for økt aktivitet i befolkningen. Arealer til gang- og sykkelveger, lek, idrett samt turstier/friluftsområder er viktige tiltak.
37	Universell utforming legges til grunn ved all utbygging og i alle boligområder
38	Gjennom utvikling av steds kvalitet, gode møteplasser og aktiviteter skal Risør styrke innbyggernes mulighet til deltakelse, livskvalitet og mestringsevne.

5.1.4 Utredning om boligbehov til kommuneplanens scenarier (2013)

I kommuneplanprosessen ble det utarbeidet fem utredninger som skulle gi kunnskap om hvordan en kan møte framtidens utfordringer og legge til rette for ønsket utvikling. Blant dokumentene var en utredningen om bolig- og næringsarealer, ferdigstilt januar 2013. Utredningen ble utarbeidet hos enhet for plan og byggesak.

Det ble gjort vurderinger av behov for areal til bolig og næring basert på de fire framtidbildene Bokommunen, Storkommunen, Framtidskommunen og Historiekommunen. Disse er basert på dagens situasjon og ser på mulige utviklinger fram mot 2025. Bildene er lett karikerte og har som mål å stimulere til tanker om hvordan Risør kommune kan og bør utvikle seg. For alle framtidbildene

ble det lagt til grunn kommunens forventning om høy vekst dvs. en høy befolkningsvekst, høy levealder, middels innenlandsk flytting og høy innvandring (jfr avsnitt 5.1). Det er viktig å merke seg at spesielt gruppene med eldre og innvandrere vokser mye. Husk at framskrivningene tar utgangspunkt i historiske data og forutsetninger, ikke hvordan framtida vil kunne komme til å se ut dersom det gjøres endringer i Risørsamfunnet.

5.1.5 Utredning om behov for sykehjemsplasser og tilrettelagte boliger (2013)

Dette var en annen utredning som ble laget i forbindelse med kommuneplanprosessen, og her framgår de viktigste strategiene for hvordan boligtilbudet kan tilrettelegges for å imøtekomme framtida behov, og samtidig legge til rette for en god og effektiv helse- og omsorgstjeneste:

Risør kommune har i dag et godt omsorgstilbud, og hovedtrekkene i dagens tjenester bør opprettholdes. Befolkningsutviklingen i årene som kommer tyder på en økning i antall brukere av kommunale omsorgstjenester, samtidig som de økonomiske rammene blir strammere.

Tjenestene må innrettes slik at forebygging og rehabilitering bidrar til å redusere eller utsette behov for mer omfattende tjenester. Teknologi må tas i bruk der det fremmer effektivisering og kvalitetssikring.

En større andel av befolkningen velger allerede og vil velge en bolig som er fleksibel og tilrettelagt for eventuelle fremtidige funksjonsnedsettelse. Omsorgsplanen trekker fram at kommunen bør samarbeide med private utbyggere for å sikre økt tilgang på universelt utformede boliger.

Det er viktig å innrette boligen ute og inne slik at den oppfordrer til aktivitet. Det samme gjelder ute områder og offentlige arenaer. Miljøer hvor mennesker lett kan ferdes, og som samtidig innbyr til opphold, samvær og rekreasjon, medvirker til større sosial deltakelse og aktivitet.

I kapittelet om boligutvikling (8) presenteres mer detaljerte framskrivninger av behov for omsorgsboliger og sykehjemsplasser.

Risør kommune har også en rekke andre planer som har føringer for steds- og boligutviklingen. Samtlige planer ligger på kommunens heimeside, under fanen dokumenter/planer, se <http://www.risor.kommune.no/dokumenter/kommunale-planer/>

5.2 OMSORGSPLANEN FOR RISØR KOMMUNE 2010-2020

Planen ble vedtatt i 2010, og legger viktige føringer for kommunens helse- og omsorgstjenester⁷. Fra omsorgsplanen framgår følgende sentrale veivalg for Risør kommunes omsorgstjenester frem mot 2020:

(ikke prioritert rekkefølge)

1. Økt vekt på forebygging og rehabilitering
2. Økt bruk av teknologi
3. Samhandling og interkommunale prosjekter
4. Videre fokus på Universell Utforming

⁷ I planstrategien for 2015 og 2016 er det pekt på at planen bør rulleres i 2017 for å inkludere de siste endringene i samhandlingsreformen. Det er også behov for å utvide perspektivet i planen, slik at den defineres som en helseplan.

5. Frivillighet/nettverk/aktiv omsorg/kultur
6. Økt satsing på hjemmetjenester og egnede boliger
7. Kompetanse og rekruttering
8. Økt satsing på dagtilbud og avlastning

Omsorgsplan 2010- 2020 trekker fram at utviklingen av omsorgstilbudet fra sentralt hold er styrt i retning av desentralisering, integrering og avinstitusjonalisering gjennom bl.a. reform for utviklingshemmede, handlingsplan for eldre og opptrappingsplan for psykisk helse. En rekke oppgaver er overført/overføres fra fylke og stat til kommune. Utviklingen har gått fra særomsorg til fellesløsninger og fra institusjon til hjemmetjenester. Bruken av velferdsteknologi bidrar til å forsterke denne utviklingen.

5.3 OVERSIKT OVER HELSETILSTAND OG PÅVIRKNINGSFAKTORER (FOLKEHELSEOVERSIKTEN)

Risør kommune ferdigstilte i november 2015 den lovpålagte oversikten over folkehelsen og påvirkningsfaktorer. Oversikten viser at til tross for at det er dårlig score på en rekke indikatorer, er det også mange positive trekk ved folkehelsen.

Når Risør kommune i sitt planarbeid skal prioritere tiltak for å bedre folkehelsen, må betydningen av hver indikator vurderes, hvordan utviklingen har vært over tid samt sammenligningsgrunnlag mot andre kommuner og landet.

Seks temaområder er belyst i folkehelseoversikten, og for flere av dem har steds- og boligforhold stor betydning:

1. Befolkningssammensetning
2. Oppvekst- og levekårsforhold
3. Fysisk, biologisk, kjemisk og sosialt miljø
4. Skader og ulykker
5. Helserelatert atferd (tobakksbruk, bruk av rusmidler, kosthold, aktivitet)
6. Helsetilstand (sykdom, medisinbruk og forebygging)

5.4 UTREDNING OM KOMMUNALE BOLIGER (2014)

Boligutredningen hadde til hensikt å samle en del tråder i det kommunale boligarbeidet. Det ble sett på organisering, lokalisering av boliger samt behov for nye boliger og tiltak på kort og lang sikt. Hovedfokuset i utredningen var kommunale boliger, men det ble også gjort noen vurderinger av boligsituasjonen i Risør kommune.

De kommunale boligene skal tilby nødvendig hjelp til personer som har problemer med å skaffe seg egen bolig. Målet med det kommunale boligarbeidet er at alle skal bo trygt og godt på egen hånd. Det defineres tre ulike grupper av kommunale boliger:

1. Boliger for personer med heldøgns pleie- og omsorgstjenester
2. Tilrettelagte boliger for personer med redusert funksjonsevne, demens, psykiske lidelser eller rusmiddelavhengighet
3. Boliger for andre vanskeligstilte

Det er forventet et økt behov for kommunale boliger i framtiden på grunn av flere eldre og flere flyktninger. Samtidig har flere av de kommunale boligene for eldre for dårlig standard i forhold til krav om tilgjengelighet/universell utforming.

Utredningen om kommunale boliger er en oppdatering og videreføring av Boligsosial handlingsplan (2011).

6) Befolkningsutviklingen

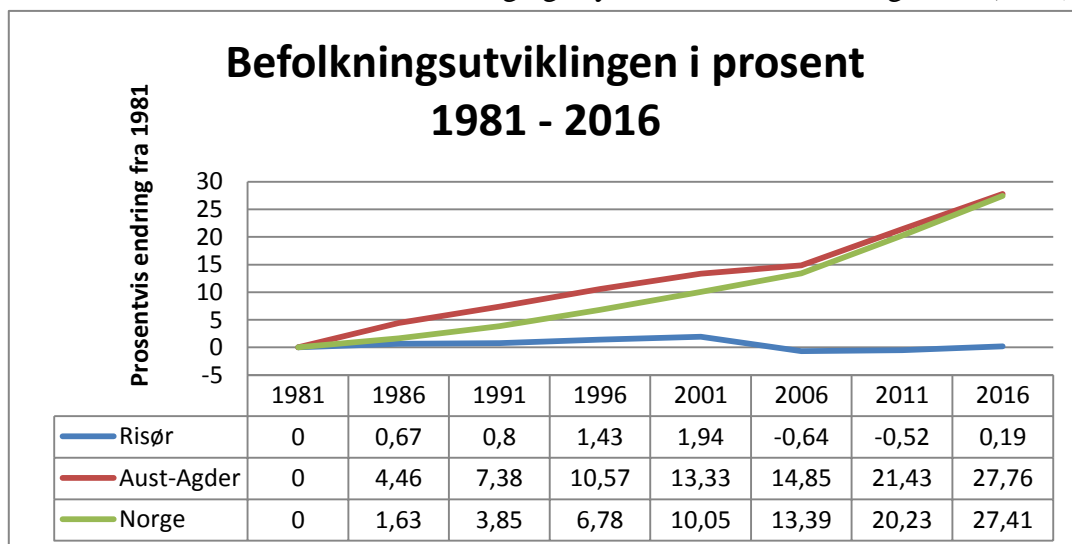
6.1 BEFOLKNINGSUTVIKLING SISTE 30 ÅR.

Folketall pr. 1. januar 2016 viser at Risør kommune har 6920 innbyggere.

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Risør	6 907	6 953	6 962	7 006	7 041	6 863	6 871	6 920
Aust-Agder	90 629	94 669	97 314	100 211	102 714	104 084	110 048	115 785
Hele landet	4 092 340	4 159 187	4 249 830	4 369 957	4 503 436	4 640 219	4 920 305	5 213 985

Tabell med folkemengde 1. januar for Risør kommune, fylket og landet. SSB.no.

Befolkningsutviklingen siden 1981 viser at innbyggertallet i kommunen har vært svært stabilt, mens det i landet for øvrig og i fylket har vært en kraftig vekst (27%).



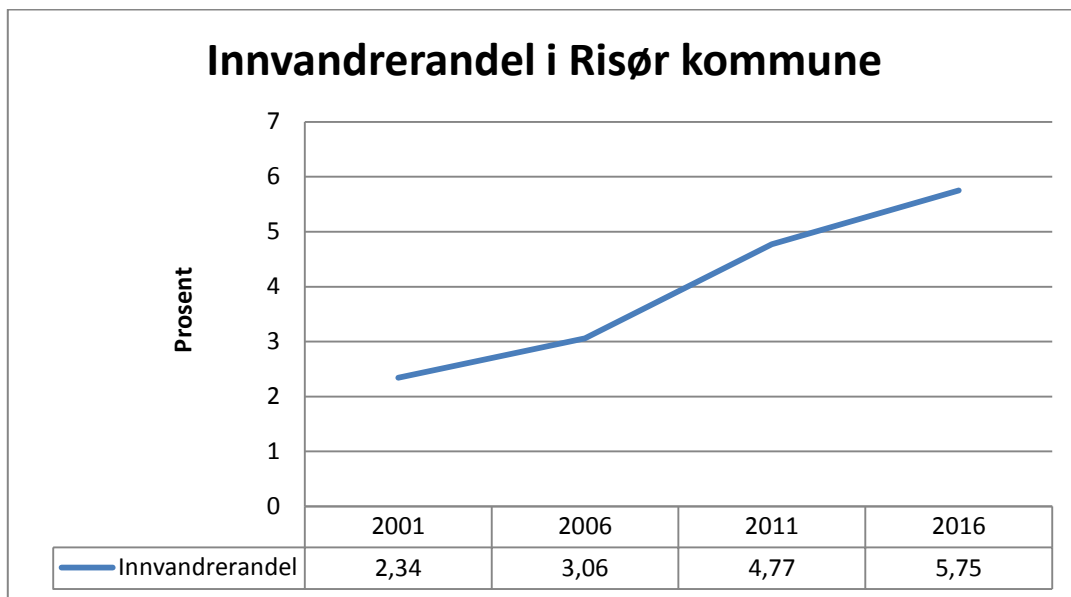
Grafen viser prosentvis vekst med 1981 som referanseår. Mens landet og fylket har hatt en stor prosentvis økning (27%), har Risør hatt en prosentvis økning på svake 0,19%.

Dersom Aust-Agders og landets vekst legges til grunn, skulle Risør de siste 30 årene ha hatt 1 900 flere innbyggere og et innbyggertall på 8 800 personer (en vekst på 27,41%).

Det er en tydelig befolkningsmessig trend for Risør kommune at det er **fødselsunderskudd**, det vil si at det dør flere innbyggere enn det fødes.

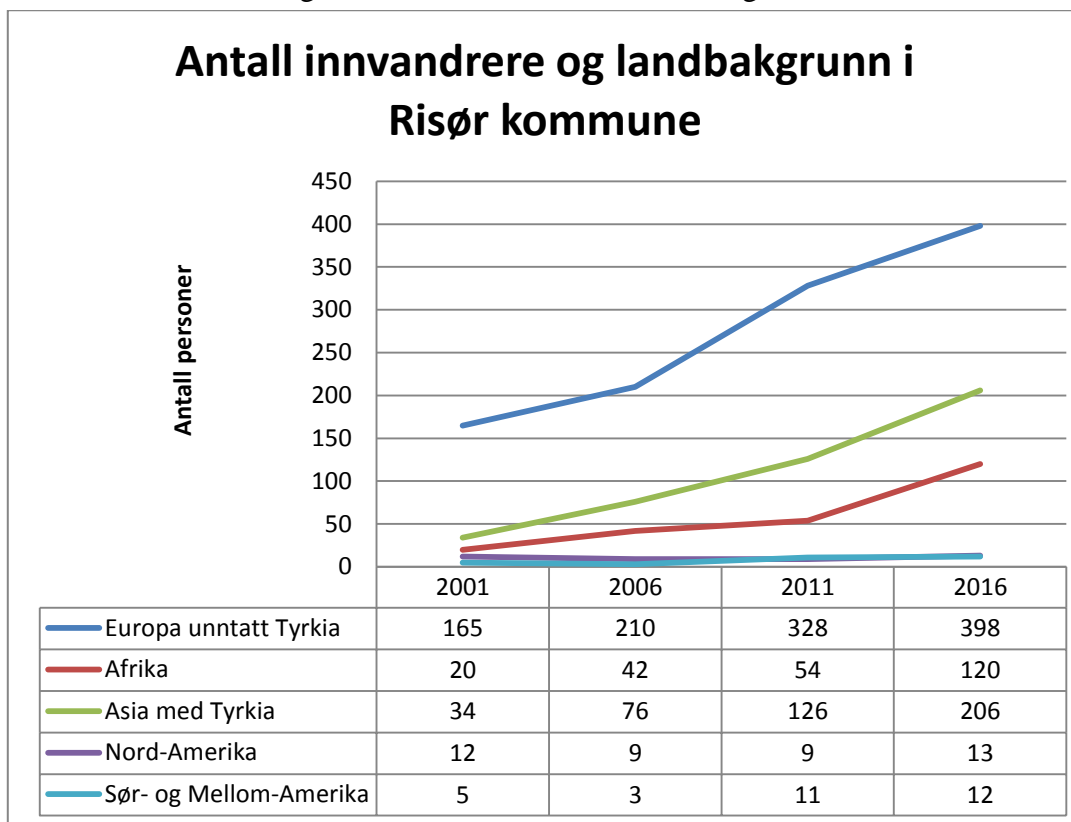
Det er også en trend at kommunen har **positiv innflytting**, det vil si at det er flere som flytter inn enn ut. Spesielt er denne veksten positiv for innflytting fra utlandet, dvs innvandrere. Befolkningsutviklingen i Risør hadde vært i dramatisk nedgang dersom det ikke hadde vært for innvandringen (dette gjelder for mange kommuner).

6.2 INNVANDRERANDEL



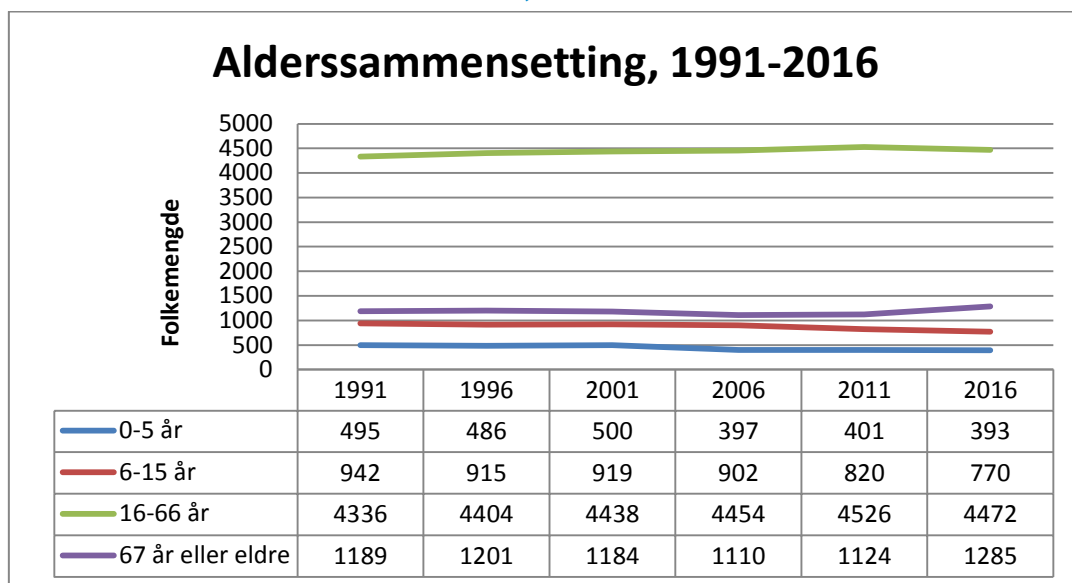
Tabellen (basert på tabell 07108, ssb.no) viser at andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre, har økt de siste 15 årene. Fremdeles har landet og fylket en mye høyere andel. Norge har pr. 1. januar 2016 en innvandrerandel på 16, 27 %, fylket har 12,44 %. (Flesteparten av beboerne hos asylmottaket Egebo AS regnes ikke med i statistikken.)

Innvandrerens landbakgrunn i Risør kommune er som følger:



Tabellen (basert på tabell 07108, ssb.no) viser at det har vært en kraftig økning i andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre fra spesielt Europa, Afrika og Asia. Størstedelen av de europeiske innvandrerne er arbeidsinnvandrere. En stor andel av innvandrerne fra Afrika og Asia er flyktninger.

6.3 ALDERSSAMMENSETTING, RISØRS BEFOLKNING



Tabell 07459 (SSB.no) viser hvordan befolkningens alderssammensetting har endret seg de siste 25 årene. Det har vært en nedgang blant de minste barna på 102 personer siden 1991, men mest dramatisk er endringen i gruppen 6- 15 år, hvor antallet er redusert med 172. Det har vært en svak økning i gruppene 16-66 og 67 år eller eldre.

I løpet av de siste fem årene har det skjedd vesentlige endringer i alderssammensettingen i befolkningen, som ikke kommer tydelig nok fram i tabellen over, men som peker på en utfordrende utvikling.

0901 Risør	2011	2015	2016	Endring 2011-2016	Prosentvis endring 11-16
0-5 år	401	410	393	-8	-2 %
6-15 år	820	770	770	-50	-6,1 %
16-66 år	4526	4505	4472	-54	-1,19 %
67 år eller eldre	1124	1224	1285	161	14,32 %
SUM	6871	6909	6920	49	0,7 %

Tabellen (07459, ssb.no) viser at samtlige aldersgrupper under 67 år har blitt redusert de siste fem årene. Legg spesielt merke til gruppen i skolepliktig alder 6-15 år, som har hatt en nedgang på - 6,1 %. Gruppen 67 år eller eldre har hatt en økning på 14,3 %.

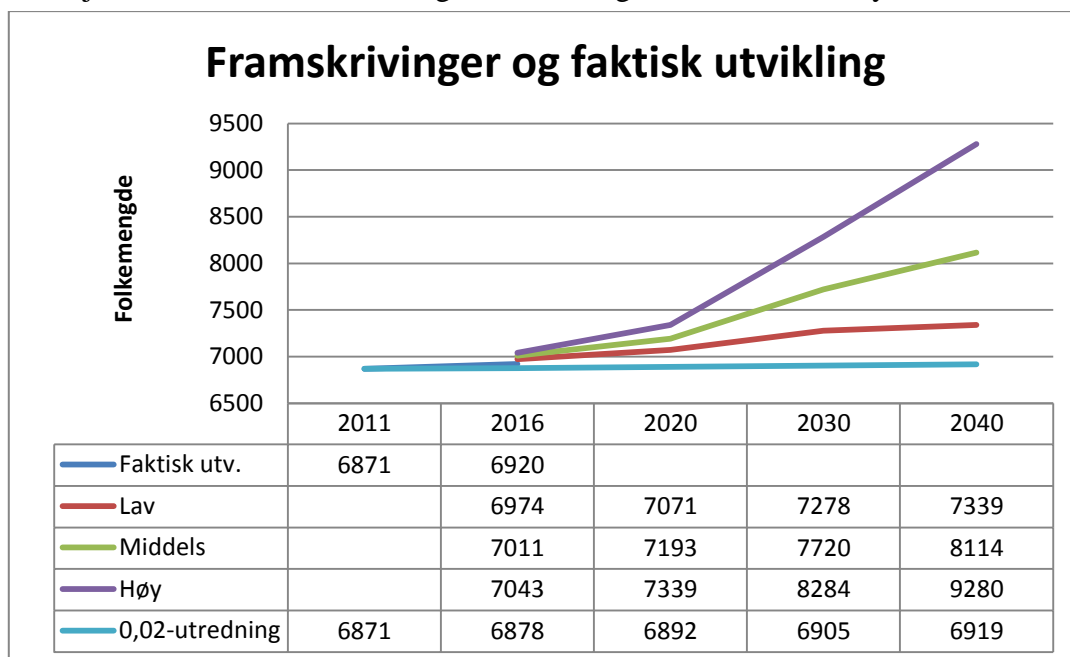
Den store økningen i gruppen over 67 år er ventet, og har vært en del av befolkningsframskrivingene i mange år, hvor det har blitt pekt på at det særlig er i gruppene «eldre» og «innvandrere».

For Risør kommune blir det viktig å tilrettelegge for at disse gruppene blir positive ressurser for lokalsamfunnet som bidrar til ønsket utvikling. I tillegg blir det viktig å tilrettelegge for en økt tilflytting av andre befolkningsgrupper, slik at Risørs profil blir mest mulig lik landets (viktig i forhold til økonomi/tilskudd/skatteinntekter og attraktivitet).

6.4 BEFOLKNINGSFRAMSKRIVINGER

SSB legger grundige analyser til grunn for sine framskrivinger som beregner framtidig, forventet folkevekst i hver kommune. De har ulike alternativ basert på beregninger om fruktbarhet, levealder, nettoinnvandring og innenlandsk flyttenivå. For hver av beregningene er det foreslått tre verdier; lav (L), middels (M) eller høy (H). Navnet MMMM angir at mellomnivået er brukt for alle komponentene. Dette

anses av SSB som å ha en noe høyere sannsynlighet for å bli realisert enn de andre 2, og brukes av de fleste kommuner. Befolkningsmodellene tar høyde for variasjoner mellom kommuner, og sentraliseringstendensen er hensyntatt⁸.



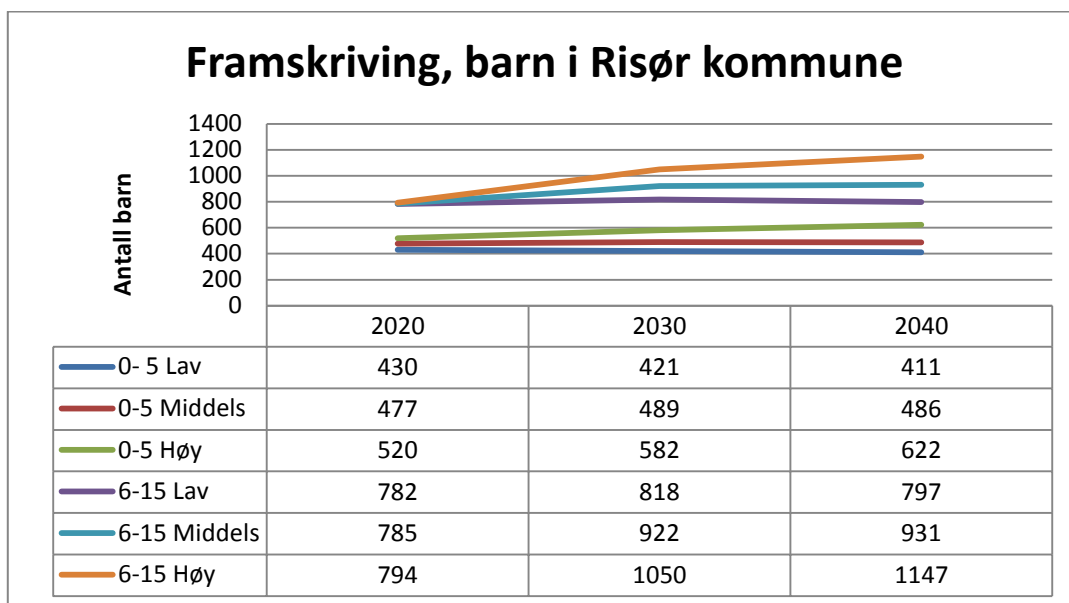
Tabell 10213 viser faktisk befolkningsutvikling og SSBs tre framskrivingsalternativ for lav, middels eller høy vekst. I tillegg er det tatt med et framskrivingsalternativ basert på en bestillingsrapport fra Telemarkforskning (2011), hvor Risør kommune ba om å få en framskrivning basert på befolkningsutviklingen siste fem år (2006-2011). Den innebærer i prinsippet ingen befolkningsøkning, men noe endring i befolkningssammensetningen.

Grafene viser at den faktiske utviklingen i 2016 ligger noe under den forventede veksten i SSBs framskrivingsalternativer. Tall fra nabokommunene og regionen viser at det har vært en svak befolkningsutvikling i vårt område de siste årene. Våre nabobyer Kragerø og Tvedestrand hadde begge befolkningsnedgang i 2015 (Risør hadde en vekst på 11 personer). Storbyen Arendal hadde en befolkningsvekst på kun 94 innbyggere, noe som må oppfattes som et svakt resultat jamført sentraliseringstendensene og storbyveksten i Norge.

Regionen som helhet (med unntak av Grimstad/Lillesand og Kristiansandsregionen) har hatt en svak befolkningsutvikling de siste årene, og kan dermed sies å ha mistet attraktivitet og tiltrekningskraft. Dette henger sammen med mange faktorer, ikke minst næringsliv og arbeidsmarked, som er sårbart for blant annet de store utfordringene i oljerelatert virksomhet.

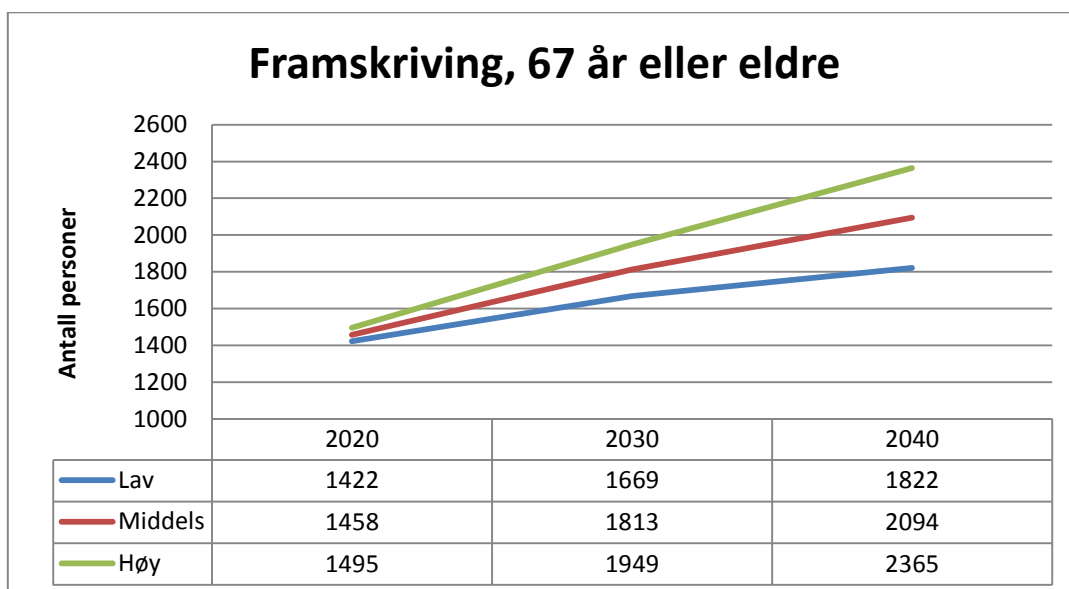
⁸ For Risør er sentraliseringstendensen vurdert til å være 2,2. Tendensen avhenger av avstand til landsdelssenter og regionalt senter. Risør er for langt unna Kristiansand (60 min), men nærheten til Arendal er positivt. Lillesand har eksempelvis en sentraliseringstendens på 3,2.

6.5 ALDERSMESSIGE BEFOLKNINGSFRAMSKRIVINGER



Tabell 10213, ssb.no, 2014, framskrivinger i gruppene 0-5 år og 6-15 år.

Utviklingen i antall barn viser i hovedsak en forholdsvis stabil situasjon, bortsett fra en kraftig vekst i høy-alternativet, spesielt for barn i skolepliktig alder. Det er vedtatt at Risør kommune skal legge middels-alternativet til grunn for dimensjonering av tjenester, det vil si antall skoler osv. Slik det ser ut, vil vi ha tilstrekkelig med barneskoler/ungdomsskole for å møte framtidens behov.



Tabell 10213, ssb.no, 2014.

Grafene viser en sterk økning i antall personer over 67 år i Risør kommune, i samtlige framskrivingsalternativ. I 2016 er det 1285 personer i denne gruppen, og framskrivningene peker på en sterk økning fram mot 2020. Både store fødselskull etter krigen og bedre helse bidrar til at gruppen øker.

Kan vi stole på befolkningsframskrivningene?

I kommuneplanen fra 2006 ble det gjort befolkningsframskrivninger basert på SSBs beregninger (2005). Befolkningstallet var da på 6863 personer.

Befolkningsframskrivningene tilsa at Risør i perioden 2006 – 2020 først skulle ha en nedgang før trenden skulle snu rundt år 2015. I 2020 var det forventet at

befolkningstallet skulle være 6874, en total vekst i perioden 2006-2020 på 0,2 %. Det var forventet at befolkningstallet i 2010 skulle vært 6781 personer og i 2015 en befolkning på 6798 personer. Denne befolkningsframskrivningen er i grove trekk i tråd med den faktiske utviklingen. Imidlertid har SSB gjort omfattende justeringer i sine antakelser om den forventede befolkningsveksten (2012) og legger til grunn en stor befolkningsvekst for hele landet de neste 20-30 årene.

Det er mange faktorer som har betydning for framskrivninger og faktisk befolkningsutvikling. Som teksten ovenfor viser, er utviklingen i Risør tett knyttet til utviklingen i regionen, som har hatt en svak befolkningsutvikling, særlig det siste året.

Selv om det er mange usikkerhetsmomenter i framskrivingene, har de vist seg å stemme temmelig bra for Risør kommune tidligere, og vi har ikke noen analyser eller faglige verktøy som kan gi oss en bedre antakelse om befolkningsveksten.

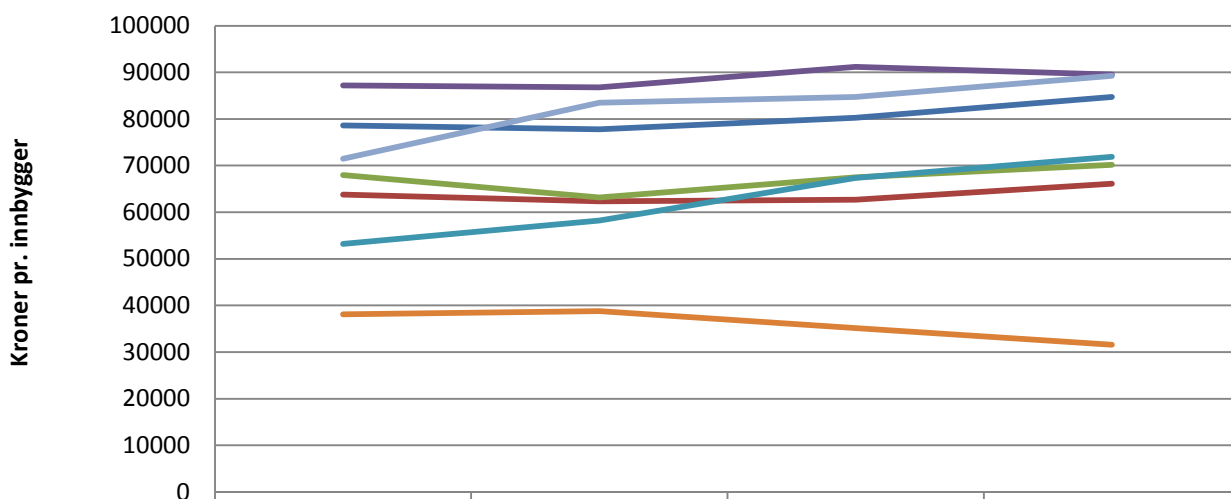
SSB vil presentere nye framskrivninger i juni 2016, og det blir interessant å se hvordan de antar befolkningsutviklingen i Risør kommune vil bli, basert på utviklingen de siste fem årene. Det er naturlig å ta en drøfting av behov for boliger i forbindelse med befolkningsframskrivingene og i rullering av kommuneplanen.

Næringsutvikling

Steds- og befolkningsutviklingen er sterkt påvirket av næringsutviklingen. Det er kun gjort noen få analyser av næringsutviklingen i denne utredningen.

En oversikt over Risør og regionen viser at det er stor ulikhet i hvordan omsetningsutviklingen har vært siden 2008.

Omsetning per innbygger i detaljhandel



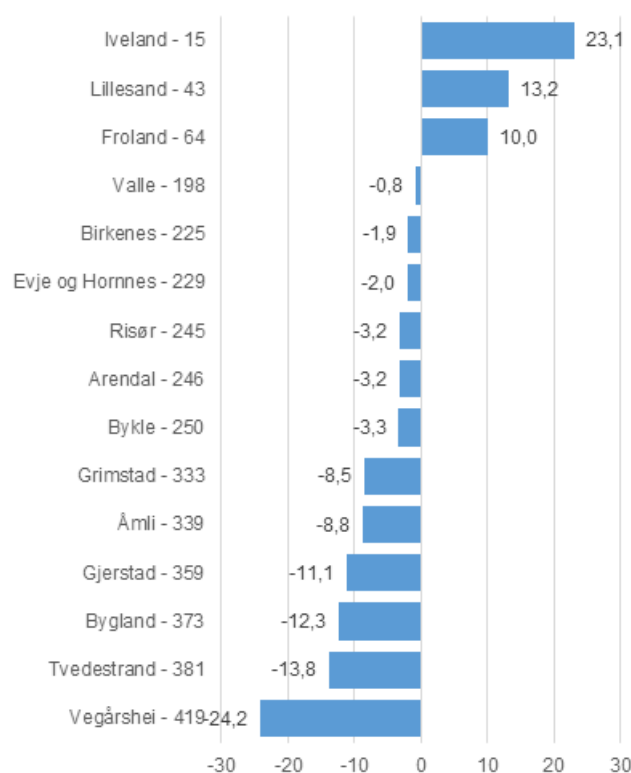
	2008	2010	2012	2014
0815 Kragerø	78625	77782	80240	84701
0901 Risør	63799	62311	62670	66143
0904 Grimstad	67969	63196	67468	70160
0906 Arendal	87176	86814	91157	89569
0911 Gjerstad	53225	58198	67363	71883
0912 Vegårshei	38110	38762	35177	31558
0914 Tvedestrand	71480	83526	84735	89262

Tabell 04776 viser omsetning per innbygger i detaljhandel 2008 til 2014.

Risør har hadde en omsetningsnedgang fra 2008 til 2010, men har siden hatt en økning, slik at totalveksten fra 2008 har vært 3,71 %. For 2015 er ikke tallene klare enda, men næringa lokalt melder om gode resultater, mye på grunn av sommeren 2015.

Økningen i omsetning har vært særlig stor for våre nabokommuner Tvedestrand og Gjerstad, med henholdsvis 25% og 35% vekst siden 2008. Utviklingen av Grisen kjøpesenter samt mer handelsvirksomhet på Brokelandsheia er hovedårsakene. Vegårshei hadde en nedgang på 17% fra 2008 til 2014.

Når det gjelder arbeidsplassutvikling, har det vært store endringer i perioden:



Tall fra Telemarksforskning, 2015. Prosentvis endring i antall arbeidsplasser i næringslivet fra slutten av 2008 til 2014.

Tallene viser at det har vært en nedgang i antall arbeidsplasser i Risør på 3,2 % de siste 8 årene. Den største veksten har vært vest i fylket. Det har vært en økning i offentlige arbeidsplasser i Aust-Agder, mens de private arbeidsplassene har blitt redusert.

Både handels- og arbeidsmarkedstilbudet har betydning for Risør kommunes attraktivitet og befolkningsutvikling. Imidlertid er det en viktig erkjennelse at vi er en del av et regionalt arbeidsmarked, og at positiv utvikling i regionen også er positivt for attraktiviteten til Risør.

7) Stedsutvikling

Dokumentene som er presentert i kapittel 4, nasjonale og regionale føringer, viser at stedsutvikling er et viktig tema innen planleggingen, og at det har stor betydning for steders attraktivitet, trivsel og skaperkraft.

I kommuneplanen er det en strategi om at **Risør sentrum** skal styrkes ved å tilrettelegge for flere boliger, flere arbeidsplasser, gode kulturtilbud og møteplasser, flere handelstilbud og bedre parkeringstilbud.

Lokalsentrene skal utvikles og styrkes som attraktive bosteder, gjerne med mer konsentrert bebyggelse.

For Risør kommune er det viktig å satse på sentrum og lokalsentrene for å sikre skolestruktur, næringsutvikling, trivsel og vår tilhørighet i det regionale arbeidsmarkedet. Spesielt viktig for kommunens attraktivitet og tiltrekningskraft er utviklingen av Risør sentrum, både i forhold til boliger, besøk, kulturelle aktiviteter, næringsutvikling og arbeidsplasser.

7.1 STEDSUTVIKLING SISTE 10 ÅR

Basert på SSBs befolkningstall på grunnkrets nivå, er det gjort analyser som viser befolkningsutviklingen i Risør sentrum, lokalsentrene og kommunen for øvrig.

	2006	2011	2016	SUM 2006-2016	Prosent 2006-2016
Risør sentrum	997	943	871	-126	-9,7%
Risør sentrum + Viddefjell/Randvik + Frydendal + Krana	4559	4586	4604	45	1%
Søndeled	399	407	431	32	8%
Moen/Akland	530	525	534	4	0,8%
Hope	306	319	342	36	11,7%
Resten av kommunen	1069	1034	1009	-60	-5,1%
SUM	6863	6871	6920	0	0,8%

Tabellen (basert på tabell 04317, ssb.no) viser befolkning på grunnkrets nivå, hvor grunnkretsene til de aktuelle lokalsentrene er lagt sammen. For Risør sentrum er det utarbeidet to grupper: både sentrumskjernen og en større gruppe som også omhandler grunnkretser på Randvik/Viddefjell (til og med Frivoll/Trondalen), Frydendal og Krana.

Oversikten viser at det har vært en befolkningsnedgang i Risør sentrum og i kommunen utenom lokalsentrene de siste ti årene. Spesielt er situasjonen for Risør sentrum dramatisk, med en nedgang på nesten 10 %. Dersom tallene for siste 15 år legges til grunn, er befolkningsnedgangen i Risør sentrum på hele 18 %.

Lokalsentrene på Søndeled og særlig Hope har hatt en fin vekst, noe som blant annet kan skyldes utvikling av kommunale boligområder i lokalsentrene.

7.2 STORE SAMFUNNSENDRINGER OG BYSPREDNING

Tidligere var lokalsamfunnene tettere, avstandene kortere, det var et helt annet arbeidsliv, familieliv og transportsystem. Risør bys struktur og bygningsmasse har endret seg relativt lite siden den gang (selv om innholdet er totalforandret), og med de enorme endringene i samfunnet, er det helt andre behov som etterspørres i dag.

Den mest fremtredende endringen for Risør er avstanden til hovedtransportaksene. Tidligere lå byen sentralt til ved Skagerak, mens den i dag befinner seg tolv svingete kilometer fra E18 og enda lenger unna jernbane og flyplasser. Risørs naturlige fortrinn har endret seg fra sentralitet og båter/trelast til å handle om gode bokvaliteter, natur og kultur. Risør kommune er en naturlig del av det regionale arbeidsmarkedet mellom Grenland og Kristiansand.

I mange byer, også i Risør, har det siden bilens erobring vært en flytting av funksjoner ut av byene, en byspredning med den konsekvens at byene har blitt utflytende og en i større grad har fått en bilavhengighet. Dette har også hatt konsekvenser for arealdisponering til boliger, handel, skoler og næring, og viser seg å bidra til klima- og miljøproblemer, handelslekkasje og mindre liv i byer/tettsteder, økt ensomhet og fedme/overvekt.

For Risør sentrum har både kommunehus, kontorarbeidsplasser, skoler, handel og servicefunksjoner, industri, boliger, idrettsanlegg og fritidsaktiviteter flyttet ut av byen. Mange påpeker at det er lite liv i byen, og omsetningen viser også at det er stor handelslekkasje (tilsvarende 80 arbeidsplasser/80 millioner kroner⁹). Med tanke på at det har flyttet ut så mange mennesker og funksjoner fra Risør sentrum samt og at trehusbyen har utviklingsutfordringer på grunn av vernehensyn, er det en naturlig konsekvens at det har blitt mindre liv og aktivitet i byen. På mange måter har dette vært en styrt utvikling (selv om konsekvensen for liv/aktivitet i Risør sentrum ikke har vært ønsket).

7.3 SENTRALE DOKUMENTER

I avsnittene nedenfor er det vist en rekke sitater som viser viktigheten av å få til en helhetlig stedsutvikling. Det pekes på at god stedsutvikling er av stor betydning for attraktivitet, befolkningsvekst, innovasjon, næringsutvikling, trivsel og folkehelse. Dokumentene peker også på kommunens avgjørende rolle som stedsutvikler.

7.3.1 Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

De store utfordringene for Risør sentrum og lokalsamfunnene er ikke særegne i Norge. Planretningslinjen er utarbeidet fordi dette er et tema som regjeringen ønsker at det settes spesiell fokus på¹⁰. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn for vedtak etter plan- og bygningsloven og enkeltvedtak. Målet med retningslinjen er svært relevant for steds- og boligutviklingen i Risør kommune, og bidrar til å videreføre satsingen fra kommuneplanen.

Fra retningslinjen må det synliggjøres noen spesielt relevante punkt for Risør kommunes steds- og boligutvikling:

Punkt 4.3: I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.

Punkt 4.5: Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt

⁹ Telemarksforskning, 2014

¹⁰ Forskrift til Plan- og bygningsloven, vedtatt ved kongelig resolusjon, sept. 2014, FOR-2014-09-26-1222. Se lovdata.no

senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter.

Punkt 4.7: I planleggingen skal det tas hensyn til overordnet grønnstruktur, forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier og estetiske kvaliteter. Kulturminner og kulturmiljøer bør tas aktivt i bruk som ressurser i by- og tettstedsutviklingen

I kapittel 5, om beslutningsunderlaget, må også noen punkt framheves som spesielt relevante for Risør kommune:

5.4. Regionale analyser av befolkningsvekst og befolkningssammensetning og lokale og regionale analyser av boligmarkedet bør inngå i grunnlaget for planleggingen

I kapittel 6, om samarbeid og ansvar for gjennomføring, må følgende punkt trekkes fram:

6.4 Kommunene skal legge retningslinjene og vedtatte regionale planer til grunn for arbeidet med egne planer og for behandling av private planforslag. Kommunene bør i overordnede planer fastsette minimumskrav til utnytting i fortettingsområder.

6.5 Kommunale, fylkeskommunale og statlige etater og foretak skal legge retningslinjene til grunn for lokalisering av egne virksomheter.

6.7 Planer i strid med retningslinjene kan gi grunnlag for innsigelse eller innvending. Statlige og regionale myndigheter skal vektlegge lokaldemokratiet når det vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvending. Innsigelse eller innvending skal avgrenses til konflikter med nasjonale eller vesentlige regionale interesser.

Planretningslinjen er tydelig når det gjelder kommunens ansvar for å planlegge for gode steder og en helhetlig og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Mange av punktene omhandler spesielt storbyområder hvor det er viktig å prioritere miljøvennlig transport og høy arealutnyttelse, men prinsippene er viktige for å utarbeide gode lokalsentre med liv og aktivitet.

7.3.2 Stedsutvikling.no

Regjeringen har en egen nettside stedsutvikling, som er en kunnskapsbank for fagtema og prosesser om god stedsutvikling. Til grunn for stedsutvikling.no ligger perspektivet om at

attraktive byer og tettsteder er viktig for folks trivsel, trygghet og tilgjengelighet til viktige tilbud og tjenester i hverdagen. Det kan også bety mye for næringsutvikling, konkurransekraft og bosetting

På nettstedet kan en lese følgende om betydningen av å fokusere på stedsutvikling:

God stedsutvikling fremmer verdiskaping og næringsutvikling. Attraktive steder tiltrekker seg nye innbyggere og virksomheter og går ofte seirende ut av konkurransen om den beste arbeidskraften. Målrettet og langsiktig stedsutvikling med vekt på forpliktende samarbeid mellom offentlige og private aktører, gir større forutsigbarhet og optimisme hos næringslivet. Det bidrar igjen til å øke risiko- og investeringsviljen lokalt. For å sikre et godt og bredt tilbud av handel og service, må kommuner, gårdeiere og sentrumsforeninger i fellesskap arbeide for å gjøre det attraktivt å etablere seg i sentrum. Den lokale natur- og kulturarven bør brukes som en ressurs i utviklingen av stedet, og som grunnlag for verdiskaping og

næringsutvikling. Et godt stedsomdømme er viktig for næringsutvikling. Den beste garantien for et positivt omdømme er stolte og fornøyde innbyggere og næringsaktører. Stedsutvikling kan være en viktig strategi for omdømmebygging.

På regjeringens nettsted vises det også til hvordan en kan styrke kommunen som samfunnsutvikler:

Erfaringer fra norske kommuner viser at en satsing på stedsutvikling kan bidra til å utvikle kommuneorganisasjonen og styrke kommunen som samfunnsutvikler, samt å utvide det lokalpolitiske handlingsrommet. Gjennom arbeidet blir kommunene utfordret til å ta et tydelig lederskap, tenke kreativt og utvikle nye arbeidsmetoder. Kommunene må koble prosesser og fysiske tiltak, og ha en helhetlig tilnærming basert på tverrfaglig og tverrsektorielt samarbeid. De må utvikle kompetanse knyttet til dialog, prosess og kunnskapsutveksling, og kunne være hjelper og katalysator for samarbeid med innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Nye samarbeidsarenaer og partnerskap kan bidra til å realisere prosjekter og løse oppgaver som ellers ikke hadde vært mulig innenfor rammene av kommunale budsjetter.

7.3.3 Statlig lokalisering og god by- og stedsutvikling

Veileder fra Miljøverndepartementet og Statsbygg (2009) presenterer noen viktige erfaringer som er gjort blant kommuner som satser på stedsutvikling (s 8):

Stedsutvikling handler i stor grad om verdiskaping, næringsutvikling og arbeidsplasser. Attraktive steder tiltrekker seg både bedrifter og den beste arbeidskraften. Stedsutvikling kan i seg selv bidra til flere arbeidsplasser og til å skape større optimisme og fremtidstro. Resultater viser at antallet ideer og planer for nyetableringer skyter i været etter hvert som det kommer positive, synlige resultater på stedet.

Erfaringer viser at de kommuner som lykkes best med stedsutviklingen, evner å påta seg rollen som samfunnsutviklere. De har også et helhetlig, langsiktig og overordnet grep på arbeidet og spiller på lag med innbyggere og næringslivet i eget lokalsamfunn. Kommunene har et politisk lederskap som ser muligheter der andre ser begrensninger – og som tør å vise mot og ta nye grep for å skape sin egen fremtid. Ved å gi spillerom for all den kreativitet, skaperkraft og engasjement som finnes lokalt, øker mulighetene for å lykkes med arbeidet, samtidig som lokaldemokratiet styrkes.

7.3.4 Andre kilder

Kommunal- og regionaldepartementet peker i tidsskriftet Plannytt (1/2014) på at “viktige plangrep for god byutvikling er å samordne areal-, bolig- og transportpolitikken, kombinert med at urbane kvaliteter vektlegges”.

Vista Analyse v/forsker Hanne Toftdahl har pekt på mange viktige faktorer for å skape attraktive byer¹¹:

- En må skape mer liv og aktivitet i byene

¹¹ Foredrag i regi av Lillesand vekst 1. april 2014

- Boliger må tilbake i sentrum
- Kontorarbeidsplasser er framtidens mulighet
- Offentlige arbeidsplasser må inn i sentrum igjen
- Det behøves en offentlig innsats for attraktive og kompakte sentrum

Forskeren peker på at forbruket endres fra varer til tjenester. Framtidens byutvikling handler i stor grad om opplevelser, aktiviteter, trening, helse, hud og hår. Forsker Hanne Toftdahl mener at tidligere, gjennom de rikspolitiske bestemmelsene og areal- og transportplanlegging, hadde de private aktørene et stort ansvar for fortetting og liv i byene. Hun påpeker at det offentlige har et minst like stort ansvar for helhetlig og god byutvikling, noe som også tydeliggjøres gjennom de statlige planretningslinjene. Hun sier: «Byene må være tette, kompakte og attraktive slik at det oppstår gode møteplasser og en følelse av byliv og urbane kvaliteter. Byene må ikke spre virksomhetene, men fokusere på attraktive møteplasser».

7.4 STRATEGIER FOR UTVIKLING AV RISØR SENTRUM OG LOKALSENTRENE:

Føringene fra sentrale/regionale dokumenter og forskning viser viktigheten av å satse på stedsutvikling, og det pekes på den vesentlige rollen som kommunen har for å utvikle gode steder. For å oppfylle kommuneplanens målsettinger om at «Vi skal vokse» og «Vi skal ha flere innbyggere som flytter inn enn ut», skal Risør tilrettelegge for levende og gode steder.

Risør kommune har følgende strategier for stedsutviklingen¹²:

Risør sentrum

- Risør sentrum skal styrkes ved å tilrettelegge for flere boliger, flere arbeidsplasser, gode kulturtilbud og møteplasser, flere handelstilbud og bedre parkeringstilbud.
- Det skal være høy arealutnyttelse i sentrumsnære områder, fortrinnsvis gjennom fortetting og utbygging av leiligheter.
- Risør sentrum skal videreutvikle sin egenart og sitt særpreg i samsvar med verneplanen.
- Antall parkeringsplasser i Risør sentrum skal økes, uten at det går på bekostning av areal på bakkeplan. På sikt bør antallet gateparkeringsplasser reduseres.
- I Risør sentrum skal en ivareta og sikre grøntstrukturer, nærfriluftsområder, grønne lunger og snarveier samt tilgang til sjø, både i planarbeid og i eksisterende områder. I enkelte tilfeller må kommunen vurdere å erverve eiendom for å få dette til. Barn, unge og myke trafikanter skal ha særlig oppmerksomhet.

Lokalsentrene Hope/Sandnes, Sønedeled og Moen/Akland

- Lokalsentrene skal utvikles og styrkes som attraktive bosteder, gjerne med mer konsentrert bebyggelse.
- Kort avstand til skole, barnehage, nærbutikk og attraktive leke- og friluftsområder er viktige kvaliteter ved lokalsentrene¹³.

¹² Hentet fra Arealstrategiene til kommuneplanen, vedtatt mars 2013.

- Det skal tilrettelegges for at alle innbyggere har tilgang på gode møteplasser.
- Det skal være en avgrensning mot områder som ikke skal bebygges¹⁴.

Stedskvalitet

- Gjennom arealbruk skal det tilrettelegges for økt aktivitet i befolkningen. Arealer til gang- og sykkelveger, lek, idrett samt turstier/friluftsområder er viktige tiltak.
- Universell utforming legges til grunn ved all utbygging og i alle boligområder Gjennom utvikling av stedskvalitet, gode møteplasser og aktiviteter skal Risør styrke innbyggernes mulighet til deltakelse, livskvalitet og mestringsevne.

¹³ Kort avstand regnes i denne sammenheng som 2 km (relatert til skolebarns gå/sykkelaavstand til skolen).

¹⁴ Tettstedsavgrensningen skal vise hvilke områder som skal skjermes for utbygging (f.eks landbruk, verdifulle kulturmiljøer) og hvilke som er aktuelle for utbygging.

8) Boligutvikling

I kapittelet gis en del statistikk som beskriver boligmarkedet i Risør og regionen. I tillegg presenteres behov for kommunale boliger i de neste årene.

De siste årene har det vært relativt stor aktivitet for å utvikle flere boligområder i Risør kommune, spesielt etter at det for 15 år siden nærmest ikke fantes ferdigregulerte områder. Både private og kommunale områder er tilrettelagt, og flere nye områder er under planlegging.

Gjeldene kommuneplan har en strategi om at nye boligområder skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende tettsteder, altså en videreutvikling av eksisterende lokalsamfunn.

8.1 ULIKE BEFOLKNINGSGRUPPER – ULIKE BOLIGBEHOV

Boligbehov varierer etter livsfase og livssituasjon, og derfor må kommunen bidra til at det er et variert boligmarked i Risør kommune.

I kommuneplanen er det tydelige føringer for hvor mesteparten av boligene bør lokaliseres, nemlig i Risør sentrum, i lokalsentrene Søndeled, Hope/Sandnes og Moen/Akland samt langs kollektivaksene, primært fv. 416 (Risørveien)¹⁵.

Det er mål for Risør kommune at flere flytter inn enn ut. For å bidra til vekst, er det viktig at kommunen kan tilby attraktive boliger til de ulike befolkningsgruppene. Boligbehovet er svært varierende, avhengig av familietype, økonomi og livssituasjon.

Nedenfor er noen eksempler på befolkningsgrupper og deres boligbehov:

- Risør kommune ønsker **tilbakeflyttere** – de som har flyttet ut for å ta utdanning, men som ønsker å flytte hjem igjen. For denne gruppen er det viktig å tilby eneboliger/tomannsboliger og attraktive tomter, helst i gå/sykleavstand til sentrum/skole/butikk (helst ikke mer enn 2 km unna)¹⁶.
- Risør kommune ønsker **innvandrere**, men det er viktig at disse integreres i lokalsamfunnene. De behøver ulike typer boliger, både leiligheter, småhus eller eneboliger. Boligene må være lettstelte og helst med gåavstand til butikk/skole/ kollektivakser.
- Risør kommune vil tilrettelegge for at **eldre** kan bo hjemme lengst mulig. De behøver lettstelte leiligheter/småhus med livsløpsstandard, gjerne med gåavstand til sentrum/lokalsentrene.
- Risør kommune har mange **aleneboere** (med/uten barn). De behøver ofte rimeligere boliger, f.eks (to-/firemannsboliger, leiligheter, rekkehus) med nærhet til skole, butikk, fritidsaktiviteter.
- Risør kommune ønsker å tilrettelegge for at **unge** også kan eie bolig, og derfor er rimelige boliger for førstegangsetablerere viktig. Dette kan eksempelvis være fo-/firemannsboliger, leiligheter eller rekkehus med husbankfinansiering, gjerne i nærheten av sentrum/lokalsentrene.

¹⁵ I kapittel 4.2 framgikk det at også Østebø hadde status som lokalsenter i Risør, men dette omhandler handelsstruktur (blant annet plasskrevende varer) og ikke boliger.

¹⁶ Se kapittel 8.3 som blant annet viser at det er få eneboliger/tomannsboliger til salgs i Risør (kun én pr 3. mars) I tillegg er det ikke mange eneboligtomter. Både Linddalsplatået og Oterlia 2 tilbyr eneboligtomter, men det er kun de minste tomtene igjen. Det er derfor behov for flere boliger/tomter til denne gruppa.

Punktene viser at boligmarkedet i kommunen må bestå av varierte boligtyper i ulike prisklasser. Spesielt er det behov for småhus/leiligheter i sentrum og lokalsentrene. Familier etterspør ofte boliger med mer plass enn enslige, og folk i arbeid etterspør sentralitet i forhold til arbeidsmarked. Videre vektlegger barnefamilier nærhet til skole og fritidsaktiviteter. Eldre mennesker kan oppleve at det er trygt å bo i nærheten av andre.

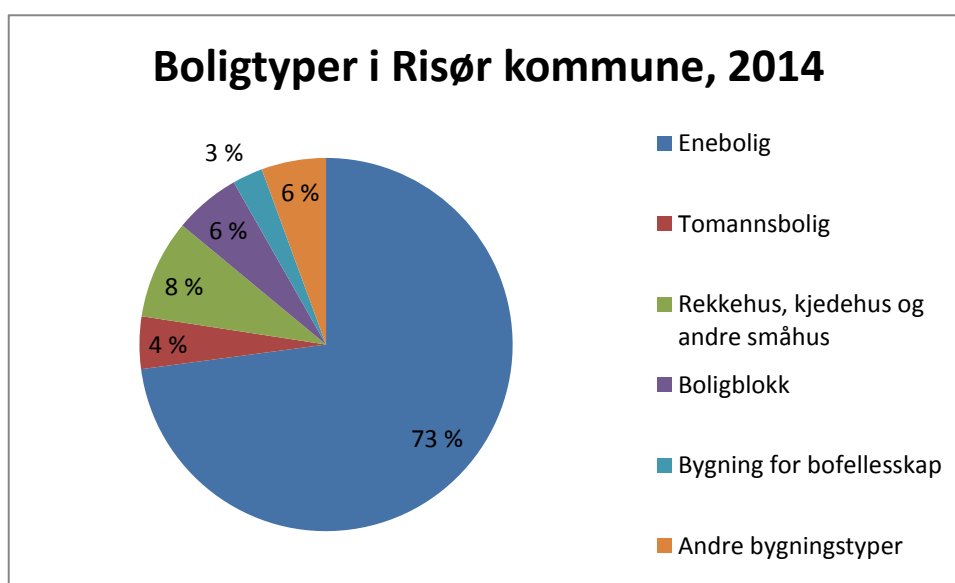
Et betydelig høyere antall eldre vil ventelig også påvirke boligmarkedet, både i antall og type. Flere vil se etter leiligheter og mindre boenheter som er enklere å vedlikeholde. Pr. i dag er det ikke et optimalt samsvar mellom husholdningstyper og bygningstyper i Risør kommune. Det er mange eldre som bor i boliger som ikke er tilrettelagt for alderdommen. Det kan bety mer press på kommunalt tilrettelagte boformer for eldre. Det er derfor fornuftig å bidra til økt tilgang på universelt utformede boenheter, og det er også viktig å tilrettelegge for velferdsteknologi.

Ensomhet er spådd å bli den nye folkesykdommen, og det kan muligens begrenses ved å bo tettere (det gir i tillegg en trykghetsfølelse). Ved å etablere flere boliger i Risør sentrum og lokalsentrene får en god tilgjengelighet til butikker og servicefunksjoner og det blir mer naturlig å gå/sykle – noe som også er bra for folkehelsa og for miljøet.

8.2 BOLIGBEHOV I KOMMUNEN

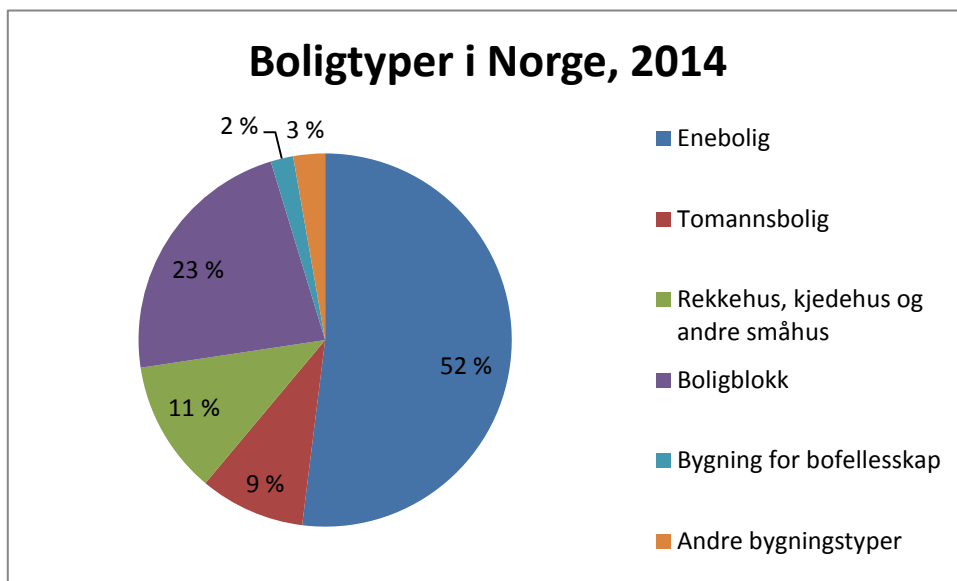
Husbanken gjorde i 2008 en analyse om boligbehov i Risør kommune. Rapporten viste at det er mange små husholdninger i Risør, og at det kun er 2,0 personer pr bolig, mot 2,3 på landsbasis¹⁷. Husbanken mente Risør kommune ville gå mot en utvikling med kun 1,7 personer pr bolig, først og fremst på grunn av stor andel eldre, men også høy andel enslige og enslige med barn. Generelt pekte Husbanken på at det er behov for en variert boligmasse i Risør kommune framover, men spesielt er det behov for mindre boenheter for single/single med barn og leiligheter med livsløpsstandard for eldre. I tillegg er det behov for ungdomsboliger med lav inngangskostnad samt flere utleieboliger.

Boligtyper – fordelingen i Risør kommune og landet (SSB 2014):



Basert på tabell 06256, ssb.no. Betegnelsen "andre bygningstyper" er blant annet boliger i garasjer, næringsbygninger og andre bygningstyper som ikke er boligbygninger.

¹⁷ 2,0 personer pr bolig er lagt til grunn for beregningene i kommuneplanen.



Det er stor forskjell på fordeling av bygningstyper i Risør kommune og i landet for øvrig. Blant annet er andelen eneboliger langt større i Risør kommune enn landsgjennomsnittet. Den store sentraliseringstrenden, hvor stadig flere bor i byområder, påvirker boligtypefordelingen i Norge. I tillegg er det stadig flere som ønsker mindre, lettstelte boliger med livsløpsstandard.

Framtidig boligbehov

I forbindelse med kommuneplanarbeidet ble det gjort vurderinger av behov for boliger i kommunen. Det ble vedtatt at kommunen skal legge framskrivningen i høy vekst-alternativet til grunn. Dette tilsier et boligbehov på mellom 750 og 850 nye boliger fram mot 2030, altså **ca. 50 boliger i året**¹⁸. Til sammenligning var det en økning på 37 boenheter i året i perioden 2006-2014, selv om befolkningsstørrelsen var stabil. (Litt under halvparten av boligene var eneboliger, resten var to- og firemannsboliger, rekkehus og leiligheter.) Dette peker på at det bor stadig færre personer pr bolig, og at kommunen har et stort boligbehov selv om innbyggertallet ikke øker.

I det forventede boligbehov på 50 boliger pr år ligger både en forventning om økt boligbehov på grunn av både tilflytting (av barnefamilier, innvandrere, eldre), skilsmisser, hjemmeboende barn som flytter ut samt at leietakere kjøper boliger.

Årlig boligbehov (jmf. høy vekst) kan anslås til:

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| • Skilsmisser | 10 boligenheter |
| • Barn som flytter ut | 10 boligenheter |
| • Innvandrere (ulike kategorier) | 15 boligenheter |
| • Innflyttere/tilbakeflyttere | 15 boligenheter |
| • SUM pr. år | 50 boligenheter |

De siste årene har det vært en økning på 37 boenheter, så dermed er ikke avstanden til kommuneplanens målsetting så stor.

¹⁸ I perioden 2006-2014 ble det bygget 37 boliger i året, selv om befolkningsstørrelsen var stabil. (Litt under halvparten av de nybygde boligene var eneboliger, resten var to- og firemannsboliger, rekkehus og leiligheter.) Det peker på at det bor stadig færre personer pr bolig, og at kommunen har et stort boligbehov selv om innbyggertallet ikke øker.

Risør kommune vil få et økt behov for boliger i årene fremover, og spesielt flermannsboliger/leiligheter med livsløpsstandard og universell utforming. Dersom Risør kommune skal ivareta dette behovet og samtidig kunne tiltrekke seg nye innbyggere, må man være i forkant og planlegge for nye attraktive boligområder med varierte boligtyper.

Boligutbygging må også sees i sammenheng med næringsutvikling. Hvordan en kommune posisjonerer seg for å være attraktive for de regionale næringene, handler ofte om en regional attraktivitet. Derfor er det svært viktig at Risør gjør seg attraktiv, med et mangfold av næringstomter i ulike prisklasser og at kommunen til enhver tid har attraktive boliger og boligtomter som gjør at kommunen kan tiltrekke seg kjøpesterke mennesker og dermed vekst i antall arbeidsplasser. Muligens kan Risør tiltrekke seg både gründere og entreprenører gjennom spesielt attraktive boligmuligheter.

I forhold til boligmarkedet stiller Telemarksforskning spørsmålet om det er slik noen steder at det ikke er etterspørsel etter boliger, nettopp fordi det ikke finnes tilgjengelig tilbud av rett type bolig (Telemarksforskning, v/Vareide, 2015). Derfor er det viktig å kunne tilby en variasjon av boligtyper, og spesielt muligheten for attraktive og sentrumsnære eneboliger/tomannsboliger og -tomter kan se ut til å være begrenset i Risør. For de andre lokalsentrene er det størst mangel på tomannsboliger/leiligheter.

Forholdet til eksisterende boligmasse og boligprosjekt

Det er komplisert å vurdere hvilken effekt en økt boligbygging vil ha på boligprisene i kommunen. Etablering av mange nye boliger til samme gruppe samtidig - for eksempel Flisvika, Holmen, Buvika og andre leilighetsprosjekter i sentrum - kan påvirke prisnivået og medføre at det blir et «generasjonsskifte» i eksisterende eneboligmasse. Det kan ha konsekvenser for prisnivået, både på nye leiligheter og bruktmarkedet, men dette er et sammensatt bilde som avhenger av mange faktorer, spesielt arbeidsmarkedet og attraktiviteten ellers i Risør kommune. Det kan også være slik at økt tilbud faktisk gir økt etterspørsel, oppmerksomhet og tilflytting.

8.3 BOLIGMARKEDET I RISØR

I de neste avsnittene presenteres statistikk som gir et bilde av boligmarkedet i kommunen (og regionen).

Omsetninger selveierboliger 2005-2015

		2005	2010	2015
0901 Risør	Eneboliger	33	32	43
	Småhus	5	5	9
	Blokkleiligheter	2	3	6
0906 Arendal	Eneboliger	303	356	367
	Småhus	52	57	69
	Blokkleiligheter	40	87	124
0911 Gjerstad	Eneboliger	3	12	12
	Småhus	0
	Blokkleiligheter	0	1	1
0912 Vegårshei	Eneboliger	2	10	14

	Småhus	0	1	2
	Blokkleiligheter	0	1	2
0914 Tvedestrand	Eneboliger	24	46	53
	Småhus	5	4	6
	Blokkleiligheter	5	3	10
0815 Kragerø	Eneboliger	25	65	67
	Småhus	0	2	2
	Blokkleiligheter	2	20	22

Tabell 06035 fra ssb.no. Omsetninger av selveierboliger i Risør, Gjerstad, Vegårshei, Tvedestrand, Arendal og Kragerø kommuner i 2005, 2010 og 2015. Det er små forhold i de minste kommunene, og derfor kan det være store variasjoner fra år til år for de minste kommunene.

Oversikten viser at samtlige kommuner har hatt en vekst i omsetningen av eneboliger fra 2005 til 2015. Salget av småhus og blokkleiligheter har økt. Økt omsetning av selveierboliger bekrefter trenden om at flere kjøper/selger bolig og folk flytter oftere. Innbyggertallet i kommunene har vært forholdsvis stabilt, med unntak av Arendal som har hatt en stor vekst.

Nye bygg i Risør kommune

Når det gjelder nye bygg, kan Risør kommune se en positiv utvikling de siste årene:

Status siste periode	2012	2013	2014	2015
Boenheter – tillatelse	31	21	28	33
Boenheter – tatt i bruk	14	26	33	37
Hytter – tillatelse	15	10	16	20
Hytter – tatt i bruk	17	22	14	24
Næringsbygg – tillatelse	5	2	3	2
Næringsbygg – tatt i bruk	5	0	10	3

Tall hentet fra årsmelding fra Enhet for plan og byggesak, 2015. Legg spesielt merke til at det i 2015 ble tatt i bruk 37 nye boenheter. Statistikken på hvor mange boenheter som finnes kommunen i 2015 er ikke klar ennå (totaløkning i 2015).

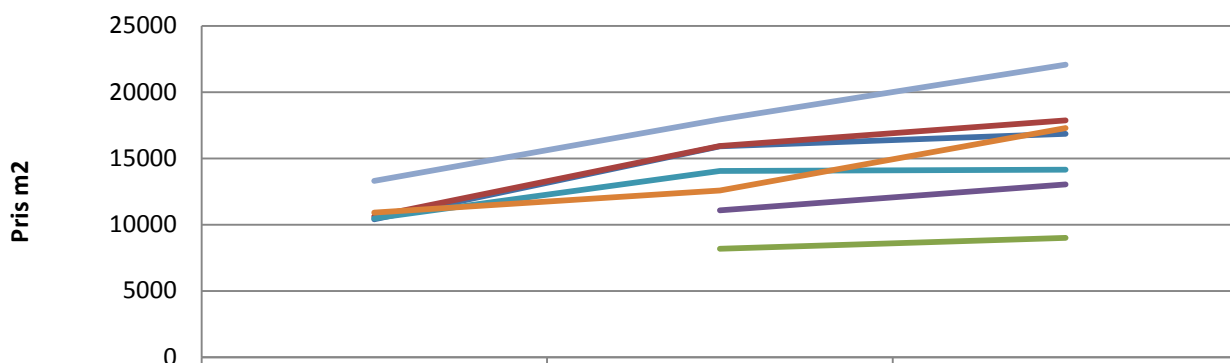
2015 var et aktivt år med hensyn til boligbygging. Vi ser en positiv økning i antall boenheter som har fått tillatelse og som er tatt i bruk. Også for hytter er tallene økende. De oppsatte målene for 2015 er oppnådd for boliger og hytter. Derimot er tallene svake for næringsbygg, noe som er svært beklagelig.

Mål for perioden	2015	2016	2017	2018	2019
Boenheter – tatt i bruk	25	30	35	40	45
Næringsbygg – tatt i bruk	5	6	6	6	7
Hytter – tatt i bruk	20	20	20	20	20

Tall hentet fra årsmelding fra Enhet for plan og byggesak, 2015

Boligpriser i Risør og regionen

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris Eneboliger



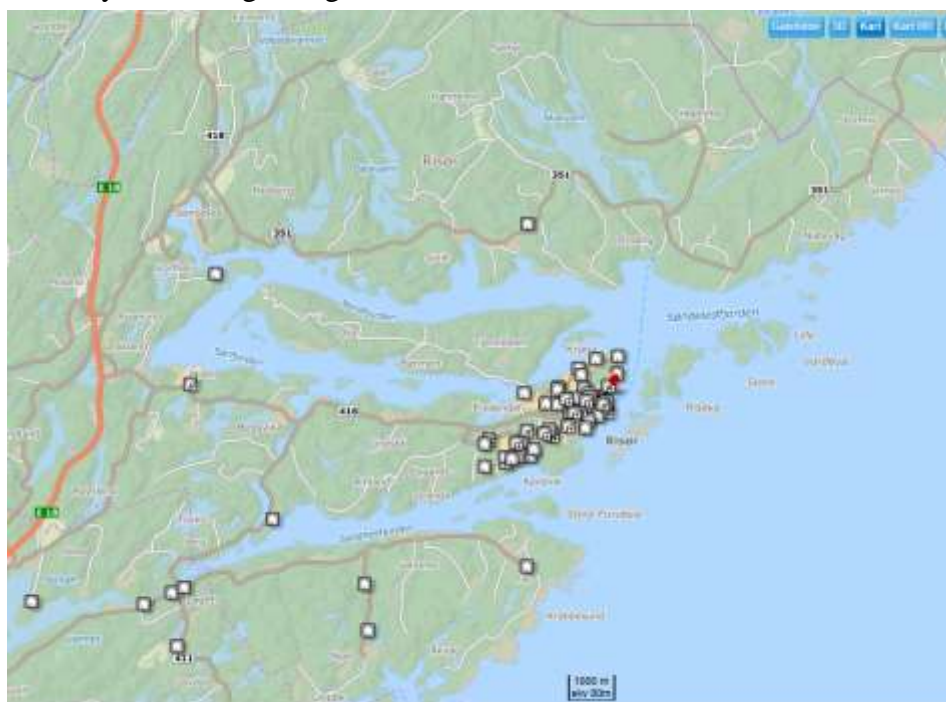
	2005	2010	2015
0901 Risør	10410	15916	16858
0906 Arendal	10606	15933	17876
0911 Gjerstad		8173	9001
0912 Vegårshei		11073	13034
0914 Tvedestrand	10464	14059	14145
0815 Kragerø	10916	12573	17293
Norge	13302	17930	22068

Basert på tabell 06035, ssb.no, gjennomsnittlig kvadratmeterpris, solgte eneboliger.

Grafene viser at samtlige kommuner har hatt en vekst på eneboligprisene de siste årene, bortsett fra Tvedestrand kommune, som nesten ikke hadde økning fra 2010 til 2015.

Kart, solgte boliger

Kart fra finn.no over solgte boliger siste 12 måneder viser at det er i området rundt Risør by det er solgt boliger fra februar 2015 til februar 2016.



Skjermdump fra finn.no, solgte boliger siste 12 måneder i Risør kommune, 1. mars 2016. Fritidseiendommer er ikke inkludert i oversikten.

Det er uheldig at det ikke har vært flere solgte boliger i lokalsentrene siste år. Det peker på en stabilitet i befolkningen (ikke vekst) og det viser også at det ikke finnes mange attraktive boliger på markedet.

Antall boliger til salgs:

Pr 3. mars 2016 er det til salgs følgende boliger i regionen (både brukte, nybygde og prosjekterte/ikke bygget ennå):

Kommune	Boliger til salgs på finn.no pr 3. mars 2016	Innbyggere pr.1. jan 2016	Antall innb. pr bolig til salgs
Risør	37 (i Risør kommune)	6920	187
Gjerstad	11	2473	225
Vegårshei	12	2036	170
Tvedestrand	58	6014	104
Arendal	468	44313	95
Kragerø	35	10607	303

Tabellen er basert på tall fra *ssb.no* og *finn.no*, mars 2016.

Tabellen og søylene nedenfor viser at det er svært varierende hvor mange boliger som er til salgs, sett i forhold til innbyggertallet. Arendal har ca 95 innbyggere for hver bolig til salgs, mens det er mer enn tre ganger så mange i Kragerø (303), noe som viser at Kragerø har et svært begrenset boligmarked.

Risør kommune har 187 innbyggere for hver bolig til salgs, litt høyere enn gjennomsnittet. For å få vekst i befolkningen, er det viktig at det er flere attraktive boliger på markedet. Imidlertid må det ikke være for mange, for da kan det gå ut over prismekanismene i markedet, og kvadratmeterprisen kan reduseres slik at det kan gå ut over investeringslysten.

Gjennomsnittlig prisantydning - boliger til salgs (kr pr. kvadratmeter)

Risør	17 435
Gjerstad	10480
Vegårshei	23855
Tvedestrand	18357
Arendal	22016
Kragerø	17658

Prisoversikten (fra 2. mars 2016, *finn.no*) viser prisantydning på aktive annonser i regionen.

Det er store forskjeller i prisantydning mellom kommunene. Prisen i Risør, Kragerø og Tvedestrand er noenlunde lik. Legg spesielt merke til at Vegårshei kommune har høyest pris i regionen på sine aktive annonser. Det er imidlertid viktig å påpeke at for de minste kommunene er det små forhold og dermed kan enkelte bygg være utslagsgivende for summen.

8.4 HVA FINNES PÅ MARKEDET I RISØR KOMMUNE I DAG?

Pr 3. mars 2016 er det følgende til salgs i Risør kommune:

Bygde boliger (finn.no, totalt 18):

Eneboliger	7
Tomannsbolig	2
Rekkehus	3
Leiligheter	5
Småbruk/gårdsbruk	1

Boliger i prosjekteringsfasen (hentet på finn.no, men korrigert basert på telefonsamtaler med utbyggere):

	Prosjektert/under bygging
Eneboliger	4 (Oterlia 2) 1 (Ekornstubben/Oterlia) 7 (Krankleiva)
Tomannsboliger	1 (Ringveien 42) 1 (Kranfjorden panorama)
Rekkehus	-
Leiligheter	3 (Oterlia 2) 7 (Buvika) 73 ¹⁹ (Flisvika) 4 (Kranfjorden panorama ²⁰)

Det er i tillegg tilgjengelige tomter for selvbygging, også kommunale tomter. Tomtene har varierende beliggenhet, størrelse, planstatus og krav til opparbeidelse. Eneboligtomtene regnes som små dersom de er under 750 m².

8.5 BOLIGER/TOMTER TIL SALGS I SENTRUM OG I LOKALSENTRENE

I de følgende avsnittene gjennomgås boligtilbudet i Risør, Hope/Sandnes, Søndeled og Moen/Akland samt hva som er status på kommuneplanens utbyggingsområder.

8.5.1 Risør (inkludert Viddefjell/Randvik/Trondalen/Krana/Frydendal):

Boliger:

- 1 liten enebolig i Risør sentrum
- 1 bygård med bolig/næring i Risør sentrum.
- 3 rekkehusleiligheter på Viddefjell
- 5 leiligheter (3 i Shoppingbakken, 2 i Utsikten borettslag)

¹⁹ Det står i annonsen at det selges 73 leiligheter, men det er kun registrert som én på finn.no fordi det er så tidlig i prosjektet ennå.

²⁰ Det står i annonsen at det selges leiligheter, men det er kun registrert som én på finn.no. Etter telefonsamtale med M. Sivertsen Bygg AS er det avklart at det er fire leiligheter til salgs.

- Flere prosjekterte boenheter (varierende hvor lang de har kommet i prosessen), både i Oterlia, Krankleiva, Ringveien, Flisvika og i Buvika. Noen er straks i byggefasen.

Tomter:

- Krankleiva: 7 eneboligtomter (små tomter, ca 600 m²). Pris ca 610 000 kr.
- Oterlia 2: 4 små tomter igjen (av 28).

Legg merke til at det kun er én enebolig til salgs i Risør sentrum pr. 3. mars (det vil si hele Risør by og nærområder). Dette kan ikke oppfattes som et godt tilbud for barnefamilier eller tilbakeflyttere, og det bør gjennomføres tiltak for å stimulere til et økt marked av brukte/nybygde eneboliger og tomannsboliger.

I Risør er det mange prosjekter som ikke har blitt realisert eller kommet for salg ennå, men hvor det foreligger reguleringsplan.

Et eksempel på dette er **Vestlandsstykket**, som planlegges med ca 21 boenheter. Her planlegges en miks av eneboliger, to- og firemannsboliger. Spesielt er det et ønske om å tilrettelegge for førstegangsetablerere, med rimelige, praktiske boenheter med 1-2 soverom. Førstegangsetablerere er en gruppe som det ikke har vært godt tilrettelagt for tidligere, men som blant annet Husbanken og kommuneplanen har påpekt er et behov for i Risør.

Et annet eksempel er **Furumveien 20**, hvor det er en reguleringsplan som åpner for bygging av 5 eneboliger.

Det er også noen enkelttomter her og der i Risør. Det kan for eksempel dreie seg om usolgte tomter som har blitt benyttet til andre formål (friområder, midlertidig opplag for båter, parkering osv). En igangsatt digitaliseringsprosess for reguleringsplaner har vist at det sannsynligvis finnes enkelttomter som kan bebygges. Det er gunstig å fortette i attraktive boområder, men det bør ikke gå ut over stedskvaliteten.

Det har vært gjennomført ulike analyser for å kartlegge om det er mulig å fortette mer i sentrumsområdene av Risør. Både Buvikplatået og områdene mellom Flisvika og Randvik samt ulike områder i Risør sentrum er kartlagt (eksempelvis ved Pettersmyr, ved Kirkegården), men det har vist seg å være ganske utfordrende, både i forhold til naboer, landskapsvirkning og friluftshensyn.

Kommuneplanen

I kommuneplanen er det tilrettelagt for nye boligområder. Nedenfor er en oversikt over status på disse områdene:

B6 og B7: Risør Utvikling og Vekst (RUV) ønsket å starte reguleringsplanlegging av området (som er en fortetting og videreføring av Utkikken/Leideren), men i bystyret ble det vedtatt å stoppe videre planlegging av områdene, sak 155/15, 26. nov. 2015.

B8: Randheia-området hvor Risør Utvikling og vekst (RUV) har utarbeidet forslag til reguleringsplan, hvor bystyret i mars 2016 skal vurdere hvorvidt planen skal på høring. Det er planlagt 12 tomter for enebolig/tomannsbolig og 4 områder for konsentrert bebyggelse, trolig opp mot 40 enheter. Det er ikke planlagt bebyggelse i statlig sikret friområde.

B9 og B10 er områder ved Hellerskilen hvor en privat grunneier har ønsket å tilrettelegge for boliger. Den sørvestligste delen har ferdig reguleringsplan for 5 eneboliger (Furumveien 20). Det er ikke startet planarbeid på resterende deler av områdene.

B11: Området tilhører eiendommen til Sørlandet Helsepark og planlegges for senior+ boliger og tilrettelagte leiligheter for eldre. Det er meldt oppstart av reguleringsplanarbeid (2014).

B12: Området ligger på Frivoll, i vestlig forlengelse av Haresvingen. Foreligger ikke reguleringsplan.

B13 og B14: Privat grunneier på Østebø, bak Rema/Expert. Ikke startet planarbeid. Livbeltefabrikken, Risør sentrum: Nytt leilighetsbygg, ukjent antall boenheter. Ikke startet planlegging.

Det pågår i tillegg reguleringsplanlegging av et stort leilighetsprosjekt på Holmen, Risør sentrum.

8.5.2 Hope/Sandnes:

Boliger:

- Del av tomannsbolig (nybygg) i Spirekleiv
- Enebolig på veien mot Nipe

Tomter:

- Spirekleiv: 2 små eneboligtomter på Spirekleiv. Pris 145 – 170 000 kr. Risør kommune. (Ikke på finn.no)
- Nipe: 2 tomter ved Nipekilen. 1200 m² (Ikke på finn, men på kommunen heimeside og nipegard.no)
- Trollbergvika: Trolig noen tomter igjen, men ikke tilgjengelig på finn.no Ligger noen kilometer unna Hope.

Kommuneplanen

I kommuneplanen er det avsatt flere områder til boligbygging.

B3, Trollbergvika: Avsatt område til ca 10 nye boliger, delvis i 100-metersbeltet. Ikke startet reguleringsplanlegging. Ligger noen kilometer unna Hope.

B4: Forlengelse av Spirekleiv-området. Ikke startet reguleringsplanlegging.

B5: Boligområde bak skolen på Hope. Risør Utvikling og Vekst (RUV) har meldt oppstart av Rønningsåsen til framtidig boligområde, et stort område like ved Hope Oppvekstsenter (barnehage og skole).

I tillegg er det tillatt boligbygging for spredt bebyggelse i noen små områder mot Fie og Åkvåg, der det ikke er krav om reguleringsplan.

Søndeled:

Bolig:

- 2 eneboliger til salgs. Har lagt til salgs lenge.

Tomter:

- Kalstadheia: 19 små tomter på Kalstadheia. Pris 200 – 350 000 kr. Risør kommune
- Søndeled: 1 boligtomt ved skolen (ikke regulert). Ca 1000 m².

Kommuneplanen

I kommuneplanen er det avsatt flere områder til boligbygging på Søndeled.

B23, B24 og B25 ved Vormlitjenn er det stilt rekkefølgekrav om at skytebanen må flyttes før det kan etableres boliger der. Det er ikke igangsatt reguleringsplanarbeid.

B27 omhandler et boligområde langs Dale-veien, et par kilometer fra skolen (Vasstømyra). Ikke startet reguleringsplanlegging.

I de gamle sliperibygningene på Søndeled er det gitt tillatelse til boliger/fritidsboliger i leilighetsbygg, men reguleringsplanarbeidet har ikke startet.

På område KF6 (i Apalvika) er det også gitt tillatelse til boliger/fritidsboliger i leilighetsbygg, men reguleringsplanarbeidet har ikke startet.

Risør Utvikling og Vekst (RUV) har gjennom vedtak i miljø og teknisk komite i januar 2016 fått klarsignal til å endre reguleringsplanen på Kalstadheia. Det har vært vanskelig å selge tomtene, og kommunen har fått tilbakemelding om at tomtene er for små. Det har vært mange disp-saker til planen. En omregulering innebærer at hele planen gjennomgås på nytt, og det åpnes opp for større tomter med høyere utnyttelse. Det innebærer nok også at det blir færre tomter i feltet.

Moen/Akland:

Bolig:

- 2 eneboliger til salgs på Moen

Tomter:

- Kviåsen, Akland: 7 små og 3 litt større kommunale tomter på Kviåsen. Pris 60 000 kr pr tomt.

Kommuneplanen

I kommuneplanen er det avsatt flere områder til boligbygging på Moen/Akland. Lokalsenteret er det minste i kommunen, og mangler viktige funksjoner som skole/barnehage/butikk. Det er flere sosiale møteplasser, blant annet båtbyggeriene og campingen på Moen samt kafe/bensinstasjon på Akland. Området har en strategisk plassering i forhold til det regionale arbeidsmarkedet og nærhet til E18/kollektivtilbud.

B22 er et område på Akland som var framtidig boligområde også i forrige kommuneplan. Det er fremdeles ikke startet reguleringsplanlegging.

B21 er et flott område ved Rødsåsen med nydelig utsikt over Sørfjorden. Ikke startet reguleringsplanlegging.

B19 er et område på østsiden av bebyggelsen på Moen. Området har fin, vestvendt beliggenhet. Ikke startet reguleringsplanlegging.

Utenom lokalsentrene:

- Bolig: Småbruk på Moland til salgs (skogbruk og historiske bygninger, høy prisklasse).

Kommuneplanen

I kommuneplanen er det avsatt flere mindre boligområder. Disse er i hovedsak tenkt etablert i tilknytning til tettsteder/bygder/grender eller kollektivakser. Se kommuneplanens side 55 og arealplankartet for en beskrivelse av områdene.

Oppsummering, boligbehov

Oversikten viser at det i dag ikke tilbys et bredt spekter av boliger til de ulike befolkningsgruppene i Risør kommune. Spesielt er det svakt tilbud på enebolig-sida i Risør-området (kun en enebolig til salgs pr 3. mars 2016), og det må også

påpekes at tilbudet for leiligheter/småhus/tomannsboliger er svakt i lokalsentrene våre (kun én tomannsbolig til salgs, og det er i Spirekleiv-feltet på Hope).

Når det gjelder bosetting utenom lokalsentrene, er det i dag kun et objekt til salgs i kommunen, og det er et stort og flott bruk med en stor skogeiendom på Moland (Akland).

Meglere og utbyggere forteller at boligmarkedet i Risør kan vise til økte salgstall i 2015 og første to måneder i 2016. De ser stor forskjell på salgbarheten av prosjekterte og bygde boliger, og merker seg at folk liker å se prosjektet realisert før de kjøper. Fram til nå har det ikke vært problemer med å få solgt nybygg, men for enkelte prosjekt har det tatt litt tid. Meglerne/utbyggerne merker også at det er lettere å selge leiligheter/tomannsboliger enn eneboligtomter. I hovedsak er det de minste eneboligtomtene som er vanskeligst å selge.

Kommunen har gjennom kommuneplanen sikret at det er avsatt tilstrekkelig areal til å dekke behovet for boliger i framtida, og det har også vært en strategi om at boligene lokaliseres hensiktsmessig i forhold til god stedsutvikling og samordnet areal- og transportplanlegging.

Det framtidige boligbehovet kan framskrives ut fra befolkningsprognosen mot 2030. Hvor stort behovet for nye boliger blir og hvor mye som faktisk bygges, beror imidlertid på mange forhold. Strukturelle forhold er det vanskelig å endre, mens andre faktorer kan påvirkes gjennom kommunal politikk og tiltak, for eksempel gjennom kommunens satsingsområde «attraktivitet».

Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging peker på at det skal bygges tett og arealeffektivt i sentrumsnære områder, men sier samtidig at det i områder hvor kommunen vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan planlegges for et mer differensiert utbyggingsmønster med variasjon i bebyggelsen²¹. Dette synes viktig å satse på i Risør kommune.

8.6 LEIEMARKEDET I RISØR

Tall fra levekårsundersøkelsen (2011) viser at av Risørs bebodde boliger (3100) er det ca 667 som leies. Det utgjør 19 %. De fleste utleierne i Risør er private, og mange av dem tilbyr leie i enebolig (sokkeletasje). Ca halvparten av leie-husholdningene består av én person. Det er få profesjonelle utleiere i Risør.

Leiemarkedet i Risør kommune er for tiden vanskelig fordi det er svært få ledige leiligheter/hus på det private markedet. Etaleringen av Risør statlige mottak (desember 2013) har påvirket leiemarkedet i kommunen, og kommunen har store utfordringer med å sikre alle innbyggerne et hensiktsmessig botilbud. Egebo AS har nå bosatt ca 160 personer i Risør, og mange av dem leier private boliger. Situasjonen vil snu dersom mottaket ikke lenger får tilbudet fra UDI. Da vil det plutselig være mange ledige boliger på det private markedet.

En utfordring med leiemarkedet i Risør er bruken av “sesongkontrakter”, det vil si at personer får tilbud om å leie privathus fra september til mai (blant annet for at huseier skal overholde boplikten). Da behøver personene et nytt bosted i sommermånedene, og en kan ende opp med løsninger som er kostbare og tungvinne.

²¹ Fra statlig planretningslinje, punkt 4.3 (2014).

8.7 KOMMUNALE BOLIGER

Kommunen har et ansvar for at alle i Risør kommune skal ha et botilbud, og skal tilby nødvendig hjelp til personer som har problemer med å skaffe seg egen bolig.

I 2014 ble det utarbeidet en boligutredning i Risør kommune, og den hadde til hensikt å samle en del tråder i det kommunale boligarbeidet. Det ble sett på organisering, lokalisering av boliger samt behov for nye boliger og tiltak på kort og lang sikt. Hovedfokuset i utredningen var kommunale boliger, men det ble også gjort noen enkle vurderinger av boligsituasjonen i Risør kommune.

Kommunens ansvar er i første rekke rettet mot følgende tre undergrupper:

1. Boliger for personer med heldøgns pleie- og omsorgstjenester

Institusjonsplass og omsorgsbolig med døgnbemanning. Kommunen har i dag 38 boliger og 62 institusjonsplasser. Frydenborgsenteret, Orreveien, Sandnes, Tyriveien, Vestlandsstykket.

2. Tilrettelagte boliger for personer med redusert funksjonsevne, demens, psykiske lidelser eller rusmiddelavhengighet

Omsorgsbolig eller tilrettelagt leilighet med universell utforming hvor kommunen gir punkttjenester gjennom f.eks hjemmetjenesten. Kommunen har i dag 64 boliger (Frydenborgsenteret, noen på Tjennasenteret, Sønedeledtunet).

3. Boliger for andre vanskeligstilte

Dette er en sammensatt gruppe med ulike behov. Noen har behov for hjelp en kort periode, andre trenger langsiktig bistand og bohjelp. Noen trenger forsterkede boliger og avstand til naboer, andre trenger et botilbud i etablerte boområder som gir mulighet til integrering. Kommunen har ulike boliger til formålet, de fleste i nærheten av Risør sentrum/Viddefjell. I det siste har det blitt kjøpt opp flere nye boliger, til bosatte flyktninger. Kommunen har også noen langsiktige leiekontrakter.

Framtidig behov for kommunale boliger/boliger til eldre

I forbindelse med kommuneplanarbeidet ble det laget en utredning om framtidig behov for sykehjemsplasser og omsorgsboliger. Dette er relevant siden vi vet at befolkningsgruppen «eldre» vil øke mye i framtida, og at folk lever lenger (også med sykdom) enn før.

I utredningen framgår følgende (2013):

Fremtidens eldre vil i større grad ønske å flytte fra store hus til ulike typer leiligheter med mulighet for bofellesskap og tilgang på service.

Flere innbyggere i boliger som er godt tilrettelagt for alderdommen betyr mindre press på kommunalt tilrettelagte boformer for eldre. Det er derfor fornuftig å søke samarbeid med private utbyggere som kan bidra til økt tilgang på universelt utformede boliger, og som ressurskommune for universell utforming har Risør kommune et godt utgangspunkt.

Det bør også legges vekt på nærhet til offentlig transport og gang- og sykkelstier.

Det er viktig å innrette boligen ute og inne slik at den oppfordrer til aktivitet. Det samme gjelder ute områder og offentlige arenaer. Miljøer

hvor mennesker lett kan ferdes, og som samtidig innbyr til opphold, samvær og rekreasjon, medvirker til større sosial deltakelse og aktivitet.

Nye boligområder må planlegges både med universell utforming, som nå i stor grad følger av lovverket, og med tanke på fleksible boformer. Et nytt boligfelt bør bestå av både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/leiligheter. Slik kan variert bosetting med mennesker i alle aldre og livssituasjoner sikres, og det blir økt mulighet for å flytte internt i boligområdet ved endret livssituasjon, uten å miste kontaktnettet i nærmiljøet

Morgendagens brukere av kommunale omsorgstjenester vil både ha høyere utdanning, være mer ressurssterke og forvente å kunne bestemme over egen tilværelse. De vil kreve et individuelt tilpasset tjenestetilbud i større grad enn majoriteten av dagens brukere. De vil stille større krav til aktivitet, sosiale og kulturelle tilbud.

Vi vil få flere brukere med annen kulturbakgrunn og utfordringer ifht språk. Dette er faktorer som vil gi nye utfordringer ifht kompetanse og større faglig bredde med vekt på rehabilitering, opptrening, aktiv omsorg. Morgendagens brukere vil ha andre behov og problemer enn dagens tjenestemottakere, men også andre ressurser til å mestre dem.

Dette er viktig kunnskap i forhold til planlegging av boliger for eldre. Det pekes tydelig på sentralitet, stedskvalitet og variasjon i boligmassen. Dette tilsier at boliger hvor eldre er en av målgruppene bør lokaliseres til Risør sentrum eller lokalsentrene. Gåavstand til handel/servicefunksjoner, liv og aktivitet er vesentlig for god livskvalitet og helse. I dag finnes det få tilrettelagte boliger med livsløpsstandard i Risør sentrum og lokalsentrene. Unntaket er Sønedeled, hvor det er etablert en rekke omsorgsboliger. De er forbeholdt pleietrengende, og det er ingen ledige boliger nå.

8.8 BEHOV FOR SYKEHJEMSPLASSER

I Risør kommune har det lenge vært en strategi om at flest mulig skal få punkttjenester i hjemmet framfor å flytte på institusjon. Dette er en løsning som de fleste brukerne ønsker, samtidig som det tilrettelegger for en effektiv og økonomisk gunstig ordning for Risør kommune.

Tall fra SSB viser at Risør kommune i dag har en dekningsgrad på 15 % av befolkningsgruppen «80 år og eldre», noe som betyr at 15 % har institusjonsplass. Fra nasjonalt hold har vært lagt opp til en dekningsgrad på 20 – 25 %. For Risørs del vil en dekningsgrad på 25 % av de over 80 år ligge så mye over det reelle behovet for denne gruppen at det også er kapasitet til å dekke behovet for de under 80 år.

Dekningsgrad	2016	2020	2030	2040
Antall eldre 80 år +	362	357	609	784
Dagens nivå, 15 %	54	54	91	118
20 %	72	71	122	157
25 %	91	89	152	196

Tallene for 2016 er faktiske befolkningstall, resten er basert på framskrivingene til SSB (tabell 10213).

De siste femten årene har kommunen jobbet målrettet med en samling av tjenestetilbudet innen omsorg til Frydenborgsenteret. Dette har gitt en rasjonell drift og et robust fagmiljø.

Risør kommune har i mange år hatt en strategi om at flest mulig skal få punkttjenester i hjemmene, og ved å ha flere tilrettelagte og sentrale leiligheter og samtidig tilrettelegge for velferdsteknologi og gode punkttjenester, kan behovet for institusjonsplasser reduseres. Dette viser tydelig hvordan boligpolitikken henger sammen med helsepolitikken, og det er mye å hente ved å ha en livsløpsstandard i boligene.

8.9 BEHOV FOR OMSORGSBOLIGER

(omsorgsboliger = kommunale boliger hvor det gis punkttjenester gjennom hele døgnet)

Som beskrevet over, har Risør kommune i dag 64 omsorgsboliger:

På Frydenborgsenteret er det 28 omsorgsboliger, hvorav 12 er forbeholdt psykisk helse. Det er 16 omsorgsboliger i Annekset.

På Søndeled er det 14 omsorgsboliger. Disse har binding til Husbanken (en forpliktelse til at de skal benyttes som omsorgsboliger) til 2019. Risør kommune har en langsiktig leieavtale med Søndeled bygg om framleie av boligene.

På Tjennasenteret er det i dag 52 leiligheter. De 14 boligene mot Fredsparken er forholdsvis nye, og de er svært populære. De har binding til Husbanken fram til 2019 og defineres som omsorgsboliger. Det er i tillegg 38 leiligheter i bygningsmassen fra 70-tallet på Tjennasenteret, og disse har varierende standard og størrelse. Mange av dem mangler tilgjengelighet, (trappeatkomst), teknologi og er svært små (20m²). De fungerer ikke som omsorgsboliger, og mange av dem står tomme. I det siste har kommunen leid ut noen av boligene til andre vanskeligstilte.

Hva er behovet for omsorgsboliger i framtida?

Befolkningsframskrivingene viser at det først er fra 2030 den største økningen i gruppen 80+ vil komme. . Det bør vurderes å etablere flere kommunale omsorgsboliger, men samtidig kan bygging av flere attraktive, private boligprosjekt (med mulighet for velferdsteknologi) bidra til å dekke mye av den framtidige etterspørselen etter omsorgsboliger (dette gjelder også for brukere med lettere funksjonshemming). Imidlertid avhenger dette av en rekke faktorer, blant annet personenes helsetilstand og deres bokvalitet i dag.

På kort sikt er det også nødvendig å gjøre tiltak for å ha et bedre omsorgsboligtilbud i Risør kommune, både for eldre og for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det er mulig å se behovet for omsorgsboliger til omsorgsenheten og behovene til habiliteringstjenesten i sammenheng, men dette avhenger av lokasjon og konsept.

I dag bor det flere eldre med behov for kommunale omsorgsboliger i de små, kronglete leilighetene på Tjenna. Det er behov for å erstatte disse med omsorgsboliger med god standard, både i størrelse og tilgjengelighet. På kort sikt er det ca 10 leiligheter som bebos og som må oppgraderes/bygges nytt. I tillegg bør det gjøres tiltak i de resterende 28 slik at de får bedre standard.

I tillegg anslår omsorgsenheten at det er behov for ca 10 flere omsorgsboliger for å dekke etterspørselen i dag.

Enhet for habilitering anslår at det på kort sikt er et behov for 5-7 omsorgsboliger tilpasset yngre med funksjonshemming. Dette er en gruppe som i størst mulig grad

bør være en del av samfunnet, og sentral lokasjon – helst i Risør - sees på som viktig, spesielt i forhold til tilgjengelighet til transport/handels- og servicefunksjoner og kulturopplevelser.

Risør kommune har i dag et behov for 25-27 nye omsorgsleiligheter.

- Ca 10 omsorgsboliger for å erstatte de dårligste boligene på Tjennasenteret
- Ca 10 omsorgsboliger for å dekke etterspørselen i dag
- Ca 5-7 omsorgsleiligheter til unge/voksne med lettere funksjonshemming

På sikt bør det planlegges for å erstatte de resterende 28, mindre hensiktsmessige leilighetene på Tjenna (ikke de mot Fredsparken), i tillegg må det være muligheter for å øke antall omsorgsboliger avhengig av befolkningsutviklingen og behovet (avhenger også av det private boligtilbudet).

8.10 STRATEGIER FOR BOLIGUTVIKLING I RISØR KOMMUNE

(Hentet fra arealstrategiene som ble vedtatt i forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanen (2013))

- Risør skal til en hver tid ha byggeklare og attraktive boligtomter av høy kvalitet og god variasjon, som også inkluderer sosial boligbygging. I enkelte tilfeller må kommunen vurdere å erverve grunn for å få dette til
- Nye boligområder knyttes først og fremst til byen, eksisterende lokalsentre, tettsteder og grender. Moen, Røed og Akland vurderes som spesielt interessante tettstedsområder på grunn av nærheten til E18 og sjøen.
- Nye boligområder utenom disse skal fortrinnsvis etableres i tilknytning til kollektivaksen fv. 416 og med nærhet til E18, inkl fv. 418.
- Det skal tilrettelegges for økt utbygging av konsentrert bebyggelse som leiligheter og rekkehus. Universell utforming skal så langt som mulig legges til grunn.
- Kommunen skal føre en restriktiv politikk for boliger og fritidsbebyggelse i LNF-områder, særlig i hensynssoner. Grender merket med "LNF: spredt boligbygging" i arealkartet gir mulighet for utbygging. Se pkt 11.
- Eldreboliger/institusjoner/bokollektiv skal primært utvikles i tilknytning til Risør sentrum og lokalsentrene.
- Det skal vektlegges å sikre stedsnære (sammenhengende) grøntområder når nye boligfelt planlegges. Boligplaner og grøntstrukturplaner må sees i sammenheng. Det er særlig viktig i og rundt tettstedene.