

Temaplan bolig

Hovedutvalget 21.10.2026

Tron Myrén - kommuneplanlegger
Færder kommune

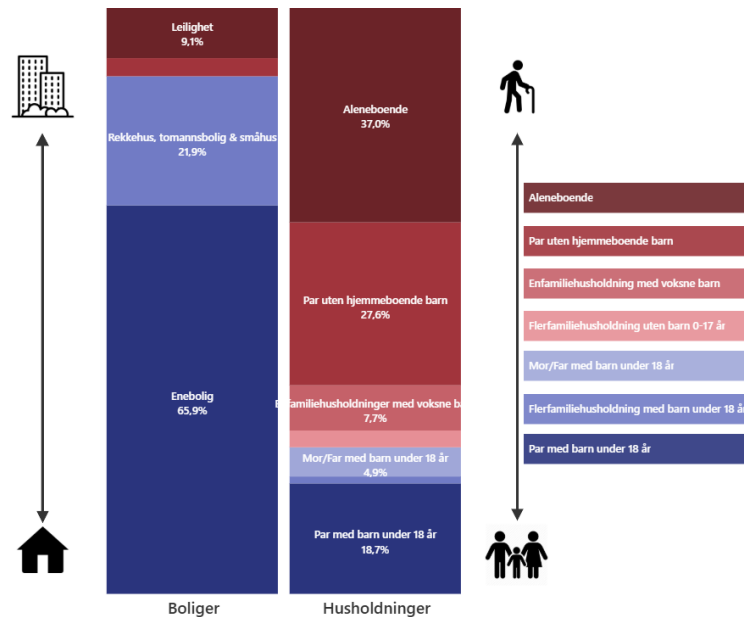
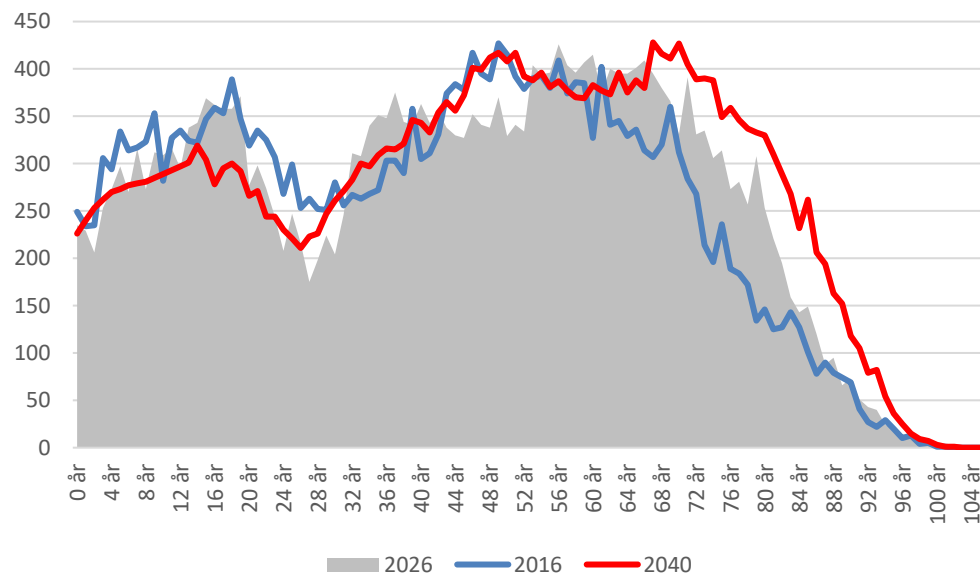


Hvorfor trenger vi en ny boligstrategi?

- Helhetlig og strategisk tilnærming til boligpolitikk
- Oppfølging av vekststrategien i kommuneplanens arealstrategi
- Tilpasse demografisk utvikling
- Boligpolitikk er helse- og omsorgspolitik
- Prioritere ressurser og innsats



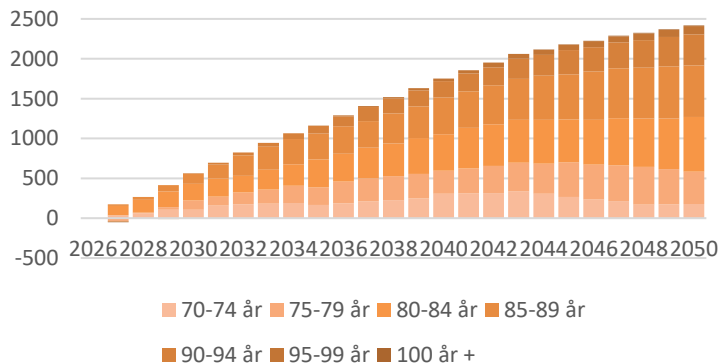
Den demografiske utfordringen



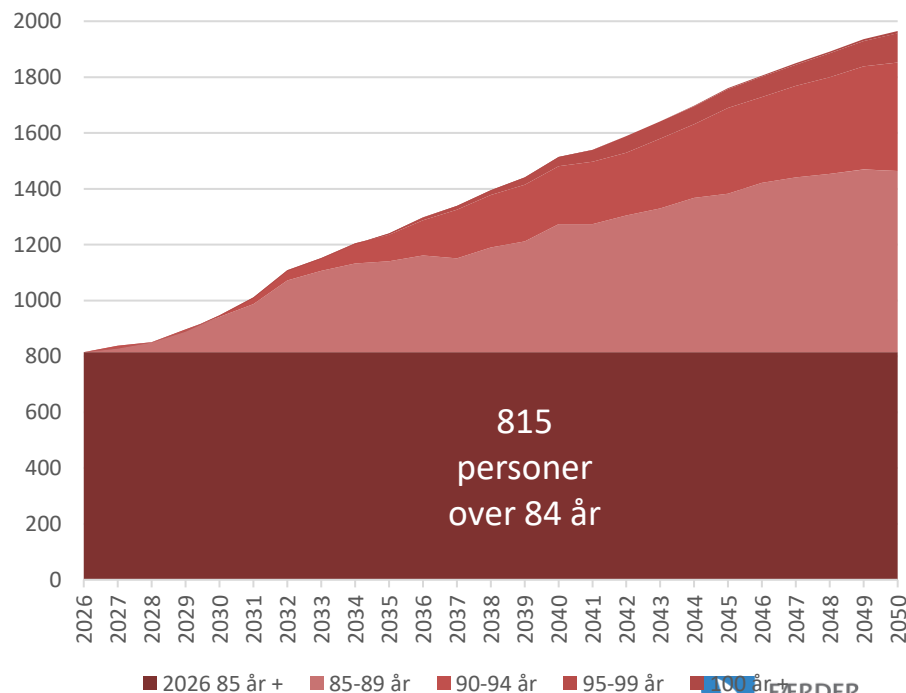
Eldreølgen i Færder

- Eldreølgen er den største utfordringen kommunen er i og står overfor.
- Dobling av eldre over 84 år i 2042

Endring 70 år +

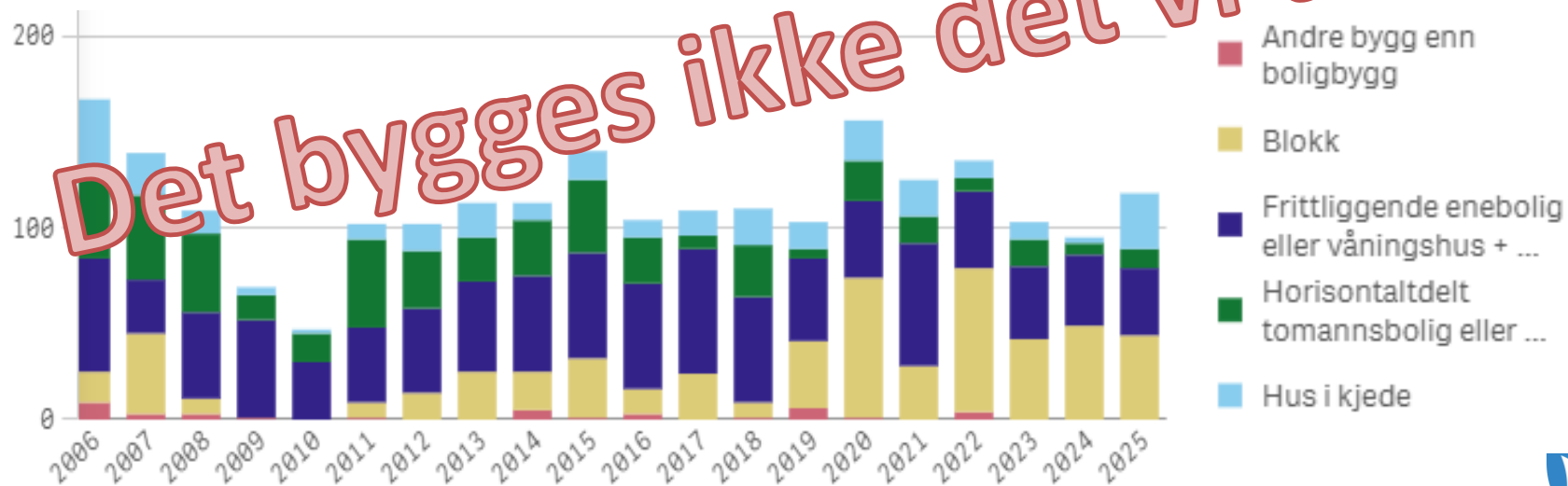


Eldreølgen i Færder; 85 år +



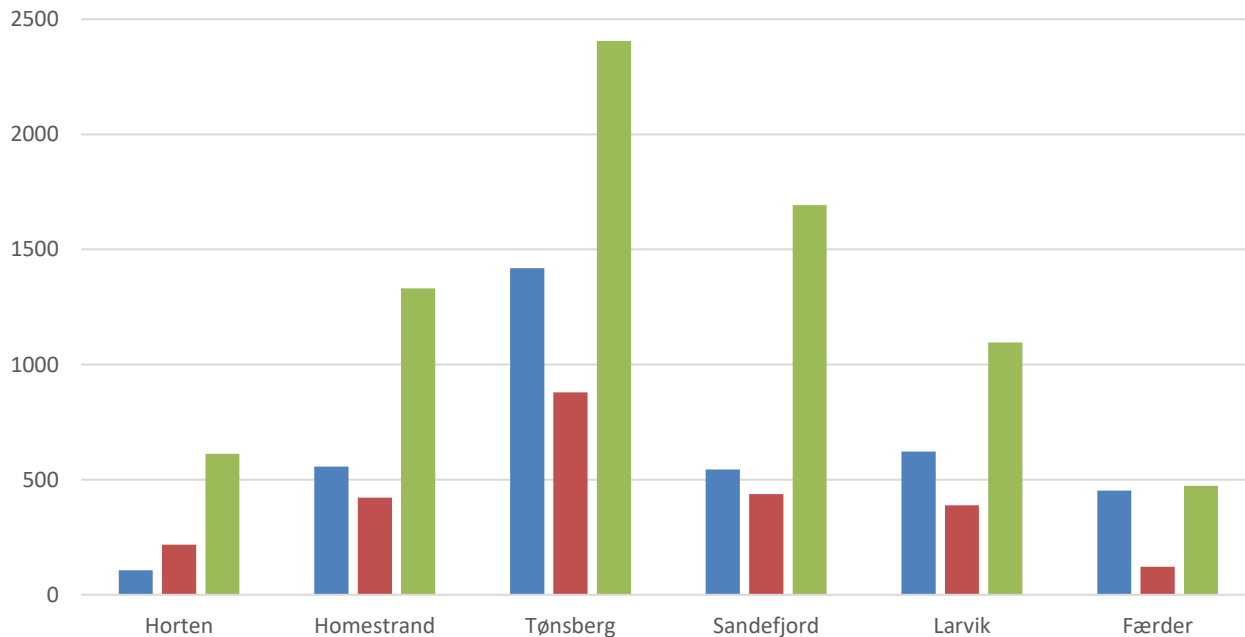
Færder kommune - boliger og boligbygging

- Ca 13 000 boenheter, hvorav under 10 % er leiligheter og ca 75 % er eneboliger og rekkehus.
- Boligbyggingen har vært stabil de siste 20 årene med ca 105 boliger (netto).
- Leilighetsbyggingen står for under 40-50 % av boligbyggingen.



Vi skiller oss fra de andre kommune i Vestfold

Boligbygging 2016-2026



- Har bygget mindre enn de andre kommune (eks Horten)
- Bygger minst leiligheter og små boliger

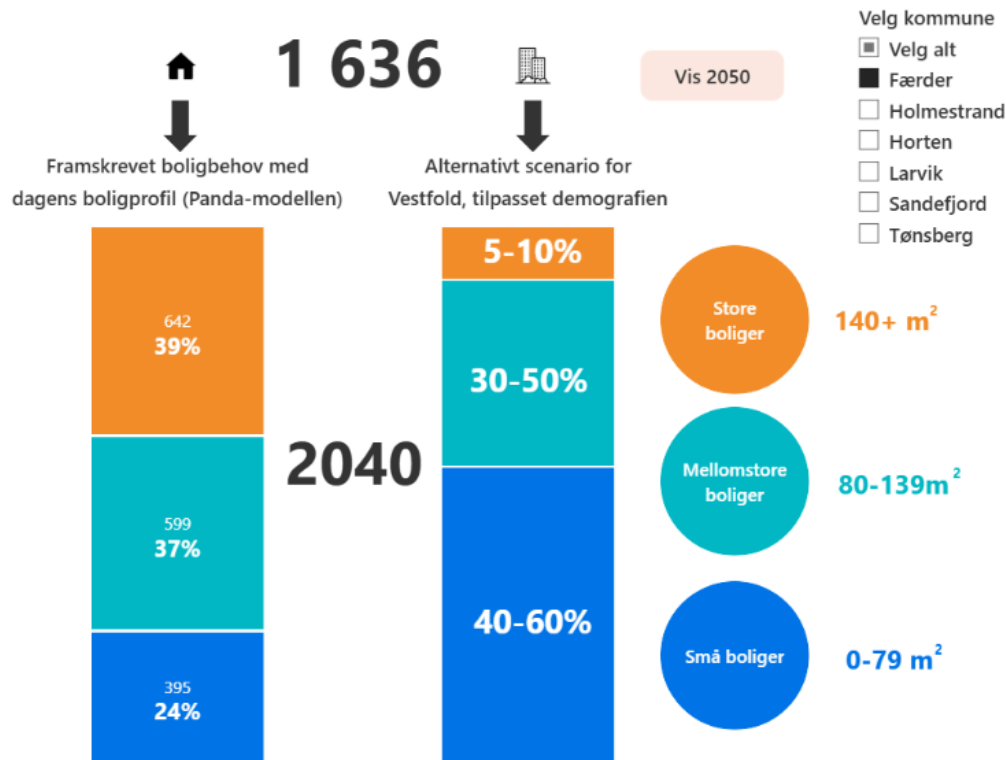
■ Enebolig og tomannsbolig

■ Rekkehus ol.

■ Leiligheter, bofelleskap og andre bygg

Boligbehovsframskrivning Vfk

Framskrevet boligbehov i 2040 fra Pandamodellen, fordelt på boligstørrelser

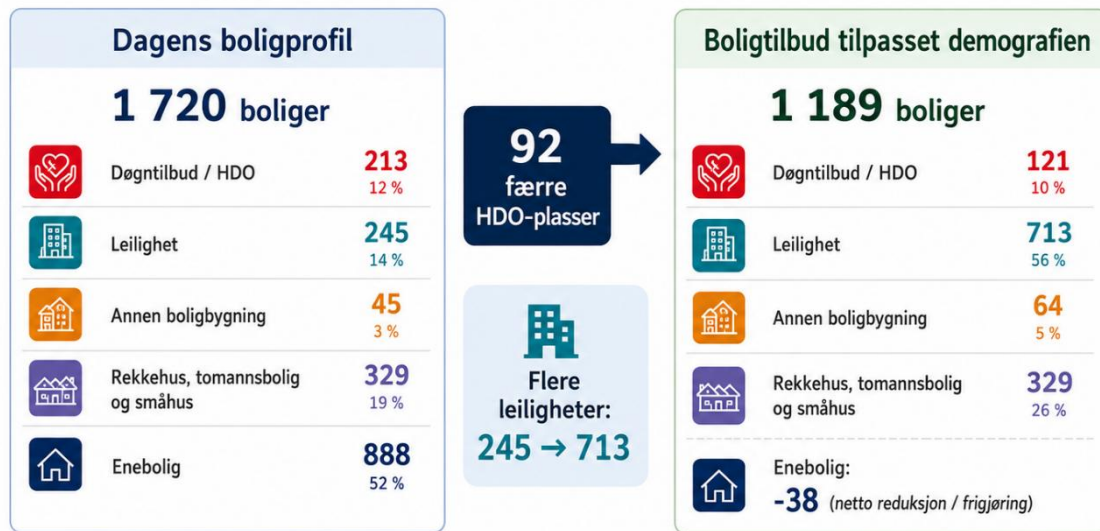


- Behovet er annerledes enn det vi besitter og hva vi har bygget
- Eneboliger ol. kan ikke erstatte leiligheter ol, men kommer i tillegg

Boligbehovsframskrivning for 67 år - 2040

Framskrevet boligbehov for eldre – Agenda Kaupang

Boligbygging tilpasset demografien kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser



Flere aldersvennlige boliger på lavere trinn i boligtrappa kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser.

- Mer realistisk i forhold til den samlede boligproduksjonen
- Mulig reduksjon for nye plasser for heldøgns omsorg med nesten halvparten.
- Redusere ressursbruken inn i helse og omsorg, dersom boligene som bygges fremover lokaliseres sentralt.
- Vestfold fylkeskommune har gjort en tilsvarende analyse

Fire innsatsområder

1. Flere boliger og bedre rotasjon

Tilstrekkelig bygging og bedre bruk av eksisterende boliger for å stabilisere barnetallet

2. Flere aldersvennlige boliger

Variert tilbud og reell valgfrihet for eldre, også trygghetsboliger

3. Bomiljøer for fellesskap og helse

Sosial bokvalitet og møteplasser som motvirker ensomhet

4. Skaffe og beholde en egnet bolig

Samordnet hjelp, startlån, leie til eie og tilvisningsavtaler



Fire innsatsområder

1. Flere boliger og bedre rotasjon

Tilstrekkelig bygging og bedre bruk av eksisterende boliger for å stabilisere barnetallet

- Trenger å øke boligbyggingen med ca 50 % 1800-2000 boliger
- De må ha de riktige/ gode kvalitetene
- De må ligge på rett sted, med møteplasser og viktige tjenester



Fire innsatsområder

2. Flere aldersvennlige boliger

Variert tilbud og reell valgfrihet for eldre, også trygghetsboliger

- Vi trenger ca 1500 leiligheter til å få til en boligsammensetting som henger sammen med husholdningssammensettingen i kommunen.

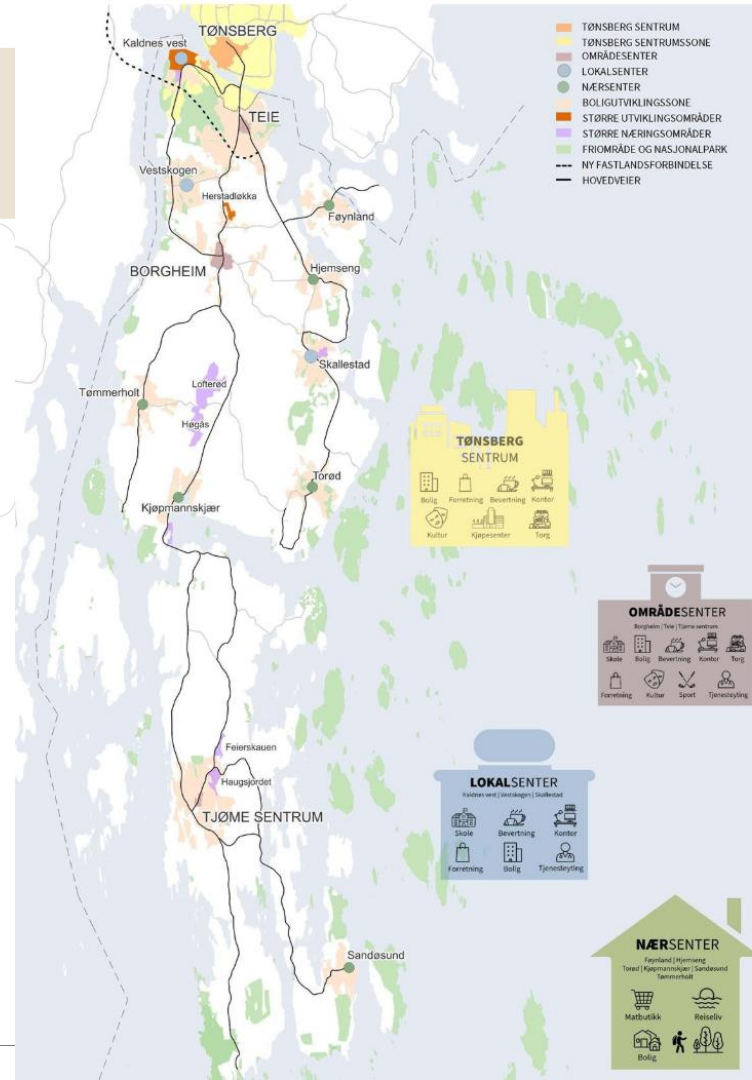


Fire innsatsområder

3. Bomiljøer for fellesskap og helse

Sosial bokvalitet og møteplasser som motvirker ensomhet

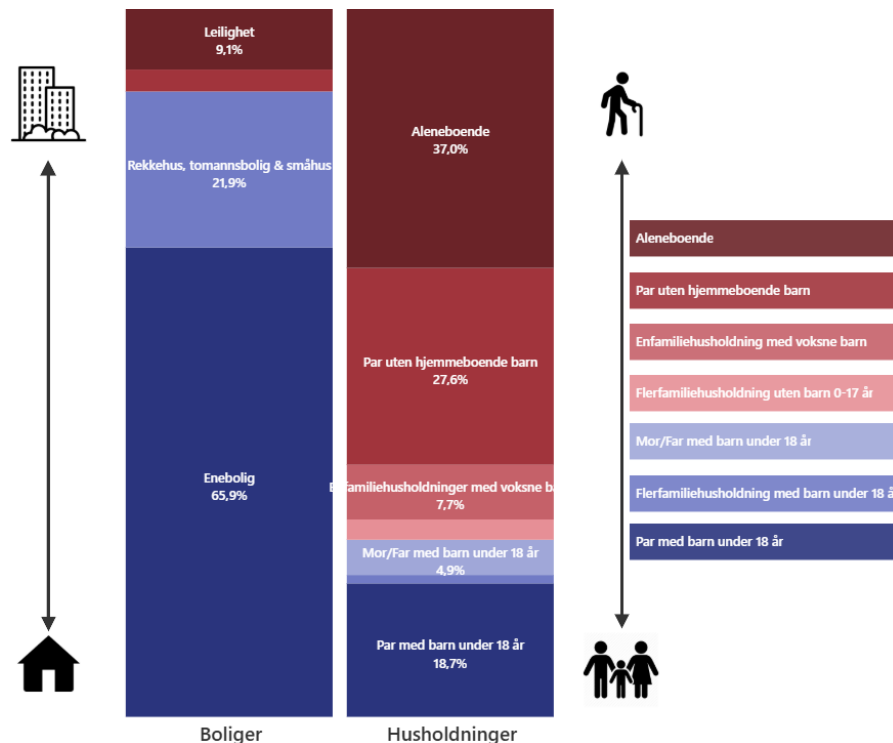
- De må ha de riktige/ gode kvalitetene – ute og inne
- Tilpassede boliger med riktig lokalisering reduserer omsorgs- og tjenestebehov
- «Ensomhet er mest sykdomsfremkallende»
- Umettelig behov for «omsorgsboliger» og andre boliger tilpasset eldre.



«Boligpolitikk er omsorgspolitik»

- Tilpassede boliger med riktig lokalisering reduserer omsorgs- og tjenestebehov
- «Ensomhet er mest sykdomsfremkallende»
- Umettelig behov for «omsorgsboliger» og andre boliger tilpasset eldre.

- 12 % av 67-79 år bor i leilighet (Tønsberg = 23 %)
- 20 % av 80 + år bor i leilighet (Tønsberg 32 %)



Fire innsatsområder

4. Skaffe og beholde en egnet bolig

Samordnet hjelp, startlån, leie til eie og tilvisningsavtaler

Kommunens rolletrapp i boligpolitikken

Fra myndighetsutøver til aktiv boligpolitisk aktør



Rollene kan brukes hver for seg, men gir størst effekt når de kombineres i en helhetlig boligpolitikk.

BOLIGTRAPPA

Fra selvstendig bosituasjon til heldøgns omsorg

Boligtrappa illustrerer ulike nivåer av bolig og tjenestetilbud – fra selvstendig bosituasjon i eget hjem til heldøgns omsorg. Målet er at flest mulig skal kunne bo godt og selvstendig lengst mulig, med riktig støtte til rett tid.



FÆRDER KOMMUNE
– med vind i seilene

Mer systematisk samarbeid med sentrale boligaktører

Kommunen skal

- Holde regelmessige møter om boligbehov, boligbyggeprogram og aktuelle prosjekter
- Identifisere prosjekter for aldersvennlige boliger, egnede utleieboliger og sosiale boformer
- Identifisere hindringer for gjennomføring og følge opp det kommunen kan påvirke

Forventede resultater

Flere konkrete prosjektsamarbeid og flere boligprosjekter som svarer på kommunens boligbehov.



Mer målrettede reguleringsprosesser

Kommunen skal

- Gjennomføre et utviklingsprosjekt for tidligere avklaringer, riktig kunnskapsgrunnlag og detaljeringsnivå, bedre samordning og mer forutsigbarhet
- Gå gjennom erfaringer fra et utvalg reguleringsprosesser og finne årsaker til forsinkelser og omarbeiding

Forventede resultater

Økt boligbygging, mer effektive planprosesser og større gjennomføringskraft fra plan til ferdige boliger.



Oppdrag 3 av 7

Styrke sosiale kvaliteter i bolig- og stedsutviklingen

Kommunen skal

- Utarbeide felles kriterier for innendørs og utendørs fellesarealer, møteplasser, tilgjengelighet og nærmiljøets tilbud
- Bruke kriteriene i dialog om boligprosjekter og i utviklingen av kommunale eiendommer

Forventede resultater

Flere boligprosjekter med tilgjengelige møteplasser og fellesskapsløsninger som fungerer over tid.



Herstadvækkja som boligpolitisk pilot

Kommunen skal

- Avklare målgrupper, boligtyper, fellesskapsløsninger, eierformer og virkemidler i et samlet boligkonsept
- Konkretisere hvordan konseptet følges opp gjennom vilkår og avtaler ved utvikling
- Dokumentere erfaringene og bruke dem i andre prosjekter

Forventede resultater

Et variert og aldersvennlig boligtilbud, konkrete fellesskapsløsninger og erfaring med boligpolitiske virkemidler som kan brukes andre steder.



Fornye og utvikle omsorgsboligtilbudet

Kommunen skal

- Starte første trinn: nye omsorgsboliger på Borgheim som erstatning for Doktorgården, og omsorgsboliger på Herstadløkka
- Avklare antall boliger, målgrupper, tjenestebehov og fellesfunksjoner
- Legge fram beslutningsgrunnlag med driftskonsekvenser, finansiering og framdrift
- Vurdere offentlig-privat samarbeid

Forventede resultater

Et fornyet omsorgsboligtilbud og flere egnede omsorgsboliger.



Oppdrag 4 og 5

Herstadeløkka: pilot for helhetlig boligpolitikk

Konsept

- Variert boligområde med ordinære og aldersvennlige boliger
- Sosiale boformer og fellesskapsløsninger
- Tilbud på ulike trinn i boligtrappa
- Omsorgsboliger som del av utviklingen

Virkemidler

- Kommunalt eierskap gir mulighet til å sette premisser utover reguleringsplan
- Vilkår og avtaler ved utvikling
- Samarbeid med Husbanken, utviklere og ideelle aktører
- Prosjektet er finansiert av Husbanken

Læring

- Referansecase: Randesund hageby i Kristiansand (seniorbolig)
- Sammenlignet med Stiftelsen Leganger som andre boligkonsept
- Erfaringene dokumenteres og brukes i andre prosjekter

[Antall boliger, målgrupper og framdrift: legg inn når avklart]



Utvikle den kommunale boligporteføljen

Kommunen skal

- Utarbeide en samlet porteføljestrategi for hva kommunen skal eie, leie, utvikle, omdisponere og avhende
- Kartlegge egnethet, lokalisering, tilstand og kostnader opp mot dokumenterte behov
- Lage prioritert oversikt og følge opp med konkrete beslutninger om oppgradering, kjøp, innleie og salg

Forventede resultater

Mer egnede boliger for målgruppene og bedre utnyttelse av kommunens boligressurser.



Styrke boligveiledning og muligheten til å skaffe og beholde bolig

Kommunen skal

- Vurdere utlysning av utleieboliger med tilvisningsavtaler i 2027
- Etablere samlet informasjon og samordnede rutiner om boligtilpasning, framtidige boligvalg og Husbankens virkemidler
- Gjennomgå bruken av startlån og velge målgrupper og prosjekter for leie-til-eie og eie-til-leie

Forventede resultater

Flere egnede utleieboliger gjennom tilvisningsavtaler, også for seniorer, og flere som kan skaffe og beholde en egnet bolig.



Oppfølging og veien videre

Styring

Følges opp gjennom kommuneplanens handlingsdel, økonomiplanen og ordinært styringssystem.

Revisjon

Handlingsdelen revideres minst én gang per kommunestyreperiode. Mål og strategier gjelder hele perioden.

Finansiering

Oppdrag som krever midler eller prinsipielle avklaringer behandles i økonomiplanen eller egne saker.

Planen er strategisk, ikke en arealplan: den fastsetter ikke utbyggingsområder.



Temaplan bolig

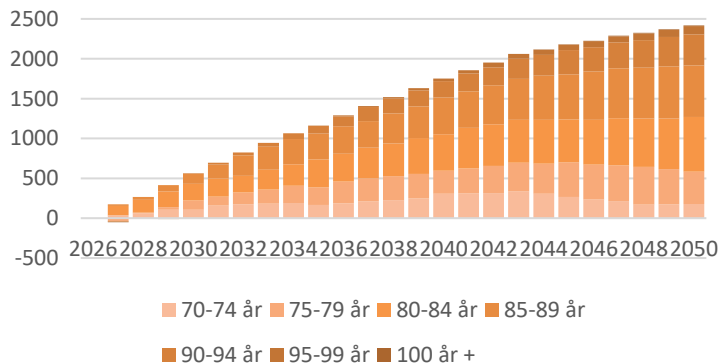
- A



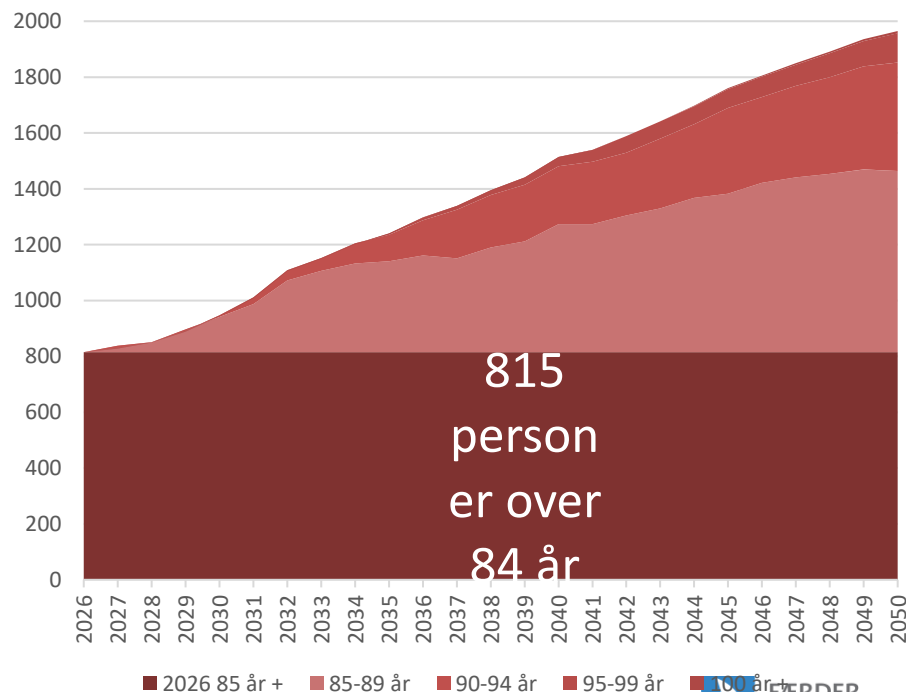
Eldreølgen i Færder

- Eldreølgen er den største utfordringen kommunen er i og står overfor.
- Dobling av eldre over 84 år i 2042

Endring 70 år +



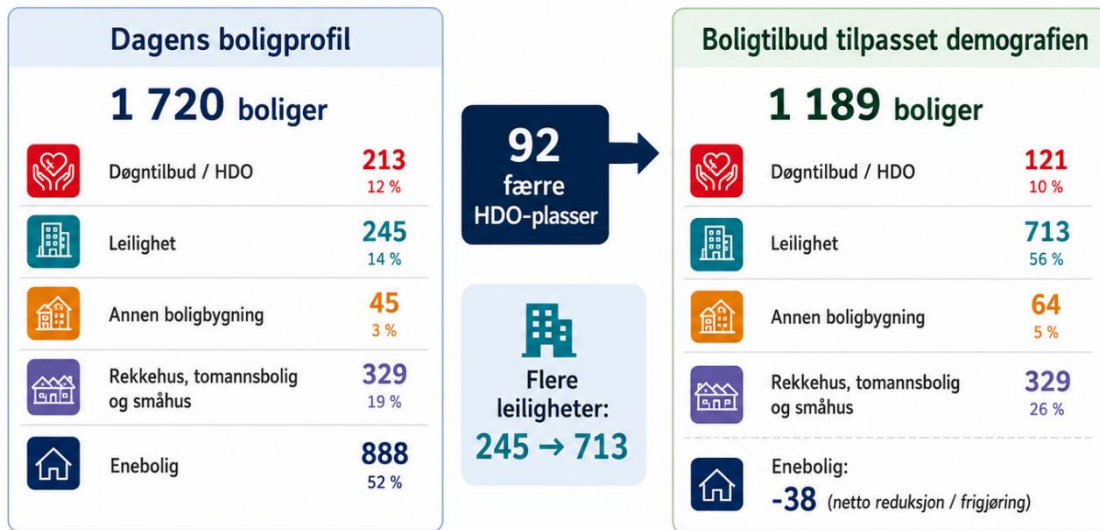
Eldreølgen i Færder; 85 år +



Boligbehovsframskrivning for 67 år - 2040

Framskrevet boligbehov for eldre – Agenda Kaupang

Boligbygging tilpasset demografien kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser



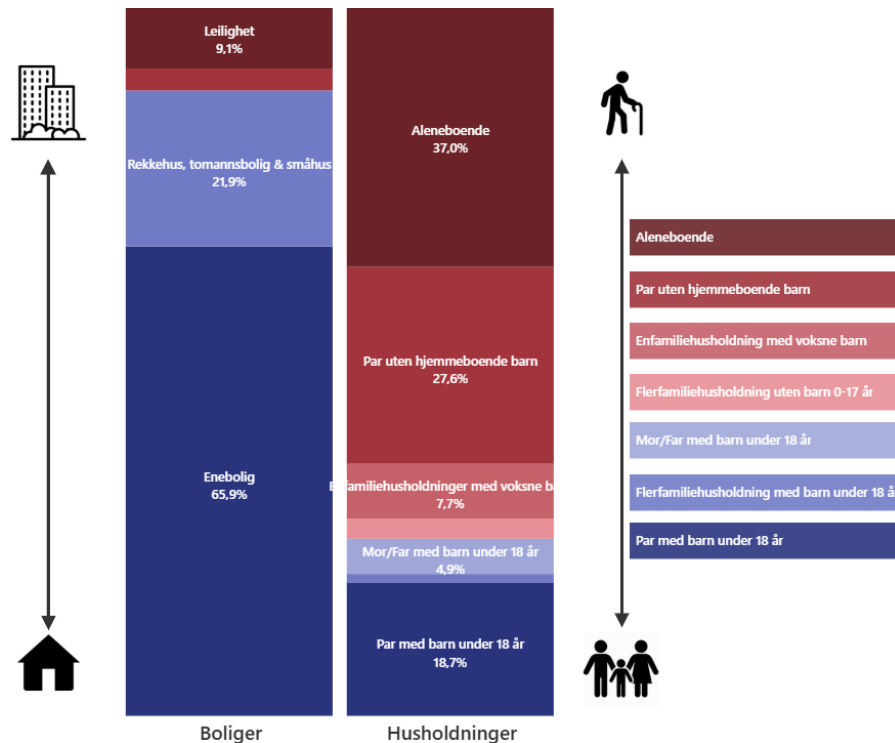
Flere aldersvennlige boliger på lavere trinn i boligtrappa kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser.

- Mer realistisk i forhold til den samlede boligproduksjonen
- Mulig reduksjon for nye plasser for heldøgns omsorg med nesten halvparten.
- Redusere ressursbruken inn i helse og omsorg, dersom boligene som bygges fremover lokaliseres sentralt.
- Vestfold fylkeskommune har gjort en tilsvarende analyse

«Boligpolitikk er omsorgspolitik»

- Tilpassede boliger med riktig lokalisering reduserer omsorgs- og tjenestebehov
- «Ensomhet er mest sykdomsfremkallende»
- Umettelig behov for «omsorgsboliger» og andre boliger tilpasset eldre.

- 12 % av 67-79 år bor i leilighet (Tønsberg = 23 %)
- 20 % av 80 + år bor i leilighet (Tønsberg 32 %)



Det haster – hva bør vi gjøre?

- Realisere Herstadløkka – forttest mulig
 - Skape et boligområde som motarbeider ensomhet
- Avvikle Doktorgården og
- se på andre muligheter for omsorgsboliger (Borgheim)
- Følge strategiene i kommuneplanen
- Hvordan kan vi få fortgang og volum i reguleringsplanarbeidet
- Jobbe med innbyggere som kan tenke seg å flytte til en mer egnet bolig.



Kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

- **2 000 nye boenheter** innen 2038, hvor hovedvekten vil være leiligheter (Økning på ca 40 %)
 - Sikre **forutsigbarhet** gjennom klare strategier, mål og rammer for fremtidig utbygging.
 - Ha **rask og effektiv** plan- og byggesaksbehandling.
- **Benytte kommunale eiendommer** strategisk for å legge til rette for ønsket boligutvikling
- Mer **tilpassede boliger**, samtidig som flere familieboliger frigjøres
- Utvikle et bredt spekter av leiligheter med **ulike konsepter for eierskap og leie, integrerte fellesfunksjoner og sosiale møteplasser**
- **Tydelig, offensiv og løsningsorientert** rolle i møte med utviklere
- Prioritering av boligutvikling i og nær **sentrumsområdene**



Kommuneplanens samfunnsdel 2026-2038

Eldre i Færder bor i en tilpasset bolig i et lokalmiljø der det er godt å leve som gammel.

- Være en foregangskommune for utvikling av **aldersvennlige boligstrukturer** og etablere et **pilotprosjekt**
- Kommunen oppfordrer innbyggerne til å **tilpasse egne boliger** slik at de kan bo trygt hjemme.
- Utvikle flere **nye og varierte boligtilbud** med ulike fellesarealer og andre funksjoner.
- Eksisterende **omsorgsboliger oppgraderes** bygningsmessig og med helsepersonell for å imøtekomme økt behov for heldøgns helsetjenester og omsorgstilbud (opptrappingsplan for helse: Behov ca 100 boenheter)



Herstadløkka pilot for aldersvennlig boligstruktur



1 Bidra til ønsket
befolkningsutvikling og
dekke behov for boliger/
boligtyper



2 Understøtte og bidra til
oppnåelse av prinsippene
i "Færdertrappa" og
boligosiale boformer/ulike
bokonsepter for eldre

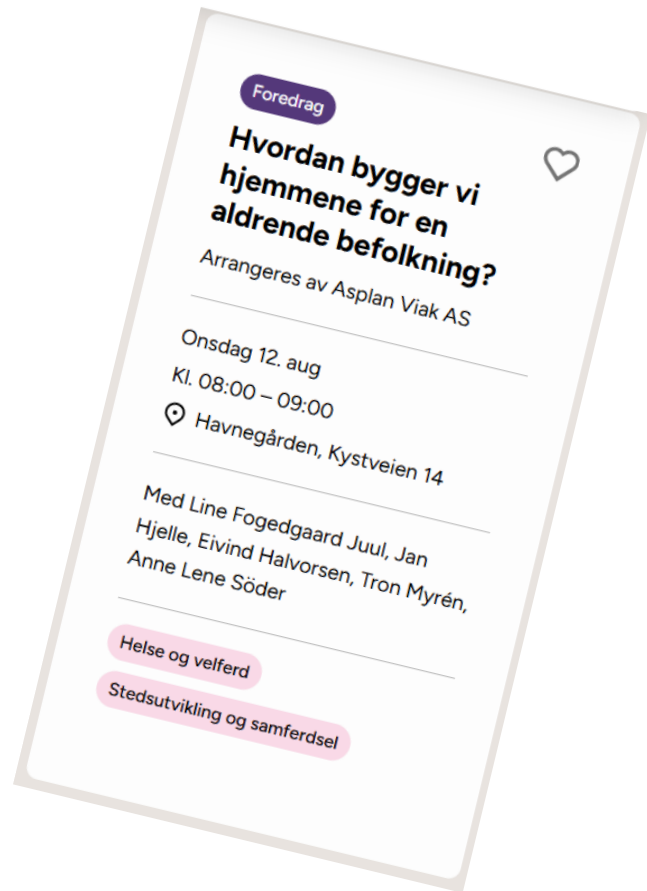


3 Maksimere verdien av
kommunal eiendom



Herstadvøkka

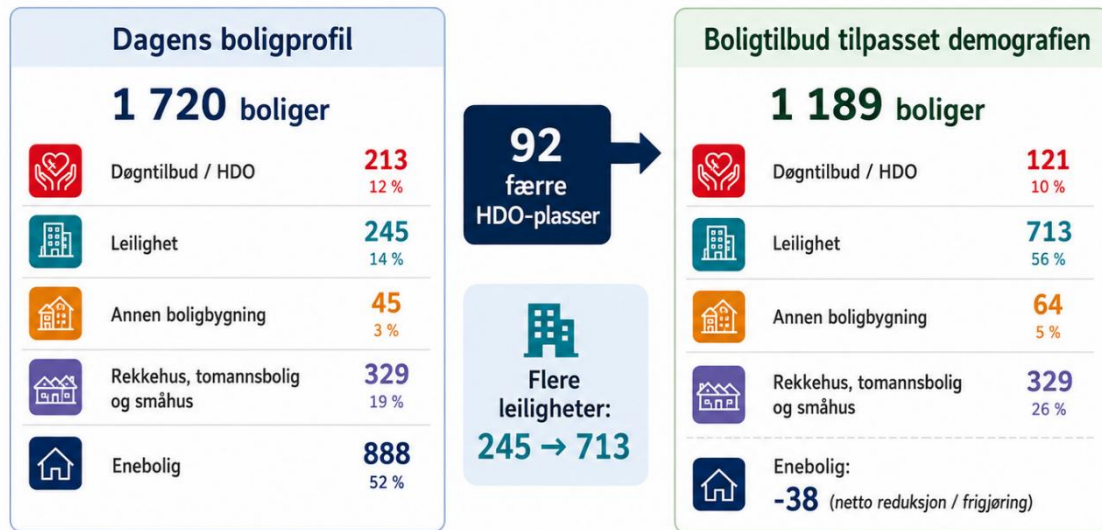
- Presentert prosjektet Herstadvøkka på Arendalsuka
- Tilsvar på kommunens største utfordring framover - eldrebølgen
- *Vi treffer godt på løsningsområde som direktør i Husbanken referer til som løsningsområde:*
 - Privat offentlig samarbeid
 - Sosiale boformer
 - Bruk av flere av Husbankens virkemidler



Boligbehovsframskrivning for 67 år - 2040

Framskrevet boligbehov for eldre – Agenda Kaupang

Boligbygging tilpasset demografien kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser



Flere aldersvennlige boliger på lavere trinn i boligtrappa kan dempe veksten i behovet for HDO-plasser.

- Mer realistisk i forhold til den samlede boligproduksjonen
- Mulig reduksjon for nye plasser for heldøgns omsorg med nesten halvparten.
- Redusere ressursbruken inn i helse og omsorg, dersom boligene som bygges fremover lokaliseres sentralt.
- Ps. Vi bygger 80 % boliger med 4 eller flere rom!

Foreløpig konsept



- I underkant av 200 boliger
- Ca 40 «omsorgsboliger light» som en del av opptrappingsplan.
- Tjenesteyting i form av legekontor, base for hjemmetjeneste og evt, treningssenter og fysioterapi
- Arealer for frivillighet (Røde kors spesielt)
- 500 m² med forretning (dagligvarer og apotek)
- Ca 25 boliger for leie som sosial boform for seniorer 55 år +
- Ca 25 eller flere private boliger som sosial boform for seniorer.
- Ordinære leiligheter og «rekkehus»