

Sluttrapport

Boligutbygging i Svelvik kommune

Lisbeth Friberg

quo vadis



INNHold

FORORD

1. Noen fakta
2. Infrastruktur
3. Dagens boligmarked i Svelvik
4. Svelviks attraktivitet
5. Potensielle områder for boligutbygging
6. Behov for ulike typer boliger
7. Nødvendige tiltak for økt tilflytting
8. Oppsummering og videre arbeid

Linker til referansedokumenter

FORORD

Bakgrunnen for prosjektet «Boligutbygging i Svelvik kommune» er arbeidet med ny kommuneplan, samt vedtak i kommunestyret i desember 2011 med ønske om fortgang i boligutbyggingen og økt innflytting til Svelvik kommune de nærmeste årene. Ny kommuneplan skal foreligge i løpet av 2013 og resultatet av prosjektet skal være en del av diskusjonsgrunnlaget i dette arbeidet.

Utgangspunktet for vedtaket om en plan for rask boligutbygging, er ønsket om befolkningsvekst og økt aktivitet i kommunen. Svelvik kommune ønsker samtidig en vekst i boligutbyggingen som tar hensyn til framtidige behov hos de som allerede bor i kommunen.

Målsettingen for prosjektet har vært å utrede de mulighetene Svelvik har for befolkningsvekst og de konsekvenser dette vil ha for kommunen – på et overordnet nivå. Veksten skal ta hensyn til kravet om bærekraftig befolkningsutvikling.

Oppdragsgiver for prosjektet har vært Svelvik kommune, og arbeidet er ledet av en styringsgruppe som har bestått av følgende personer:

- Rådmann Svein V. Torgersen
- Ordfører Jonn Gunnar Lislelid
- Plansjef Philip Simonsen
- Kommunalsjef for samfunnsutvikling, kultur og tekniske tjenester Arvid Askø
- Kommunalsjef for utdanning Anne Grønsløth
- Kommunalsjef for helse og omsorg Halvard Helgesen
- Kommunalsjef for økonomi og interne tjenester Leif- Arne Steingrimsen
- Rådgiver Anne Synnøve V. Horten

Prosjektet har lagt følgende føringer til grunn:

- Ønske om akselerert boligbygging og innflytting de nærmeste årene
- Gjeldende kommuneplans arealdel
- Stedsanalysen for Svelvik kommune
- Høringsforslag for Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA)

I tillegg til forskningsmateriale, er følgende kildemateriale lagt til grunn: Opplysninger fra grunneiere, innspill fra boligmevlere med kunnskap om markedet i Svelvik, fagkunnskap i kommunen, eksempler fra andre kommuner, befaringer og mindre spørreundersøkelser.

quo vadis, april 2012

Lisbeth Friberg

Prosjektleder

1. Noen fakta

Framskrivninger av befolkningsveksten fra SSB viser en vekst i Svelvik på 752 personer i perioden fra 2008 til 2030, dvs. en forventet vekst på ca. 0,5 % pr. år. Aldersfordelingen forventes å bli, som i de fleste andre kommuner, en større andel personer over 67 år. Antall bosatte i Svelvik kommune er pr. 3. kvartal 2011 på 6 541 personer, mot 6 459 samme periode året før. Dette viser en befolkningsvekst fra året før på 82 personer eller 1,25 % (SSB). Av disse var 22 personer resultat av netto innflytting. Svelvik har med andre ord hatt større befolkningsvekst det siste året enn forventet.

«Den største utfordringen for Svelvik kommune i årene som kommer er de raske endringene i befolknings sammensetningen med en betydelig nedgang i antall barn og unge og en rask økning i antall eldre over 67 år. Denne utviklingen vil akselerere i årene frem mot 2020 og vil stille store krav til omstillinger og effektiviseringer.» (Budsjett for Svelvik kommune for 2012. Økonomiplan 2012-2015.)

Tall fra 2010 viser at Svelvik har totalt 3 301 sysselsatte personer bosatt i kommunen. De største næringene er helse- og sosialtjenester, varehandel/motorvognreparasjoner og industri. Ca. 60 % (1 970 personer) pendler ut av kommunen. Utpendlerne fordeler seg på alle næringer, men den største andelen finner vi innen informasjon/kommunikasjon og finansiering/forsikring og færrest innen helse- og sosialtjenester og jordbruk, skogbruk og fiske.

Totalt antall arbeidsplasser i Svelvik var i 2010 1 614. Av disse ble 417 (25,8 %) dekket opp av personer som pendlet inn til Svelvik (SSB). Næringer som har størst andel innpendlere er industri og informasjon/kommunikasjon.

Svelvik er en typisk bostedskommune med relativt mange sysselsatte i forhold til tilbudet på arbeidsplasser.

2. Infrastruktur

Beskrivelse av infrastrukturen i Svelvik begrenser seg i denne rapporten i hovedsak til kun å gjelde kapasiteten innen barnehage og skole, og innen vann og avløp. Årsaken til begrensningen er at det er nettopp disse områdene som har størst relevans i forhold til økt boligbygging og befolkningsvekst. Kapasiteten innen skole og barnehage vil kunne si noe om evt. nødvendige investeringer spesielt med tanke på en befolkningsvekst med et økt antall barnefamilier. Kapasiteten innen vann og avløp gjelder generelt for all boligutbygging uavhengig av familiestruktur.

Hovedvekten er lagt på å beskrive kapasiteten inne skole og barnehage, da det er disse områdene som vil få de største umiddelbare konsekvensene i form av evt. økte investeringer over tid.

Det er pr. i dag 835 elever på skolene i Svelvik – fordelt på 1 ungdomsskole og 4 barneskoler; Tangen skole i Nesbygda, Tømmerås skole og Svelvik Ungdomsskole i Svelvik sentrum, Ebbestad skole og Berger skole. Forventet framskrivning av elevtallet i aldersgruppen 6 – 15 år fram mot 2030 viser et synkende elevtall fram mot 2022 og deretter en viss økning fram mot 2030, men antallet forventes ikke å overstige dagens elevtall.

Kapasiteten på de enkelte skolene og henvisninger til befolkningsframskrivingen som det refereres til, er basert på kilder «Budsjett 2012. Økonomiplan 2012-2015» for Svelvik kommune og rapport fra Price Waterhouse Cooper (PwC) om «Konsekvensanalyse av mulige endringer i Svelvik kommunes skolestruktur» fra 2010.

Tangen skole har totalt 97 elever fordelt på 7 klassetrinn og en gjennomsnittlig klassestørrelse på 13,8 elever. (Delingstallet for barneskolene er 28 elever pr. klasse). Ledig kapasitet er pr. i dag ca. 100 plasser. Det forventes en relativ stabil utvikling i elevtallet fram mot skoleåret 2015/2016.

Tømmerås skole har totalt 191 elever fordelt på 7 klassetrinn og 10 klasser (tre av klassetrinnene har to klasser). Kapasiteten på skolen er totalt 14 klasser – doble klasser på hvert trinn. Gjennomsnittlig klassestørrelse er på 19,1 elever. Skolen har pr. i dag ledig kapasitet på ca. 200 plasser og man forventer en nedgang i elevtallet framover. Skolen har hatt litt lavere nedgang i antall elever enn forventet, men det forventes fortsatt nedgang i den nærmeste fremtid.

Svelvik Ungdomsskole har totalt 270 elever fordelt på tre klassetrinn og 3 klasser på hvert klassetrinn. Gjennomsnittlig klassestørrelse er på 30 elever, men noen klasser er i dag fulle med klassestørrelser opp mot 32 elever (delingstallet på ungdomsskolen er 30 elever). Kapasiteten er sprengt og fra høsten 2012 vil avgangsklassene fra barneskolene være på 98 elever, noe som medfører behov for 4 klasser på 7. trinn. Det er forventet en nedgang i antall elever på ungdomsskoletrinnet fra skoleåret 2013/2014 og kapasiteten er forventet å bli noe bedre.

Ebbestad skole har totalt 157 elever fordelt på 7 klassetrinn og en klassestørrelse på gjennomsnitt 19,6 elever. Skolen har en ledig kapasitet på ca. 60 plasser og har hatt en sterkere nedgang enn forventet. Det er forventet fortsatt nedgang i elevtallet framover.

Berger skole har totalt 124 elever fordelt på 7 klassetrinn. Gjennomsnittlig klassestørrelse er på 17,4 elever. Skolen har pr. i dag ledig kapasitet på ca. 70-80 plasser. Det har vært en økning i antall barn i skolepliktig alder som er knyttet til denne skolekretsen de to siste årene, og økningen har vært større enn forventet. Det forventes en svak nedgang i antall elever i de neste 4-5 årene og at den ledige kapasiteten dermed vil øke.

Det går i dag totalt 569 elever på barneskolene i Svelvik kommune. Bortsett fra Berger skole har det vært en nedgang i antall elever på alle barneskolene de siste årene, og nedgangen er forventet å fortsette. Både Tømmerås og Tangen skole har muligheter til å ta i mot ca. det dobbelte antallet elever som de har i dag, Berger og Ebbestad skole noe mindre. Den samlede ledige kapasiteten på barneskolene er pr. i dag på ca. 450 plasser.

Ungdomsskolen har i dag ingen ledig kapasitet, men det forventes en reduksjon i elevtallet for skoleåret 2013/2014. Det kan være en viss usikkerhet knyttet til kapasiteten på ungdomsskolen, avhengig av befolkningsveksten man kan oppnå og sammensetningen av denne.

Det er totalt 5 barnehager i kommunen – fire kommunale og en privat; Støa barnehage i Nesbygda, Ebbestad barnehage, Tømmerås barnehage (privat), Svelvik barnehage i Svelvik sentrum og Berger barnehage. Det er totalt ca. 320 barn som i dag går i barnehage i Svelvik kommune; ca. 260 barn i de kommunale barnehagene og ca. 60 barn i den private. Med dette oppfyller Svelvik kommune kravet om full barnehagedekning. (Regjeringens definisjon om full barnehagedekning er lovfestet rett til barnehageplass til alle barn som har fylt ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass).

Støa barnehage har ca. 80 plasser og har pr. i dag 4-5 ledige plasser (antallet er avhengig av barnas alder).

Ebbestad barnehage har ca. 80 barn fordelt på 4 avdelinger. En avdeling er ikke satt i drift og barnehagen har derved en ledig kapasitet på enten 14 barn under 3 år, 26 barn over 3 år eller en kombinasjon av aldersgrupper.

Tømmerås barnehage er den eneste private barnehagen i kommunen og har ca. 60 plasser fordelt på 3 avdelinger. Barnehagen er full og det er ventelister for å få plass.

Svelvik barnehage har ca. 50 plasser fordelt på tre avdelinger. Også denne barnehagen er full og har ventelister.

Berger barnehage har ca. 50 barn fordelt på tre avdelinger. Barnehagen er i dag full og det er ventelister for å få plass.

Alle barnehagene er fulle bortsett fra Ebbestad og Støa barnehage. Til sammen har disse en ledig kapasitet på ca. 30 plasser for barn over 3 år, ca. 20 plasser for barn under 3 år eller en kombinasjon av disse aldersgruppene. Noen av barnehagene har ventelister (Berger, Svelvik og Tømmerås barnehage). Dette skyldes brukernes ønsker om enkelte barnehager framfor andre uavhengig av ledig kapasitet.

Mht. kapasiteten på det kommunale vann- og avløpsnett, så er dette godt utbygd i hele kommunen. Alle de potensielle utbyggingsområdene gir mulighet – ut i fra kapasitet - til å koble seg til det eksisterende kommunale vann- og avløpsnett (se Kap. 5).

Svelvik kommune har pr. i dag ca. 2 500 boenheter og Blindevannverket - som forsyner både Sande og Svelvik - er dimensjonert for ca. 20 000 boenheter. Store deler av vannkapasiteten blir ikke benyttet pga. lekkasjer. Man antar at ca. 30-40 % av vannet forsvinner i bakken som følge av dette, men ved innføring av vannmålere og lekkasjekontroll regner man med en bedre utnytting av vannkilden.

Svelvik har tre høydebassenger; Ett ved Stomperudveien, ett ved Markveien og ett ved Nedre Brentåsvei. Bassengene fungerer som et vannreservoar for eksisterende vannkilde. Reservoarene fylles opp om natten og kan benyttes om dagen dersom et høyt forbruk tilsier det. Høydebassenget i Nedre Brentåsvei har tidvis hatt noe varierende kapasitet, men denne kan evt. økes ved installering av ny pumpe med større kapasitet enn den som er i dag.

Oppsummering

Svelvik har i dag en god utbygd infrastruktur mht. barnehager og skoler, og kapasiteten er relativt stor. Med dagens skole- og barnehagestruktur har Svelvik mulighet til å kunne motta ca. 450 nye barn i barneskolealder og ca. 20-30 nye barnehagebarn (avhengig av alder), uten å måtte foreta investeringer i nye skoler og barnehager. Den ledige kapasiteten i barnehagene er i hovedsak knyttet til Ebbestad barnehage.

Den offentlige diskusjonen rundt forslag om nedlegging av skoler har, i følge boligmeklere med kjennskap til boligmarkedet i Svelvik, bidratt til å skape utrygghet i forhold til skolebarnas tilbud i nærmiljøet.

Det finnes lite eller ingen forskning som belyser skolenes lokalisering og et steds attraktivitet. Derimot finnes det forskningsresultater som gir noe belegg for å si at det faglige utbytte øker med skolestørrelse. Det er imidlertid ikke grunnlag for å si at størrelsen i seg selv og alene skaper økt faglig utbytte for elevene. (*«Sammenheng mellom skolestørrelse og kvalitet»*, av Tone H Sollien, Asplan Viak).

Det nærmeste man trolig kan komme en avklaring av hvilken betydning skolers lokalisering har for et steds attraktivitet, vil være et spørsmål om hvilke kvaliteter som vektlegges; faglig nivå på utdanningen eller andre kvaliteter som nærhet, trygghet, osv. Uansett vil det være viktig for et steds attraktivitet at det foreligger avklaring og til en viss grad forutsigbarhet mht. barnas skoletilbud og dets lokalisering.

Det har vært et sterkt ønske fra mange innbyggere om å beholde de fire barneskolene som er i dag, og politikerne har forpliktet seg for inneværende valgperiode til å beholde eksisterende skolestruktur.

Et kommunestyrevedtak fra 2010 slår fast at dagens skolestruktur ikke skal endres: «Driften av barneskolene Tangen, Tømmerås, Ebbestad og Berger videreføres».

I budsjettforslaget for 2012 blir det foreslått nedleggelse av Svelvik barnehage, med begrunnelse om bl.a. behov for renovering av bygget. Det er ingen politiske

vedtak som tilsier reduksjon av barnehagetilbudet i Svelvik kommune, men det er et ønske om å se på alternative løsninger til dagens lokalisering av barnehagen i sentrum. Det er videre ønske om å beholde en viss overkapasitet bl.a. for å ivareta en evt. tilflytting av barnefamilier.

Det er god kapasitet på vann og avløp i hele kommunen, og de potensielle utbyggingsområdene, som beskrives nærmere i Kap. 5, kan koble seg til det eksisterende kommunale nettet.

3. Dagens boligmarked i Svelvik

Dagens boligmarked i Svelvik er «mettet», dvs. at det står få eller ingen boliger tomme og klare til å ta i mot nye innbyggere. Det betyr at mulighetene for en befolkningsvekst avhenger av at det bygges nye boliger.

Salgstall fra Eiendomsverdi viser at det ble omsatt 130 boenheter i Svelvik i 2011; 75 eneboliger, 24 leiligheter og resten rekkehus og tomannsboliger. Til sammenlikning omsatte Sande i samme periode 132 boenheter; 65 eneboliger, 45 leiligheter og resten rekkehus og tomannsboliger.

Gjennomsnittsprisen på en enebolig i Svelvik som ble omsatt i 2011 lå på 2,3 mill.. Dette tilsvarer et rekkehus i Drammen og en liten 2-3 roms leilighet i en av Oslos drabantbyer.

Gjennomsnittlig kvm pris på eneboliger i Svelvik ligger på ca. kr 15 700. (Sande ca. kr 17 000, Drammen ca. kr 23 300, Asker ca. kr 35 000, Bærum ca. kr 39 700, Oslo ca. kr 41 600 og Røyken ca. kr 21 800 pr. kvm). Kvadratprisen på boliger kan si oss noe om stedets attraktivitet og forholdet mellom tilbud og etterspørsel av boliger. Det er forventet en prisøkning på 4-5 % i inneværende år både nasjonalt og lokalt.

Gjennomsnittlig omsetningshastighet på alle typer boliger i Svelvik var i 2011 37 dager (34 dager for Vestfold. Kilde: NEF, EFF, Finn.no og Econ Pöyry), og de fleste - spesielt tomannsboligene og leilighetene - ble solgt over eller lik prisantydning. Dette kan tolkes som en positivitet i markedet.

I følge boligmeglere med kjennskap til boligmarkedet i Svelvik, selges boliger i prisklassen fra 1-2 mill. oftest til personer som allerede er bosatt i Svelvik. Av boliger over 2 mill. kr selges ca. 70 % til personer fra Drammen og Asker, og resten til personer fra Svelvik. Kun ca. 30 % av boliger under 2 mill. selges til personer utenfor Svelvik. Meglerne kan melde om relativ

stor aktivitet i boligmarkedet i Svelvik, med mye budgivning på boliger mellom 1,2 – 2 mill. og omsetningstiden er relativ kort. Omsetning av boliger over 2 mill. derimot tar noe lengre tid og det melder seg færre interessenter for budgivning.

Det som først og fremst etterspørres i Svelvik er leiligheter på 40-50 kvm i sentrum. Man kan se tendenser til at personer i alderen 50+ flytter ut fra Svelvik og da i hovedsak til Drammen og Sande. Årsaken er først og fremst mangelen på passende leiligheter i Svelvik sentrum.

4. Svelviks attraktivitet

Knut Vareide fra Telemarkforskning har sett nærmere på hva som gjør at noen steder vokser og andre ikke. Han viser til at flytting til et sted ofte blir forklart med vekst av arbeidsplasser, men mange kommuner viser avvik fra dette. Mange tiltrekker seg innflyttere på tross av få arbeidsplasser og man må se etter andre forklaringer for befolkningsveksten. Rælingen blir ofte trukket fram som et godt eksempel på dette. Stedet produserer svært lite, de har lite tilreisende turister, men det er en kommune i sterk vekst. Kommunen er en typisk bostedskommune der mange ønsker å bo, men jobber et annet sted.

Tydelige utviklingstrekk viser at som grunnlag for valg av bosted blir tilbudet på arbeidsplasser stadig mindre viktig. Folk pendler i større grad enn tidligere og har også i større grad mulighet til å innrette seg fleksibelt mht. å jobbe hjemmefra en eller flere dager i uka. I tillegg blir bostedsnæringer som produserer service for lokalbefolkningen, som skole, barnehage, osv., samt besøksnæringer stadig viktigere.

Forskningen viser videre at noen kommuner har langt flere innflyttere enn veksten i arbeidsplasser skulle tilsi; de har høy netto innflytting og er attraktive som bostedskommuner. Andre kommuner igjen har langt flere utflyttere enn nedgangen i arbeidsplassene skulle tilsi. Disse kommunene vurderes som lite attraktive bostedskommuner.

Når vi skal se på hva som kjennetegner de attraktive kommunene, må vi skille mellom funn som inkluderer personer med innvandringsbakgrunn og de uten. Økt innvandring fra EU skaper nye regionale mønstre og den tiltrekkes kommuner som kan tilby arbeidsplasser (etter 2007 er det arbeidsinnvandring som dominerer). Personer uten innvandringsbakgrunn flytter ikke lenger etter arbeidsplassvekst, men etter pendlermuligheter og muligheter for boliger.

Det som kjennetegner de attraktive kommunene er i følge Knut Vareide følgende:

- Tilgang på boliger
- Arbeidsplassvekst, spesielt for innvandrere som søker arbeid

- Høy integrasjon med områder rundt: arbeidsmarkedsmuligheter og pendlingsmuligheter til nabokommuner
- Gode kommunikasjonsmuligheter
- Nabovekst. Din egen kommune blir mer attraktiv dersom nabokommunen får viktige arbeidsplasser/næringsutvikling
- Tilgang på kafeer/restauranter/møteplasser

Det er en sterk samvariasjon mellom boligbygging og attraktivitet. De kommuner som er best og mest offensive på boligpolitikk/byutvikling får den beste utviklingen. Men for å tiltrekke seg nye innbyggere uten å tilby arbeidsplasser, er det viktig med tilbud om arbeidsplasser i nærheten – i akseptabel pendleravstand. Nabovekst, kommunikasjon og høy integrasjon med områdene rundt vil derved være viktige faktorer for en bostedskommune.

Kommunene i Drammensregionen opplever økt tilflytting, bl.a. som et resultat av befolkningsveksten og bolig mangelen og derav høye boligpriser i Oslo. Drammen forventer en befolkningsvekst på ca. 1 000 innbyggere pr. år fram mot år 2036. Dette gjør at mange interessenter ønsker utbygging i dette området. Svelvik er en del av Drammensregionen og vil mest sannsynlig oppleve økt tilflytting som følge av at kommunene i regionen knyttes mer og mer sammen til en felles bo- og arbeidsregion.

Svelviks attraktivitet vil først og fremst være i forhold til:

- **Boligutbygging**
- **Utvikling av næringsområder**
- **Samhandling og integrasjon med områdene rundt**
- **Vekst i nabokommunene**
- **Pendlermuligheter**
- **Infrastruktur** (som i denne rapporten først og fremst er beskrevet innen barnehager og skoler, vann og avløp. Se Kap. 2 over)

Svelvik som nabokommune til i Drammens- og Osloregionen vil kunne tilby boliger til akseptable priser. Dette vil være attraktivt for for eksempel barnefamilier som ønsker bedre plass og landlige omgivelser. Spesielt vil områdene i Nesbygda kunne være attraktive tilflyttingsområder, med kort vei til et stort og variert arbeidsmarked. Områdets plassering på grensen mot Drammen kommune, gjør at utvikling av dette stedet bør sees i sammenheng med utbyggingsområder i den sørlige delen av Drammen. Videre vil utvikling av egne næringsområder kunne gi et potensiale for flere arbeidsplasser og dermed øke attraktiviteten til Svelvik.

Den aller største samhandling og integrasjon Svelvik har med områdene rundt går nordover mot Drammen- og Osloregionen. «Samarbeidet om samfunnsutvikling, oppgave- og tjenesteproduksjon har for Svelviks del mer og mer blitt etablert med offentlige aktører i Nedre Buskerud, dvs. Drammensregionen og omland.» («*Stedsanalyse for Svelvik kommune.*» 2011.). Det er til disse områdene Svelvik har den største utpendling, den største

handelslekkasje og den største faglige og sosiale samhandling. Samhandlingen sørover mot Vestfold er i stor grad begrenset til det formelle ved at Svelvik er tilknyttet fylkeskommunen og fylkesmannen i Vestfold.

Nabokommunene Drammen, Lier, Røyken, Asker, Bærum og Oslo er viktige arbeidsregioner også for befolkningen i Svelvik. I tillegg til Sande, er det til disse kommunene Svelvik har den største utpendlingen. En vekst i nabokommunene vil være viktig for Svelviks attraktivitet, da kommunen ligger innenfor en akseptabel pendleravstand til disse områdene. Det er i dag ca. 1 970 personer (ca. 60 % av de sysselsatte bosatt i kommunen) som har valgt Svelvik som bostedskommune, men som har arbeid i en annen kommune.

Økt tilrettelegging for pendlere vil være en viktig suksessfaktor for befolkningsvekst i Svelvik. I dag går pendlingen med buss eller bil til Drammen og evt. tog videre til Osloregionen.

5. Potensielle områder for boligutbygging

Analyser og registreringer som er utført mht. potensielle områder for boligutbygging i Svelvik kommune, baserer seg på opplysninger fra arealdelen i gjeldende kommuneplan (2002-2012), samt fra oppdaterte opplysninger som er innhentet fra kommuneadministrasjonens fagavdeling. Vurderinger av de enkelte områdene er foretatt på et overordnet nivå og er delt opp i de samme områdene som kartet til kommunens arealdel viser. Oppdelingen følger de tre tettstedene i kommunen: Nesbygda, Svelvik sentrum, som består av områdene øst og vest for FV 319 og Berger (*Tabell 1*).

Svelvik kommune har i dag ca. 445 mål som er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og som utgjør potensielle utbyggingsområder. Av disse står Svelvik kommune som grunneier av ca. 30 mål - de fleste i sentrum - resten er private grunneiere.

I tillegg kommer også ca. 166 mål med områder som er bebygd, men som i gjeldende kommuneplan viser muligheter for fortetting. Med fortetting menes tilrettelegging og muligheter for å bygge nye boliger innenfor eksisterende boligområder. For Svelvik sitt vedkommende regner man med at det vil være et potensiale for økt utnyttning på 50-60 % av de områdene som i dag er avsatt til fortettingsområder.

Områder med mulighet for transformasjon, dvs. områder som kan omgjøres fra for eksempel industri- til boligområder, er inkludert i det totale potensialet på ca. 445 mål som er avsatt til boligformål. Dette er gjort fordi de kjente potensielle transformasjonsområdene som foreligger, allerede er planlagt omgjort til boligformål. (Se nærmere beskrivelse under).

Med utgangspunkt i gjeldene kommuneplan, fordeler områdene seg innen de enkelte kategoriene som vist i Tabell 1 under:

OMRÅDER	Totalt avsatt til nye boliger	Potensielt utbyggingsklare 2012-2013	Ikke regulerte områder	Tilleggsarealer som er avsatt til fortetting
Nesbygda	175,8	22,8	153,0	0,0
Svelvik sentrum øst for FV 319	73,0	60,3	12,7	138,0
Svelvik sentrum vest for FV 319	110,0	110,0	0,0	4,0
Berger	86,0	34,0	52,0	24,0
SUM	444,8	227,1	217,7	166,0

Tabell 1: Potensielle områder for utbygging fordelt på områder. Tallene viser ant. mål.

I tillegg til oversikten over er det enkelte grunneiere som har spilt inn ønske om omdisponering av områder til boligformål.

For å få et bilde på hvilket potensiale for nye boliger områdene over kan gi, kan det være nyttig å se på utnyttelsesgraden, dvs. antall boenheter pr. mål, innen de enkelte områdene. Høringsforslaget for Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) deler utnyttelsesgraden i ulike soner avhengig av beliggenhet. Det ligger til den enkelte kommune selv å beregne utnyttelsesgraden, men henvisningene i RPBA kan være veiledende i beregningen av potensialet for nye boenheter.

Høringsforslaget til RPBA har følgende utnyttelsesgrad for ulike typer arealer i ulike områder:

- Tettstedsområder med en utnyttelsesgrad på 4 boenheter pr. mål (f. eks. Svelvik sentrum)
- Øvrige utviklingsområder tilknyttet senterstruktur med langsiktige utbyggingsgrenser, med en utnyttelsesgrad på 3 boenheter pr. mål (f. eks. Nesbygda, Berger og deler av Svelvik sentrum)
- Vedlikeholdsutbygging i områder som ikke har definert en langsiktig utbyggingsgrense, med en utnyttelsesgrad på 2 boenheter pr. mål (f. eks. Mariås og Ebbestad)

Med en variasjon i utnyttelsesgraden fra 2 til 4 enheter pr. mål fordelt på områdene som det henvises til i parentes, gir arealoversikten i tabellen over et potensiale for totalt ca. 1 300 nye boenheter i Svelvik. Med gjennomsnitt 2 personer pr. boenhet betyr det at Svelvik har et potensiale til en befolkningstilvekst på ca. 2 600 personer dersom alle tilgjengelige områder bygges ut. Dette tilsvarer en gjennomsnittlig årlig befolkningsvekst på ca. 1,4 % fram til år 2040.

I tillegg kommer områdene som er avsatt til fortetting og områder der grunneier har meldt inn ønske om omdisponering av areal til boligformål.

Ca. 230 mål kan potensielt bli utbyggingsklare i 2012-2013, dvs. at for disse områdene foreligger det reguleringsplaner eller planer under behandling/utarbeiding. Ca. 220 mål har pr. i dag ikke gjeldende godkjente reguleringsplaner og en evt. utbygging ligger noe lengre fram i tid. Områdene som er avsatt til fortetting er ferdigregulerte og det er opp til den enkelte grunneier å fremme ønske om utbygging.

Med bakgrunn i beregningsgrunnlaget over, er det et potensiale for ca. 630 utbyggingsklare boenheter i 2012-2013. En realisering av utbygging forutsetter bl. a en vurdering av områdene som attraktive boområder og et ønske om utbygging fra grunneierne, offentlig godkjenning av planer, osv.

Det foreligger pr. i dag planer for ca. 50 boenheter som kan være utbyggingsklare i løpet av sommeren og høsten inneværende år. I dette ligger et potensiale for en befolkningsvekst på ca. 100 personer inneværende år.

5.1 Områdebeskrivelse

Beskrivelsene av de enkelte områdene er basert på grunnlagsmateriale som er nevnt over, i noen tilfeller kontakt med den enkelte grunneier, samt befarig i områdene. Det enkelte område er vurdert og beskrevet med utgangspunkt i følgende:

- Dagens bebyggelse
- Tetthet/fortettingspotensialer
- Infrastruktur
- Landskaps- og tomtestruktur
- Rekreasjon
- Sentralitet

Nesbygda

Nesbygda er her definert som området fra kommune- og fylkesgrensen til Drammen og Buskerud i nord til Juve Pukkverk i sør.

Området har et potensiale for nybygg på ca. 175 mål, som utgjør ca. 40 % av de potensielle utbyggingsområdene i kommunen. Det er lagt til grunn en utnyttelsesgrad på 3 boenheter pr. mål for disse områdene (jf. RPBA), som tilsvarer et potensiale for ca. 525 boenheter og ca. 1 050 personer. Av disse kan ca. 23 mål være utbyggingsklare i 2012-2013. I tillegg kommer ca. 153 mål der det pr. i dag ikke foreligger godkjente reguleringsplaner. Se oversikt i Tabell 2 under.

NESBYGDA	Totalt avsatt til nye boliger	Potensielt utbyggingsklare 2012-2013	Ikke regulerte områder	Tilleggsarealer som er avsatt til fortetting
B17/Støa-Dambråten	140,0		140,0	
Øverst i Nøsterudveien	15,0	15,0		
Syvertsvollen i Bakkeveien	4,0	4,0		
B7/ ved Stomperud	4,0		4,0	
Mellom Nordby og Sagbukta	3,8	3,8		
B6/På Hella ved idrettsbanen	3,0		3,0	
B6/På hella ved idrettsbanen	6,0		6,0	
SUM	175,8	22,8	153,0	0,0

Tabell 2: Potensielle områder for utbygging i Nesbygda. Tallene viser ant. mål.

De to største områdene, Støa/Dambråten og området øverst i Nøsterudveien, er på til sammen ca. 155 mål og ligger helt nord i kommunen på grensen til Drammen. Størsteparten av områdene er ubebygget og grunneierne har gitt tilbakemelding om et potensiale på tilsammen 165 nye boenheter (Ca. 150 på Støa/Dambråten og ca. 15 øverst i Nøsterudveien). Dette er en betydelig lavere utnyttelsesgrad enn klassifiseringen som det baseres på i RPBA. Grunneierne ser for seg en kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og evt. også terrasseleiligheter.

I tillegg til noe bebyggelse, består størsteparten av områdene av skog. Områdene ligger på en høyde med slak skråning som vender ned mot nord. Det er gangavstand til friluftsområder, som skiløyper og sommerruter i skogen og til bademuligheter i Drammensfjorden. Det er også gangavstand til barnehage og gang- og sykkelvei til barneskolen. Eksisterende tilførselsvei til barnehagen kan benyttes som tilførselsvei også til disse utbyggingsområdene.

Andre områder som er avsatt til boligområder i Nesbygda er begrensede og det foreligger pr. i dag ingen reguleringsplaner eller andre konkrete planer for disse.

Svelvik sentrum

Svelvik sentrum er her definert som området fra Juve Pukkverk i nord til og med Grunnane industriområde i sør.

Området har et relativt stort potensiale for nybygg, med ca. 183 mål – vel 40 % av områdene i kommunen. Området kan deles i to mht. utnyttelsesgraden; Svelvik sentrum øst for FV 319 med en utnyttelsesgrad på 4 boenheter pr. mål og vest for FV 319 med 2 boenheter pr. mål (jf. RPBA). Dette gir totalt et potensiale på ca. 512 boenheter til ca. 1 024 personer. Størsteparten av områdene er såkalte transformasjonsområder (Adax og «Svelvik brygge»), og kan være utbyggingsklare i løpet av 2012-2013.

I tillegg kommer ca. 142 mål med muligheter for fortetting. Det største sammenhengende fortetningsområdet er på Grunden med ca. 138 mål. Området er et etablert boligstrøk med i

hovedsak eneboliger, godt utbygd infrastruktur og med nærhet til ulike servicetilbud, barnehager og skoler. Mange av tomtene ligger i tilknytning til vannet og området regnes for å være attraktivt på boligmarkedet. Se oversikt i Tabell 3 under.

SVELVIK SENTRUM	Totalt avsatt til nye boliger	Potensielt utbyggingsklare 2012-2013	Ikke regulerte områder	Tilleggsarealer som er avsatt til fortetting
Rørvik	5,0	5,0		
Øverst i Lalla Carlsensvei	4,0		4,0	
Reima- nord for Sv. Nærsepter	4,0	4,0		
Bjørnstadbygget	1,3	1,3		
SN1/Adax	20,0	20,0		
Banken	1,3	1,3		
«Svelvik Brygge»	21,8	21,8		
N5/Mellom Strandgt. Og Storgt.	4,0	4,0		
N5/Grunden				138,0
Elveveien	2,9	2,9		
B14/Vis a vis Rimi på Skjønheim	8,7		8,7	
B22/Juvesletta – Juve syd	31,7	31,7		
B16/Nord-vest for Mariås	24,0	24,0		
B21/Nord-vest for nye gravlund	35,0	35,0		
Området bak Shell	2,0	2,0		
B4/mellom Markvn. Og Sverstadvn.				4,0
B5/»Baltzer`n»	8,8	8,8		
B20/Vest for Sverstad	4,5	4,5		
B2/Mellom Eikvn. og Hovland	4,0		4,0	
SUM	183,0	166,3	16,7	142,0

Tabell 3: Potensielle områder for utbygging i Svelvik sentrum. Tallene viser ant. mål.

De største områdene som er avsatt til nybygg er SN1/Adax, «Svelvik brygge», B22/Juvesletta, B16/Nord-vest for Mariås, B21/Nord-vest for nye gravlund og B5/»Baltzer`n» - til sammen ca. 132 mål.

Området SN1/Adax er på ca. 20 mål. Grunneier ser mulighet for ca. 60/70 nye boenheter i leiligheter i varierende størrelse, gjennomsnitt på 80/85 kvm. Området ligger midt i sentrum og vil være attraktivt i forhold til både enslige unge og eldre og for mindre barnefamilier. Sammen med eksisterende bebyggelse – stort sett eldre eneboliger og noen nyere leiligheter – kan dette være et tilbud til ulike kjøpegrupper i ulike aldre og familiesituasjoner. Grunneier har i første omgang ønske om å bygge to leilighetsbygg, hver på 22 boenheter. Gjeldende infrastruktur kan benyttes og dersom de endelige planene godkjennes, kan området bli utbyggingsklart i løpet av sommeren/høsten inneværende år. Området bør sees i sammenheng med ønsket utvidelse av bankbygget, med planlagte 8 nye boenheter, og med ombygging/restaurering av Storgt. 90.

«Svelvik Brygge» ligger i sentrum med grense til Storgaten i vest og Svelvikstrømmen i øst. Området er på til sammen ca. 21,8 mål og består i dag av småindustri med flere grunneiere. Det foreligger godkjent reguleringsplan fra 2011 med oppføring av leiligheter i forskjellige størrelser og prisklasser – til sammen 125 boenheter (70 småhus og 55 leiligheter). I følge

grunnundersøkelser som er foretatt, vil det være behov for omfattende opprensing av grunnen før en evt. utbygging kan igangsettes.

Det forventes at leilighetene i dette området vil ligge i en relativ høy prisklasse, som bl.a. kan bety at området vil tiltrekke seg personer som har en bolig de kan selge – enten de allerede bor i kommunen eller er innflyttere. Områdene vil kunne ha potensiale for å tiltrekke seg personer fra mer sentrale strøk som Drammen/Asker/Oslo; personer som ønsker å bo i landlige områder, men som har en livsstil/livssituasjon som gjør at enebolig ikke er ønskelig. En moderne leilighet ved vannet, sentralt i Østlandsområdet vil kunne erstatte en enebolig/rekkehus i mer sentrale strøk.

B22/Juvesletta er et område på ca. 31,7 mål og ligger i forlengelsen av Juveåsen mot nord. Området består av skog og ligger i en østvendt skråning med utsikt over Drammensfjorden. Det er gangavstand til Ebbestad skole og barnehage, men det foreligger pr. i dag ingen gang- og sykkelvei som forbinder området sammen med skolen og barnehagen.

B21/Området nord-vest for Mariås er på ca. 24 mål og ligger i forlengelsen av et etablert boligområde med eneboliger og rekkehus. Området består av skog og ligger på en åskam med svak helling mot øst. De øvrige tilgrensede områdene er ubebygde og består av skog. Det er gangavstand til skole og barnehage, og eksisterende tilførselsvei med gang- og sykkelvei kan benyttes. Det er også gangavstand til ski- og turløyper i Svelvikmarka.

B21/Området nord-vest for ny gravlund er på ca. 35 mål og grenser til lysløypa som går inn mot Ebbestadvannet. Området består av skog og ligger solvendt i svak sydøstlig helling med utsikt utover ytre del av Drammensfjorden. En høyspentledning skiller dette området fra et etablert boligområde med rekkehus og eneboliger, som ligger i forlengelsen mot nord. Den nærliggende høyspentledningen reiser spørsmål om områdets attraktivitet.

Utbygging av områdene B22/Juvesletta, B21/Området nord-vest for Mariås og B21/Området nord-vest for ny gravlund har vært båndlagt av en klausul fra 2001, med krav om bygging av hovedadkomstvei retning nord til FV 319. Årsaken til klausulen er at dagens kapasitet på hovedveien retning sentrum (Markveien) blir for liten ved en evt. utbygging. Det er nå gitt dispensasjon fra denne klausulen mot at Markveien utbedres.

Området 5B/»Baltzer`n« er i underkant av 10 mål lokalisert i gangavstand til sentrum. Det foreligger ferdig godkjent reguleringsplan fra 2006 for 20 boenheter. Svelvik kommune er grunneier og området ligger foreløpig som et «reserveområde».

Berger

Berger er her definert som området fra Grunnane industriområde i nord til kommunegrensen mot Sande kommune i sør.

Området har et potensiale for nybygg på ca. 86 mål, som utgjør ca. 20 % av de totale områdene i kommunen som er avsatt til utbyggingsformål. Med en utnyttelsesgrad på 3 boenheter pr. mål (jf. RPBA), utgjør dette et potensiale på ca. 260 boenheter med totalt ca. 520 personer.

De største områdene er B1/øverst i Seterveien på Sand, Bergeråsen nord, området B10/langs FV 319 ved det gamle postkontoret og B9 Berger-Hovet - til sammen ca. 79 mål. I tillegg finnes noen mindre områder, der det allerede er igangsatt utbygging for et mindre antall boenheter. Ca. 24 mål som er avsatt til fortetting og som kan utgjøre ca. 12 boenheter, kommer i tillegg. Se oversikt i Tabell 4 under.

BERGER	Totalt avsatt til nye boliger	Potensielt utbyggingsklare 2012-2013	Ikke regulerte områder	Tilleggsarealer som er avsatt til fortetting
B1/øverst i Setervn. På Sand	45,0		45,0	
Mellom FV 319 og Kjelleråsen				24,0
Område langs FV 319 på Sand	2,7	2,7		
Bergeråsen nord	12,0	12,0		
Område langs FV 319 ved det gamle postkontoret	12,3	12,3		
Området ved idrettsbanen	4,0	4,0		
B9/Berger-Hovet	10,0	3,0	7,0	
SUM	86,0	34,0	52,0	24,0

Tabell 4: Potensielle områder for utbygging på Berger. Tallene viser ant. mål.

Området B1/øverst i Seteråsen er på ca. 45 mål og ligger i en syd/øst-vendt skråning med utsikt over ytre del av Drammensfjorden. Området består av skog og områdene rundt består delvis av skog, eldre hytter og eneboliger. I tillegg til det som i dag er avsatt til boliger, kan deler av skogsområdet rundt (ca. 45 mål) omgjøres fra LNF- til boligområder, dersom grunneier og myndigheter ønsker det. Det er gang- og sykkelvei fra/til Berger skole langs FV 319, men en evt. utbygging vil utløse behovet for utbedring av eksisterende hovedadkomstvei til FV 319.

Bergeråsen nord ligger mellom Berger barnehage og skole og Bergeråsen boligområde, og er på ca. 12 mål. Området består av skog og er relativt bratt med helling mot nord. Området ligger innenfor et område med etablert infrastruktur, som skole, barnehage, gang- og sykkelvei.

Område B10/ved det gamle postkontoret er delvis bebygd og er på ca. 12 mål. Området er relativt flatt og ligger nær skiløyper og sommerruter i skogen, samt slalåmbakke. Det er planer om 20-25 boenheter på området og eksisterende infrastruktur kan benyttes ved en evt. utbygging.

Området B9/Berger-Hovet ligger helt syd på grensen til Sande kommune og er på ca. 10 mål. Store deler av området er bratt skogsterreng og vender ned mot nord/øst. Området er delt i

to, der den minste og nordligste delen på ca. 3 mål er klargjort for utbygging for 2 boenheter. Den største delen på ca. 6 mål er avhengig av ny adkomstvei for en evt. utbygging.

5.2 Oppsummering

Forutsatt at alle ledige områder som pr. i dag er avsatt til boligformål realiseres og forutsatt en utnyttelsesgrad jf. RPBA sin soneinndeling, vil de kunne gi tilbud om totalt ca. 1 300 nye boenheter eller 46 nye boenheter pr. år fram til 2040; ca. 19 nye boenheter i Nesbygda, ca. 18 i Svelvik sentrum (øst og vest for FV 319) og ca. 9 på Berger. I tillegg kommer utbygging på områder som er avsatt til fortetting. Denne boligveksten er helt avhengig av realisering av de større enkeltprosjektene.

Forventet befolkningsvekst og press på Drammens- og Osloregionen vil om kort tid kunne forplante seg til Svelvik og da først og fremst trolig til områdene i Nesbygda. Området vil kunne være et attraktivt bosted for småbarnsfamilier med tilbud om større plass til akseptable priser. Attraktiviteten til Nesbygda vil også være at området ligger i en akseptabel reisevei til et relativt stort arbeidsmarked, samt at stedet har en god utbygd infrastruktur med bl.a. ledig kapasitet innen skole og barnehage.

Det største området som er avsatt til boliger i Nesbygda er B17/området ved Støa-Dambråthen. Utover dette er det kun mindre områder. Et vekstpotensiale i Nesbygda vil derfor være avhengig av utbygging av Støa-Dambråten, dersom ikke nye områder realiseres. En utvidelse av utbyggingsområdene bør derfor vurderes i den nye kommuneplanen.

Størsteparten av de potensielle utbyggingsområdene i Svelvik sentrum ligger i tilknytning til etablerte boligfelt som Juveåsen og Mariås. Områdene vil først og fremst kunne tiltrekke seg barnefamilier med ønske om god plass, kort vei til skole og barnehage og til skog og mark. Områdene har ikke gangavstand til sentrum og vil trolig ikke være et alternativ for eldre mennesker.

Muligheter for boligutbygging i sentrumsnære områder – med bl.a. gangavstand til ulike servicetjenester - hviler i stor grad på realisering av de to største områdene SN1/Adax og «Svelvik Brygge». Utover dette er det kun mindre områder som er avsatt til nybygg. En utbygging av disse leilighetskompleksene vil være viktig for å imøtekomme boligbehovet til enslige unge og eldre.

Utbyggingspotensialet i sentrum vil med dette i all hovedsak være innen såkalte transformasjonsområder.

Fortettingsmulighetene på Grunden og i andre mindre områder vil være viktige bidrag til differensiert utbygging i sentrum, med utbygging av bl.a. eneboliger og tomannsboliger.

I tillegg bør sentrumsnære områder der grunneiere har ønsket en omdisponering og området B5/»Baltzer`n», som i dag ligger som et «reserveområde», vurderes. Dette for å kunne realisere flest mulig av de sentrumsnære områdene som finnes.

Berger har relativt få store områder som er realiserbare mht. utbygging på kort sikt. Det er kun området ved det gamle postkontoret som har konkrete planer for utbygging av 20-25 boenheter. Området B1/Sæteråsen, som er det største potensielle området, krever relativt store grunnlagsinvesteringer med bl.a. utbedring av tilførselsvei til FV 319.

Med kort avstand til tog og E18 er Berger et attraktivt sted for innflyttere som har sitt arbeidsmarked i Drammens- og Osloområdet. En befolkningsvekst til Berger er betinget av økt tilgang på boliger og utbyggingsmuligheter. Dette vil også være betingelsen for å kunne dekke behovet for mindre boenheter for enslige unge og eldre, som ønsker å fortsette å bo i nærområdet.

For Berger sitt vedkommende vil det derfor være svært viktig å stimulere til utbygging på de relativt få områdene som finnes. Et tettere samarbeid med Sande kommune om de tilgrensende områdene, bør også vurderes.

6. Behov for ulike typer boliger

Et velfungerende og harmonisk boligmarked kjennetegnes bl.a. ved en variasjon av boligtyper tilpasset ulike familiesituasjoner og livsfaser. Veldig ofte ønsker eldre mennesker å skifte ut eneboligen til mer sentrumsnære og mindre leiligheter. På den måten kan eneboliger frigjøres til bl.a. barnefamilier, som ønsker større plass og der nærhet til sentrum spiller en mindre viktig rolle. Boligpreferanser tilsier at en betydelig andel av befolkningen vil flytte fra enebolig til leilighet i fremtiden (*Prognosesentret. 2011*).

I Svelvik er det en underdekning på leiligheter, slik at den «naturlige» prosessen med overgang fra enebolig til leilighet har stoppet opp. Løsningen for noen har vært å flytte ut av kommunen, og da først og fremst til en leilighet i Drammen og Sande.

Oppsummeringen fra «Stedsanalyse for Svelvik kommune» (*NIBR 2011*) viser at det er få små boliger og svært få borettslagsboliger. Det finnes noen som bor trangt, men flere som bor svært romslig. Rapporten sier videre at «Det er en mismatch mellom andelen små og store boliger og andelen små og store husholdninger».

Svelvik har forholdsvis høy andel store boliger, sammenliknet med Vestfold fylke og landet som helhet. Ca. 70 % av boligene i Svelvik har fire rom eller mer, mot 64 % i Vestfold og 62 % i landet. De aller fleste boligene i Svelvik er eneboliger (70,5 %), mot 63 % i Vestfold og 57,1 % i landet. Hele 80,9 % av boligene i Svelvik er eierboliger, mot 78,2 % i Vestfold og 76,7 % i landet som helhet. (*SSB: Folke- og bolig telling 2001*).

Aldersgruppen 50+ er i hovedsak bosatt i sentrumsnære eneboliger eller i relativt nyetablerte leilighetskomplekser i Svelvik sentrum (Bryggetorget og Skoletomta). En analyse utført av Vestfold fylkeskommune i 2011 vedr. antall eneboliger som er bebodd av personer i alderen 50+, viser at Svelvik har til sammen 612 slike enheter. Dette utgjør ca. 25 % av det totale antallet boenheter i Svelvik. Ca. 60 % finner vi i områdene Svelvik sentrum, Grunden og Juveåsen. Juveåsen består i hovedsak av relativt store eneboliger fra 1970/80 og et generasjonsskifte er på gang i dette området. I Nesbygda finner vi den største konsentrasjonen på Syvertsvollen og på Berger på Bergeråsen.

I klassiske eneboligområder viser det seg at det over tid blir etterspørsel etter leiligheter. Dette skyldes bl.a. at folk ønsker å bli boende i nærmiljøet når de blir eldre. En annen årsak er at når familier splittes opp, ønsker ofte den som flytter ut å bosette seg i en mindre bolig/leilighet i nærheten av barna. Et godt og velfungerende boligområde bør derfor ha et differensiert tilbud med ulike boenheter tilpasset ulike alders- og befolkningsgrupper.

I utvikling av kommende boligprosjekter i Svelvik vil det være svært viktig med et tett samarbeid mellom utbygger og kommunen. Utbygger er avhengig av å ivareta en forsvarlig økonomi i prosjektet og må til en hver tid rette seg inn mot etterspørselen i markedet. Kommunen skal legge til rette for utbygging og i størst mulig grad ivareta innbyggernes behov, samt overholde statlige og regionale føringer.

Nye utbyggingsprosjekter bør i størst mulig grad tilrettelegge for et differensiert boligtilbud, med tilbud om boenheter i forskjellige størrelser og prisklasser.

I noen områder, f.eks. i Nesbygda der den største befolkningstilveksten forventes å komme, kan det likevel være naturlig med et større innslag av eneboliger og rekkehus, for å tiltrekke seg barnefamilier. Dette må i så fall gjøres uten at det går på bekostning av et differensiert botilbud. Andre områder som også vil være attraktive for barnefamilier er Berger og områdene rundt Ebbestad skole og barnehage (Mariås, Juve, Ebbestad). Svelvik kan tiltrekke seg barnefamilier som bl.a. ønsker å oppfylle drømmen om eget hus og bedre plass, og med tilgang til rolige, landlige og barnevennlige omgivelser. Barnefamilier flytter med liten sannsynlighet til Svelvik for å bo i leilighet.

Utbyggingsprosjekter i Svelvik sentrum vil i hovedsak bestå av større eller mindre leilighetskomplekser. For både å kunne ivareta behovet for leiligheter til aldersgruppen 50+ og for å bidra til levende bomiljøer, vil det være svært viktig at disse prosjektene utvikler differensierte tilbud.

Framskrivninger av boligbehov i Svelvik, foretatt av Prognosesentret, viser et årlig behov for ca. 40 nye boenheter fram mot 2020. (Grunnlag for beregningene forutsetter et middels alternativ for befolkningsvekst, såkalt MIDDELS-scenariet MMMM). Beregnet behov samsvarer relativt godt med tilbakemeldinger fra boligmeklere med kjennskap til boligmarkedet i Svelvik.

Viktig erfaring fra andre kommuner er at utbyggingen må stå i forhold til hva markedet kan ta i mot, og at utbyggingen skjer i takt med utbygging av infrastruktur og servicetilbud. Store satsninger på kort tid på små steder kan være risikabelt, dersom man ikke kjenner til hva markedet vil ha.

7. Nødvendige tiltak for økt tilflytting

Svelvik kan mest sannsynlig oppnå en viss befolkningsvekst uten spesielle tiltak rettet mot dette. Utover den naturlige forventede årlige veksten på gjennomsnitt 0,4 % (SSB), er det mye som tyder på at den sterke veksten i Oslo- og Drammensområdet, og økte boligpriser i disse områdene, vil føre til at Svelvik vil få noe større vekst enn prognosene tilsier. Som tidligere nevnt har Svelvik hatt en større befolkningsvekst enn ventet det siste året på ca. 1,25 %.

Svelvik faller likevel utenfor de store vekstkommunene rundt Oslo- og Drammensfjorden, som for eksempel Lier, Røyken, Drammen og Sande. Sande og Drammen har bl.a. hatt drahjelp fra store statlige prosjekter; Sande med omlokalisering av jernbanen og utbygging av E18 og Drammen med sin «Veipakke». Disse prosjektene har vært «motorer» for kommunene og bidratt med både investeringer og kompetanse, og derav vekst. Svelvik har ingen tilsvarende «motor».

For å oppnå en befolkningsvekst utover det som forventes å komme som følge av forhold som er nevnt over og som vil «gjøre en forskjell», må innsatsen rettes mot områder som kommunen har mulighet til å påvirke. Innsatsen må rettes inn mot aktivt å tilrettelegge for og aktivt å stimulere til boligbygging.

Eksempler på tiltak for vekst som kan «gjøre en forskjell» kan være at:

1) Kommunen inntar en aktiv rolle i gjennomføringen av utbyggingsplaner ved:

- * å ta kontroll på og markedsføre utbyggingsområder der kommunen er eier/deleier (for eksempel «Svelvik Brygge»)
- * å stimulere private aktører til investeringer og utvikling og gå i dialog med disse med sikte på gjennomføring av planlagte utbyggingsområder
- * å gi eksklusive tilbud til barnefamilier for å tiltrekke seg disse (for eksempel gratis barnehager i to år, bygging av prøveboliger)

2) Kommunen, gjennom de nye arealbestemmelsene i den nye kommuneplanen, vurderer å gi rom for:

- * å tillate en større fortetting i sentrum enn tidligere tillatt (for eksempel økt antall etasjer)

- * **å tillate omdisponering av arealer til boliger der grunneier ønsker dette**
- * **å tillate utbygging også i andre områder enn de tre sentraene Berger, Svelvik og Nesbygda, som er definert som utbyggingsområder for bærekraftig utbygging**

En økt boligutbygging vil i stor grad være avhengig av private investorer og grunneiere. For disse vil det være viktig at det skapes en trygghet og forutsigbarhet mht. fysiske og politiske rammebetingelser som kommunen kan gi. Kommunen må skape trygghet og forutsigbarhet i forhold til infrastruktur, som bl.a. skoler og barnehager, og det må være politisk vilje til langsiktig planlegging og ikke minst til oppfølging av disse. Stimulans til andre aktører kan også være at kommunen selv er en aktiv utvikler innen de områder som kommunen er eier/deleier av.

I tillegg til det som er nevnt over vil viktige tiltak for økt tilflytting være å synliggjøre og markedsføre Svelvik som et attraktivt sted å bo. Dette kan gjøres på flere måter, men utvikling av den planlagte «Svelvikportalen» kan være ett viktig bidrag. Portalen vil kunne være et referansested for markedsføring av og informasjon om Svelvik, i tillegg til å bidra til en mer effektiv og målrettet kommunikasjonen mellom kommunen og potensielle innflyttere.

Svelvik har de siste årene fått mye negativ omtale i media, først og fremst pga. dårlig kommuneøkonomi. Dette, sammen med bl.a. reduksjon av tilbudet inne ulike servicetjenester som bank, post og politi, har bidratt til å gi Svelvik et negativt omdømme. Arbeidet med «Den Gode Hensigt» er et svært viktig bidrag for å bygge opp et positivt omdømme til kommunen. Arbeidet har skapt initiativ og mobilisert positive krefter for å snu den negative utviklingen. En aktiv og målrettet omdømmebygging på flere arenaer vil trolig kunne være et viktig bidrag for å tiltrekke seg nye befolkningsgrupper.

Stedsanalysen for Svelvik (NIBR) synliggjør og beskriver kommunens kvaliteter bl.a. i forhold til nærheten til nær sjøen, tilgang til skog og mark osv. I forbindelse med utarbeiding av denne rapporten ble det foretatt en undersøkelse blant noen håndplukkede personer som hadde flyttet fra Svelvik, men som var potensielle tilbakeflyttere. Disse oppgav forhold som bl.a. gode fritidsmuligheter, nærhet til Drammen og Oslo, tilgang til skog og sjø, samt nærhet til skole som viktige faktorer for at de evt. skulle vurdere å flytte tilbake. Personer som var relativt nyinnflyttede til kommunen oppgav mye av de samme egenskapene, men for disse var også tilgang på rimelige boliger en viktig faktor.

Det vil være viktig for Svelvik kommune å ivareta og videreutvikle de kvalitetene som kommunen har, samt være tydelig på disse i markedsføringen av stedet og i det videre arbeidet med omdømmebygging.

Den voksende andelen av innbyggere i aldersgruppen 50+, gjør at man kan regne med et generasjonsskifte i større deler av boligmassen om ikke så lenge.

En proaktiv holdning til denne gruppen mht. ønske om alternative boenheter, vil kunne gi større forutsigbarhet om framtidig boligbehov og type boenheter. Dette vil igjen kunne bidra til at flere får oppfylt ønske om endret botilbud og derved blir boende i kommunen.

8. Oppsummering og videre arbeid

En forutsetning for befolkningsvekst i Svelvik som «gjør en forskjell» er en klar satsing på boligbygging fra kommunens side. Uten et slikt initiativ vil veksten trolig ikke få det omfanget man ønsker.

Svelvik har et stort potensiale for befolkningsvekst, både på kort og lengre sikt. Potensielle utbyggingsområder vurderes som attraktive både for småbarnsfamilier og for enslige unge og eldre. Flere av prosjektene er i startfasen og kan realiseres. Forutsetningen er et ønske fra utbygger om utbygging og at kommunen aktivt er med å legge forholdene til rette for dette.

Den kommunale infrastruktur, som skoler, barnehager, vann og avløp, er godt utbygd og har kapasitet til å ta i mot en relativt stor vekst uten større investeringer.

For å oppnå et balansert boligtilbud tilpasset alle livsfaser og husholdninger, trenger Svelvik flere leiligheter.

Denne rapporten har hatt som målsetting å beskrive mulighetene for befolkningsvekst på kortere og lengre sikt på et overordnet nivå. Forhold som bør belyses og arbeides videre med er bl.a.:

- **Utvikle kommunens rolle som døråpner, koordinator og kunnskapsformidler i utbyggingsprosjekter. Være initiativtaker til samarbeid mellom utbygger og kommunen for realisering av enkeltprosjekter.**

Dette kan bl.a. innebære at kommunen bistår med nødvendig veiledning i byggeprosjekter, slik at prosjekter kan komme raskere i gang og at de utvikles i tråd med kommunens interesser og med generelle offentlige krav og retningslinjer. Dette kan også innebære at kommunen tar en mer selvstendig rolle for framdrift i enkeltprosjekter som kommunen har eierinteresser i, og som de har spesielle interesser av å utvikle.

- Utrede føringer og ønsker for hva slags utvikling man ser for seg i de enkelte områdene; Nesbygda, Svelvik og Berger
- Kartlegge boligønsker til personer i alderen 50+
- Vurdere samarbeid med Drammen og Sande kommune mht. utvikling av tilgrensende mulige boligområder. Samarbeidet kan for eksempel dreie seg om utvikling av nødvendig infrastruktur som bl.a. vann og avløp, gang- og sykkelvei, utveksling av kompetanse, samt samarbeid om utarbeiding av strategier og planer for det aktuelle området.

LINKER TIL REFERANSEDOKUMENTER

«Hva gjør et sted attraktivt?» av Knut Vareide fra Telemarkforskning:

<http://blogg.husbanken.no/bibliotek/2012/02/23/faglig-frokost-februar/>

Diskusjonsgrunnlag plankart Regional plan for bærekraftig arealpolitikk:

http://regional.vfk.no/Regionalutvikling/Internett/Bærekraftig%20arealpolitikk/~/_media/EE6722A658B04DBAB52920FD71F94D66.ashx

Konsekvensanalyse av mulige endringer i Svelvik kommunes skolestruktur (PwC-rapport):

<http://www.svelvik.kommune.no/no/Globalmeny/Virksomhetene/Skole/Skolestrukturen/Rapporten-fra-Price-Waterhouse-Cooper-er-klar/>

Budsjett for Svelvik kommune 2012:

<http://www.svelvik.kommune.no/Sok1/?cx=006480374956690504998%3Ai0oI5l1bps&cof=FORID%3A11&ie=UTF-8&q=budsjett>

Høringsforslag Regional plan for bærekraftig arealpolitikk:

<http://www.svelvik.kommune.no/Sok1/?cx=006480374956690504998%3Ai0oI5l1bps&cof=FORID%3A11&ie=UTF-8&q=RPBA>

Stedsanalyse for Svelvik kommune:

<http://www.svelvik.kommune.no/Sok1/?cx=006480374956690504998%3Ai0oI5l1bps&cof=FORID%3A11&ie=UTF-8&q=stedsanalyse>

Prognosesentret:

<http://www.prognosesenteret.no/>

«Sammenheng mellom skolestørrelse og kvalitet», av Tone H Sollien, Asplan Viak

http://www.startsiden.no/sok/index.html?lr=&q=sammenheng+mellom+skolest%C3%B8rrelse+og+kvalitet&from_fullsite=1