



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Planutvalget	21.09.2021	029/21
Kommunestyret	21.10.2021	065/21

Saksbeh.:	Ingunn Brøndbo Moss	Arkiv:		Arkivsaknr.:
		21/1387		

Boligbygging og tomteutvikling i Kongsvinger kommune

Vedlegg:

Oversikt over fremtidige områder avsatt til boligformål i Kongsvinger sept. 2021
Uttalelse fra Eldrerådet - Planutvalgets sak 029-21

Rådmannens

INNSTILLING

Saken om boligbygging og tomteutvikling i Kongsvinger tas til orientering.

21.09.2021 Planutvalget

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget- 029/21 Vedtak:

Saken om boligbygging og tomteutvikling i Kongsvinger tas til orientering.

21.10.2021 Kommunestyret

Nytt forslag fra Iren Carlstrøm:

I tillegg til at saken om boligbygging og tomteutvikling i Kongsvinger tas til orientering, vil vi legge til et nytt punkt:

- En sak med årlig statusoppdatering for tomteutvikling og boligbygging legges fram til politisk behandling innen utgangen av oktober hvert år, neste gang i oktober 2022.

Votering:

Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fra Iren Carlstrøm, AP, ble vedtatt med 30 (SP 8, H 4, MDG 1, V 1, KRF 1, AP 10, PP 2, SV 2, R 1) mot 3 (FRP 2, PP 1) stemmer.

Kommunestyret- 065/21 Vedtak:

Saken om boligbygging og tomteutvikling i Kongsvinger tas til orientering. En sak med årlig statusoppdatering for tomteutvikling og boligbygging legges fram til politisk behandling innen utgangen av oktober hvert år, neste gang i oktober 2022.

Saksopplysninger:

Saken er en oppfølgings sak knyttet til kommunale boligtomter i Kongsvinger kommune.

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok 17.06.2021, i KS-sak 040/21, en sak om klargjøring av kommunale eneboligtomter til salgs.

Punkt 3 i vedtaket i KS-sak 040/21 ble i kommunestyremøte 09.09.21 tydeliggjort med følgende ordlyd:

- Forslaget fremmet av representanten Carlstrøm i gjeldende sak legges fram for planutvalget for videre behandling.

Forslaget fra representanten Carlstrøm var som følger:

1. *Rådmannen bes legge fram en sak i september 2021 med oversikt over de mest aktuelle*

arealene som Kongsvinger kommune eier og som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Arealer som kan, skal eller må utvikles i samarbeid med andre grunneiere eller utbyggere inkluderes i saken.

2. *Rådmannen bes legge fram en sak i september 2021 som vurderer om det finnes «flaskehals» som hindrer kommunens overordnede mål om boligutvikling og befolkningsvekst. I vurderingen skal det tas hensyn til om boligområder som det er etterspørsel etter og som ønskes utviklet ikke blir prioritert grunnet vedtatte rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel.*

Befolkningsvekst

Befolkningsvekst har lenge vært et sentralt mål i Kongsvinger. Selv om veksten de siste årene har vist positive tall, har veksten vært lavere enn landsgjennomsnittet. Folketallet i Kongsvinger var ved inngangen av 2021 på 17 851 innbyggere. Totalt har innbyggertallet økt med 2,4 % de siste 10 årene, eller i gjennomsnitt 0,2 % pr. år.

Befolkningsveksten i Kongsvinger skyldes hovedsakelig tilflytting. Kommunen forventer en økning i andelen eldre innbyggere, noe som gjør kommunens demografi utfordrende fremover. Tabell 1 viser befolkningsstatistikk for kommunen i perioden 2011-2021.

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Befolkning 1. januar	17 436	17 522	17 638	17 825	17 881	17 835	17 857	17 934	17 823	17 829	17 851
Døde	189	194	177	194	177	209	174	199	189	173	0
Fødselsoverskudd	-41	-38	-11	-52	-26	-77	-44	-82	-64	-60	0
Innflyttinger	1 043	1 037	1 081	1 033	990	1 070	1 097	877	907	929	0
Utflyttinger	915	889	879	926	1 013	972	977	907	842	850	0
Nettoinnflytting	128	148	202	107	-23	98	120	-30	65	79	0
Folketilvekst	86	116	187	56	-46	22	77	-111	6	22	0

Tabell 1: Befolkningsstatistikk 2011-2021 – Kongsvinger kommune

Statistisk sentralbyrå (SSB) utarbeider hvert annet år prognoser for hvordan befolkningen forventes å utvikle seg nasjonalt og i kommunene. Siste prognose ble utarbeidet i 2021. Tabell 2 viser estimert befolkningsvekst i Kongsvinger ved middels nasjonal vekst (MMMM) utarbeidet i henholdsvis 2019 og 2021:

År	Innbyggertall (MMMM) – 2019- prognose	Innbyggertall (MMMM) 2021- prognose
2021 (1. januar)		17 851
2030	19 000	17 966
2040	20 200	18 203

Tabell 2: Estimert befolkningsvekst i Kongsvinger ved middels nasjonal vekst (MMMM), prognoser 2019 og 2021

Kommuneplanens arealdel bygger på prognosen fra 2019 som angir en langt høyere vekst enn SSB sin prognose fra 2021.

Boligstruktur i Kongsvinger

Kongsvinger har i 2021 en boligstruktur med anslagsvis 9 654 boenheter. Fordelingen på type bolig er vist i tabellen under:

	Boliger (bebodde og ubebodde)
	2021
	K-3401 Kongsvinger
Enebolig	5 203
Tomannsbolig	667
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	1 436
Boligblokk	1 766
Bygning for bofellesskap	192
Andre bygningstyper	390

Tabell 3: Antall boenheter fordelt på boligtype i Kongsvinger 2021

Statistikken viser at litt over 50 % av boenhetene i Kongsvinger er eneboliger, men at det de siste årene har skjedd en endring i hva som bygges:

	Fordeling av alle boliger i 2017	Bygget 2007-2017
Enebolig	54 %	40 %
Tomannsbolig	7 %	14 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	15 %	15 %
Boligblokk	18 %	30 %
Andre bygningstyper	6 %	1 %

Tabell 3: Ulike boligtyper som er bygget i perioden 2007-2017

Tabell 4: Fordeling av boligtyper i prosent i 2017 og type boenheter bygd i perioden 2007-2017 (prosent)

Andelen eneboliger som ble bygd i perioden 2007-2017 var på 40 %, mens utbygging av tomannsboliger og boligblokker har økt. Etterspørselen etter boligtyper er derfor i endring. Antallet igangsatte boenheter svinger fra år til år, fra 22 i 2017 til 151 i 2019. Gjennomsnittet i perioden er 52 boenheter/år. I 2021 er det så langt gitt igangsettelsestillatelse til 65 nye boenheter.

Norsk boligpolitikk

Forholdet mellom fag, politikk, marked og samfunn er viktige tema i samfunns- og arealplanleggingen. Norske kommuner er vanligvis ingen betydelige tomteeiere, og det er gjerne markedsaktørene som tar initiativ til nye prosjekter; skaffer tomtene, står for detaljplanleggingen og sørger for den nødvendige finansieringen. Kommunal boligpolitikk handler i dag derfor i stor grad om å sette rammer for markedsaktørene. De aller fleste reguleringsplaner som Kongsvinger kommune behandler er fremmet av private og markedsstyrte aktører. Hva markedet etterspør er

derfor helt sentralt for boligmarkedsutviklingen i kommunen. Kongsvinger kommune har de siste årene solgt sine boligutviklingstomter til private utbyggere, med unntak av noen enkelttomter i tettstedene.

Arealplanprosesser er komplekse og tar av ulike årsaker ofte tid. Kommunens saksbehandlingstider er lovfestet gjennom plan- og bygningsloven. Kommunen overholdt alle arealplansaksbehandlingsfrister i 2020.

Byplanstrategien Kongsvinger 2050

Kommunen har de siste årene jobbet med flere strategiske planer for ønsket samfunnsutvikling. Bystrategien «Kongsvinger 2050» er en etablert og godt forankret bystrategi som gir klare anbefalinger for byutvikling, arealbruk og transportsystem i årene framover.

Strategien har fokus på at Kongsvinger by skal utvikles mer miljøvennlig, bli mer attraktiv å bo og jobbe i og styrkes som regionsenter. Det legges opp til utvikling av en mer kompakt by, der flere bor, handler og jobber sentralt, noe som sikrer bedre grunnlag for at flere kan la bilen stå oftere i det daglige. Større bolig mangfold og flere mennesker som benytter seg av et mer konsentrert område av byen sikrer også bedre forutsetninger for en mer levende by med høyere aktivitet, flere gode sosiale møteplasser og prioritering av syklende og gående.

Dersom Kongsvinger skal utvikle seg på en måte som bidrar til å nå de overordnede målene må noen få, men tydelige, prinsipper for areal- og transportplanleggingen legges til grunn. Ett av prinsippene er at yttergrensen for byutvikling er nådd og videre at byveksten må peke innover. For å nå dette er det lagt til grunn at hovedandelen av boliger fremover bør være leiligheter i og nært sentrum. Det er også i planleggingen vektlagt å finne områder for eneboliger så nært sentrum som mulig. Fortetting og transformasjon skal skje med kvalitet, og det legges opp til en gradvis urbanisering og fortetting av boligtilbudene inn mot sentrum.

Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Kommuneplanens arealdel legger til rette for en variert boligstruktur. Planen gir samlet sett rom for 3 870 boenheter, fordelt på 90 % i byen og 10 % i tettstedene. Planen angir ikke en eksakt fordeling mellom leiligheter og eneboliger, men en vurdering av de ulike områders tetthet og beliggenhet tilsier omtrent 20 % eneboliger, 25 % konsentrert småhusbebyggelse og 55 % leiligheter. Kapasiteten i planen er langt høyere enn behovet i planperioden.

Kommunestyret har bestilt en oversikt over de mest aktuelle arealene som Kongsvinger kommune eier og som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Vedlagte tabell gir en oversikt over arealer avsatt til boligformål kategorisert etter type tiltenkt bebyggelse, eierstruktur og bestemmelser knyttet til de ulike områdene, jfr. vedlegg 1. Lista er ikke komplett for hele kommunen og viser i hovedsak områdene i og rundt Kongsvinger by.

Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel, blant annet rekkefølgekrav for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, det vil si rekkefølgen på utbyggingen. Kommuneplanens arealdel har rekkefølgekrav på enkelte av områdene avsatt til boligformål.

Noen av kravene er satt for å styre utviklingen i tråd med kommunens strategi om å bygge byen innenfra og ut. Eksempler på dette er rekkefølgebestemmelser til de privateide områdene B47 Marikollen ytre og B94 Lierrasta 2. Rekkefølgebestemmelsen til B47 Marikollen ytre er: *Regulering av område Marikollen (B47) kan ikke påbegynnes før min. 300 nye boenheter er gitt igangsettingstillatelse innenfor områdene Marikollen Midtre (B31, B183, B184) og Puttara (B44 og B45).* Område B94 Lierrasta 2 har rekkefølgebestemmelsen: *Regulering av område B94 (Rasta) kan ikke påbegynnes før min. 100 nye boenheter er gitt igangsettingstillatelse i områdene B63 (Holt Søndre) og B48 (Nedre Langerud).* I denne strategien ligger det å utvikle f.eks. området i Puttara og området bak

FUS barnehage før det tas «hull» på områder lenger ute.

Område B19 Solbakken (delvis kommunalt/opsjonsavtale med privat utvikler) har en rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan gis brukstillatelse til nye boliger før gang-/sykkelveg som sikrer kobling mot Skriverskogen er opparbeidet iht. reguleringsplan. Området Solbakken er et eksempel på et område som er under planlegging, til tross for at det knytter seg en rekkefølgebestemmelse til tomte.

Et annet rekkefølgekrav har kommet inn som en del av behandlingen av planen, hvor statlige og regionale myndigheter har mulighet til å fremme innsigelse til planforslaget. Rekkefølgekravet knyttet til det privateide området B497 Ryllikvegen kom inn etter en innsigelse fra Statsforvalteren. Rekkefølgekravet er at: *Utbygging av område B497 (Ryllikvegen) ikke kan påbegynnes før 70 % av ny fremtidig bebyggelse er gitt igangsetningstillatelse i området Utsiktsvegen (B46).*

Et siste eksempel er knyttet til det privateide området Nesteby allé, som er en eldre sak. Her omgjorde Statsforvalteren i 2019 planutvalgets vedtak om å dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen i reguleringsplanen knyttet til bygging av gang- og sykkelveg langs rv. 200, før utbygging av flere tomter kan finne sted.

Kostnadskrevende infrastruktur

Behovet for infrastruktur er en annen faktor som kan bidra til at områder settes på vent, eller i andre tilfeller trekkes ut i tid, i påvente av finansieringsløsninger. Enkelte ganger er kostnadene knyttet til infrastruktur til et utbyggingsområde så kostnadskrevende at det ikke er lønnsomt for utbygger å bygge ut tomte. I andre tilfeller krever utbyggingen at utbygger forskutterer store investeringskostnader.

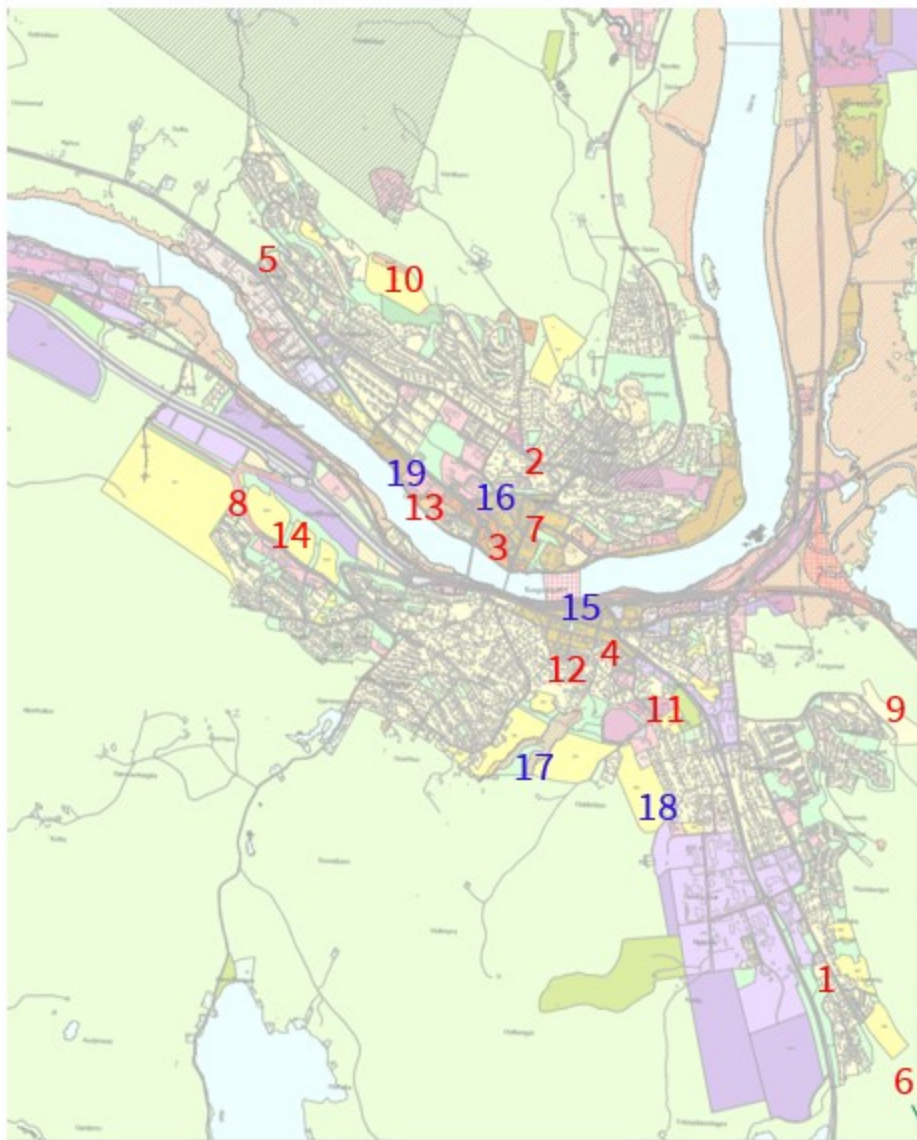
Eksempler på områder som krever store investeringer i infrastruktur er Midtbyen og område B63 Søndre Holt/Holtlia. Dette kan bidra til forsinkelse i tomteutviklingsprosessene.

Pågående boligprosjekter

Det er nå 19 pågående boligprosjekter i Kongsvinger by med variert struktur, jfr. tabell 5 med tilhørende kartskisse vist under:

Nr	Område	Status	Antall boliger/leiligheter
1	Kongevegen – Lierrasta	Tatt i bruk i 2020	17
2	Løvenskiold terrasse	Innflytting mai/juni 2021	58
3	Haugekvartalet	Innflytting i oktober	36
4	Glommengata 3	Igangsettes i år	39 (31 solgt)
5	Trollvegen, Bogeråsen	Under oppføring	12 (9 solgt)
6	Lierfløyta 2	Eneboliger til salgs	20 (12 solgt)
7	Storgata 33, 35	Søknad om igangsetting	12
8	Liakollen	3-4 roms til salgs	10
9	Nedre Langerud	Ferdig regulert	100
10	Solbakken	Reguleringsplan til høring i sommer	40-45
11	Holt Søndre (tidligere Holt ungdomsskole)	Reguleringsplan til høring i høst	130-160
12	Jernbanegata 5	Reguleringsplan til høring i høst	60-70
13	Otto Wengs veg	Reguleringsplan til høring i høst	50-60
14	Marikollen Midtre	Reguleringsplan under utarbeidelse	200
15	Kongsvinger stasjonsområde	Ferdig regulert	100-120
16	Midtbyen	Ferdig regulert	500-700
17	Holtlia/Puttara	Planlegging forventes igangsatt i høst	
18	Holt	Dialog med mulig utbygger	
19	Gjemselund	Dialog med utbygger	180-220

Tabell 5: Pågående boligprosjekter i Kongsvinger by 2021 (status juni 2021)



Fortetting i eksisterende boligområder

Fortetting i etablerte boligområder er en viktig strategi med tanke på et konsentrert utbyggingsmønster. Fortettingsprosjekter omfatter alt fra én eneboligtomt som fortettes med én tomannsbolig, til flere tomter eller større arealer der det bygges rekkehus eller firemannsboliger. Ved fortetting vil naboer og omgivelser kunne bli utfordret, samtidig som man skal sikre god bokvalitet for de som i framtiden skal bo i boligene som bygges. Sentrale tema som ofte må vurderes i slike prosjekter er økning i trafikk, støy, solforhold, uteplasser, skygge, utsikt og hensynet til gående og syklende.

For å legge til rette for økt fortetting er det vedtatt en bestemmelse i kommuneplanen som gir fritak for plankrav for tiltak med maksimalt fire nye boenheter i områder vist som sentrumsformål eller eksisterende boligbebyggelse i planen, dersom tiltaket oppfyller gitte kriterier, jfr. kommuneplanbestemmelse 3.1.2 c).

Vurdering:

Et variert, tilstrekkelig og attraktivt boligtilbud er viktig for å legge til rette for ønsket befolkningsvekst og en by- og tettstedsutvikling med kvalitet - begge sentrale mål i kommuneplanens samfunnsdel.

SSB har justert ned sine prognoser for fremtidig befolkningsvekst i Kongsvinger. Kommunen har likevel gode muligheter til å påvirke sin egen utvikling gjennom tilrettelegging og samarbeid med

private aktører i tråd med hva markedet etterspør og gjennom synliggjøring av kommunens kvaliteter som bokommune.

Så langt kan det se ut som om koronapandemien har påvirket flyttemønsteret nasjonalt, hvor sentralisering lenge har vært hovedtrenden. I følge SSB så man samtidig i 2020 motstrømmer, og man antar at pandemien har gjort at flere ønsker å flytte ut av de større byene. I siste kvartal i 2020 viser statistikken en uvanlig stor utflytting fra Oslo, Trondheim, Bergen, Stavanger og Bærum. Tilvarende økte boligprisene i byer i randsonen rundt Oslo. Flere arbeidsgivere har endret sitt syn på tilstedeværelse på arbeidsplassen, og det er i ferd med å etableres gode ordninger for hjemmekontor og tilrettelegging for såkalt «digital pendling».

Basert på blant annet utviklingen i boligmarkedet i Kongsvinger de siste årene med markante økninger i boligprisene og positive tall for netto innflytning, som indikerer at kommunen er attraktiv som bostedskommune, mener rådmannen at det er grunn til optimisme rundt fremtidig vekst i boligmarkedet i Kongsvinger. Målsettingen for befolkningsvekst bør derfor fremdeles være en vekst i innbyggertall på anslagsvis 120 personer/50-55 nye boenheter hvert år, i tråd med tidligere anslag og prognoser.

Kommuneplanens arealdel for Kongsvinger kommune legger til rette for ulike typer boligutbygging, fra mindre leiligheter til større eneboliger. Det er rekordmange private reguleringsplaner under arbeid. Demografiutviklingen i kommunen tilsier også at kommunen fortsatt bør legge vekt på å gjøre seg attraktiv for yngre innbyggere. Kongsvinger har flere områder som er tilrettelagt for at den yngre delen av befolkningen kan finne et ønsket boligtilbud. Andelen allerede eksisterende eneboliger i Kongsvinger er høy. Bygging av leiligheter i og nær sentrum bidrar til sirkulasjon av disse eneboligene.

Boligaktørene i Kongsvinger signaliserer at etterspørselen etter eneboligtomter i Kongsvinger har økt den siste tiden. Det er derfor viktig og riktig i forhold til markedet kommunen ønsker å tilrettelegge for å sikre at også nye eneboligtomter utvikles. Både i Bogeråsen og ved Lierfløyta finnes det ferdig regulerte og ledige eneboligtomter. Den nylig vedtatte reguleringsplanen for Nedre Langerud legger til rette for både eneboliger og mer konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplanen for Solbakken, som også inkluderer eneboligtomter, har vært ute til offentlig høring/ettersyn i sommer. Kommunen som grunneier kan innen kort tid utvide tilbudet ved å tilby nye eneboligtomter til salgs ved opparbeidelse av arealene på Mellomrasta og på Roverud.

Kongsvinger kommune er i dialog med Nordbohus og Boligpartner om et mulig salg av kommunens eiendom i område B45 Holtlia langs Utsiktsvegen. Kongsvinger kommune som grunneier er også, sammen med den andre grunneieren av området B63 Holt Søndre, i dialog med potensielle utbyggere av dette området. B63 Holt Søndre er gjennom kommuneplanens arealdel avsatt til frittliggende småhusbebyggelse/eneboliger. Kommunen er videre delgrunneier på område B21 Skytterbanen, som på sikt kan bli et attraktivt boligområde. Kommunens bidrag inn i utviklingen av Holtlia vil også være sentral i forhold til å kunne åpne opp for utviklingen av området lengst ut i Marikollen.

Rådmannen mener at det er viktig å følge utviklingen i boligmarkedet tett, slik at kommunen når sine mål om befolkningsvekst og fremstår som en attraktiv bostedskommune for eksisterende og nye innbyggere. Boligmarkedet er i stor grad styrt av private og markedsstyrte aktører, men kommunen har også mulighet til å bidra inn i tomteutviklingen som grunneier og gjennom effektiv behandling av reguleringsplaner.

Konklusjon og oppsummering:

Kommunen har de siste årene jobbet med flere strategiske planer for ønsket samfunnsutvikling. Kommuneplanens arealdel legger til rette for en variert boligstruktur. Planen gir samlet sett rom for 3 870 boenheter, fordelt på 90 % i byen og 10 % i tettstedene.

Boligmarkedet i Kongsvinger reguleres i hovedsak etter etterspørselen i markedet. De aller fleste

reguleringsplaner som Kongsvinger kommune behandler er fremmet av private og markedsstyrte aktører. Hva markedet etterspør er derfor helt sentralt for boligmarkedsutviklingen i kommunen, men kommunen har også mulighet til å bidra inn i tomteutviklingen som grunneier og gjennom effektiv behandling av reguleringsplaner.

Kongsvinger har de siste årene hatt markante økninger i boligprisene og positive tall for netto innflytning. Dette indikerer at kommunen er attraktiv som bostedskommune. Rådmannen mener at det er grunn til å vise optimisme rundt fremtidig vekst i boligmarkedet i Kongsvinger. De siste årene har det blitt flere boligaktører i byen, og det gjør at det nå er 19 pågående boligprosjekter i Kongsvinger by med variert struktur. Dette gjør at tilbudet til innbyggerne og potensielle nye innbyggere blir stadig bedre.