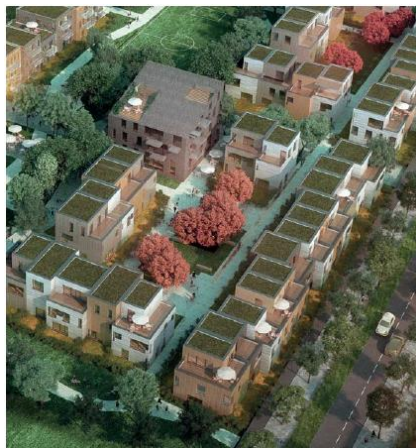




DRAMMEN
KOMMUNE



*Sundland,
a-lab*



*Kjøsterud Nordre,
Trysilhus*



*Hoffgaardsgate,
Meinich Arkitekter*

fortetting i sentrumsområder

- hvordan får vi barnefamiliene til å komme og bli?

Lene Basma, MA Arch, MA Urb, PhD Urb

Leder planavdelingen, Drammen kommune (Virksomhetsleder Arealplan, Nye Drammen kommune fra 1.1.2020)



DRAMMEN
KOMMUNE



Hva skal jeg snakke om:

1. Innledning/Bakgrunn

Drammen en kort introduksjon

Oversikt planproduksjon og byggeaktivitet – hvor skjer boligplanleggingen/-byggingen nå?

Dagens «politikk» og aktører vedtatt lokalt planverk og vår organisering

2. Tilrettelegging for barnefamilier – sentrumsutfordringen og bopreferanser

Status i dag – Hvor finner vi barnefamiliene, hvordan bor de?

Sentrumsutfordringen – Bolig- og levekårsdata

Bopreferanser – Spørreundersøkelse: resultater knyttet til barnefamiliers bopreferanser

3. Eksempler / case – tanker om samarbeid og prosess

Kommunedelplan for Gulskogen nord

Områdeutvikling av det gamle sykehusområdet



1

Innledning/bakgrunn:

Kort om Drammen - planproduksjon og byggeaktivitet - «planverket» - aktørene fokus på det fysiske og fra arealplansiden



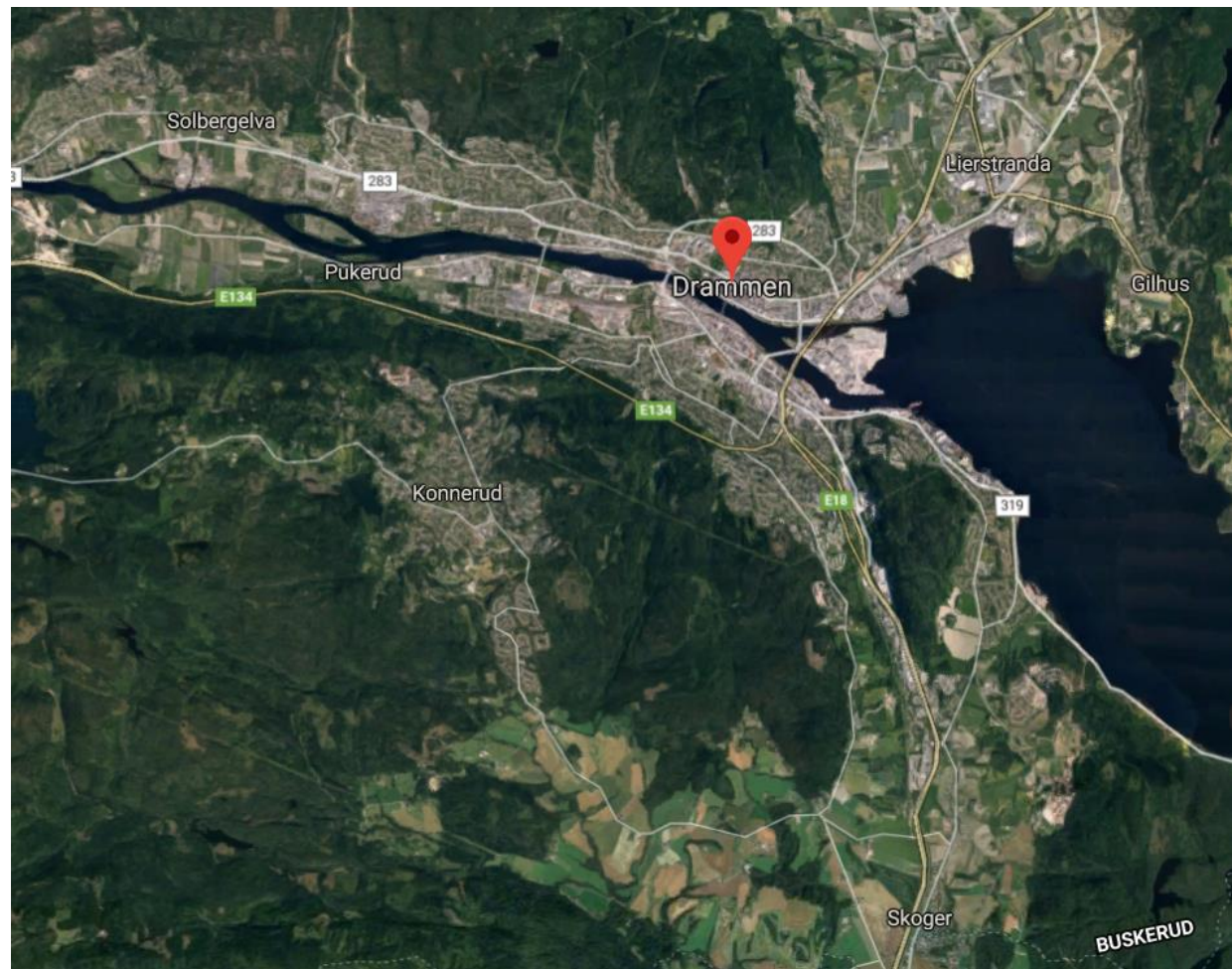
DRAMMEN
KOMMUNE

1. Innledning/Bakgrunn

- Elvebyen Drammen ligger i dagens Buskerud fylke
- Det bor **69 233 innbyggere i kommunen** (2. kvartal 2019), men byen er regionhovedstad for et område med 160 000 innbyggere (Etter sammenslåingen med Nedre Eiker og Svelvik vil Nye Drammen ha ca. 100 000 innbyggere)

Sentrum – Bybånd - Villabelte

Kort avstand til marka



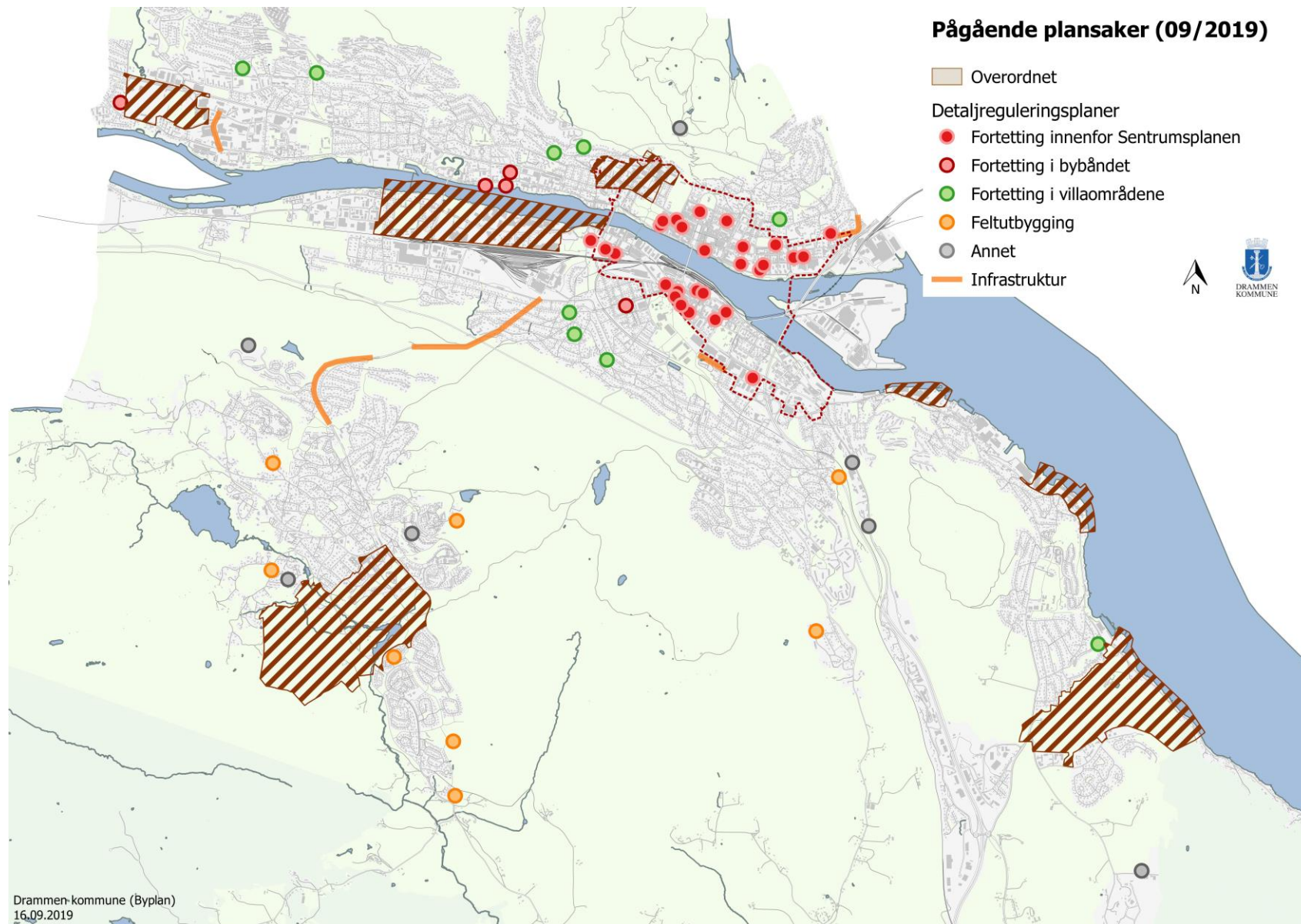
1. Innledning/Bakgrunn – status plan- (og byggeaktivitet)

Private planer:

- Ca. 45 med boligformål
- Antall planlagte boliger: ca. 2000
- I underkant av 70% innenfor Sentrumsplanen

Kommunale/ overordnede planer:

Seks i tallet,
ca. 5000 boliger



1. Innledning/Bakgrunn – gjeldende planverk

Kommuneplanen(e)

Kommuneplanens samfunnsdel (Bystrategien (vedtatt 18.06.2013)) :

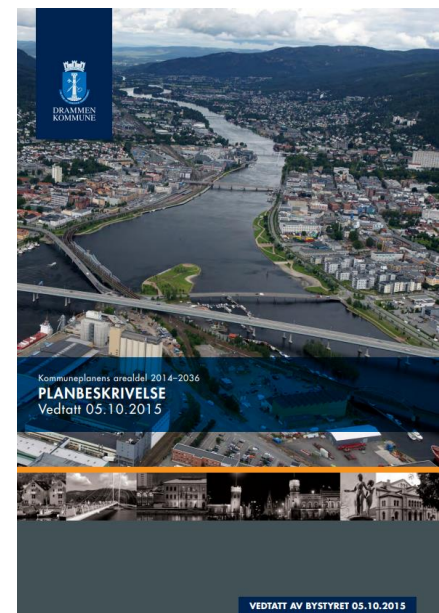
Mål knyttet til bolig og fysiske omgivelser

«Drammen skal ha en stor variasjon av boliger av god kvalitet, innenfor ulike prisnivåer, med ulik utforming og i ulike deler av byen. (...) Et mangfold av boliger når det gjelder type, pris, beliggenhet og kvalitet, sammen med attraktive kvaliteter i bydeler og nærmiljø, vil bidra til å gjøre Drammen til en attraktiv kommune å bo i.»

Kommuneplanens arealdel (vedtatt 05.10.2015):

Bestemmelsenes punkt 7.3 Variert boligsammensetning

«Lokal variasjon i boligsammensetning, bygningstyper og boligstørrelser, skal vektlegges. Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større boligutbygginger. I reguleringsplaner kan det etter nærmere vurderinger settes krav om boligtypesammensetting.»



1. Innledning/Bakgrunn – gjeldende planverk

Boligmelding (vedtatt 19.05.2015):

Strategi 1: Planberedskap

Sikre planreserver og kompetanse og kapasitet til saksbehandling av reguleringsplaner og byggesaker som muliggjør bygging av 300-600 boliger per år.

Strategi 2: Planlegging av mangfold og kvalitet

Bruke Plan- og bygningslovens virkemidler til å styre boligfortetting og kvalitet og mangfold i boligutbygging og offentlige rom i utpekte transformasjonsområder.

Strategi 3: Områdeutvikling

Være initiativtaker og samarbeidspart for realisering av boligutbygging i områder med særlig potensial for å bidra til å oppnå Drammens boligpolitiske mål.

Strategi 4: Strategisk eiendomskjøp

Foreta strategiske eiendomsoppkjøp for å sikre areal til sosial og teknisk infrastruktur i tilknytning til boligutbygging.

Strategi 5: Innovative boliger

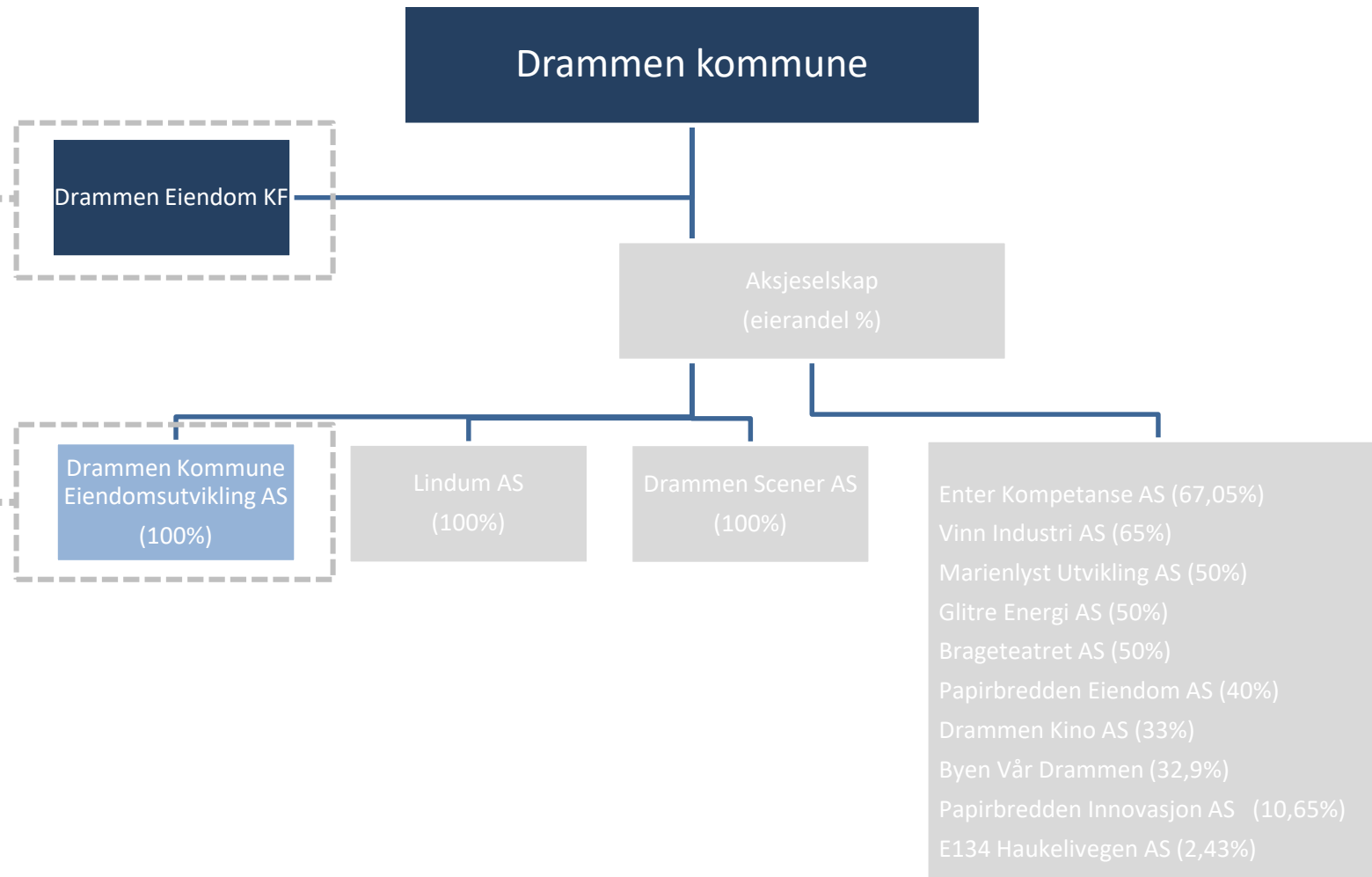
Være initiativtaker og samarbeidspart for realisering av boligutbygging i områder med særlig potensial for å bidra til å oppnå Drammens boligpolitiske mål.

- Stiller krav til planreserve
- Stiller krav til utforming (*arkitektonisk kvalitet, uterom, tilpasning til fremtidige boligpreferanser, universell utforming og energieffektivitet*)
- **Gjentar krav til variasjon og stiller krav til boligtyper i sentrale byområder:**
«Drammen skal ha et bedre tilbud av urbane boliger til barnefamilier i sentrale byområder, og studentboliger.»
- *«Drammen kommune skal være en forutsigbar, tydelig myndighet og aktør i boligmarkedet.»*

Organisering og aktører: Kommunale «Boligbyggere»

Kommunens eiendomsvirksomhet med ansvarsområde innenfor **utvikling og forvaltning av kommunale formålsbygg til tjenesteyting og kommunale boliger**

Eiendomsselskap med mandat til å ivareta kommunens utviklerrolle for **eiendommer som ikke er knyttet opp til kommunens tjenesteproduksjon.**



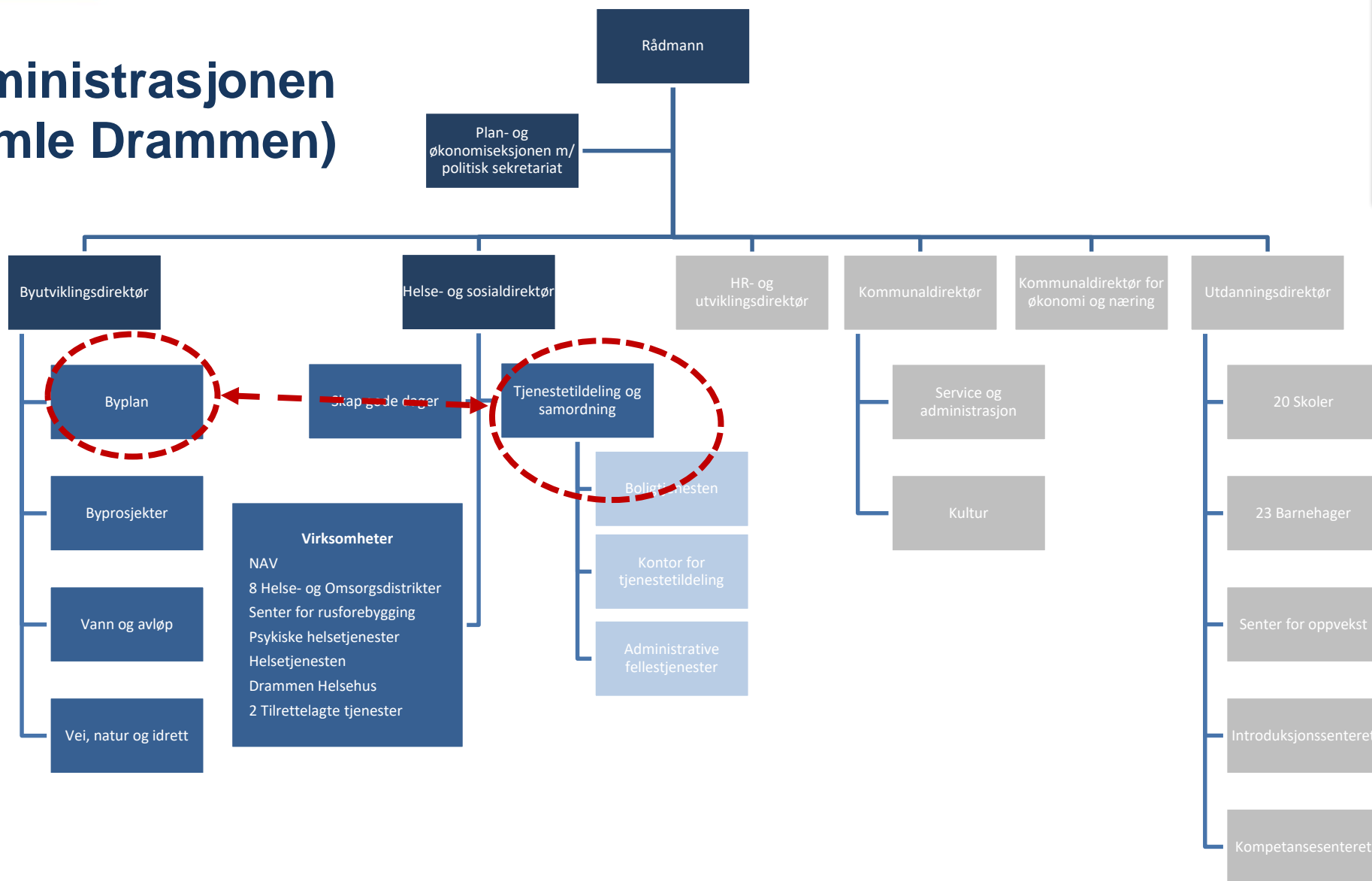


DRAMMEN
KOMMUNE

1. Innledning/Bakgrunn – Aktører



Administrasjonen (gamle Drammen)



- Lengst mulig i eget liv
- Trygg og aktiv hverdag
- Sjef i eget liv
- Hjelp når du trenger det



Drammen Park

2

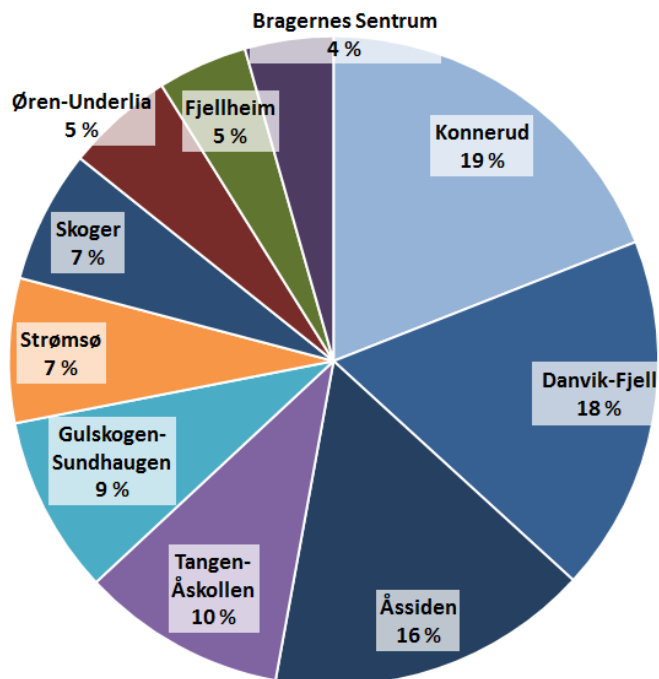
Tilrettelegging for barnefamilier – sentrumsutfordringen og bopreferanser

Status i dag – hvor finner vi barnefamiliene, hvordan bor de? - Sentrumsutfordringen
Spørreundersøkelse – resultater knyttet til barnefamiliers bopreferanser

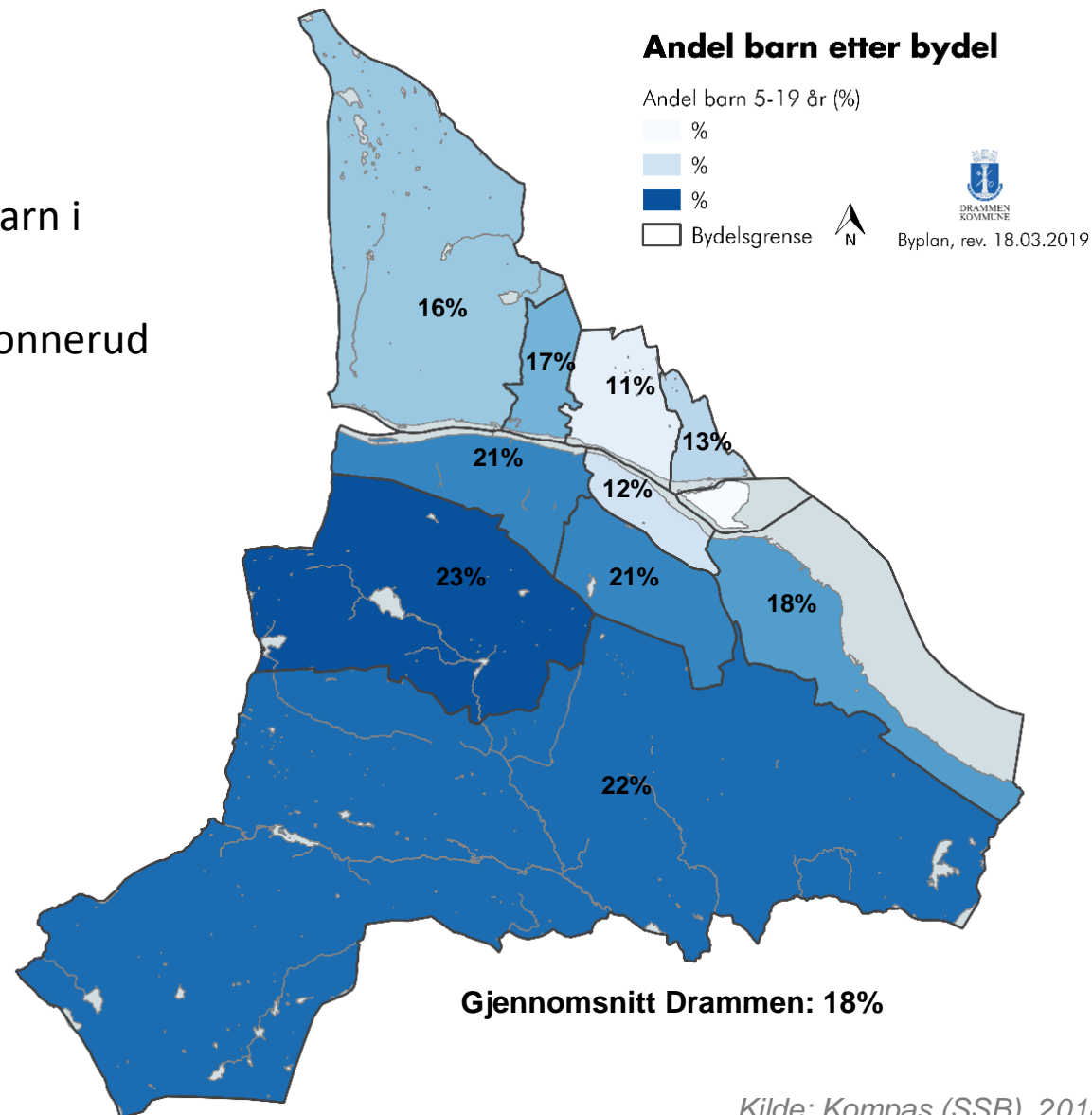
2. Tilrettelegging for barnefamilier – sentrumsutfordringen og bopreferanser

Status: Hvor bor barna i dag?

- I gamle Drammen har vi barn i alle bydeler, men få barn i sentrum
- Nesten 1/5 av alle bosatte barn i Drammen bor på Konnerud



Fordeling av barn etter bydel

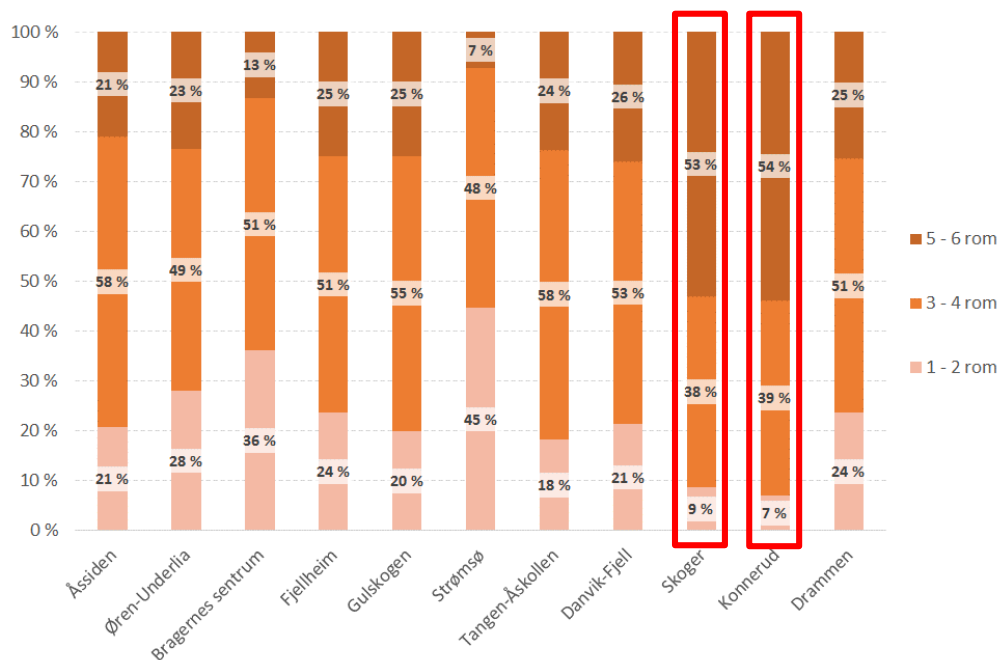


2. Tilrettelegging for barnefamilier – sentrumsutfordringen og bopreferanser

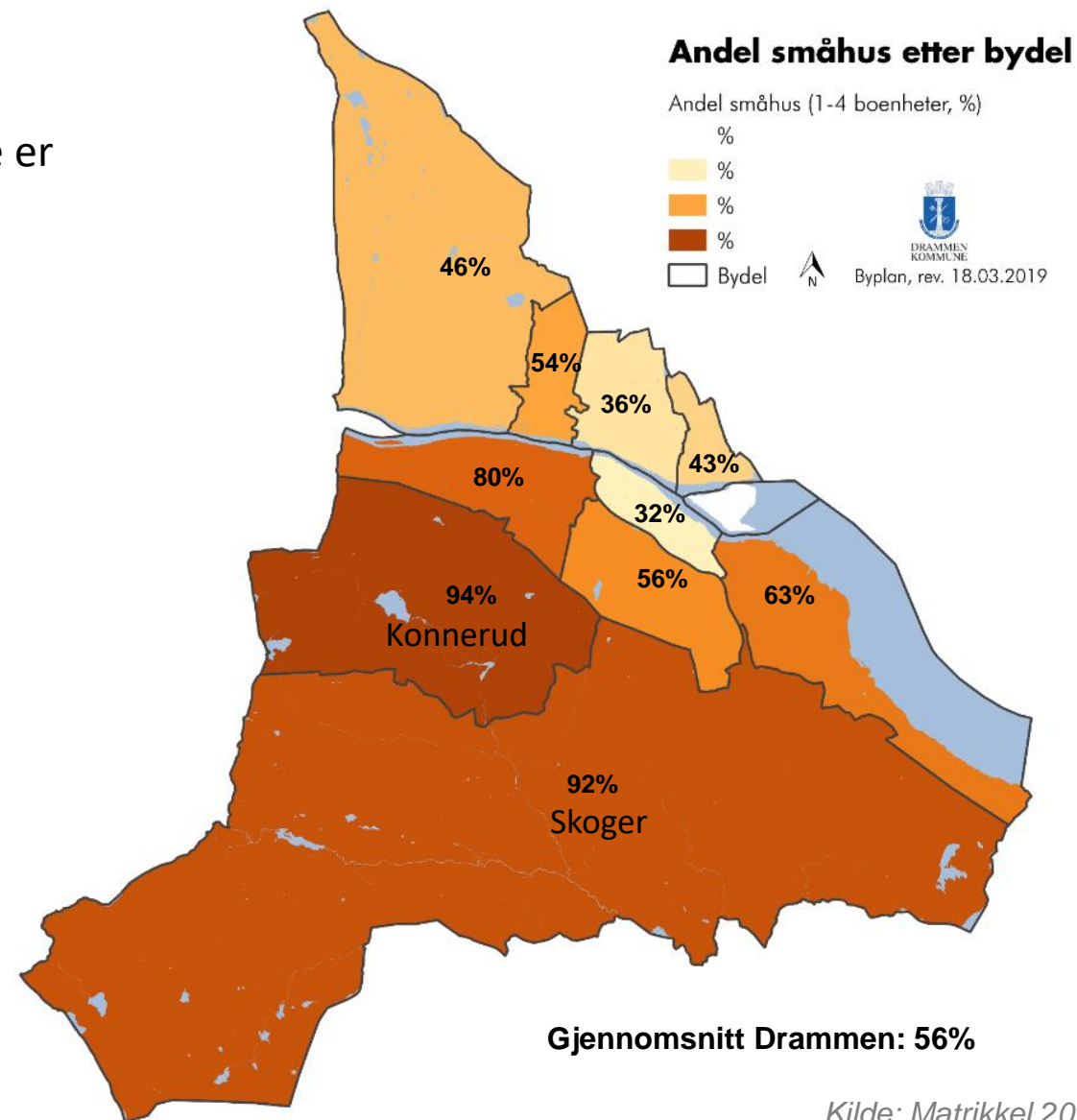
Hvordan bor barna i dag?

- Barna finnes i de bydelene der hvor de største boligene er (Eneboliger/småhus, 5-6 roms)

Boliger etter antall rom

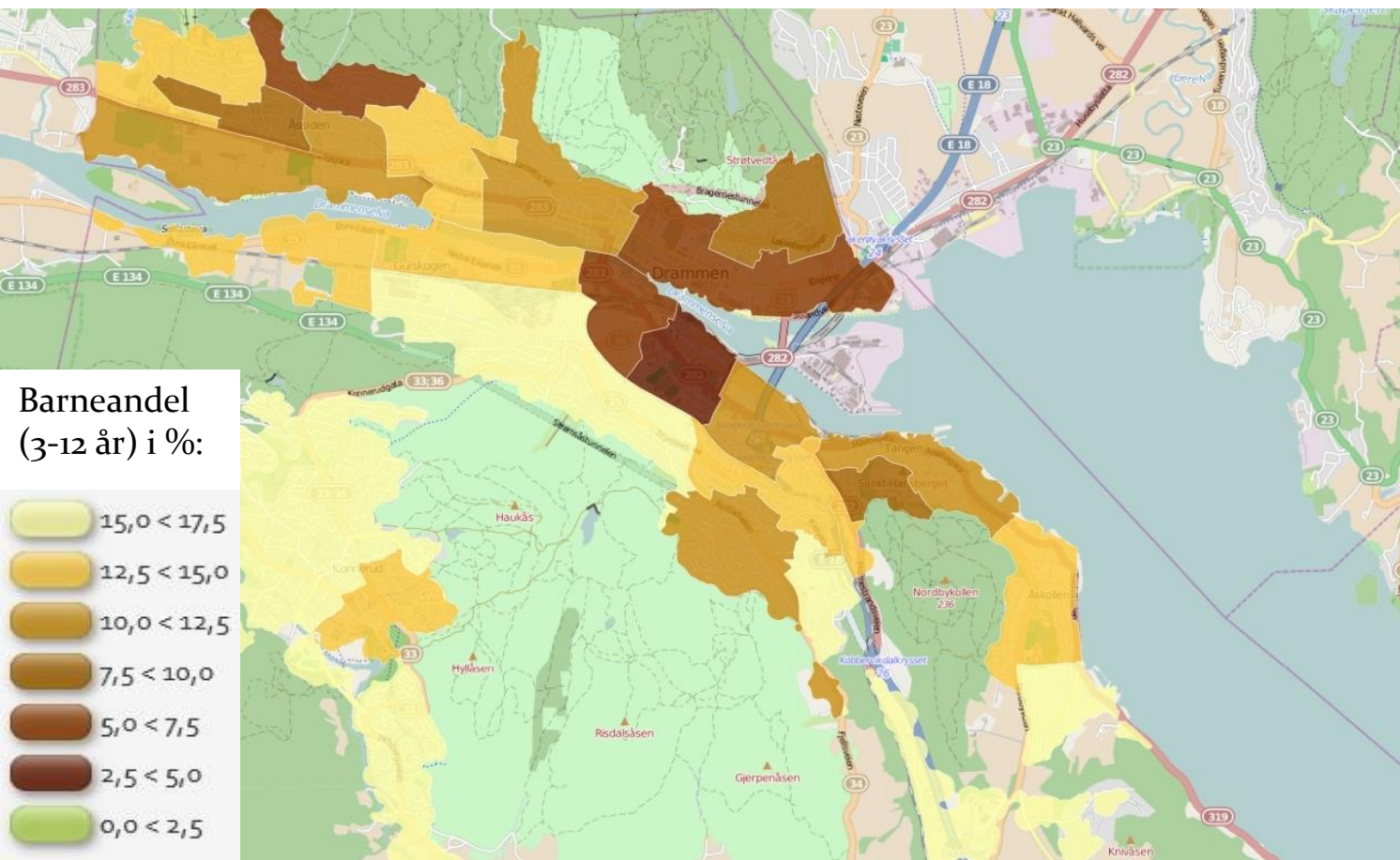


Kilde: Kompas 2016 (SSB)



Kilde: Matrikkel 2018

Sentrumsutfordringen



Kilde: Drammen kommune (Helse- Sosial og Omsorg), 2014 (datagrunnlag: 1.1.2013)

Levekårskartleggingen viser lav barneandel i sentrumsområdene

Andre indikatorer viser for de samme sentrumsområdene:

- Høy andel barn med enslige foreldre
- Høy andel barn i lavinntektshusholdinger
- Høy andel barnehusholdninger som mottar sosialhjelp

Peker på behov for...

- Flere familieboliger i sentrale områder
- Men også flere familieboliger for barnehusholdninger med «vanlige» inntekter i sentrale områder

Bopreferanser

Som en del av sak «Avklaring av medvirkningsprosess for valg av utviklingsretning» for kommunedelplan for Gulskogen Nord i mars i år (sak 0029/19) ble følgende bestilling vedtatt:

«(...) Som en del av planarbeidet frem mot sommeren foreslås det [derfor] at det gjennomføres en spørreundersøkelse med mål om å kartlegge hva som er viktig når barnefamilier velger hvor de vil bo.»

- Gjennomført en spørreundersøkelse om innbyggernes bopreferanser (vår/sommer 2019)
- Analysert barnefamiliers bopreferanser ihht. politisk bestilling

Bakgrunn, metode og respons

Metode og datagrunnlag

- Kvantitativ survey med nettbasert spørreskjema inkl. kartmodul («maptionnaire» = tilbyder)
- Målgruppe (utvalg): alle innbyggere i Drammen som er over 18 år
- Ulike språk: norsk, engelsk, polsk, tyrkisk, arabisk
- Datainnsamling: 27.05.2019 – 10.06.2019

Datakvalitet: Respons og representativitet

15.585 (n = 15.585) har helt eller delvis svart på undersøkelsen

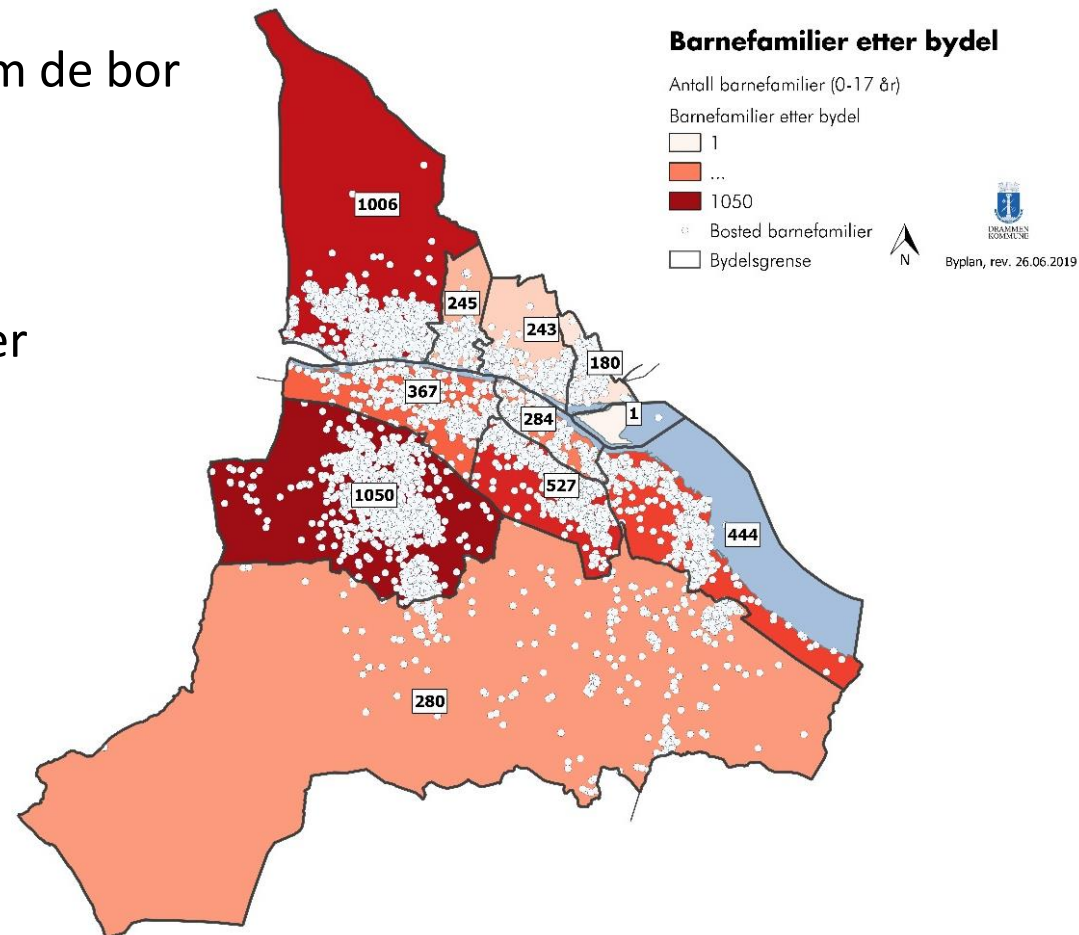
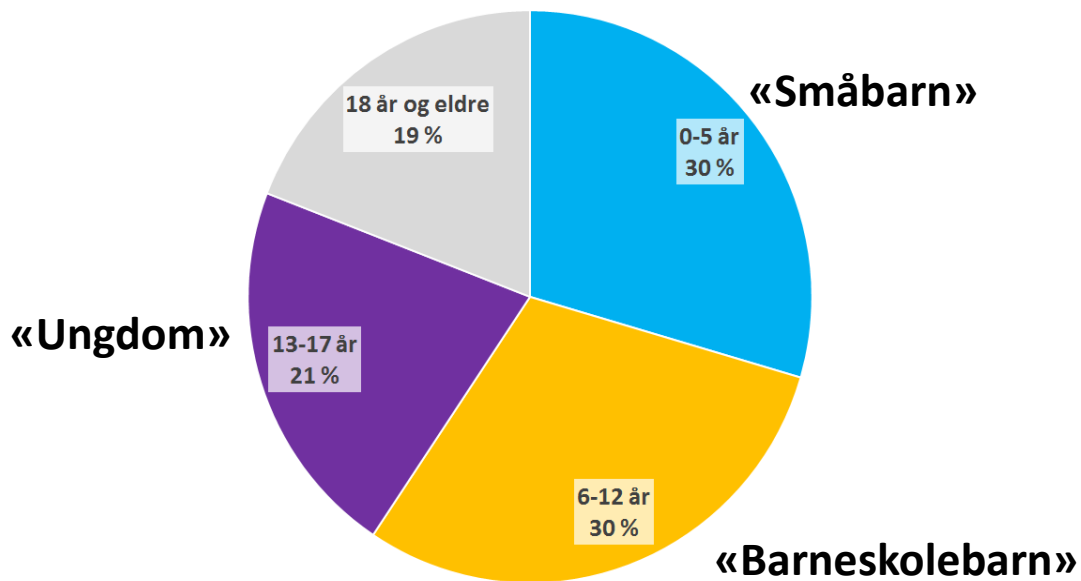
- Respons: 34% av mottakere
- Representativitet: 29% av alle i målgruppen (over 18 år, bosted i Drammen kommune)

6.547 (n = 6.547) har gjennomført undersøkelsen i sin helhet

- Respons: 14% av mottakere
- Representativitet: 10% av alle i målgruppen (over 18 år, bosted i Drammen kommune)

Barnefamiliene

- Alle respondenter som har svart at de har barn som de bor sammen med
 - NB! «Barnefamilier» = enkeltpersoner, ikke husholdninger i denne undersøkelsen
- Definert grupper basert på det yngste barnets alder



Analysen

A Flytting og flyttemotiver

- Flytteaktivitet
- Flyttemotiver («push»- og «pull»-faktorer)

B Boligkvaliteter

- Boligtype
- Potensial for generasjonsskifte
- Fysisk utforming av boligen

C Områdekvaliteter og beliggenhet

- Tilbud som mangler i boområdet
- Tilfredshet med eksisterende tilbud
- Ønsket bosted

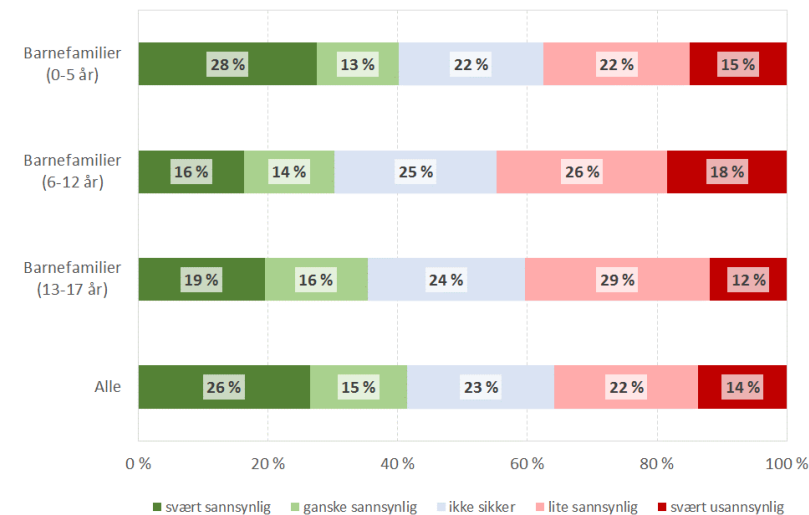
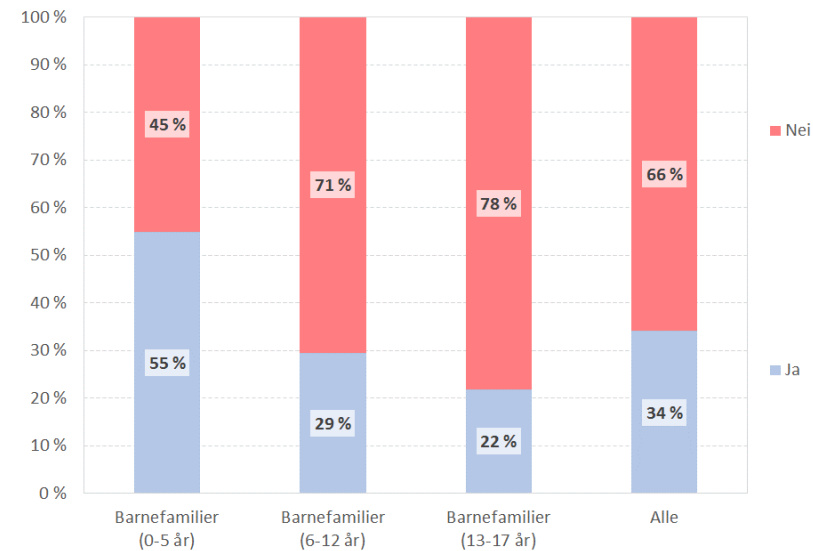
A Konklusjoner - flytteaktivitet

Småbarnsfamilier (med barn i alderen 0-5 år) er mest mobile med hensyn til flytting

- Vanlig mønster: barnefamilier etablerer seg i permanent bolig før barnas skolestart

«Gitt din situasjon, hvor sannsynlig er det at du flytter i løpet av de neste 10 årene?»

Flyttet de siste 5 årene

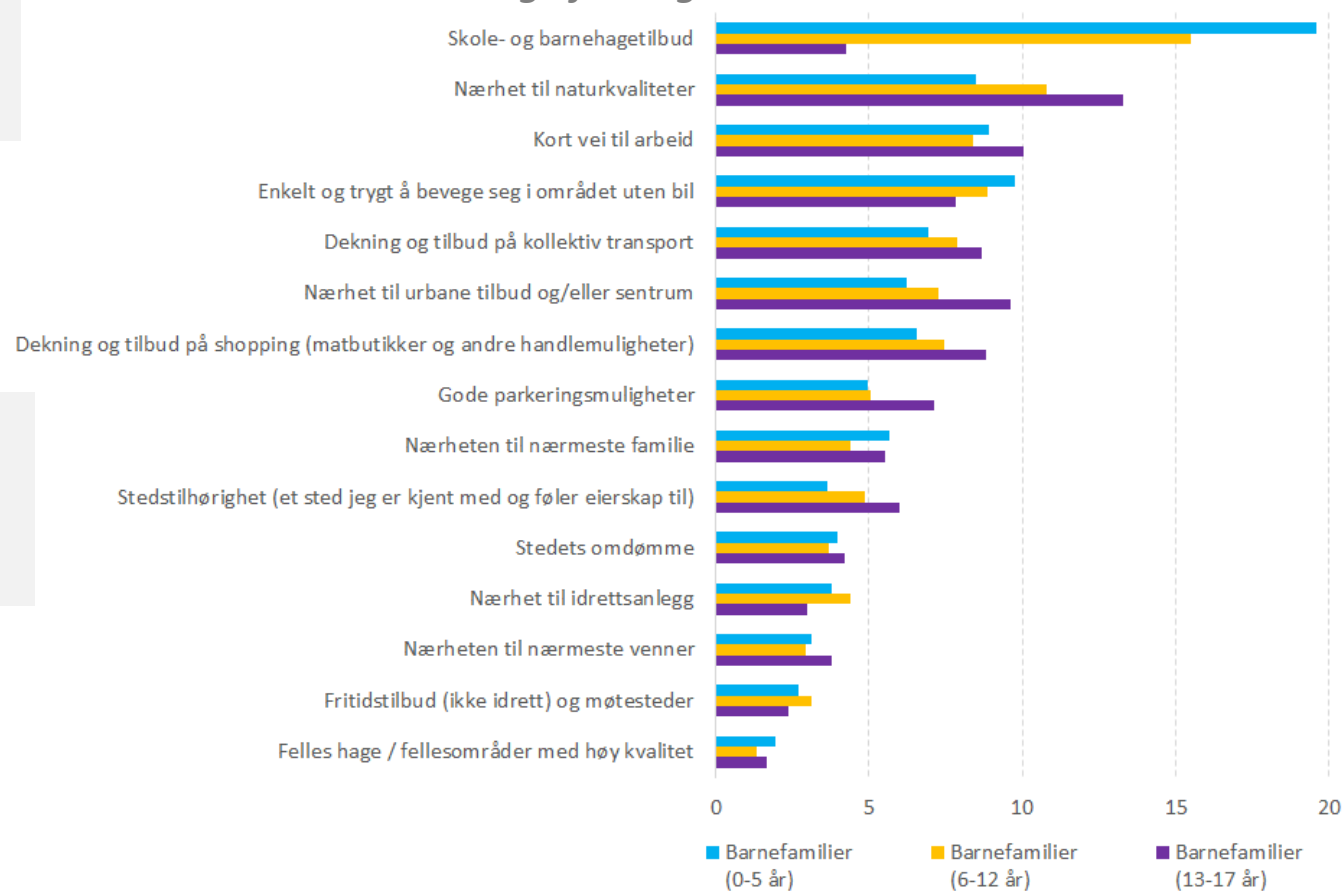


A Konklusjoner – flyttemotiver (pull faktorer)

Skole- og barnehagetilbudet er et flyttemotiv (og den viktigste områdekvaliteten for barnefamilier).

Barnefamilier ønsker bilfrie boområder med et godt kollektivtilbud og gode trygge (skole-) veier for barna.

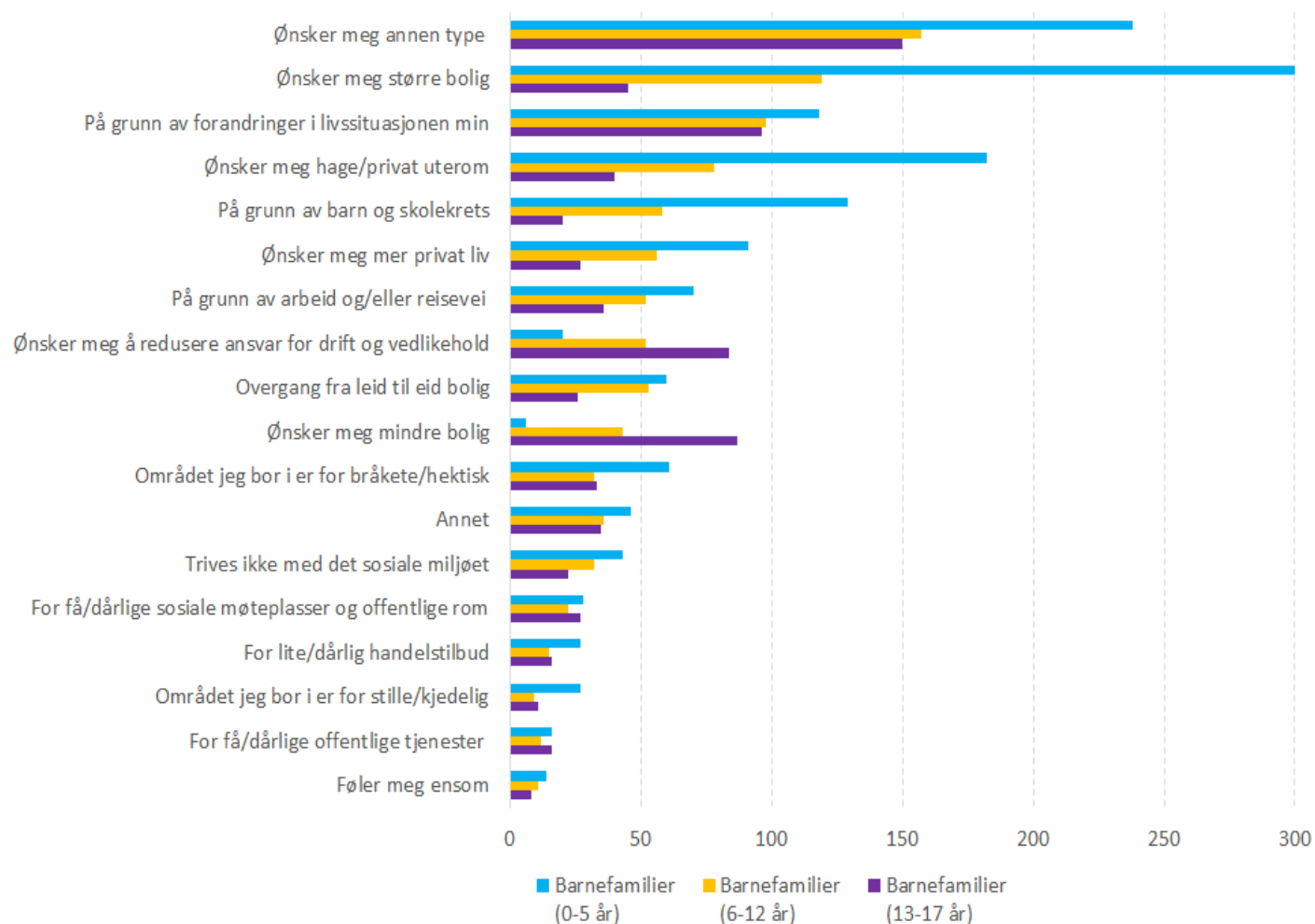
«Bortsett fra pris, hvilke områdekvaliteter er særlig viktige for deg?»



A Konklusjoner – flyttemotiver (push faktorer)

Et viktig flyttemotiv for småbarnsfamilier er at de har behov for en større bolig, samt at mange ønsker en annen boligtype og en egen hage.

«Hva er de viktigste grunnene til at du vil flytte?»



B Konklusjoner - boligkvaliteter

Antall soverom er viktigere for barnefamilier enn boligstørrelsen.

Andre viktige faktorer

- gode solforhold
- en privat uterom
- utsikt

«Bortsett fra pris, hvilke boligkvaliteter er særlig viktige for deg?»

	Barnefamilier (0-5 år)	Barnefamilier (6-12 år)	Barnefamilier (13-17 år)
Plass 1	At jeg eier boligen	At jeg eier boligen	At jeg eier boligen
Plass 2	Antall soverom	Antall soverom	Gode solforhold
Plass 3	Privat hage	Gode solforhold	Utsikt
Plass 4	Størrelse	Privat hage	Privat hage

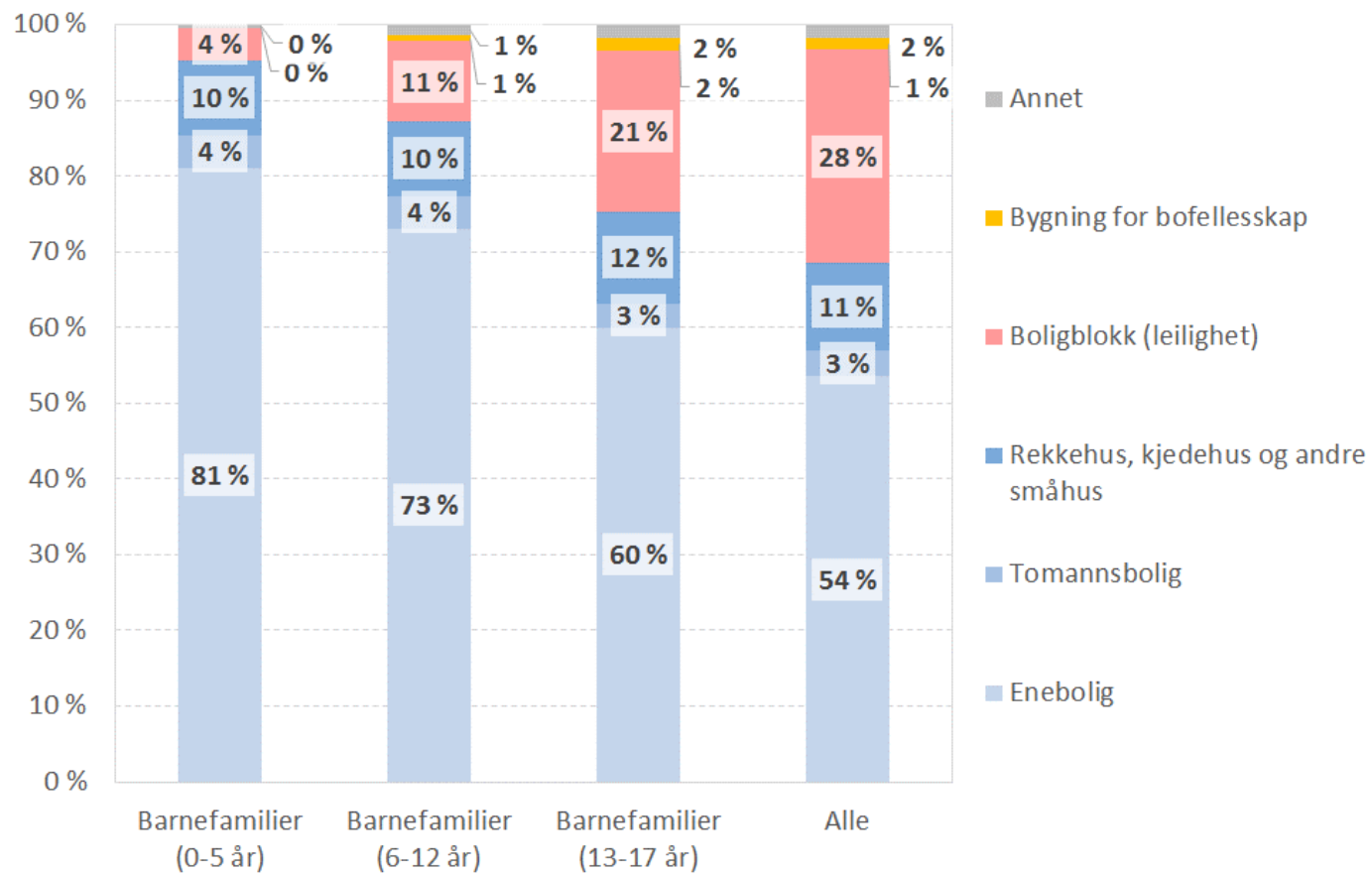
B Konklusjoner - boligkvaliteter

Ønsket boligtype blant barnefamilier, særlig småbarnsfamilier, er en enebolig.

Mer en halvparten ønsker brukt enebolig

I småhussegmentet er rekkehus mer populær enn tomannsboliger.

Ønsket boligtype



C Konklusjoner – områdekvaliteter

De viktigste områdekvalitetene som barnefamilier mangler i deres nåværende boområde er først og fremst urbane kvaliteter som serveringssteder, handlemuligheter, sosiale møteplasser og offentlige rom.

Særlig småbarnsfamilier, men i noen mindre grad også familier med større barn, mangler lekeområder i boområdet sitt.

«Hva er det området ditt mangler i dag som du kunne ønske deg i framtiden?»



Samlet konklusjon

Barnefamilier ønsker både å bo sentrumsnært med «urbane kvaliteter» i boområdene, men uten biltrafikk og med tilgang til et godt kollektivtilbud.

Barnefamilier i Drammen ønsker helst å bo i enebolig som boligtype med hensyn til størrelse og privat uteareal, men ønsker samtidig ikke å bo i typiske eneboligområder.

- **Sett i sammenheng med målsetningene betyr det for oss at vi må jobbe videre med:**
 - introduksjon/«salg» av nye boligtyper
 - sammenhengen mellom boligen og gatene (områdetype – mer grønt, tydelige møteplasser)
 - sammenhengen mellom bolig og mobilitet



*Det gamle sykehusområdet
Nordic/Norconsult*



*Konnerud
DRMA*



*Travbanen/Berskaug
MAD*

3

Eksempler/ case – tanker om samarbeid og prosess

Kommunedelplan for Gulskogen nord - Områdeutvikling for det gamle sykehusområdet

Gulskogen Nord



Kommunedelplan (ca. 1800-2500 boliger)

Område på ca. 600 daa, transformasjonsområde rundt Gulskogen stasjon som får dobbeltspor (hele området er innenfor 1,5 km), sammensatt eiendomsstruktur, preget av småhus, høy barneandel i dag

? Hva slags fysiske omgivelser - boligtyper, nabolag

– kvartalsstrukturen med tilhørende tydelig byromsnettverk har vist seg å virke, og det er det barnefamiliene tilsynelatende vil «ha» rundt boligen sin, men hvordan utforme og «befolke» kvartalene på riktig måte for å skape variasjon og svare ut boligønsket

? «tilgang» til boligene

- skal/bør det (og i tilfelle hvilke og hvordan) stilles krav om samarbeid, type utbygging som kan påvirke pris, leie/eie forhold etc.

Utvikling av dagens sykehusområde

Områderegulering (ca. 350-500 boliger)

Ca. 120 daa i Drammen sentrum, gjennomført parallelloppdrag i samarbeid med Vestre Viken og FutureBuilt med fokus bla. på mobilitet, energieffektivitet + tilrettelegging for barnefamilier og innovative boformer, kommunen eier arealer som kan utvikles, en aldrende bydel, gitt «kvartalsstruktur»

? Hvordan oppfylle ambisjonene

Stikkord: fellesfunksjoner/deleløsninger; selvbyggerordninger; tilrettelegging for førstegangskjøpere og lav- og mellominntektsfamilier?

Gjennomfører en **aktørkartlegging** (hvem har hvilke «aksjer» i hva og hvordan kan vi samarbeide) som grunnlag for det som skal gjøres i tillegg til arealplanen. To fokus:

- 1) Spesielt for området og de vedtatte ambisjonene
- 2) Eksempler på modeller (eks. Bergen Byarkitekten, Stavanger Vindmøllebakken +)

