

28.08.2025

YTTERLIGERE PRESSISERINGER FOR BEVARING AV AREALFORMÅL TIL BOLIGFORMÅL OG OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – GBNR 22/1 – MYRGÅRD LANGANGEN

På vegne av grunneier Ellen Lunde Rennesund og Numedal Graving og Transport AS er Maxbo Tekniske Tjenester AS ved Steffan Lithell engasjert for å fremme en presisering og utdypning til tidligere innspill sendt ved rullering av kommuneplanens arealdel 2023 (sak 23/16547). Området ved Myrgård i Langangen er i gjeldende kommuneplan allerede avsatt til framtidig boligformål og offentlig eller privat tjenesteyting. Vi mener tiden nå er moden for å realisere dette potensialet. Det er avgjørende at politikerne signaliserer en tydelig vilje til å satse på Langangen ved å åpne for oppstart av regulering og videreutvikling av Myrgård-feltet.

Nylige utviklinger i Langangen

Det siste året har det skjedd vesentlige positive endringer i Langangen som styrker grunnlaget for boligutvikling med tilhørende offentlig og privat tjenesteyting. Ved næringsområdet Grenlandsporten på Lønnebakke er det etablert nye virksomheter. Blant annet åpnet en større dagligvarebutikk Kiwi Grenlandsporten høsten 2024, noe som gir bygda et etterlengtet lokalt handelstilbud. Tidligere måtte innbyggerne kjøre omtrent en mil for å handle mat; nå har de butikk i nærmiljøet. Lokale krefter påpeker at etableringen av butikken betyr enormt mye – ingen flytter til et sted uten skole og butikk, og med Kiwi på plass legges en viktig brikke for videre tilflytning. I tillegg skaper næringsparken nye arbeidsplasser.

Samtidig er byggingen av et nytt hotell i gang på Grenlandsporten. Comfort Hotel Grenlandsporten på 90 rom er under oppføring og skal etter planen stå ferdig i begynnelsen av 2026. Dette hotellet representerer en investering på rundt 150 millioner kroner, og signaliserer stor tro på områdets utvikling. Hotelldirektøren uttaler at de forventer at Grenlandsporten blir en suksess, og at med mange nye virksomheter på vei inn trengs det også et hotell. Når et nasjonalt hotellkonsern (Petter Stordalens Strawberry) satser i Langangen, viser det at området vurderes som et vekstpunkt i regionen. Disse nyetableringene – dagligvarebutikken og hotellet – bidrar til økt aktivitet, arbeidsplasser og optimisme i Langangen. Bygda har fått ny vitalitet og servicetilbud som gjør den mer attraktiv for bosetting.

Skolens betydning for lokalsamfunnet

En uheldig hendelse har samtidig rystet lokalmiljøet: brannen på Langangen barneskole 21. august i år førte til at skolen ble totalskadet. Denne hendelsen har skapt uro og frykt for at skolen kanskje ikke blir gjenoppbygd. Skolen er en hjørnestein i lokalsamfunnet – langt mer enn bare et bygg. Uten skole vil barnefamilier vegre seg for å bosette seg i området, og eksisterende familier kan vurdere å flytte. For Langangen sin fremtid er det derfor uløselig knyttet sammen med at kommunen legger til rette for boligbygging og vekst. Ved å åpne for nye boligfelt nå, gir politikerne et tydelig signal om at kommunen vil satse på bygda – noe som vil legitimere gjenreisning av skolen og sikre elevgrunnlag i overskuelig fremtid. Nye boliger og barnefamilier i Myrgård-området vil skape grunnlag for at Langangen skole gjenoppbygges og opprettholdes som et levende samlingspunkt. Dette vil trygge lokalsamfunnet og gi småbarnsforeldre den forutsigbarheten de trenger for å etablere seg i Langangen.

Etterspørsel etter familieboliger i Porsgrunn

Langangen peker seg ut som et av få steder i Porsgrunn hvor man kan tilrettelegge for eneboligtomter attraktive for barnefamilier. Historien viser at det er stor etterspørsel etter slike tomter når de først tilbys. Da kommunen selv la ut et tilsvarende boligfelt på Vestavegen i Brattås i 2016, var responsen enorm: 73 søkere konkurrerte om kun 19 tomter. Dette illustrerer at markedet sulter etter familievennlige eneboligtomter i Porsgrunn, mens tilbudet har vært svært begrenset.

De siste par årene har boligmarkedet vært preget av høye byggekostnader og renteoppgang, noe som har dempet byggeaktiviteten. Nå ser imidlertid bildet lysere ut – rentene har begynt å falle igjen, og vi merker økt aktivitet i

markedet. Behovet for nye boliger nasjonalt er økende, og flere prognoser peker på en varslet boligmangel i tiden som kommer. Også i Porsgrunn vil dette slå innover oss; byen vokser, og uten tilrettelegging for nye boliger kan prispress og mangel bli en realitet. Politikerne har nå en gyllen mulighet til å være i forkant: Ved å åpne for utbygging i områder som allerede er avsatt til boligformål (slik som Myrgård), kan man sikre at Porsgrunn står bedre rustet til å møte den økende bolig etterspørselen. Å regulere Myrgård nå betyr at vi kan tilby byggeklare tomter i takt med at markedet tar seg opp, slik at Porsgrunn kan holde på barnefamilier og tiltrekke seg nye innbyggere i stedet for å miste dem til nabokommuner.

Myrgård-prosjektets visjon – boligmangfold og sosial bærekraft

Boligprosjektet på Myrgård er særlig interessant fordi det tenkes helhetlig og inkluderende. Ambisjonen er å skape et variert boligtilbud, ikke bare tradisjonelle eneboliger for barnefamilier. Planene omfatter også boenheter tilpasset eldre beboere som ønsker å flytte fra store, vedlikeholdskrevende eneboliger til noe mer lettstelt. Slike seniorvennlige boliger vil ha livsløpsstandard, slik at folk kan bli boende i nærmiljøet selv om de blir eldre eller får bevegelsesutfordringer. Dette er viktig for at Langangen skal være et inkluderende lokalsamfunn for alle generasjoner.

Videre vurderes det boliger med finansiering gjennom Husbanken. Husbank-finansierte prosjekter legger til rette for tryggere og mer forutsigbare bokostnader, for eksempel ved utleieboliger med tilvisningsavtale eller rimelige lån som sikrer at unge førstegangsetablerere kan komme inn på boligmarkedet. En slik modell – med offentlig medvirkning og sosial profil – er underrepresentert i Grenland i dag.

I tillegg gir arealformålet som omfatter Offentlig og privat tjenesteyting en mulighet til å kombinere område med viktige funksjoner som barnehage, nærmiljøsentre, helse- eller omsorgstjenester, eller andre tilbud som styrker bygda som helhet. Slik kan Myrgård utvikles til mer enn et boligfelt – det kan bli et nabolag hvor innbyggerne får tilgang til nødvendige tjenester i gangavstand, og hvor fellesskap og trivsel bygges opp gjennom møteplasser og lokale funksjoner.

Boligmarkedet domineres i stor grad av større prosjekter i regi av profesjonelle utbyggere, ofte med høye innskuddskostnader. Myrgård kan bli et pilotprosjekt for en annen tilnærming: et mangfoldig bomiljø hvor rimelige familietomter, seniorboliger og Husbank-modeller kombineres. Dette vil bidra til sosial bærekraft ved at ulike grupper kan finne egnede boliger i samme område. Myrgård-prosjektet vil dermed tilby noe kommunen i dag mangler – en boligområdeprofil som favner bredt og bygger opp under integrasjon på tvers av alder og økonomi.

Langangen – Porsgrunns neste vekstområde

Det er verdt å understreke at Langangen er i ferd med å bli et av de mest attraktive utviklingsområdene i Porsgrunn kommune. Lokale eiendomsaktører har tro på bygdas framtid. Blant annet uttalte en av Grenlands mest erfarne eiendomsmeglere nylig at han har *«klippet på at Langangen vil stå fram som Porsgrunns store utviklingsområde»*. Aktiv Eiendomsmegling Grenland forventer betydelig vekst i Langangen og peker på at dette er det neste naturlige satsingsområdet for boligbygging i kommunen – “det neste stedet for utvikling i Porsgrunn”. Denne optimismen er ikke uten grunn, og utbyggere er allerede i gang med å utvikle boligprosjekter i Langangen. Kommunen har altså muligheten til å koble seg på en positiv trend som allerede er startet av private aktører. Dersom kommunen legger til rette med nødvendige reguleringsvedtak og infrastruktur, kan man forsterke denne utviklingen og sikre at den skjer i ønsket retning.

Langangen har en rekke fortrinn som gjør området spesielt attraktivt for videre utvikling:

- Strategisk beliggenhet: Området Myrgård ligger ca. 2 minutter fra E18 midt mellom Porsgrunn og Larvik. Dette gir svært god tilgjengelighet. Kjøretid til Porsgrunn sentrum er om lag 15 minutter, og tilsvarende til Larvik. Den nye firefelts E18 åpner i 2026 og vil ytterligere forbedre trafiksikkerhet og reisetid i området. Samtidig er Langangen en blindvei fra E18, noe som betyr at gjennomgangstrafikken i selve bygda er minimal – man får nærheten til hovedveien uten ulempen av stor trafikk gjennom bomiljøet.
 - Attraktivt nærmiljø: Langangen tilbyr trygge og landlige omgivelser. Barn og unge vil ha trygg skolevei på lokale veier med lite trafikk. Det finnes rikelig med turterreng, skogstier og friarealer i området, samt umiddelbar nærhet til sjøen. For friluftsliv-entusiaster finnes alt fra båtliv og fiske til skogsturer rett ved dørstokken. Dette er kvaliteter mange barnefamilier etterspør – kombinasjonen av naturskjønn ro og enkel pendling til by/jobb.
-

-
- Sosialt sammensatt befolkning: Bygda har i dag en blanding av eldre og yngre innbyggere. Mange eldre sitter i eneboliger de etter hvert synes det er tungt å vedlikeholde. Det finnes få tilbud om mindre, lettstelte boliger lokalt, noe som fører til at en del eldre må flytte ut av bygda for å finne passende seniorbolig. Ved å utvikle Myrgård med seniorvennlige enheter kan eldre som ønsker det, bli boende i Langangen lenger – og samtidig frigjøres eksisterende eneboliger til nye familier. Samtidig vil tilflytting av nye barnefamilier sikre rekruttering til skole, barnehage og fritidsliv, og gi økt kundegrunnlag for butikken. En befolkningsvekst i begge ender av aldersspekteret vil styrke Langangen som et vibrant og aldersvennlig lokalsamfunn.
 - Lokal service, tjenesteyting og inkludering: Langangen har allerede viktige lokale tilbud på plass: barnehage, barneskole (om gjenreises), dagligvarebutikk, samt et aktivt idrettslag og grendehus. Dette gjør at innbyggerne kan få dekket daglige behov uten å reise langt. Samtidig gir arealformålet på Myrgård mulighet til å supplere med offentlig eller privat tjenesteyting, for eksempel barnehage, nærmiljøsentre eller helserettede funksjoner, dersom behovet skulle melde seg. Slik kan boligfeltet ikke bare styrke de eksisterende tilbudene, men også utvide dem, slik at Langangen får et enda mer komplett lokalsamfunn. Slike tjenester er også med på å knytte folk sammen. For eksempel vil en styrket skole og barnehage, kombinert med butikken og idrettsaktiviteter, skape et miljø hvor familier kan omgås og barn kan vokse opp trygt. Å kunne leve i bygda uten å være avhengig av å reise ut for alt er en kvalitet som bør verdsettes høyt. Myrgård-utviklingen vil bygge videre på denne kvaliteten ved å øke folketallet nok til at eksisterende tilbud kan opprettholdes og nye kan utvikles.

Balanse mellom naturhensyn og utvikling

Noen innvendinger mot utbygging på Myrgård har tidligere gått på hensynet til naturverdier, spesielt knyttet til en kartlagt naturtype lågurteikeskog i området. Det er viktig for oss å påpeke at grunneier har tatt dette på alvor og engasjert uavhengige biologer til å vurdere naturverdiene. Deres kartlegging viser at det innenfor planområdet kun finnes én hul eik av betydning. Denne eiken kan ivaretas innenfor en reguleringsplan uten at det hindrer eller vesentlig reduserer utbyggingspotensialet. Med andre ord er det fullt mulig å gjennomføre reguleringen samtidig som man bevarer viktige naturinnslag i området. Eventuelle verdifulle trær eller småbiotoper kan legges inn som grønne fellesområder i reguleringsplanen. Lågurteikeskog er på nasjonal rødliste for naturtyper, men omfanget på Myrgård er svært begrenset. Gjennom god planlegging og tilpasning kan vi oppnå en balansert løsning der både naturverdier og boligutvikling ivaretas. Dette er i tråd med prinsippene om grønn og sosial bærekraft – vi ønsker å bygge et nabolag som harmonerer med landskapet, tar vare på det unike, og samtidig gir rom for mennesker i alle livsfaser.

Det er verdt å nevne at ny utbygging i dag uansett må følge strenge miljøkrav, for eksempel når det gjelder energieffektivitet, overvannshåndtering og bevaring av vegetasjon. Myrgård-prosjektet vil utarbeides med slike hensyn fra start, slik at utbyggingen bidrar til kommunens klimamål. Korteist boligbygging har også en klimaeffekt ved å redusere transportbehov. I Langangen vil nye boliger komme nær både kollektivtrasé og E18, noe som gir beboerne mulighet til miljøvennlig pendling samtidig som bilvei er kort. Summen av dette er at vi kan få til en bærekraftig utvikling.

Oppsummering og oppfordring

Dette innspillet handler om mer enn bare regulering av et boligfelt; det handler om å gi Langangen og Porsgrunn en mulighet til å vokse på en balansert og inkluderende måte. Myrgård-utbyggingen vil:

- Sikre en fremtid for Langangen skole ved å øke elevgrunnlaget, slik at skolen kan gjenreises etter brannen og fortsatt være hjertet i lokalsamfunnet.
- Skape moderne boliger og trygge rammer for småbarnsfamilier, slik at unge familier kan etablere seg i egen enebolig med hage – noe mange drømmer om.
- Tilrettelegge for eldre som ønsker å bo trygt, godt og lettstelt i nærmiljøet sitt, i stedet for å måtte flytte ut.
- Gi ungdom og førstegangskjøpere en vei inn i boligmarkedet gjennom rimeligere boalternativer (f.eks. via Husbanken), noe som kan motvirke at unge flytter vekk.
- Bygge opp under et lokalsamfunn der arbeidsplasser, boliger, skole, offentlig og privat tjenesteyting og natur henger sammen i en helhet – Langangen kan bli et forbilde på hvordan næringsutvikling, boliger og viktige tjenester kan gå hånd i hånd til felles beste.

Langangen har muligheten nå. Nye arbeidsplasser er etablert, butikken er på plass, folk har fått tro på bygda igjen og utbyggere investerer. Politikernes oppgave nå er å sikre at denne positive utviklingen ikke stopper opp, men tvert imot

gis ytterligere kraft gjennom kloke vedtak. Myrgård-feltet er allerede pekt ut som framtidig boligområde i kommuneplanen, med mulighet også for å integrere offentlige og private tjenester som styrker nærmiljøet ytterligere.

Vi vil derfor på det sterkeste oppfordre de folkevalgte til å støtte opp under oppstart av reguleringsarbeidet for Myrgård. Dette prosjektet er helt i tråd med overordnede planer og representerer akkurat den type helhetlig samfunnsutvikling Porsgrunn trenger i årene som kommer. Ved å gi grønt lys for Myrgård nå, sender kommunen et tydelig signal om at Langangen satses på og at Porsgrunn tar grep for å møte fremtiden proaktivt – til beste for både nåværende og kommende generasjoner.

Med vennlig hilsen

Steffan Lithell
Daglig leder
Maxbo Tekniske Tjenester AS
975 22 553
Steffan.lithell@maxbotekniske.no

**Steffan
Lithell**



Digitalt signert av Steffan Lithell
DN: cn=Steffan Lithell, o=Maxbo
TEkniske Tjenester AS, ou=, ,
email=steffan.lithell@maxbotekniske.no
Dato: 2025.08.29 08:13:27 +02'00'