

Vedlegg 4 – Underveismelding: status arealplan og oppstart av arbeid med fortetningsstrategi
Beregninger av behovet for flere boenheter i den nye planen

November 2019

Behov for boenheter i Sarpsborg kommune fram mot 2050

	Befolkningsutvikling	Behov for boenheter tilsvarende befolkningsøkningen
Status 1.1.2019	55997	-
Planperiode på 12 år 1.1.2021-31.12.2032	8800 nye personer	4200 nye boenheter
Langsiktig utvikling 2033-2050	15000 nye personer	7000 nye boenheter

Alternativvurderingen som må gjøres i arealplanen vil også vurdere ut fra SSB-prognosen om vekst for Sarpsborg.

Antall boenheter som kan måtte innløses for å gjennomføre de store samferdselsprosjektene
 Det må også tas i beregningene at gjennomføring av de store samferdselsprosjektene krever innløsning av boliger. Til sammen kan utbygging av dobbeltsporet jernbane mellom Rolvsøy og Klavestad, ny Sarpsbru, ny fv. 109 (fase 1) og ny rv. 22 mellom Hafslund og Dondern, kreve mellom 180-240 boenheter. Det er per i dag ikke sikkert om og når utbygging av dobbeltsporet jernbane vil skje.

	Kdp IC/Sarpsbru, Rolvsøy – Borg bryg.	Kdp IC/Sarpsbru, Borg bryg.- Klavestad	Fv. 109 – fase 1	Rv. 22 – Hafslund-Dondern	Totalt
Antall boenheter	88-120	38-64	Ca. 50	3	Ca. 180-240

Behovet i arealplanområdet i planperioden på 12 år (utenom sentrumsplanområdet)

- Ved en 50-40-10-fordeling av veksten, i tråd med målene i gjeldende arealplan og sentrumsplan om hvor befolkningsveksten skal komme, er det i dagens plan ca. 1000 boenheter flere enn det som er behovet i kollektivsonen/bysonen utenom sentrumsplanområdet. I lokalsentrene er det behov for maksimum ca. 240 nye boenheter hvis det skal legges til rette for 10% av befolkningsveksten der.

	Kollektivsonen og bysonen - 50% av veksten	Lokalsentre - maks. 10% av veksten	Omlandet - 0	Totalt
Behov for boenheter i planperioden	Ca. 2100 boenheter	Maks. ca. 420 boenheter	0	Ca. 2500 boenheter

Boligreserve i dagens plan	- Ca. 3570 + 400 fram til 2021 ¹ = - Ca. 3200	- Ca. 200 + 20 fram til 2021 = - Ca. 180	- Ca. 200	- Ca. 3600 boenheter
Boenheter riving samferdselsprosjekter	+ Ca. 94-120	+ 0	+ 0	+ Ca. 100 boenheter
Restbehov	= Ca. - 1000²	= Maks. ca. 240	= Ca. - 200	= Ca. - 1000 boenheter

- Ved en fordeling av veksten som tilsvarer hvordan det har vært de siste 10 årene (trend – se statistikk nederst), er det i dagens plan ca. 300 boenheter flere enn det som er behovet i kollektivsonen/bysonen utenom sentrumsplanområdet. Dagens plan møter omtrent hva som er behovet for lokalsentrene, hvis behovet følger fordelingen av veksten som har vært de siste 10 årene.

	Kollektivsonen - 67%	Lokalsentre - 5%	Omlandet - 4%	Totalt
Behov for boenheter i planperioden	Ca. 2800	Ca. 210	170	Ca. 3200 boenheter
Boligreserve i dagens plan	Ca. - 3400 + 400 fram til 2021 ³ = Ca. - 3200	Ca. - 200 + 20 fram til 2021 = - Ca. 180	Ca. - 200	Ca. - 3600 boenheter
Boenheter riving samferdselsprosjekter	+ Ca. 94-120	+ 0	+ 0	+ Ca. 100 boenheter
Restbehov	= Ca. - 300	= Ca. 30	= Ca. - 30	= Ca. - 300 boenheter

Øvrige fortetningsprosjekter

Boligreserven vist over tar ikke høyde for fortetningsprosjekter utenom pågående reguleringsplanprosesser.

Det vil være en del av arbeidet med fortetningsstrategi og arealplanen for øvrig å beregne hvor mange boenheter som kan realistisk sett løses gjennom fortetting i planperioden, og hvor mange som vil kreve nye framtidig utbyggingsområder.

¹ Boligreserven er beregnet i november 2019. Fram til den nye arealplanen blir vedtatt, vil noen av boligene bli ferdigutbygd og tatt i bruk, og derfor gå ut av boligreserven. Dette er beregnet til ca. 400 boenheter i kollektivsonen og bysonen utenfor sentrumsplanområdet, og 20 i lokalsentrene.

² Leseveiledning: I kollektivsonen og bysonen uten sentrumsplanområdet er det i dagens arealplan 800 boenheter flere enn det som er nødvendig for å møte 50% av den ønskede befolkningsveksten i Sarpsborg.

³ Boligreserven er beregnet i november 2019. Fram til den nye arealplanen blir vedtatt, vil noen av boligene bli ferdigutbygd og tatt i bruk, og derfor gå ut av boligreserven. Dette er beregnet til ca. 400 boenheter i kollektivsonen og bysonen utenfor sentrumsplanområdet, og 20 i lokalsentrene.

Behovet grovt beregnet etter planperioden, fram mot 2050

Med en årlig vekst på 1,2% er det beregnet et behov for 7000 nye boenheter for 2033-2050 i Sarpsborg kommune. Hvis ca. 60% av disse 7000 boenhetene kommer i arealplanområdet, er det et behov for ca. 4200 nye boenheter.

Boligbygging 2010-2019 (antall boenheter), fordelt per sone

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTALT 2010- 2019	%
Kollektivsonen (utenom bysonen):	53	63	68	48	64	50	74	236	492	411	1559	59 %
Bysonen (utenom sentrumsplanområdet):	4	6	2	0	29	51	30	18	23	61	224	8 %
Sentrumsplanområdet:	5	5	10	82	20	47	72	41	121	226	629	24 %
Lokalsenter:	6	10	9	4	5	17	14	19	29	16	129	5 %
Omlandet:	10	7	7	4	10	32	1	4	6	22	103	4 %
Hele kommunen:	78	91	96	138	128	197	191	318	671	736	2644	100 %