

Vedlegg 3 – Boligreserve og boligbehov

09.12.2021

Boligreserven i arealplanen skal dekke boligbehovet i planperioden. Kommunedirektøren beregner boligbehovet ut ifra målet i samfunnsplanen om 1,2 % årlig vekst. Dette gir et behov for 4 200 boenheter i hele kommunen for perioden 2021-2033. Dersom 40 % av disse lokaliseres i sentrumsplanområdet som er et mål, er det behov for omtrent 2 500 i arealplanområdet. Dersom 0,74 % årlig vekst legges til grunn, og ikke 1,2 % slik kommunedirektøren har gjort, er det kun behov for omtrent 1 600 boenheter i arealplanområdet.

		Boligbehov				Boligreserve i arealplanen	
		2021-2033				2021-2033	
		Antall boenheter	Antall boenheter			Planforslag, desember 2020	Oppdatert november 2021
		(1,2 % årlig vekst)	(0,74% årlig vekst)				
Totalt i kommunen, fordelt mellom:		<u>4200</u>	2600				
40 % i sentrumsplanområdet		1680	1040				
Arealplan	60% i arealplanområdet, fordelt mellom:	<u>2520</u>	<u>1560</u>	Arealplanområdet, fordelt mellom:	4300	<u>3800</u>	
	20 % - tettstedet, fortetting/transformasjon	840	520		Tettstedet, fortetting/transformasjon	1085	<u>870</u>
	30 % - tettstedet, nye boligområder	1260	780		Tettstedet, nye boligområder (ikke fortetting)	2750	2570
	Maks. 10 % i lokalsentrene	420	260		Lokalsentrene, nye boligområder (ikke fortetting)	400	370

Se lista med boligområdene under.

Boligreserven i arealplanen består både av fortetting- eller transformasjonsprosjekter og av nye boligområder som ikke kan regnes som fortetting. Tabellen viser at boligreserven i arealplanen per november 2021 er anslått til omtrent 3 800 boenheter til sammen, hvor nye boligområder (ikke fortetting) utgjør ca. 2 600 i tettstedet¹ og ca. 370 boenheter i lokalsentrene². Blant disse er kun 535 boenheter på områder som er nye i denne planen. De andre er videreført fra planen vedtatt i 2015. Boligreserven anslår omtrent 870 boenheter gjennom fortettingsprosjekter. Dette er prosjekter som er kjent nå, men potensialet er større enn dette. Det kan være noen av disse prosjektene ikke realiseres i planperioden, mens andre som ikke er med på lista vil kunne realiseres. De fleste boligområdene i planen er videreført fra gjeldende arealplan vedtatt i 2015.

Boligreserven i arealplanen er større enn det som regnes som behovet uansett hvordan behovet regnes ut. Denne forskjellen er en del av begrunnelsen for innsigelsene som fylkeskommunen og statsforvalteren har fremmet til boligområdene i planen. Til sammen har de fremmet innsigelse på fem områder, med totalt 485 boenheter.

Nye boligområder i planforslaget i desember 2020	Boenheter
Tettsted <i>Nedre Langgate 170, Raveien 35, Delås søndre/Navestad 140, Slabrottveien 18, Furuheimveien 12, Arvelia 50, Opstadveien 10</i>	435
Lokalsentre <i>Guslundåsen 100</i>	100
Annet <i>Kolstad</i>	25
Totalt	560 (hvorav 25 er gjennom et transformasjonsprosjekt og <u>535</u> er nye boligområder som ikke kan regnes som fortetting)

Innsigelser	Boenheter
Nedre Langgate - tettsted	170
Delås søndre/Navestad - tettsted	140
Arvelia - tettsted	50
Guslundåsen - lokalsenter	100
Kolstad - annet	25
Totalt	<u>485</u>

¹ Tettstedet defineres i denne sammenheng som området som strekker seg fra Greåker og Bjørnstad i vest til Kløvningsten og Sandbakken i øst og Hasle i nord.

² Lokalsentrene er Stasjonsbyen, Varteig, Ullerøy og Jelsnes.

Detaljert boligreserve i planforslaget:

Feltnr.	Områdenavn	Tettsted, lokalsenter, annet Fortetting eller nytt boligområde <i>(fet skrift: boligområder som er nye i planforslaget, dvs. som ikke er med i gjeldende arealplan vedtatt i 2015)</i>	Antall daa	Antall urealiserte boenheter, anslag - planforslag des. 2020	Antall urealiserte boenheter, anslag - per nov. 2021	Reguleringsstatus - per nov. 2021
B-11.2	Yvenåsen	Tettsted-nytt boligområde	100	245	245	Under regulering
B-5.1	Kløvningsten, felt B4	Tettsted-nytt boligområde	36	60	60	Under regulering
B-8.1	Maugesten øst	Tettsted-nytt boligområde	200	200	210	Under regulering
B-10.1	Moa - Lillemoveien	Tettsted-nytt boligområde	4	12	12	Under regulering
B-13.1	Vister / Del av Haraldstad	Tettsted-nytt boligområde	52	80	80	Under regulering
BA-13.4	Kongeveien - utenom Vistertoppen	Tettsted-nytt boligområde	14	12	12	Under regulering
BA-4.1	Bodalsstranda	Tettsted-nytt boligområde	49	120	120	Regulert
BA-5.1	Bergheim del 1 - syd	Tettsted-nytt boligområde	57	53	53	Regulert
BA-5.2	Bergheim del 2 - nord	Tettsted-nytt boligområde	50	45	45	Regulert
BA-5.3	Bjørnemyr	Tettsted-nytt boligområde	18	48	48	Regulert
BA-5.4	Kroken	Tettsted-nytt boligområde	55	116	5	Regulert
BA-5.5	Roligheten	Tettsted-nytt boligområde	80	138	138	Regulert
BA-5.6	Brusemyr	Tettsted-nytt boligområde	25	20	20	Regulert
BA-7.1	Navestad/Berg søndre	Tettsted-nytt boligområde	100	145	145	Regulert
BA-10.3	Opstad vest	Tettsted-nytt boligområde	100	220	220	Regulert
BA-10.4	Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest	Tettsted-nytt boligområde	18	44	28	Regulert
B-11.1	Langemyr (nordøst)	Tettsted-nytt boligområde	22	53	53	Regulert
BA-11.2	Haraholen	Tettsted-nytt boligområde	32	110	110	Regulert

Feltnr.	Områdenavn	Tettsted, lokalsenter, annet Fortetting eller nytt boligområde	Antall daa	Antall urealiserte boenheter, anslag	Antall urealiserte boenheter, anslag	Reguleringsstatus
		<i>(fet skrift: boligområder som er nye i planforslaget, dvs. som ikke er med i gjeldende arealplan vedtatt i 2015)</i>		-	-	-
				planforslag des. 2020	per nov. 2021	per nov. 2021
BA-11.3	Lekeveien / Yvenholen	Tettsted-nytt boligområde	11	62	0	Regulert
B-13.3	Knattås	Tettsted-nytt boligområde	54	100	100	Regulert
B-13.4	Langemyr (nordvest)	Tettsted-nytt boligområde	21	46	46	Regulert
BA-17.1	Helgebyveien (Del av Helgeby)	Tettsted-nytt boligområde	17	31	31	Regulert
BA-17.3	Nordneset	Tettsted-nytt boligområde	11	30	30	Regulert
BA-17.4	Øya seniortun, Norbyneset	Tettsted-nytt boligområde	7	40	40	Regulert
BA-23.1	Hasle nordre, 3 felt	Tettsted-nytt boligområde	15	14	14	Regulert
B-7.1	Hanserabben/ Nordbergfjellet	Tettsted-nytt boligområde	8	12	12	Ikke regulert, ikke under regulering.
BA-11.4	Hannestad bedehus	Tettsted-nytt boligområde	4	10	10	Ikke regulert, ikke under regulering.
B-13.2	Opstadfjellet	Tettsted-nytt boligområde	141	250	250	Ikke regulert, ikke under regulering.
BA-4.2	Nedre Langgate*	Tettsted-nytt boligområde	113	170	170	Ikke regulert, ikke under regulering.
B-5.2	Raveien*	Tettsted-nytt boligområde	27	35	35	Ikke regulert, ikke under regulering.
B-7.2	Delås søndre/Navestad*	Tettsted-nytt boligområde	250	140	140	Ikke regulert, ikke under regulering.
BA-10.11	Arvelia Opstad*	Tettsted-nytt boligområde	30	50	50	Ikke regulert, ikke under regulering.
B-13.5	Opstadveien 102A*	Tettsted-nytt boligområde	9	10	10	Ikke regulert, ikke under regulering
B-13.6	Slabrottveien*	Tettsted-nytt boligområde	6	18	18	Ikke regulert, ikke under regulering
B-17.1	Furuheimveien*	Tettsted-nytt boligområde	6	12	12	Ikke regulert, ikke under regulering
BA-10.1	Berntsen gartneri	Tettsted-fortetting/transformasjon	9	35	31	Regulert

Feltnr.	Områdenavn	Tettsted, lokalsenter, annet Fortetting eller nytt boligområde <i>(fet skrift: boligområder som er nye i planforslaget, dvs. som ikke er med i gjeldende arealplan vedtatt i 2015)</i>	Antall daa	Antall urealiserte boenheter, anslag planforslag des. 2020	Antall urealiserte boenheter, anslag per nov. 2021	Reguleringsstatus per nov. 2021
BA-10.2	Tindlund park	Tettsted-fortetting/transformasjon	33	180	0	Regulert
BA-10.5	Hans Børstads vei 10-12, Greåker	Tettsted-fortetting/transformasjon	9	31	31	Regulert
BA-10.6	Grålumveien 40	Tettsted-fortetting/transformasjon	2,7	11	11	Regulert
BA-10.7	Villa Tindlund	Tettsted-fortetting/transformasjon	8	16	16	Regulert
BA-10.8	Greåkerveien 33-35	Tettsted-fortetting/transformasjon	15	55	55	Regulert
BA-10.9	Teglverksveien	Tettsted-fortetting/transformasjon	45	66	66	Regulert
BA-13.2	Grålum allé 2	Tettsted-fortetting/transformasjon	4,2	16	14	Regulert
BA-13.3	Gaupefaret 20	Tettsted-fortetting/transformasjon	2,5	15	15	Regulert
BA-17.2	Del av Neset	Tettsted-fortetting/transformasjon	6,5	30	0	Regulert
BA-5.7	Kalabanen	Tettsted-fortetting/transformasjon	120	240	240	Ikke regulert, ikke under regulering.
Ikke feltnr.	Sarpsborg mek.	Tettsted-fortetting/transformasjon		190	190	Regulert
Ikke feltnr.	Meieriet	Tettsted-fortetting/transformasjon		200	200	Under regulering
BA-19.1	Tune båtbyggeri	Lokalsenter-fortetting/transformasjon	11	7	0	Regulert
B-3.1	Åslien	Lokalsenter-nytt boligområde	35	50	50	Under regulering
B-1.1	Lysås	Lokalsenter-nytt boligområde	95	36	36	Under regulering
BA-3.1	Guslundåsen	Lokalsenter-nytt boligområde	88	22	13	Regulert
BA-3.2	Grimstad, Stasjonsbyen	Lokalsenter-nytt boligområde	40	24	24	Regulert
BA-3.3	Strandvollen, Høysand	Lokalsenter-nytt boligområde	14	18	18	Regulert
BA-23.2	Brunsbkollen	Lokalsenter-nytt boligområde	74	80	61	Regulert
B-19.1	Ødegården, Jelsnes	Lokalsenter-nytt boligområde	25	25	25	Ikke regulert, ikke under regulering
B-23.1	Strømnesåsen, Varteig	Lokalsenter-nytt boligområde	25	34	34	Ikke regulert, ikke under regulering

Feltnr.	Områdenavn	Tettsted, lokalsenter, annet Fortetting eller nytt boligområde <i>(fet skrift: boligområder som er nye i planforslaget, dvs. som ikke er med i gjeldende arealplan vedtatt i 2015)</i>	Antall daa	Antall urealiserte boenheter, anslag planforslag des. 2020	Antall urealiserte boenheter, anslag per nov. 2021	Reguleringsstatus per nov. 2021
B-23.2	Vartun, Varteig	Lokalsenter-nytt boligområde	5	5	5	Ikke regulert, ikke under regulering
B-3.2	Guslundåsen øst*	Lokalsenter-nytt boligområde	220	100	100	Ikke regulert, ikke under regulering
BA-19.2	Kolstad*	Annet-fortetting/transformasjon	33	25	25	Ikke regulert, ikke under regulering
BA-23.3	Sorgenfri, Ise	Annet-nyttboligområde	15	10	6	Regulert
TOTALT				4272	3838	