



Sarpsborg
kommune

Boligreserve og boligbehov

Vedlegg, sak om nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel
2024-2036

Datert 05.07.2023 (med endringer vedtatt av bystyret 14.11.2023)



INNHold

INNHold	2
BOLIGBEHOV	3
BOLIGRESERVE I PLANEN, OVERSIKT	3
BOLIGRESERVE I PLANEN, OVERSIKT	FEIL! BOKMERKE ER IKKE DEFINERT.
DETALJERT BOLIGRESERVE I PLANEN	5



Boligbehov

Boligreserven i arealplanen skal dekke boligbehovet de kommende 12 årene.

Kommunedirektøren beregner boligbehovet ut ifra målet i samfunnsplanen om 1,2 % årlig befolkningsvekst. Per 1. januar 2023 var det 59 038 innbyggere i Sarpsborg. Hvis befolkningen vokser med 1,2 % årlig, vil det være ca. 69 000 innbyggere innen slutten av planperioden. Dette gir et behov for ca. 4 400 boenheter i hele kommunen for perioden 2024-2036.

Dersom 40 % av disse 4 400 boenhetene lokaliseres i sentrumsplanområdet som er et mål, er det behov for omtrent 2 600 boenheter i arealplanområdet. Dersom man legger til grunn SSB sitt alternativ MMMH og ikke 1,2 % slik kommunedirektøren har gjort, er det kun behov for omtrent 1 440 boenheter i arealplanområdet.

	Boligbehov 2024-2036	
	Antall boenheter (1,2 % årlig vekst)	Antall boenheter (SSB MMMH)
Totalt i kommunen, fordelt mellom:	4400	2400
40 % i sentrumsplanområdet	1800	960
60% i arealplanområdet, fordelt mellom:	2600	1440
<ul style="list-style-type: none"> 20 % - tettstedet, fortetting/transformasjon 	880	480
<ul style="list-style-type: none"> 30 % - tettstedet, nye boligområder 	1320	720
<ul style="list-style-type: none"> Maks. 10 % i lokalsentrene 	440	240

Tabell 1 Beregning av boligbehove for perioden 2024-2036

Boligreserve i planen, oversikt

Boligreserven i arealplanen består både av boligområder som skal fortettes/transformeres og av nye utbyggingsområder. Tabell 4 på de neste sidene viser et anslått antall boenheter som kan bygges innenfor de enkelte fortetting-/transformasjonsområdene og nye utbyggingsområdene. For områder som er regulert, er tallet hentet fra reguleringsplanen. For områder som ikke er regulert ennå, er det gitt et grovt anslag basert på størrelsen på området og hvorvidt området er avsatt til vesentlig fortetting eller lav-moderat fortetting.

Den totale reserven i planen utgjør ca. 5 272 boenheter. Av disse er over 4709 boenheter i tettstedet. Ca. 447 boenheter er i lokalsentrene (Jelsnes, Varteig, Ullerøy, Stasjonsbyen).

Boligreserve i arealplanen , fordelt mellom sone	
(anslag antall boenheter)	
Bysone	26
Bydelssentre	84
Øvrig tettsted	4709
Lokalsentre	447
Utenfor	6
Totalt	5272

Tabell 2 Boligreserve, fordelt mellom bysone, bydelssentre, øvrig tettsted, lokalsentre og resten av kommunen

Boligreserven har med seg en del prosjekter som regnes som fortetting eller transformasjon. Av de ca. 5272 boenheterne utgjør fortettingsprosjekter i overkant av 1 200 boenheter. Det vil si at ca. 4 000 boenheter er i utbyggingsområder som ikke regnes som fortetting eller transformasjon.

Boligreserve i arealplanen, fordelt mellom fortetting og ikke fortetting	
(anslag antall boenheter)	
Fortetting eller transformasjon	1240
Nye utbyggingsområder (utbyggingsområder som ikke er fortetting/transf.)	4032
Totalt	5272

Tabell 3 Boligreserve fordelt mellom fortetting og nye utbyggingsområder

De fleste boligområdene som ikke er fortetting eller transformasjon, er videreført fra arealplan 2025-2026. De nye boligområdene i planen som ikke er fortetting utgjør ca. 445 boenheter. Disse er vist med stjerner i oversikten på de neste sidene.



Detaljert boligreserve i planen

Tall per 01.01.2023

Områdenavn	Feltnr. 1. utkast KPA 2024- 2036	Feltnr 3. utkast KPA 2024- 2036	Status regulering Per 01.05.2023	Vedta k regpl an	KPA soner	Fortet./ transf. 1	Antall daa ²	Antall boenheter som kan bygges ³
Områder som er regulert:								
Hundskinn	Ingen	B-7	Vedtatt	2010	Bysone	Nei	-	12
Guslundåsen	BA-03.1	B-18	Vedtatt	1987	Lokalsenter	Nei	-	10
Brunsbkollen	BA-23.2	B-19	Vedtatt	2018	Lokalsenter	Nei	-	60
Opstad vest	BA-10.3	B-1	Vedtatt	2015	Tettsted	Nei	-	230
Hasle nordre, 3 felt	BA-23.1	B-10	Vedtatt	1975	Tettsted	Nei	-	15
Bergheim	BA-05.2 BA-05.1	B-11	Vedtatt	2019	Tettsted	Nei	-	90
Bjørnemyr	BA-05.3	B-12	Vedtatt	2019	Tettsted	Nei	-	40
Roligheten	BA-05.5	B-13	Vedtatt	2016	Tettsted	Nei	-	136
Brusemyr nord	BA-05.6	B-14	Vedtatt		Tettsted	Nei	-	192
Navestad - Berg søndre	BA-07.1	B-16	Vedtatt	2018	Tettsted	Nei	-	140
Bodalstranda	BA-04.1	B-17	Vedtatt	2019	Tettsted	Nei	-	112
Nedre Vetaberget, Greåkerdalen vest	BA-10.4	B-2	Vedtatt	2009	Tettsted	Nei	-	24
Teglverksveien	BA-10.9	B-3	Vedtatt	2010	Tettsted	Ja	-	40
Haraholen	BA-11.2	B-4	Vedtatt	2005	Tettsted	Nei	-	111
Knattås	B-13.3	B-5	Vedtatt	2021	Tettsted	Nei	-	117
Maugesten	B-08.1	B-6	Vedtatt	2022	Tettsted	Nei	-	210
Helgebyveien (Del av Helgeby)	BA-17.1	B-8	Vedtatt	2013	Tettsted	Nei	-	35
Øya seniortun, Norbyneset	BA-17.4	B-9	Vedtatt	2015	Tettsted	Nei	-	40
Gaupefaret 20	BA-13.3	BA.B-2	Vedtatt	2020	Tettsted	Ja	-	15
Grålumveien 40 A	BA-10.6	BA.B-3	Vedtatt	2019	Tettsted	Ja	-	10

¹ Følgende regnes som fortetting/transformasjonsområder:

- Områder som er helt bebygd fra før.
- Områder som er delvis bebygd, delvis ubebygd, og hvor delen som er ubebygd er mindre enn 10 daa og ikke har dyrket mark.

² Antall daa oppgis kun for områder som ikke er under regulering, eller hvor regulering er igangsatt, men reguleringsplanen ikke er lagt ut til offentlig ettersyn ennå.

³ Antall boenheter er hentet fra reguleringsplaner der reguleringsplanen er vedtatt eller lagt ut til offentlig ettersyn. For områder som ikke er under regulering, eller hvor reguleringsplanen ikke er lagt ut til offentlig ettersyn ennå, er det regnet ut et teoretisk potensial basert på 2 boenheter per daa for lav-moderat fortetting og 6 boenheter per daa for områder for høy fortetting. Tallet er redusert noe i enkelte områder, for eksempel hvor området er veldig stort og det er naturlig at store grøntområder sikres i reguleringsplanen, eller hvor arealplanen krever varierte boligtyper, noe som vil tilsi en noe lavere utnyttelse. Det er lagt til grunn 1 bolig per daa i områder hvor bystyret vedtok 14.11.2023 at området skal ha frittliggende småhusbebyggelse.

Områdenavn	Feltnr. 1. utkast KPA 2024-2036	Feltnr 3. utkast KPA 2024-2036	Status regulering Per 01.05.2023	Vedtatt regplan	KPA soner	Fortet./transf. 1	Antall daa ²	Antall boenheter som kan bygges ³
Villa Tindlund	BA-10.7	BA.B-4	Vedtatt	2009	Tettsted	Ja	-	6
Hans Børstads vei 10-12, Greåker	BA-10.5	BA.B-5	Vedtatt	2017	Tettsted	Ja	-	31
Sarpsborg mekaniske verksted - Greåkerveien 121 - 123	BA-10.10	BA.B-6	Vedtatt	2021	Tettsted	Ja	-	224
Greåkerveien 33-35	BA-10.8	BA.B-7	Vedtatt	2009	Tettsted	Ja	-	55
Tubus, Grålumveien 125	Ingen	Ingen	Vedtatt	2018	Tettsted	Ja	-	50
Berntsen gartneri	BA-10.1	Ingen	Vedtatt	2009	Tettsted	Ja	-	28
Bjørnstad boligområde	Ingen	Ingen	Vedtatt	2013	Tettsted	Nei	-	29
Kløvningsten B3	Ingen	Ingen	Vedtatt	2012	Tettsted	Nei	-	4
Sorgenfri, Ise	BA-23.3	B-15	Vedtatt	2008	Utenfor tettsted og lokalsenter	Nei	-	6
Områder som må reguleres:								
Kløvningsten, felt B4	B-05.1	B-32	Offentlig ettersyn, ikke vedtatt		Tettsted	Nei	-	4
Ugleveien - Gaupefaret	Ingen	BA.B-11	Offentlig ettersyn, ikke vedtatt		Tettsted	Ja	-	56
Bjergås	Ingen	BA.B-12	Offentlig ettersyn, ikke vedtatt		Tettsted	Ja	-	95
Bjørnstadveien 50, del 2	Ingen	BA.B-1	Igangsatt		Bydelssenter	Nei	14	84
Guslund nedre, Åslien	B-03.1	B-36	Igangsatt		Lokalsenter	Nei	25	50
Lysås, Ullerøy	B-01.1	B-37	Igangsatt		Lokalsenter	Nei	50	100
Vister / Del av Haraldstad	B-13.1	B-20	Igangsatt		Tettsted	Nei	67	134
Moa - Lillemoveien	B-10.1	B-24	Igangsatt		Tettsted	Nei	5	8
Yvenåsen	B-11.2	B-26	Igangsatt		Tettsted	Nei	151	540
Yvenveien	Ingen	BA.B-12	Igangsatt		Tettsted	Ja	8	48
Tidligere Østfoldmeieriet	BA-6.1	BA.B-14	Igangsatt		Tettsted	Ja	31	186
Tunborg	Ingen	BA.B-8	Igangsatt		Tettsted	Ja	55	264
Furuheimveien*	B-17.1	B-28	Ikke igangsatt		Bysoner	Nei	7	14
Strømnesåsen, Varteig	B-23.1	B-38	Ikke igangsatt		Lokalsenter	Nei	30	60
Ødegården, Jelsnes	B-19.1	B-39	Ikke igangsatt		Lokalsenter	Nei	24	48
Opstadjellet	B-13.2	B-23	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	86	172
Slabrottveien*	B-13.6	B-25	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	7	14
Kalabanen	BA-5.7	B-29	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	116	487

Områdenavn	Feltnr. 1. utkast KPA 2024-2036	Feltnr 3. utkast KPA 2024-2036	Status regulering Per 01.05.2023	Vedtatt regplan	KPA soner	Fortet./transf. 1	Antall daa ²	Antall boenheter som kan bygges ³
Raveien*	B-05.2	B-30	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	28	36
Hanserabben/Nordbergfjellet	B-07.1	B-33	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	8	16
Delås søndre/Navestad	B-7.2	B-34	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	102	204
Nedre Langgate*	BA-04.2	B-35	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	113	226
Nationaltomta, Kurland*	Ingen	BA.B-9	Ikke igangsatt		Tettsted	Ja	6	24
Markveien vest	Ingen	BA.B-15	Ikke igangsatt		Tettsted	Ja	18	108
Brusemyr sør	Ingen	B-31	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	14	67
Parkåsen*	Ingen	B-21	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	31	31
Nedre Vetaberget, Opstad/Greåkerdalen vest*	Ingen	B-22	Ikke igangsatt		Tettsted	Nei	5	5
Brunsbøkollen II, Varteig*	Ingen	B-40	Ikke igangsatt		Lokalsenter	Nei	119	119
					Boligreserve i arealplanen:			
					Bysone 26			
					Bydelssentre 84			
					Øvrig tettsted 4709			
					Lokalsentre 447			
					Utenfor 6			
					Totalt 5272			

* Utbyggingsområder som er nye i revidert kommuneplanens arealdel, dvs. som ikke var utbyggingsområder i kommuneplanens arealdel 2015-2026.