



**SKIPTVET KOMMUNE**

*Klart vi kan!*

*Kvalitet – Engasjement - Samspill*

## **Delutredning for Kommunedelplan for Sentrum**

### **«Sentrumsplanen»**

**Full rullering**

# **BEHOVSANALYSE FOR BOLIGTYPER**



**Status: forslag - 16.02.2021**

(Nasjonal arealplannummer: 3015 2020 0001)

**Plannummer:2020 0001**

**Saksnr.: 19/695**

*Bilde på framsiden: kilde Skiptvet kommune, tatt med drone i 2015*

*Planforslag utarbeidet av virksomhet Plan Landbruk og Teknikk.*

<b>Revisjons nr.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Beskrivelse:</b>	<b>Utarbeidet:</b>
-	<i>Se dato på framside</i>	<i>Høringsutkast</i>	<i>FvdR</i>

---

# Innhold

<b>INNHold</b> .....	<b>3</b>
<b>1. SAMMENDRAG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. INNLEDNING</b> .....	<b>8</b>
2.1 BAKGRUNN .....	8
2.2 METODIKK .....	8
2.3 KILDER OG REFERANSER .....	8
2.4 SYSTEMATIKK.....	9
<b>3. NÅVÆRENDE STATUS</b> .....	<b>10</b>
3.1 BEFOLKNING.....	10
3.2 BOLIGER .....	13
3.3 VURDERING .....	16
<b>4. PLANLAGT BOLIGBYGGING</b> .....	<b>17</b>
4.1 KOMMUNEPLANEN 2019.....	17
4.2 REGULERINGSPLANER.....	18
4.3 BOLIGSOSIAL HANDLINGSPLAN 2018.....	18
4.3 BYGGESAKER.....	19
4.4 FORTETTING.....	19
4.5 VURDERINGER .....	21
<b>5. SAMLET BEHOV</b> .....	<b>22</b>
5.1 BEFOLKNING.....	22
5.2 BOLIGER .....	23
5.3 VURDERING .....	25
<b>6 SAMLET VURDERING</b> .....	<b>27</b>
6.1 SAMMENFATNING .....	27
6.2 KONKLUSJON .....	29
<b>5 KILDEHENVISNING</b> .....	<b>32</b>

# 1. Sammendrag

Nr.	Tema:	Beskrivelse:
1	Plannavn	«Sentrumsplanen»
2	Arkivsak	19/695
3	Kommunenr.	3015 (Skiptvet)
4	Plannummer	2020 0001
5	Formål	Sentrumsutvikling - senterstruktur
6	Avgrensning	Grense på senterstruktur og LNF
7	Sammendrag	Delutredning handler om å ta stilling til framtidig behov for varierte boligtyper i senterstruktur for Meieribyen.
8	Framdriftsplan	Utkast 26.02.2020 til behovsanalysen ble levert som referatsak til Hovedutvalg, formannskap og til slutt til kommunestyret i møte 15.04.2020. Den ligger til grunn for denne delutredningen som er vedlegg til planforslaget.
9	Organisering	Skiptvet kommune

## Sammenfatning:

Formålet med denne delutredningen er om dagens Sentrumsplanen har planlagt tilstrekkelig areal for boligbygging og om mottatte endringsforslag imøtekommer nåværende og framtidens behov for varierte boligtyper.

### Her følger en kort oversikt:

Det er fremdeles behov for eneboliger.

Utvikling i tomannsboliger blir stabilt for kommende 12 år. I dag mangler det ledige tomter avsatt for tomannsbolig.

Rekkehus (inkl. flermannsbolig) blir tatt opp av private utbyggere. Det er viktig at sentrumsplan forenkler saksbehandling ift. i dag med dispensasjoner. Fortetting med kvalitet skal være hovedtema i utforming av bestemmelser og retningslinjer.

Ungdom vil bosette seg tidligere for å prøve selvstendig utvikling. Utleie marked er ikke vurdert i denne delutredningen.

Leiligheter er sikret av kommunale reguleringer for Torget og Holstadåsen.

Omsorgsleiligheter og behov fra bolig sosialhandlingsplan blir fulgt opp av detaljregulering for Torget.

Sammenstilling av framtidige hushold blir annerledes enn før.

Det ventet doubling av aldersgruppe 80+. Det er usikkert hvilke behov den har på langsikt. Det kan være behov for praktisk utforming av sentrumsplanen for å kunne imøtekomme endringer. Søkelys på fortetting med kvalitet og transformasjon i nåværende boligfelt kan hjelpe til å imøtekomme nytt behov.

For å sikre langsiktig utvikling er kommunen nødt til å avsette stort nok areal.

Sentrumsplanen samt mottatte arealinnspill kan bare delvis sikre takten i boligbygging ift. befolkningsvekst mot 2032 og 2050. Det kreves aktiv planlegging og samarbeid av kommunen og private for å oppnå behovet.

Framtidige arealformål for boliger i nåværende sentrumsplan krever ny vurdering om disse fremdeles er aktuelt for boligutvikling. Stort boligfelt for Larsåsen vurderes på nytt i sammenlikning med Koffeldåsen. Koffeldåsen ble bare illustrert i planbeskrivelse av forrige rulleringen i 2015.

### Boligreserve for Skiptvet i perioden 2020-2050:

Tabellen nedenfor viser i fire grupper utvikling av boligutvikling over tid.

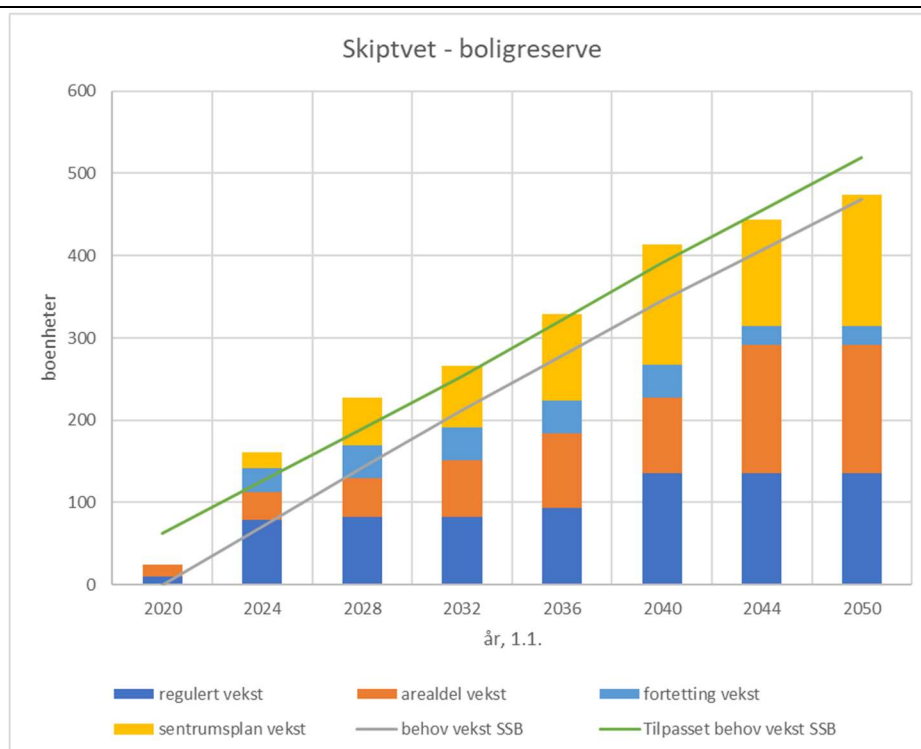


Diagram: Boligreserve er forskjell mellom samlet kolonne og linje.

«**regulert vekst**» er andel boliger som er allerede regulert i detaljreguleringer eller byggesaker (status 2020). mot 2032: 83 boenheter.

«**arealdel vekst**» er andel boliger som er avsatt i gjeldende arealplaner og krever detaljregulering før en kan starte bygging (status 2020). mot 2032: 68 boenheter.

«**fortetting vekst**» er andel boliger som er antatt innenfor nåværende arealformål som kan fortettes med en rimelig sannsynlighet. Mot 2032: 40 boenheter.

«**sentrumsplan vekst**» er andel boliger som er estimert etter godkjente arealinnspill og samlet vurdering (planforslag). Mot 2032: 75 boenheter.

Samlet antatt planlagt vekst mot 2032: 266 boenheter.

«**behov vekst SSB**» er antatt i snitt 70 boliger per 4 år i antatt takt for 1 % befolkningsvekst jf. Fylkesplanens føringer og scenariet 2 og SSB sitt framskriving datert 18.08.2020. Dette samsvarer også med satsingen i Samfunnsdelen. Mot 2032: 212 boenheter.

«**tilpasset behov vekst SSB**» er antatt behov etter alternativanalyse som tar høyde for endret boligtypebehov for noen aldersgrupper. Antatt endringen skjer fra enebolig til andre boligtyper. Mot 2032: 253 boenheter. Per saldo er antatt boligreserver per 1.1. 2032: + 13 boenheter.

Tabellen viser boligreserve, fordelt per boligtype per 1.1. for året i kolonne:

saldo	1.1.2020	2032	2040	2050
enebolig	1139	20	5	-16
tomannsbolig	140	1	4	8
rekkehus	136	11	14	19
leilighet	112	3	22	-5
omsorg	37	-10	-22	-51
<b>sum</b>	<b>1564</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>-45</b>

Forklaring av tabellen:

Enebolig har underskott per 1.1.2050.

Tomannsbolig har noe reserve.

Rekkehus (inkl. flermannsbolig) har rimelig reserve.

Leiligheter (lav- og høyblokker) har noe underskott mot 1.1.2050.

Omsorg (omsorgsleiligheter og trygdeboliger) har per 1.1.2032 allerede underskott og videre mot 1.1.2050. Dette er på grunn av antatt økt behov for slike boligtyper.

Antall tilrettelagde omsorgsboliger i borettslag Eika og Brekkevoll har en avtale som slutter i 2021 og 2022. Det betyr at tilbudet skal løses på annet måte. Det handler om 26 boenheter som i dag blir brukt av 36 personer. Denne konsekvensen er ikke innarbeidet i tabell ovenfor med boligreserve.

#### Estimat for boligfelt bygging:

Estimert fordeling for nytt boligfelt med småhusbebyggelse bør være i snitt 45% enebolig, 27% tomannsbolig og 28% rekkehus/flermannsbolig for å oppnå estimert tilpasset boligbehov mot 2032.

#### Andeling spredt boligbygging uten tettstedet:

Avsatte takter i arealdelen 3 boliger per år og maksimumtal 8 boliger per 4-års periode stemmer fremdeles.

#### Befolkning i Skiptvet:

1.1.2020 er folketallet 3805.

1.1.2021 er folketallet 3825.

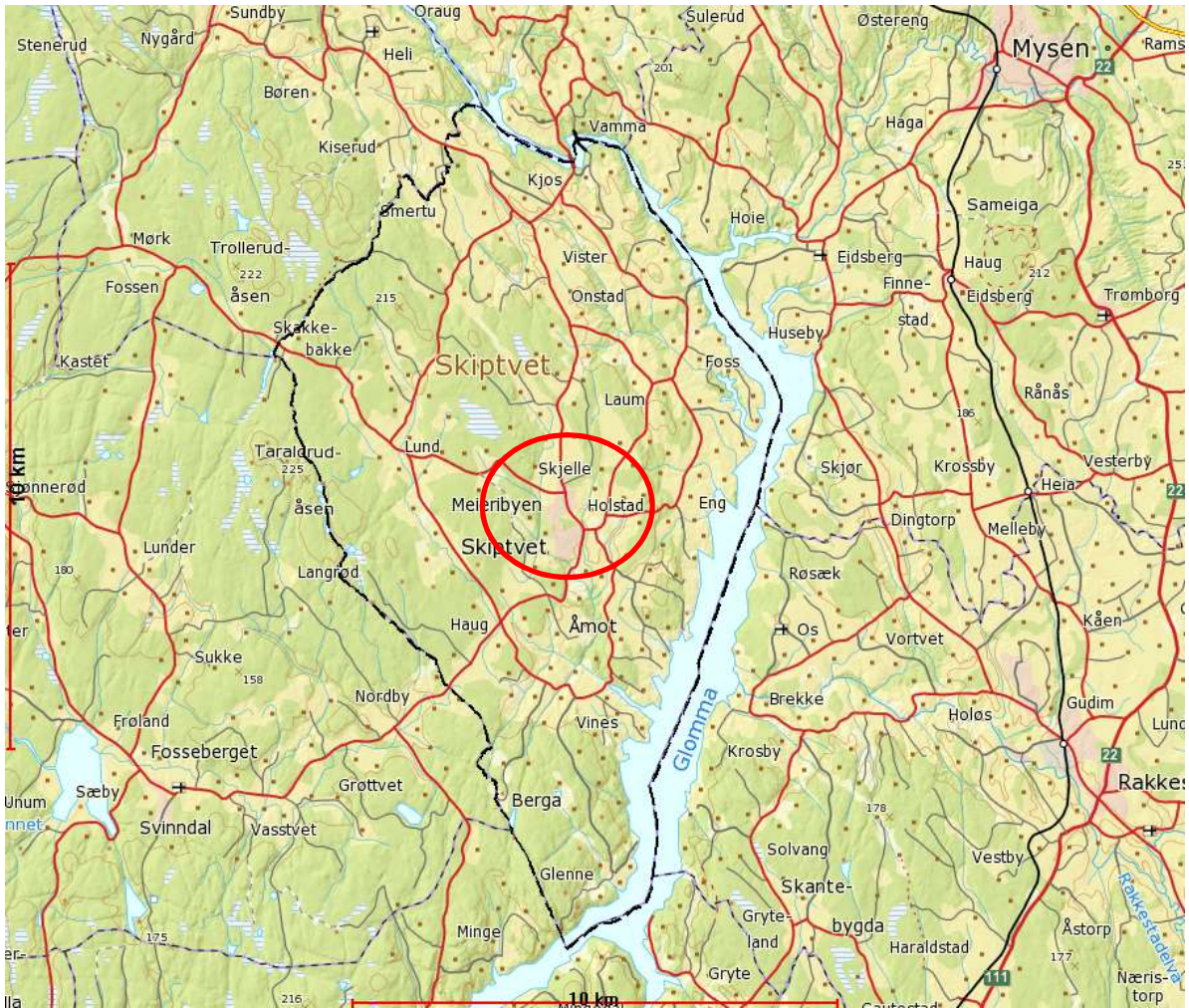
#### Estimat for boligbygging for kommende 12 år:

For kommende 12 årsperioden er estimert fordeling av boligtyper etter planlagt boligutvikling:

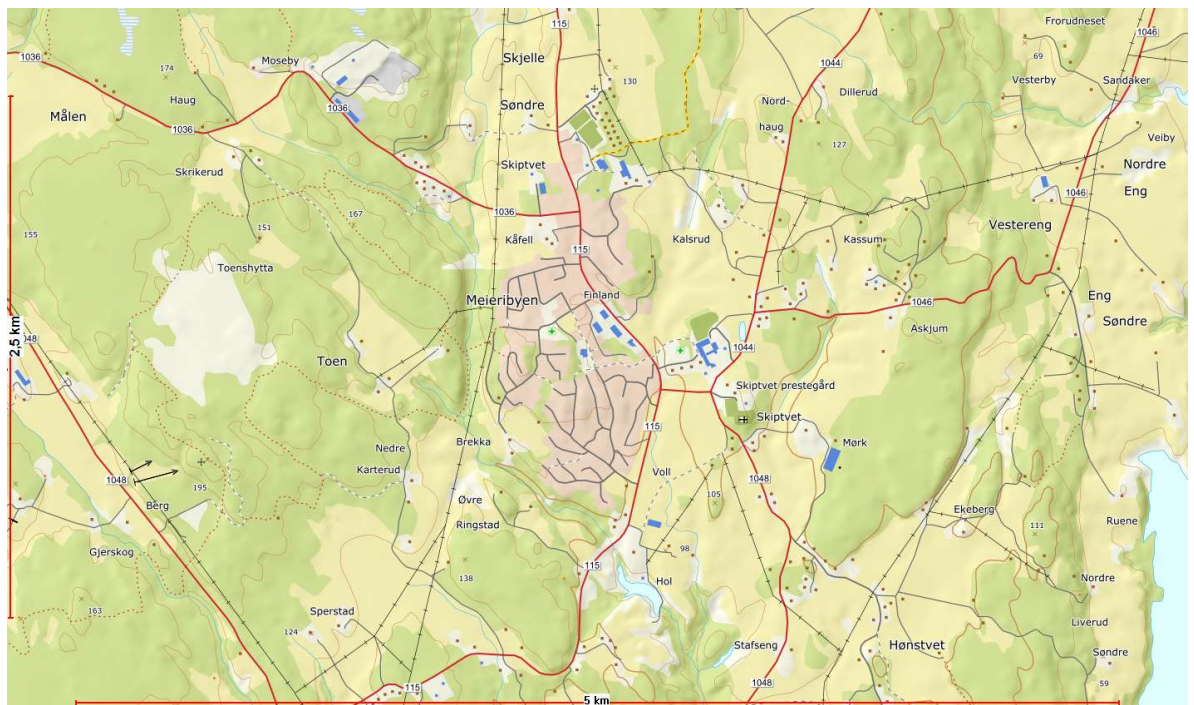
<b>Boligtype fordeling mot 2032</b>	<b>enebolig</b>	<b>tomanns</b>	<b>Rekkehus / flermannsbolig</b>	<b>Leilighet i blokk</b>	<b>Omsorgsbolig</b>	<b>I alt</b>
Antall pr år	6,3	3,8	3,8	6,1	6,3	26,2
Andel pr type	24%	14%	15%	23%	24%	100%
gruppering	Småhusbebyggelse i boligfelt 100%					
Andel pr gruppe	45%	27%	28%			

Tabellen er tilpasset siste endringer angående ekstra behov for 36 omsorgsboliger innen 2032 på grunn av frafall av 26 boenheter i borettslag Eika og Brekkevoll, samt ovenfor nevnte manglende 10 boenheter mot 2032 i tabell for boligreserve.

For hver ny enebolig bør det bygges en omsorgsbolig.



Figur 1: Oversiktskart Skiptvet kommune. Planområdet er merket med rød ring.



Figur 2: Oversiktskart for Meieribyen.

## 2. Innledning

### 2.1 Bakgrunn

Kommunen har varslet planoppstart med planprogram i kommunestyremøtet 15.04.2020 for rullering av kommunedelplan for sentrum, «Sentrumsplanen», vedtatt i 2015 og sist revidert i 2018.

Til orientering ble politiske utvalg informert om et utkast av behovsanalyse for boligtyper. Notat ble sendt som referatsak til kommunestyret 15.04.2020.

Denne delutredningen er bygd på samme forutsetninger og har oppdatert grunnlagsdata for å vise aktuelt situasjon for å legge til grunn for planforslag for Sentrumsplanen.

Analysen skal følge opp bl.a. disse strategiene:

- at flere skal kunne eie egen bolig
- at leie skal være et trygt alternativ
- sosial bærekraft i boligpolitikken,
- tydelige roller
- nødvendig kunnskap og kompetanse

### 2.2 Metodikk

I nedenfor utarbeidete kapitler kommer fram oversikt over antall personer per aldersgruppe i befolkning for Skiptvet, antall boligtyper og antall planer for:

- Nåværende status per 2020
- Planlagt boligbygging per 2020
- Samlet behov for kommende 12 år.

Til slutt i samlet vurdering kommer fram om dagens planlegging er framtidsrettet og krever eventuelt tilpasning for å møte behov i det kommende 12 år som er perioden for en kommune(del)plan.

Formålet med denne delutredningen er om dagens Sentrumsplanen mangler noe, om mottatte endringsforslag imøtekommer nåværende og framtidens behov.

### 2.3 Kilder og referanser

Analysen bruker fakta fra Statistisk Sentralbyrå (SSB), se [www.ssb.no](http://www.ssb.no).

Sist kjente framskrivningen er fra 2018. Det brukes hovedalternativet «MMMM» ifølge tabellen 11668\*. Dette alternativet representerer mest mulig snitt vekst i Skiptvet over lengre tid, om lag 1,0 % per år. Se satsingsområdet og en av strategier for bokommune i samfunnsdelen vedtatt i 2019:

**«Målet er at innbyggertall i kommunen skal øke med minst 1 % per år.»**

**«Kommunen bidrar til variasjon i boligtyper med hensyn til størrelse, eierform og pris for å møte prioriterte gruppers behov i et presset boligmarked.»**

*\* fotnote: «MMMM» kalles mellomalternativet og ifølge SSBs vurdering brukes dette som hovedalternativet. Hvert alternativ beskrives ved fire bokstaver i følgende rekkefølge: fruktbarhet, levealder, innenlandsk flytting og innvandring (M = middels). 18. august 2020 skal framskrivningen oppdateres med nye tabeller, se 12882 og 12887.*

Aldersgrupper sammensettes etter livsløp. Viktig tilpasning i forhold til utkastet 15.04.2020 er at i denne delutredningen aldergruppe 80 år og eldre er tatt med. Undersøkelser har funnet at i kommende åra denne grupper skal vokse mest.

Valgte boligtyper er sammensett med bruk av beskrivelser i veiledning til byggeteknisk forskrift TEK 17 kap. 5 og 6 «Grad av Utnytting» H-2300-B, sidene 12 og 13 (utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet).

I tillegg er det brukt geografisk informasjons system som analyseverktøy.

Se [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) med applikasjon «befolkningsanalyse». Dette verktøyet har



mulighet å koble personer mot bygninger de bor i med utgangspunkt av dagens registreringer i Matrikkelens bygningsbasen og stedfestet adresser.

Fylkesplanen for Østfold mot 2050, vedtatt i 2018, har gitt retningslinjer for varierte boligbygging med kvalitet, transformasjon og fortetting i hovedsak innenfor senterstruktur for byer og tettsteder. Meieribyen er kvalifisert som tettsted med mindre enn 5000 innbyggere.

## 2.4 Systematikk

Framskrivning er utarbeidet per 4. år som er perioden kommunene bruker i kommunevalg. Tall er beregnet per 1. januar for aktuelt år (S1).

S1 - Dato per 1. januar	Merknad
2018*	Startår for tidligere analyse, erstattet av 2020
<b>2020*</b>	<b>Første analyse år</b>
2024	Etter 4 år, rullering vurderes
2028	Etter 8 år, utbyggingsperioden
2032	Etter 12 år, varighet arealdelen
2036	Etter 16 år, mellom langsiktig
2040	Etter 20 år, langsiktig

\* fotnote: tabell 11668, SSB kommer med ny analyse 18.08.2020, se tabell 12882.

Delutredninger bruker denne aldersgrupper (S2):

S2 - Aldersgruppe	livsløp
0-1 år	Født
2-5 år	Barn
6-15 år	Ungdom
16-20 år	Videregående utdanning
21-66 år	Arbeidsaktiv
67-79 år	Pensjonist
80 + år	Pensjonist med evt. omsorgsbehov

Følgende valgte gruppering for boligtyper er brukt (S3):

S3 - Boligtyper	Beskrivelse	Boenheter
Enebolig*	Frittliggende småhus, beregnet på en husstand, eventuelt med sekundær leilighet.	1 – 2
Tomannsbolig	Frittliggende småhus, beregnet på to husstander, Horisontalt eller vertikalt delt.	2
Rekkehus	Konsentrert småhus med tre eller flere selvstendige boenheter på rekke. Annet navn: Kjedehus, terrassert.	3+
	Konsentrert småhus, firemannsbolig, 2 etasjer med totalt fire leiligheter.	4
Leilighet	Konsentrert småhus, lavblokk, inntil 4 etasjer, 4 eller flere leiligheter.	4+
	Konsentrert småhus, høyblokk, flere enn 4 etasjer, 4 eller flere leiligheter.	4+
	Leilighet(er) som del av annet type bebyggelse.	1+
Omsorgsbolig	Grupperte leiligheter med offentlige eller private omsorgstjeneste (Sykeheim og bo- og servicesentre).	4+

\* fotnote: Etter analyse av registrerte bo adresser kom det fram at noen bor på fritidsbebyggelse. Disse er tatt med i tallet for enebolig.

### 3. Nåværende status

#### 3.1 Befolkning

Denne tabellen A viser oversikt over antall personer i Skiptvets befolkning i perioden 1996 – 2020 for hvert 4 år (kommunevalgperioden).

I perioden er vekst per år har blitt mindre enn 1,0 %.

Tema A	1996	2000	2004	2008	2012	2016	2020
Personer	3150	3140	3336	3525	3631	3742	3805
Endring (4 år)		-10	196	189	106	111	63
Vekst per år		-0,1 %	1,6 %	1,4 %	0,8 %	0,8 %	0,4 %

Kilde: 06913: Befolkning og endringer, etter region, statistikkvariabel og år

Tabell B viser framskrivning utført i 2018 med i snitt 1,0 % vekst.

Antallet for 2020 er ikke oppnådd, per i dag er folketallet 3805 personer.

Tema B	2018	2020	2024	2028	2032	2036	2040
Personer	3831	3887	4047	4215	4376	4532	4661
Endring (4 år)		56	160	168	161	156	129
Vekst per år		0,4 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %	0,9 %	0,7 %

Kilde: 11668: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år

For å kunne bruke data videre i analysen er tabellen C rettet med bruk av endring per 4 år i tabell B ovenfor:

Tema C	2018	2020	2024	2028	2032	2036	2040
Personer	3831	3805	3966	4134	4295	4451	4580
Endring (4 år)		-26	161	168	161	156	129
Vekst per år		-0,2 %	1,1 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	0,7 %

Kilde: 11668: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år og faktisk tall 2020

Ny framskrivning fra 18.08.2020 viser derimot en annen utviklingstrekk for folketallet mot 2050, se D.

Tema D		2020	2024	2028	2032	2036	2040	2044	2048	2050
Personer		3805	3930	4096	4259	4411	4548	4663	4757	4798
endring (4 år)			125	166	163	152	137	115	94	41
vekst per år			0,8 %	1,1 %	1,0 %	0,9 %	0,8 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %

Kilde: 12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år og faktisk tall 2020

Det forventes etter nedgang i vekst i 2020 (0,4%) en oppgang med 0,8 % til 2024 og videre i snitt 1,0 % mot 2040. Etter det går veksten ned igjen. Tilpasset tabell 11688 og ny versjon 12882 viser ikke store forskjeller i vekst i samme perioden 2024 – 2040.

Denne utredningen skal vise grunnlag for vurderinger for revidert Sentrumsplanen med revidert langsiktig grense for senterstruktur.

Denne tabellen E viser historisk oversikt over folketallet for tettbygd og spredtbygd strøk. Prosentvis er veksten i tettbygd strøk større. Derimot er antallet over tid større for spredtbygd strøk. Om lag 46,5 % av innbyggere bor i Tettstedet Meieribyen, det betyr at andre delen bor utenfor på omlandet.

Tema E	1996	2000	2004	2008	2012	2016	2020**
Tettbygd strøk (+ukjent*)	1401	1393	1459	1573	1634	1675	1769
Spredtbygd strøk	1749	1747	1877	1952	1997	2067	2036
<b>i alt</b>	<b>3150</b>	<b>3140</b>	<b>3336</b>	<b>3525</b>	<b>3631</b>	<b>3742</b>	<b>3805</b>
Andel tettbygd	44 %	44 %	44 %	45 %	45 %	45 %	46,5 %

Tema E	1996	2000	2004	2008	2012	2016	2020**
endring tettbygd (4 år)		-8	66	114	61	41	94
endring spredtbygd (4 år)		-2	130	75	45	70	-39
<b>i alt</b>		<b>-10</b>	<b>196</b>	<b>189</b>	<b>106</b>	<b>111</b>	<b>63</b>
vekst tettbygd p år		-0,1 %	1,2 %	2,0 %	1,0 %	0,6 %	1,4 %
vekst spredtbygd p år		0,0 %	1,9 %	1,0 %	0,6 %	0,9 %	-0,4 %
<b>vekst i alt p år</b>		<b>-0,1 %</b>	<b>1,6 %</b>	<b>1,4 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,8 %</b>	<b>0,4 %</b>

Kilde: 05212: Folkemengde, etter kjønn og tettbygd/spredtbygd strøk (K) 1990 - 2016

\*fotnote: For tydelighets vise forenkling av tabellen er mindre andel ukjente tall tatt med under tettbygd strøk.

\*\* fotnote: Tallene for 2020 kommer fra Befolkningsanalyse, datert 24.04.2020, med bruk av tettstedsgrense fra fylkesplanen 2018.

Oversikt F av endringer i befolkning kan gi noe innblikk i mulig behov for boliger.

F - Skiptvets befolkning og åresvise endringer	2016	2017	2018	2019	4-års	snitt p år
<b>Befolkning ved inngangen av året</b>	<b>3742</b>	<b>3783</b>	<b>3831</b>	<b>3797</b>	<b>3742</b>	
Fødde	35	31	33	30	129	32
Døde	22	34	33	20	109	27
Fødselsoverskott	<b>13</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>5</b>
Innvandring	32	15	18	17	82	21
Utvandring	20	18	30	23	91	23
Innflytting, innalandsk	220	266	206	214	906	227
Utflytting, innalandsk	208	210	229	210	857	214
<b>Nettoinnflytting, inkl. inn- og utvandring</b>	<b>24</b>	<b>53</b>	<b>-35</b>	<b>-2</b>	<b>40</b>	<b>10</b>
Folkevekst	41	48	-34	8	63	16
<b>Befolkning ved utgangen av året</b>	<b>3783</b>	<b>3831</b>	<b>3797</b>	<b>3805</b>	<b>3805</b>	

Kilde: 01222: Befolkning og kvartalsvise endringer, etter statistikkvariabel, region og kvartal

Tabellen G viser snitt over 4 år for netto utvandring og netto innflytting gir ikke relevant vekst at det har betydning for eventuelt mangel i boliger.

Totalt sett er det allikevel en relevant flytting inn og ut av kommunen.

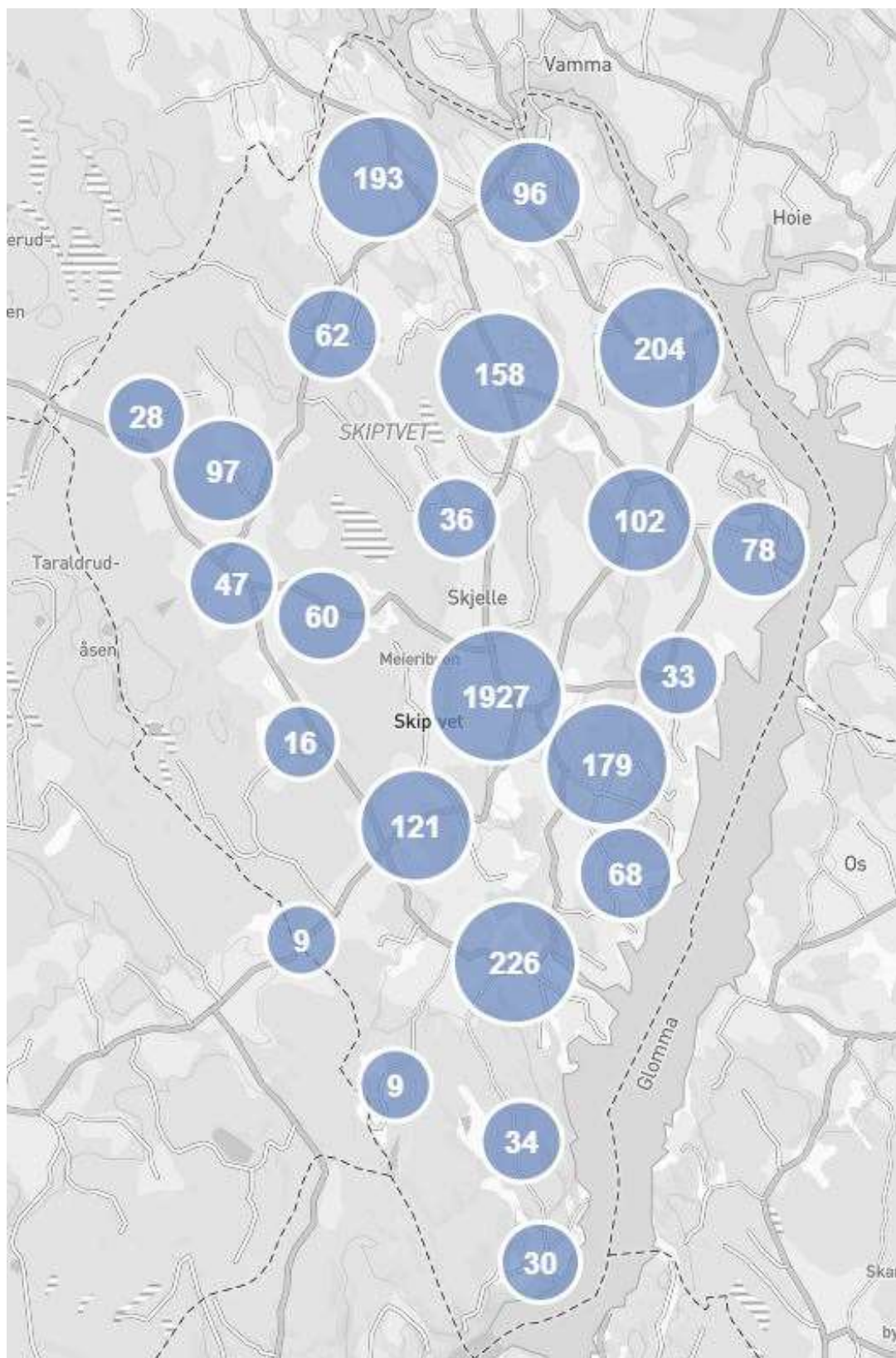
G - flytting	2016	2017	2018	2019	4-års	snitt p år
flytting inn i Skiptvet	252	281	224	231	988	247
flytting ut av Skiptvet	228	228	259	233	948	237
<b>Nettoinnflytting</b>	<b>24</b>	<b>53</b>	<b>-35</b>	<b>-2</b>	<b>40</b>	<b>10</b>

Kilde: 01222: Befolkning og kvartalsvise endringer, etter statistikkvariabel, region og kvartal

Snitt inn- og utflytting ligger om lag på samme antall, 242 personer (siste kolonne).

Når vi går ut fra i snitt 2,3 personer per bolig kan vi sier at om lag, 242 delt på 2,3, 11 boliger kommer på marked / en har behov for. Denne analysen sier dessverre ikke om hvilke boligtyper det handler.

## Fordeling av befolkning i Skiptvet:



figur: utklipp fra befolkningsanalyse, datert 24.04.2020

Folketall for de ulike aldersgrupper ser slik ut etter ny framskriving per 18.08.2020 i tabell H:

H - Skiptvet personer	2020	2024	2028	2032	2036	2040	2044	2048	2050
født 0-1	66	70	78	83	87	88	87	85	84
barn 2-5	169	148	156	167	178	186	185	182	180
ungdom 6-15	503	481	466	449	462	485	510	521	519
Videreg. skole 16-20	249	254	251	245	235	228	236	246	252
arbeidsaktiv 21-66	2212	2284	2384	2437	2466	2484	2482	2493	2496
pensjonist 67-79	459	532	527	579	631	684	732	728	736
pensjonist 80+	147	161	234	299	352	393	431	502	531
<b>sum totalt</b>	<b>3805</b>	<b>3930</b>	<b>4096</b>	<b>4259</b>	<b>4411</b>	<b>4548</b>	<b>4663</b>	<b>4757</b>	<b>4798</b>

Kilde: 12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år og faktisk tall 2020

Vekst mot året 2032 er en av viktige grunnlag for å se på et mulig framtidig behov for boligtyper i Skiptvet. utviklingstrekk skal brukes i denne delutredningen videre for å vurdere boligutvikling for de kommende 12 år som er varighetsperiode for arealdelen. Neste 12 år mot 2044 gir en mer langsiktig bilde for å vurdere langsiktig utvikling jf. Fylkesplanen.

Tabell I viser prosentvis fordeling av vekst for hver aldergruppe for to 12-års-perioder:

I - Skiptvet personer endring og andel	endring 20-32	vekst 20-32	endring 32-44	vekst 32-44
født 0-1	17	26 %	4	5 %
barn 2-5	-2	-1 %	18	11 %
ungdom 6-15	-54	-11 %	61	14 %
videreg.skole 16-20	-4	-2 %	-9	-4 %
arbeidsaktiv 21-66	225	10 %	45	2 %
pensjonist 67-79	120	26 %	153	26 %
pensjonist 80+	152	103 %	132	44 %
<b>sum totalt</b>	<b>454</b>	<b>12 %</b>	<b>404</b>	<b>9 %</b>

Kilde: 12882: Framskrevet folkemengde 1. januar, etter region, statistikkvariabel og år og faktisk tall 2020

Sammenlikning av begge 12-års periodene viser en tydelig endring mellom kort- og langtids utviklingstrekk for de ulike aldersgrupper. Det las merke til at aldersgruppe «pensjonist 80+» vokser betydelig mye mer enn andre (103%).

### 3.2 Boliger

Befolkningsanalyse-verktøyet viser følgende fordeling av personer etter aldersgruppe og etter boligtyper, se tabell J.

J - Fordeling grupper mot boligtyper 22.04.20	enebolig	Tomanns- bolig	rekkehus	leilighet	omsorg	personer i alt	i alt andel
født 0-1	30	3	3	1	0	37	1,0 %
barn 2-5	144	12	4	1	0	161	4,2 %
ungdom 6-15	428	33	36	8	0	505	13,3 %
videregående 16-20	212	16	14	5	0	247	6,5 %
arbeidsaktiv 21-66	1825	174	145	77	4	2225	58,4 %
pensjonist 67+	359	54	26	28	8	475	12,5 %
pensjonist 80+	73	16	6	30	34	159	4,2 %
<b>personer i alt</b>	<b>3071</b>	<b>308</b>	<b>234</b>	<b>150</b>	<b>46</b>	<b>3809</b>	<b>100,0 %</b>
<i>i alt andel</i>	80,6 %	8,1 %	6,1 %	3,9 %	1,2 %	100,0 %	

Kilde: Befolkningsanalyse med kobling mot matrikkelen og befolkningsregisteret. Brukte tallene viser marginalt forskjell mot registrerte tallene fra SSB (se befolkningstallet: 3809 mot 3805).

Enebolig har overlegen størst andel med 80,6 %.

Arbeidsaktive personer i aldersgruppe 21-66 år har overlegen størst andel med 58,4 %.

#### Oversikt over boliger bebodd og ubebodd i tettbygd og spredtbygd strøk (K).

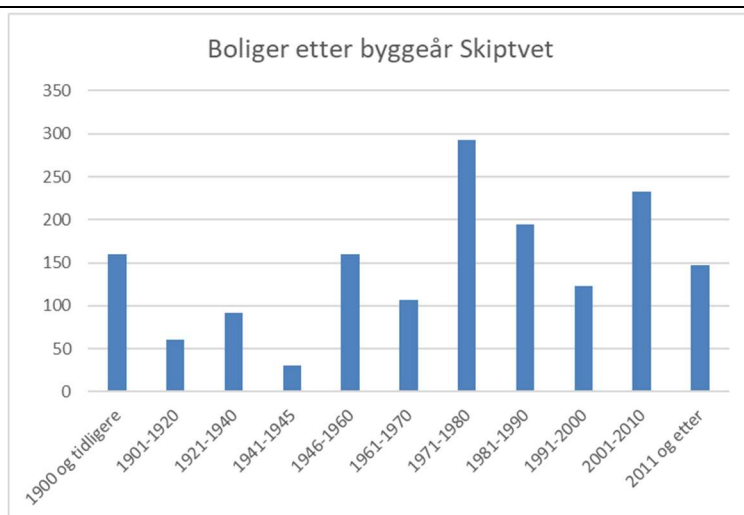
K - Boliger (bebodde og ubebodde)						vekst	andel	% / år
Boligtype	Strøk:	2008	2012	2016	2020	'08-'20	'08-'20	'08-'20
Enebolig	Tettbygd	391	399	416	446	55	14 %	
	Spredtbygd	742	770	783	793	51	7 %	
	<b>sum</b>	<b>1133</b>	<b>1169</b>	<b>1199</b>	<b>1239</b>	<b>106</b>	<b>9 %</b>	<b>0,8 %</b>
Tomannsbolig	Tettbygd	126	134	143	156	30	24 %	
	Spredtbygd	26	26	33	34	8	31 %	
	<b>sum</b>	<b>152</b>	<b>160</b>	<b>176</b>	<b>190</b>	<b>38</b>	<b>24 %</b>	<b>2,0 %</b>
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	Tettbygd	97	100	99	114	17	18 %	
	Spredtbygd	8	10	10	8	0	0 %	
	<b>sum</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>109</b>	<b>122</b>	<b>17</b>	<b>15 %</b>	<b>1,3 %</b>
Boligblokk	Tettbygd	12	30	43	55	43	358 %	
	Spredtbygd	0	1	0	0	0		
	<b>sum</b>	<b>12</b>	<b>31</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>43</b>	<b>358 %</b>	<b>29,9 %</b>
Bygning for bofellesskap	Tettbygd	26	29	30	32	6	23 %	
	Spredtbygd	0	0	0	0	0		
	<b>sum</b>	<b>26</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>23 %</b>	<b>1,9 %</b>
Andre bygningstyper	Tettbygd	37	37	37	38	1	3 %	
	Spredtbygd	20	22	23	27	7	35 %	
	<b>sum</b>	<b>57</b>	<b>59</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>8</b>	<b>14 %</b>	<b>1,2 %</b>
boligtyper	<b>totalt</b>	<b>1485</b>	<b>1558</b>	<b>1617</b>	<b>1703</b>	<b>218</b>	<b>15 %</b>	<b>1,2 %</b>
	<b>Tettbygd</b>	<b>689</b>	<b>729</b>	<b>768</b>	<b>841</b>	<b>152</b>	<b>22 %</b>	<b>1,8 %</b>
	<b>Spredtbygd</b>	<b>796</b>	<b>829</b>	<b>849</b>	<b>862</b>	<b>66</b>	<b>8 %</b>	<b>0,7 %</b>

Kilde: 06830: Boliger, etter region, bygningstype, tettbygd/spredtbygd, statistikkvariabel og år

#### Oversikt over boliger etter byggeår:

Grafen viser fordeling av boliger i Skiptvet fra 2020 tilbake til før 1900. Størst antall boliger ble bygd i 1970 – tallen. Alder av boliger ligger mellom 0 og mer enn 120 år. Snittet av boliger er om lag 50 år. I Oversikten er det totalt 1600 boliger, 103 boliger er ikke tatt med på grunn av ukjent fakta.

Mer enn halvparten av boliger er eldre enn 40 år. Gruppe boliger som ble bygd i 1970-tallet er 18% av totalt antall boliger.



Graf 1: er sammensett med data fra SBB tabell 06266

### Oversikt over boligpriser:

Oversikt L av snitt salgspris i 1000 kr for boliger i Viken 2018. Skiptvet ligger i laveste prisgruppe i Viken.

L - kommune	snitt pris i 1000 kr	merknad
Nore og Uvdal	1139	lavest
<b>Skiptvet</b>	<b>2294</b>	
Rakkestad	2405	nabo
Marker	2486	
Sarpsborg	3013	nabo
Indre Østfold	3037	nabo
Våler	3123	nabo
middel	4233	
Bærum	7327	høyest

Kilde: kommuneprofilen.no (SBB)

Oversikt over snitt kvadratmeterpris i kroner for selveierbolig i Skiptvet i perioden 2011 – 2016.

Snitt pris for enebolig ligger i snitt på 6500 kr lavere enn landsgjennomsnittet.

Kvadratmeterpriser er betraktelig annerledes for småhus og blokkleilighet ift. enebolig. Det kan skyldes at snitt størrelse for enebolig er større enn andre boligtyper.

M - selveierbolig	2011	2014	2016
enebolig	12779	14093	17689
småhus	24767	27687	30873
blokkleilighet	37197	42094	49647

Kilde: kommuneprofilen.no (SBB)

### Oversikt over snitt bruksareal for hver boligtype.

Tabellen N gir et innblikk i forskjell bruksareal for hver boligtype. Siste kolonne viser størrelse for en boligtype med flest antall.

Totalt sett er flest bygd: 290 eneboliger i snitt på 175 kvm.

N - Boliger snitt størrelse	kvm i alt	antall	snitt kvm	kvm %	Flest med kvm	Antall for kvm
Enebolig	203205	1185	171	83 %	175	290
Tomannsbolig	18155	174	104	7 %	110	47
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	11690	122	96	5 %	70	52
Boligblokk	4900	55	89	2 %	90	34
Bygning for bofellesskap	2230	32	70	1 %	70	17
Andre bygningstyper	4980	47	106	2 %	70	15
<b>i alt</b>	<b>245160</b>	<b>1615*</b>	<b>152</b>	<b>100 %</b>		

Kilde: 06513: Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel, år og bruksareal  
\*Antall ukjente boliger er ikke tatt med (88).

Oversikt O av solgte boligeiendommer i perioden 2005 – 2020, samlet per 4 år. Snitt pris øker over tid og har nesten dobbelt seg i 2008 mot 2020. Antall solgt ligger for hvert 4 års perioden ca. rundt snittet.

Dette er snitt 69 boliger per år som ble solgt.

Oversikt O	2008	2012	2016	2020*	i alt	Snitt
snitt pris i 1000kr	1340	1620	2062	2480		1863
antall solgt	261	214	240	228	943	236

Kilde: kommuneprofilen.no (SBB)

#### Ubebygde tomter i kommunen:

Det finnes flere fradelte tomter fra før som i dag er fremdeles ikke bebygde (76 i alt).

I planområdet for ny sentrumsplan finnes det ubebygde tomter her:

Område	Antall	Aktuelt	merknad
Idrettsveien	1	0	Del av detaljregulering 20140001
Idrettsåsen	1	0	Nesten utbygd regulering 20030002
Vestgårdstubben	3	0	Del av planforslag for Holstadåsen øst
Sagveien	2	0	Del av framtidig boligfelt med krav om detaljregulering
Holstadåsen øst, sørlig del	3	0	Del av planforslag for Holstadåsen øst
Øst Karlsrudkrysset	8	0	Del av detaljregulering 20190004
Brekkelia og Brekkestubben	10	0	Se detaljregulering 20160004, til salgs og under utbygging
Elgveien og Mårveien	2	2	Regulert og fradelt fra før
<b>I alt</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	

### 3.3 Vurdering

Historisk vekst fra 2008 mot 2020 gikk ned fra 1,0 % til 0,4 % per år.

Ny framskrivning datert 18.08.2020 viser ikke store forskjeller ift. forrige fra 2018.

Snitt vekst stabiliserer seg rundt 1,0 % per år for kommende 12 års perioden for arealdelen, deretter forventes nedgang i vekst mot 0,4 % per år (2020-2050).

Det er tydelig at aldersgruppe «pensjonist 80+» har størst vekst i kommende 12 års perioden. Dette har betydning for planlegging av boliger i Meieribyen for de kommende 12 år. Dette bildet gjelder også for regionen.



Det er behov for i snitt 11 boliger per år for innflyttende familier. Det er antatt at det kommer i snitt 11 boenheter på marked fra de sommer flytter ut av kommunen.

Kvadratmeterpris mellom ulike boligtyper er betydelig forskjellig. Snitt bruksareal for hver boligtype bør betraktes i tillegg for en bedre vurdering.

Det bygges flest 290 eneboliger i snitt på 175 kvm.

Tomannsbolig er i snitt på 110 kvm, boligblokk 90 kvm og andre typer 70 kvm.

Det selges snitt 69 boliger per år.

Snitt boligpris i Skiptvet øker hvert år og ligger snitt lavere enn andre kommuner i regionen Østfold.

## 4. Planlagt boligbygging

### 4.1 Kommuneplanen 2019

Kommuneplanen og Sentrumsplanen til sammen har avsatt arealformål for boliger og sentrumsformål.

plan-feltkode	område	antall	enebolig	tomanns	Rekkehus*	leilighet	omsorg	i alt 12 år	Senere
20160003 B01	Larsåsen (Koffeldåsen?)	180?							?
20160001 B02	Holstadåsen nordre	39	5	13	8			26	13
20160001 B03	Holstadåsen søndre	22				12		12	10
20160003 B06	Koffeld i bygda	19?							?
20160003 B07	Lundsveien i bygda	2?							?
20160003 B08	Skjelle søndre vest	10?							?
20160003 B10	Lyngåsveien	?							?
20140001	Finland leiligheter 'B2'	30				30		30	
	<b>i alt - boenheter</b>	<b>23+ 279?= 302</b>	<b>5</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>23+ ?</b>

Kilde: Gjeldende arealdelen fra 2019 (\*rekkehus inneholder også flermannsbolig)  
forklaring: «?» antall er ikke avklart og vurdert.

Oversikt viser nåværende potensiale for boligbygging i noe grad for kommende 12 år og senere. For Holstadåsen (B02+03) er planforslaget ferdig for sluttbehandling.

Boligfelt B10 Lyngåsveien ligger lenger vekk fra sentrum. Per i dag er det ingen interesse for utvikling. Området blir tatt med i vurdering om det er aktuelt å ta dette med som utvidelse av tettstedet for Meieribyen.

Området langs Finlandsstubben er per i dag nesten utbygd med totalt 30 leilighetsbygg.

Øvrige områder, B06-08, krever detaljregulering og antall boliger er uavklart.

Framtidig arealformål for «Karlsruudia sør» er ikke tatt med i denne oversikten på grunn av ny vurdering i planutredning. Etter utført geoteknisk undersøkelse fikk kommunen rapport om forberedende tiltak med fundamentering før en kan starte utbygging av området med infrastruktur og bebyggelse.

Avsatt området Larsåsen B01 er estimert på om lag 180 boenheter, med krav om områderegulering før detaljregulering kan starte. Alternativet Koffeldåsen vurderes separat i delutredningen «sammenlikning av store boligfelt».

Konkret betyr det at ifølge arealdelen, 68 boenheter er planlagt innen 12 år. Andelen på 23 eneboliger i Holstadåsen er antatt for å bygge før 2032 på grunn av privateiet sørlig del av boligfelt. Resterende delen på 31 (merket med ?) er ikke regulert og mangler variert fordeling i boligtyper.

Kommuneplanens arealdel ble oppdatert i 2019 med hensyn til takst for maks 8 boliger per 4 år (snitt 10 % andel av total boligbygging per år) utenfor tettstedet.

## 4.2 Reguleringsplaner

Planregisteret viser følgende rekke med gjeldende reguleringsplaner knyttet til boligbygging.

plan-feltkode	Reguleringsplaner - vedtatt	antall	enebolig	tomanns	Rekkehus*	leilighet	omsorg	i alt 12 år	Senere
20050003 B09	Karlsrudden	9?						0	?
20140003 B04	Idrettsveien 12	8			8			8	0
20160004 B05	Brekke vest	18	18					18	0
20180001 SF1	Torget - sentrumsformål	82				12	27	39	43
20190001 B	Vesterås leiligheter	10			10			10	0
20190002 B11	Øst Karlsrudkrysset	8	8	?	?			8	0
x	<b>i alt - boenheter</b>	<b>135</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>27</b>	<b>83</b>	<b>43+?</b>

Kilde: Planregisterets uttrekk 18.08.2020 (\*rekkehus inneholder også flermannsbolig)

Oversikt viser status voor reguleringsplaner som er siden planvedtak igangsatt med utbygging i 2020 eller forventet med utbygging innen 12 år. Reguleringsplan for Karlsrudden langs Engskleiva har ikke igangsatt planlegging siden vedtaksåret 2005. Planen vedtatt etter pbl 1985 skal vurderes om det aktuelt etter gjeldende lov og klimaendringsspolitikk.

Detaljregulering for Torget er nå under oppstart for bygging av første trinn for Omtankehus og Torggården. Omtanke vil bygge 22 omsorgsleiligheter. I Torggården er det planlagt 5 omsorgsleiligheter til ungdom. Øvrige delen på 12 leiligheter er planlagt for privat marked.

I detaljregulering for Brekke vest er det så langt 10 av 18 tomter bebygd. Flere interessenter ønsker seg tomanns- i.s.f. enebolig. Kommunen opprettholder markedsføring for bare eneboliger (5 tomter igjen).

Idrettsveien 12 (flermannsbolig), Øst Karlsrudkrysset (enebolig, og mulighet for tomannsbolig / flermannsbolig) og Vesterås (flermannsbolig) er under utbygging av private selskaper.

Sammenlagt betyr det at 83 boenheter er planlagt innen kommende 12 år. Andel ikke planlagt er 43 leiligheter regulert i planen for Torget. Resterende del på 9 eneboliger (Karlsrudden) er uavklart og krever ny reguleringsplan med nærmere vurdering om varierte boligtyper.

## 4.3 Boligsosial handlingsplan 2018

Virksomhet Innbyggjerservice i samarbeid med Pleie og Omsorg utarbeidet boligsosial handlingsplan i 2018. Den gir en oversikt over kommunens disponible boligmasse, og synliggjør behovet for boligkonsepter for vanskeligstilte i planperioden 2019-2022, men også de neste tiårene.

Tabellen viser antall boenheter for hvert tjenesteområde for til sammen private og offentlige.

boligsosial handlingsplan 2018	Behov boenhet	Planlagt Torget boenhet	Planlagt boenhet ellers	Tilbud boenhet i dag	Personer i dag
Sykehjem i Sollia (plasser)	5	5		40	24
Servicebolig i Sollia	2	2		10	Inkl.
trygdebolig	9	9		21	24
Bofellesskap Vestgård f.h.	9	5	4	9	10
Borettslag Brekkevoll og Eika	Pm	5		26	36
Rusavhengig / psykisk lidelse	2		2	0	0
Enslige unge	4		4	0	0
Unge familie	5	1	4	0	0

boligsosial handlingsplan 2018	Behov boenhet	Planlagt Torget boenhet	Planlagt boenhet ellers	Tilbud boenhet i dag	Personer i dag
Uten boevne	1		1	0	0
<b>i alt – plasser / boenheter</b>	<b>37</b>	<b>27</b>	<b>15</b>	<b>106</b>	<b>94</b>
<b>I alt – bare boenheter (eks. sykehjem)</b>	<b>32</b>	<b>22</b>	<b>15</b>	<b>66</b>	<b>70</b>

Kilde: boligsosial handlingsplan 2018 og antall personer fra befolkningsanalysen

Unntatt Sykehjemmet kan det bo flere i andre boliger. Nåværende andel personer per boenhet unntatt sykehjem er om lag 1,1 personer per boenhet. Det antas at i snitt 1,5 personer kan bosette seg i ulike tilbud.

Det gir en kapasitet på  $66 \times 1,5 + 40 =$  om lag 140 personer som kan få omsorgstilbud i dag. Per dags dato bor 94 personer.

I prosjektet Torget, med «Omtankehus» og «Torggården» i Meieribyen er igangsatt prosjektering for første byggetrinn i 2020 for 39 av totalt 82 leiligheter. Herav er 27 leiligheter knyttet mot omsorg og boligsosial handlingsplan. Øvrige delen på 12 leiligheter i Torggården skal selges.

Antall tilrettelagde omsorgsboliger i borettslag Eika og Brekkevoll har en avtale som slutter i 2021 og 2022. Det betyr at tilbud skal løses på annet måte. Det handler om 26 boenheter som i dag blir brukt av 36 personer.

### 4.3 Byggesaker

I årsrapportagen for hvert år dokumenteres antall ferdigattester for boligbygging.

årsmelding boligbygging	2016	2017	2018	2019	2020	Snitt / år
<b>nye boenheter 31.12</b>	<b>23</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>46</b>	<b>19</b>	<b>25</b>
av disse i sentrum	15	13	16	40	19	20
av disse spredt	8	6	3	6	0	5

Kilde: årsmelding Plan landbruk og teknikk

I 2019 ble det registrert stor pågang i ferdigattester i sentrum. Utbygging av bl.a. leiligheter på Finlandsstubben ligger til grunn til denne store økningen.

Ifølge fylkesplanens retningslinjer kan 10 % av samlet boligbygging i kommune skjer utenfor tettstedet.

### 4.4 Fortetting

Fylkesplanen har i sine retningslinjer satt krav om fortetting innenfor grense av tettstedet, og særlig i eldre boligområder (§ 1.2, se side 76).

Temaer for fortetting:

- Attraktivitet og folkehelse ivaretas.
- Det skal ikke forringe eksisterende kvaliteter for å sette press på utforming og innredning av tomt
- Sikre oppholdsarealer på egen tomt
- tilgang til forskjellige tjenester
- nærhet til grønne og blå lunger
- ikke ta friområder
- sentral beliggenhet dersom det planlegges for eldre
- transporteffektivitet, gange og sykle, nærhet til kollektivtransport
- prioriteres fram for å ta i bruk naturområder og dyrka mark

Det ble fortettet allerede til og med i dag i Meieribyen. Følgende områder ble fortettet gjennom søknad eller detaljregulering (RP):

Området	Formål	Areal (da)	Boenheter
Doktorsvingveien	Bolig	1,4	3

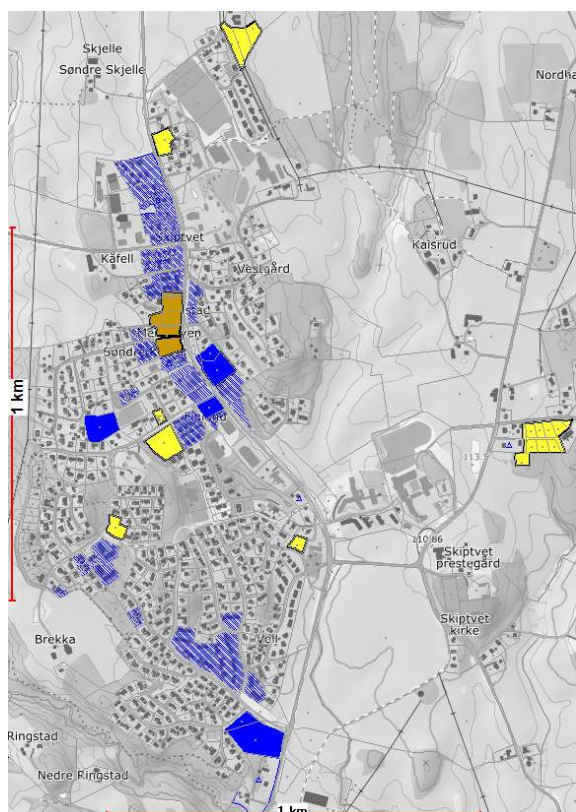
Området	Formål	Areal (da)	Boenheter
Brekkeveien	Rekkehus	2,2	5
Brekkeveien	Finlandstribben	5,9	30
Damveien	Flermannsbolig	1,0	4
Vesterås, Storveien (RP)	Leiligheter	3,0	10
Idrettsveien (RP)	Leiligheter	6,8	9
Torget (RP)	Lav- og høyblokker og forretning, kultur	10,5	82
Engskeiva (RP)	Enebolig, med mulighet for flere boenheter	10,7	8+4?
<b>Sum</b>		<b>41,5</b>	<b>155</b>

Følgende områder i gjeldende sentrumsplanen ble vurdert for videre fortetting med reell sannsynlighet innen periode 2020-2032:

Området	Formål	Areal (da)	Boenheter
Meierigården, Storveien (RP pågår)	Leiligheter og forretning	6,5	4 nåv. 22 nye
Borgen, Storveien (initiativ)	Leiligheter bak næringsbygg	2,4	8
Østereng, Koffeldveien (initiativ)	Tomannsbolig?	5,6	8
Hoel, Vollveien (initiativ)	Enebolig tomannsbolig rekkehus	11,6	4 6 3
<b>Sum</b>		<b>26,1</b>	<b>40</b>

Kommentar til tabell ovenfor:

Ikke alle områder avsatt til sentrumsformål langs Storveien er aktuelt for transformasjon og videre fortetting. Flere tomter er i bruk til forretning eller lavblokk.



**Kart:** Blå skravert areal er nåværende arealer med konsentrert bebyggelse. Blå areal er mulige arealer for fortetting mot 2032. Gul er regulerte / utbygde konsentrerte boliger, og brun er regulert sentrumsformål for Torget med lav- og høyblokker.

Andre mulige fortettinger som er tenkt etter 2032:

Området	Formål	Areal (da)	Boenheter
Øst for Mølle, Storveien	Sentrumsformål for lavblokker	21,8	?
Krysset Lundsveien-Storveien	Sentrumsformål for lavblokker	6,5	?
Storveien	Sentrumsformål for lavblokker	1,9	?
Storveien	Sentrumsformål for lavblokker	1,4	?
Svinndalveien (sør for Vollveien)	Varierte boliger	12,7	?
Sundåsveien (Karlsrudkrysset)	Flermannsboliger	3,1	?
<b>Sum</b>		<b>44,3</b>	<b>?</b>

Kommentar til tabell ovenfor:

Disse områder er ikke tatt med videre i analysen.

## 4.5 Vurderinger

Gjeldende kommuneplanen med arealdelen fra 2019 og sentrumsplanen fra 2014 har et potensial for til sammen om lag 302 boenheter.

Gjeldende reguleringsplaner har i tillegg et potensial for 131 boenheter.

Kartlagt boenheter med spesial behov fra boligsosial handsplan gir totalt 37 boenheter for perioden 2018 – 2022. Disse boenheter er antatt innarbeidet i detaljreguleringer og byggesaker.

Oversikt over endringsforslag ved oppstart av rullering for sentrumsplanen i 2020.

Øvrige områder - forslag til endring	antall	enebolig	tomanns	rekkehus	leilighet	omsorg	i alt 12 år	ikke bestemt
innspill   Skjelle søndre nord langs Lundsveien	8	4	4	?			?	8
innspill   Hoel langs Vollveien	8	4	4	?			?	8
Innspill   Koffeldveien	8	4	4	?			?	8
x   i alt - boenheter	<b>24</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>?</b>	<b>24</b>

Kilde: se oversikt over mottatte innspill for sentrumsplanen

Det betyr at til sammen ligger det  $302+135+24 = 461$  boenheter som mulige tiltak i plansystemet.

Samlet er boligtypefordeling for planlagte boenheter:

Boligtype:	arealdel	Detalj reg.	Endrings forslag	i alt
enebolig	5	26	?	<b>31</b>
tomannsbolig	13	0	?	<b>13</b>
rekkehus	8	18	?	<b>26</b>
leilighet	42	12	0	<b>54</b>
omsorg	0	27	0	<b>27</b>
<b>Aktuelt for bygging</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>151</b>

ikke prioritert innen 12 år	23	43		
/ ikke avklart (innen 12 år)	+211?	+9?	24?	310
<b>i alt</b>	<b>302</b>	<b>135</b>	<b>24</b>	<b>461</b>

Tabellen viser at 310 av 461 boenheter er enda ikke avklart. Her ligger til grunn at 234 boenheter er antatt i arealdelen for arealformål som krever detaljregulering og ikke avklart for regulering i kommende 12 årsperioden. 23 eneboliger er delen som ligger i planforslag for Holstadåsen.

Det samme gjelder for 52 boenheter som består av 43 boenheter i detaljregulering for Torget og 9 eneboliger langs Engskleiva. Begge er ikke planlagt for bygging innen 12 år. Andel på 24 som er kartlagt som endringsforslag skal vurderes.

Oppsummert er 151 boenheter som er konkret tilgjengelig for å møte behov i perioden 2020 – 2032. Analysen videre skal undersøke om fordeling av boligtyper tilsvarer behovet for de kommende 12 år.

Av 37 boenheter med spesielle behov er 27 planlagt for bygging i 2020-2021 og resterende del på 10 er antatt å planlegge innenfor eksisterende offentlige arealer i separate prosjekt av virksomheten Pleie og Omsorg.

I behandling av nye byggesaker er det i snitt 27 boenheter som får ferdigattest per år.

## 5. Samlet behov

### 5.1 Befolkning

For å kunne estimere et mulig framtidig behov for boligtyper i Skiptvet trengs det et antall utgangspunkter.

Antall personer per boenhet.

Befolkningsanalyse-verktøyet viser følgende fordeling av personer per boligtype.

Befolkningsanalyse relaterer antall personer fra folkeregisteret mot adresser og viser georeferert i kartverktøyet.

Antall personer per boenhet Datert 1.1.2020	enebolig	tomanns- bolig	rekkehus m.fl.	leilighet	omsorg	i alt
personer	3073	307	234	148	43	3805
bygning	1119	140	97	34	5	1395
<b>boenheter</b>	<b>1139</b>	<b>140</b>	<b>136</b>	<b>112</b>	<b>37</b>	<b>1564</b>
<b>antall personer per boenhet</b>	<b>2,70</b>	<b>2,19</b>	<b>1,72</b>	<b>1,32</b>	<b>1,16</b>	<b>2,43</b>

Kilde: [kommunekart.com](http://kommunekart.com) - befolkningsanalyse

For forklaring av boligtype se tabell S3 i § 2.4 om systematikk.

Nedenfor er en sammenlikning mellom boliger som har registrerte personer (bebodd) og status fra SSB om samlet bebodde og ubebodde boliger.

Bebodde og ubebodde boliger Datert 1.1.2020	enebolig	tomanns- bolig	rekkehus m.fl.	leilighet	omsorg	i alt
boliger	1239	190	122	120	32	1703
Boenheter bebodd	1139	140	136	112	40	1564
<b>saldo</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>?</b>	<b>8</b>	<b>?</b>	<b>139</b>

kilde: 06265: Boliger, etter region, bygningstype, statistikkvariabel og år

Totalt er det om lag 139 ubebodde boliger i kommunen.

Antall personer per aldersgruppe.

Ifølge tabell H og I (§ 3.1) kan vi fordele personer i aldersgrupper og med oppdatert framskrivning datert 18.08.2020 kan vi estimere utviklinger av aldersgrupper.

Med bruk av befolkningsanalyse kan vi beregne hvor mange personer bor i det ulike boligtyper. Med bruk av samlet antall personer per boligtyper kan vi beregne antall boenheter for ulike årstall, etter befolkningsframskriving.

aldersgruppe – personer datert 1.1.2020	enebolig	tomanns-bolig	Rekkehus m.fl.	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	54	5	5	2	0	66
barn 2-5	151	13	4	1	0	169
ungdom 6-15	426	33	36	8	0	503
Videreg. skole 16-20	214	16	14	5	0	249
arbeidsaktiv 21-66	1814	173	144	77	4	2212
pensjonist 67-79	347	52	25	27	8	459
pensjonist 80+	67	15	6	28	31	147
<b>sum - analyse</b>	<b>3073</b>	<b>307</b>	<b>234</b>	<b>148</b>	<b>43</b>	<b>3805</b>
<i>andel</i>	<i>80,8 %</i>	<i>8,1 %</i>	<i>6,1 %</i>	<i>3,9 %</i>	<i>1,1 %</i>	<i>100 %</i>

Kilde: kommunekart.com – befolkningsanalyse og ssb.no

Tabellen ovenfor erstattes av fordeling av personer i prosentandel nedenfor, slik at vi kan beregne antall personer og dermed ser på endringer over tid.

aldersgruppe – personer datert 1.1.2020 - andel %	enebolig	tomanns-bolig	Rekkehus m.fl.	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	82 %	8 %	8 %	3 %	0 %	100 %
barn 2-5	89 %	8 %	2 %	1 %	0 %	100 %
ungdom 6-15	85 %	7 %	7 %	2 %	0 %	100 %
Videreg. skole 16-20	86 %	6 %	6 %	2 %	0 %	100 %
arbeidsaktiv 21-66	82 %	8 %	7 %	3 %	0 %	100 %
pensjonist 67-79	76 %	11 %	5 %	6 %	2 %	100 %
pensjonist 80+	46 %	10 %	4 %	19 %	21 %	100 %
<b>sum - analyse</b>	<b>81 %</b>	<b>8 %</b>	<b>6 %</b>	<b>4 %</b>	<b>1 %</b>	<b>100 %</b>

Kilde: kommunekart.com – befolkningsanalyse og ssb.no

Nedenfor beregnes to situasjoner:

Antall per boligtype for 1.1.2032 og for 1.1.2050.

## 5.2 Boliger

Estimat for dato **1.1.2032** viser framskriving for totalt om lag 454 personer som ønsker seg 212 nye boliger.

aldersgruppe - personer	enebolig	tomanns-bolig	Rekkehus m.fl.	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	67	7	7	2	0	83
barn 2-5	149	12	4	1	0	166
ungdom 6-15	381	29	32	7	0	449
Videreg. skole 16-20	210	16	14	5	0	245
arbeidsaktiv 21-66	1999	191	159	84	4	2437
pensjonist 67-79	438	66	32	34	10	580
pensjonist 80+	137	30	11	56	64	298
<b>sum - analyse - personer</b>	<b>3381</b>	<b>351</b>	<b>259</b>	<b>189</b>	<b>78</b>	<b>4258</b>

boenheter per boligtyper	1253	160	151	144	68	1776
<b>Behov periode 2020-2032</b>	<b>114</b>	<b>20</b>	<b>15</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>212</b>

Snitt antall boliger per år for perioden 2020-2032 er om lag 17,7 boliger i ulike typer, og fremdeles i størst grad som enebolig.

Estimat for dato **1.1.2050** viser framskrivning for totalt om lag 993 personer som ønsker seg 469 nye boliger.

aldersgruppe - personer	enebolig	tomanns-bolig	rekkehus	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	68	7	7	2	0	87
barn 2-5	161	14	4	1	0	186
ungdom 6-15	440	34	37	8	0	486
Videreg. skole 16-20	216	17	14	5	0	229
arbeidsaktiv 21-66	2047	196	163	86	4	2483
pensjonist 67-79	556	84	40	43	13	684
pensjonist 80+	244	53	20	100	114	393
sum - analyse - personer	<b>3732</b>	<b>405</b>	<b>285</b>	<b>245</b>	<b>131</b>	<b>4798</b>
boenheter per boligtyper	1383	184	166	186	114	2033
<b>Behov periode 2020-2040</b>	<b>244</b>	<b>44</b>	<b>30</b>	<b>74</b>	<b>77</b>	<b>469</b>

Snitt antall boliger per år for perioden 2020-2050 er om lag 15,6 boliger i ulike typer, og fremdeles i størst grad som enebolig. For perioden 2032-2050 blir snittet om lag lavere, nemlig om lag 14,3 boliger. Dette er på grunn av nedgang i folketallet.

Hvordan forholder disse tallene seg til planlagte boligbygging mot 2032?

Tabell: 2020-2032 Boligtype:	arealdel	Detalj reg.	i alt	Behov mot 2032	Merknad (2032)	Behov mot 2050
enebolig	5	26	31	114	Mangler 83x	244
tomannsbolig	13	0	13	20	Mangler noe...	44
rekkehus	8	18	26	15	Mer enn nok, men?	30
leilighet	42	12	54	31	Mer enn nok, men?	74
omsorg	0	27	27	30	Passer, oppdateres?	77
<b>Aktuelt for bygging</b>	<b>68</b>	<b>83</b>	<b>151</b>	<b>210</b>		<b>469</b>
<i>ikke prioritert (innen 12 år)</i>	23 +211?	43 +9?	66 +244?	-	<i>Andel planforslag Andel ikke sikkert</i>	
<b>i alt</b>	<b>302</b>	<b>135</b>	<b>461</b>	<b>210</b>		

Tabellen viser at det er planlagt for lite antall eneboliger, behov 114 mot 31 planlagt i ulike stadier.

Antall på 66 boliger i rad «Ikke prioritert» viser andel som er allerede regulert i planforslag eller reguleringsplan, men ikke antatt for utbygging innen 12 år. Øvrige delen på 244 boliger er unøyaktig estimat som ikke brukes videre.

Siste kolonne viser behovet for 2050 med bruk av framskrivning fra SSB datert 18.08.2020.



### **5.3 Vurdering**

Utarbeidete estimater for utvikling mot 2032, og mot 2050, har ikke tatt hensyn til mulig endring i behov for boligtype for en aldersgruppe.

#### **Gjennomgang av hver aldersgruppe:**

##### Født 0-1:

Framskrivning viser i snitt 2 % vekst per år mot 2032.  
Unge voksne flytter til sentrale strøk og får sine barn der.

##### Barn 2-5:

Framskrivning viser om lag 0 % vekst mot 2032.

##### Ungdom 6-15:

Framskrivning viser nedgang på om lag 1 % per år mot 2032.

I folkehelses perspektiv har kommunen og NAV registrert større behov for at ungdom er nødt til å flytte hjemme fra på grunn av private situasjoner i husholdninger. Antall endring er 2 % mindre enebolig og 2 % økning for omsorgsleiligheter (det gjelder 9 av 443 ungdommer).

##### Videregående skole 16-20:

Framskrivning viser om lag 0 % vekst mot 2032.

Noen reiser til videregående skole andre bosette seg i større byer lengre vekk.

Det kan være forklaring at framskrivningen viser ikke noe betydelig vekst.

Det er antatt at 5 av 214 har behov for å bosette seg selvstendig, om lag 2 % endring fra enebolig til leiligheter.

##### Arbeidsaktive 21-66:

Framskrivning viser at denne gruppen vokser i samme takt med om lag 1 % per år som snittet. I denne gruppen bor flest i enebolig og 56 % bor utenfor Meieribyen.

Ung voksne som har fått utdanning, vil bosette seg tilbake i Skiptvet og ønsker seg rimelige boliger for å kunne starte.

Boligpriser øker og kan gi i noe grad utfordring for å finne rimelig bolig, som eksempel tomannsbolig eller rekkehus.

Samlet effekt for endret behov er om lag 4 % som endres fra enebolig til andre typer.

##### Pensjonist 67-79:

Framskrivning viser i snitt mer enn 2 % vekst per år mot 2032.

Flest bor i enebolig og om lag halvparten bor utenfor Meieribyen.

Samlet endring er basert på ønske å flytte fra store familieboliger eller våningshus på landet til rekkehus eller leilighet i Meieribyen ( 4 %).

##### Pensjonist 80+:

Framskrivning viser at denne gruppen vokser i snitt mer enn 8 % per år mot 2032!

Som konkludert tidligere, skal aldersgruppe «pensjonist 80+» vokser i kommende 12-årsperioden fra 147 i 2020 til 244 personer i 2032. Dette er en økning på om lag 151 personer, som er en dobling.

Halvparten bor fremdeles i enebolig og om lag 28 % bor utenfor Meieribyen.

Samlet endring er antatt på om lag 8 % som fordeles over andre boligtyper med i tillegg en økning mot borettslag eller omsorgsleiligheter.

#### **Gjennomgang av hver boligtype:**

##### Frittliggende småhusbebyggelse

##### Enebolig:

Analysen viser ved uendrete forutsetninger at behov er fremdeles stort.

Mer enn halvparten av boliger er 40 år og eldre. Flest eneboliger har 175 kvm bruksareal. Dette kan gi inntrykk at denne boligtype krever oppgradering for de som vil bo stort. For boligmarked kan dette virker mindre attraktivt. Interessenter som vil bosette seg i Meieribyen er på jakt etter større ledige tomter. Kommunen har avsatt maks tomtestørrelse på 800-900 m<sup>2</sup> (se Brekke vest og Holstadåsen øst).

I starten av 2020 ble registrert flere eneboliger enn som ble bebodd, om lag 100 boliger er ubebodde.

Utenfor tettstedet kan det bygges i snitt 10 % av total boligbygging i kommune per år. Dette er i snitt 2 boliger per år. Det betyr en begrenset økning i press på behov for boliger innenfor tettstedet.

I pensjonistgruppe kan det oppstå flytting fra enebolig til leilighet eller omsorgsbolig. På Torget, Omtankehuset, skal det bygges 22 omsorgsleiligheter i løype av 2022.

#### Tomannsbolig:

Denne boligtypen blir mer og mer attraktiv for de som vil bosette seg i rimelige boliger. Overtid kom det flere spørsmål fra befolkning om å bygge tomannsboliger på Brekke vest, som er bare tilrettelagt til enebolig. Mer enn halvparten av 18 tomter er siden 2017 solgt. Holstadåsen har planlagt 13 tomannsboliger, og er fremdeles under politisk behandling. Noen pensjonister kom med innspill om å kunne kjøpe tomter her for utvikling av «borettslag for pensjonister». Ideen var flere tomannsboliger på mindre store tomter som driftes i lag.

Det er om lag 50 ubebodde tomannsboliger i kommunen.

#### Konsentrert småhusbebyggelse

##### Rekkehus, inkludert flermannsbolig:

Denne boligtypen ble bygd i siste 4 årene av private ved å søke dispensasjon fra sentrumsplanen eller gjennom detaljregulering. Eksempler er flermannsboliger langs Damveien, Brekkeveien, Storveien og Finlandstubben.

#### Boligblokk

##### Leiligheter (lav- og høyblokk):

I utbyggingsplan for Torget langs Storveien og Koffeldveien er det regulert 6 lavblokker for leiligheter til salgsmarked. Det er til sammen 43 leiligheter planlagt. I første byggetrinn er det planlagt 12 leiligheter for private i Torggården.

Kommunen får forespørsel fra pensjonister som vil bosette tilbake i Skiptvet.

#### Omsorgsboliger:

Boligtypen handler om sykehjem, trygdeboliger i borettslag. Per i dag finnes det 40 plasser i Sollia, herav er i 2020 registrert 22 som adresse. Borettslag knyttet til omsorg finnes langs Vestgårdveien. Til sammen er det registrert 46 personer som bor i omsorgsbolig. Det finnes ellers private omsorgsboliger i ulike borettslag Eika og Brekkevoll. Boligsosial handlingsdel fra 2018 viser samlet behov for 37 boliger mot 2022. En del, 22 og 5 omsorgsleiligheter, blir nå prosjektert og bygd på Torget i respektive Omtankehuset og Torggården.

Det er sannsynlig at det oppstår større behov for slik tjeneste.

#### **Kombinasjon av vurderinger vises i tabell nedenfor:**

Aldersgruppe (antall eller andel)	enebolig	tomannsbolig	Rekkehus m.fl.	leilighet	Omsorg
Født 0-1					
Barn 2-5					
Ungdom 6-15	-2%				+2%
Videregående 16-20	-2%			+2%	

Aldersgruppe (antall eller andel)	enebolig	tomanns-bolig	Rekkehus m.fl.	leilighet	Omsorg
Aktiv 21-66	-4%	+2%	+1%	+1%	
Pensjonist 67-79	-4%		1%	2%	1%
Pensjonist 80+	-8%	1%	2%	3%	2%

Forklaring:

Grå: ingen betydelig behov, Oransje: større behov, Gul: lavere behov

Det blir en skjønnsmessig vurdering for å fulle skjemaet med endringstall.

Revidert estimat for behovet per **1.1.2032** inkludert registrerte endringer ovenfor:

aldersgruppe - personer	enebolig	tomanns-bolig	rekkehus	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	67	7	7	2	0	83
barn 2-5	149	13	4	1	0	167
ungdom 6-15	372	29	32	7	9	449
Videreg. skole 16-20	205	17	14	10	0	246
arbeidsaktiv 21-66	1901	239	183	109	4	2436
pensjonist 67-79	414	66	37	46	16	579
pensjonist 80+	113	33	17	65	70	298
sum - analyse - personer	<b>3221</b>	<b>405</b>	<b>294</b>	<b>240</b>	<b>99</b>	<b>4259</b>
boenheter per boligtyper	1194	184	171	182	86	1817
Boenheter i 1.1.2020	1139	140	136	111	37	1564
<b>Behov periode 2020-2032</b>	<b>55</b>	<b>44</b>	<b>35</b>	<b>70</b>	<b>49</b>	<b>253</b>
<i>Endring ift. til opprinnelig analyse for 2032</i>	-59	24	20	38	18	41

Revidert estimat for behovet per **1.1.2050** inkludert registrerte endringer ovenfor:

aldersgruppe - personer	enebolig	tomanns-bolig	rekkehus	leilighet	omsorg	i alt
født 0-1	68	7	7	2	0	84
barn 2-5	161	14	4	1	0	180
ungdom 6-15	429	34	37	8	10	518
Videreg. skole 16-20	211	17	14	10	0	252
arbeidsaktiv 21-66	1947	246	188	111	4	2496
pensjonist 67-79	527	84	48	58	20	737
pensjonist 80+	201	59	31	116	124	531
sum - analyse - personer	<b>3544</b>	<b>461</b>	<b>329</b>	<b>306</b>	<b>158</b>	<b>4798</b>
boenheter per boligtyper	1313	210	191	233	137	520
Boenheter i 1.1.2020	1139	140	136	111	37	1564
<b>Behov periode 2020-2050</b>	<b>174</b>	<b>70</b>	<b>55</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>520</b>
<i>Endring ift. til opprinnelig analyse for 2050</i>	-70	26	25	47	23	51

## 6 Samlet vurdering

### 6.1 Sammenfatning

Avklarte boligbygging:

Ifølge oversikt over detaljregulerte områder (tabell i § 5.2) er det godkjent å bygge 83 boliger som passer etter analysen til å bosette 144 personer.

Arealdelen fra 2019 har avsatt arealformål for boliger som er antatt for å regulere for 68 boliger. Etter godkjent reguleringsplan kan det bosettes 112 personer.

Til sammen er 151 boliger og 268 personer ifølge gjeldende planer.

I det kommende 12 år er det om lag forventet befolkningsvekst 434 personer som tilsvarer 210 boliger. Det er vurdert som lite usikkert om planlagte boligtyper skal dekke behov som er antatt å endre i kommende 12 år.

I § 5.3 om vurderinger ble skissert et antatt endret behov mot 2040.

#### Ikke avklarte boligbygging:

Når vi ser på andel ikke avklarte boliger i både reguleringsplan og arealdelen kan vi presisere det på følgende måte med to tabeller, en mot 2032 og andre mot 2050:

Boligtype:	Behov mot 2032	Tilpasset behov mot 2032	Revidert Planlegging mot 2032	Antatt fortetting mot 2032	Planlagt	Saldo bolig-reserve	merknad
	a	b	c	d	c+d	c+d-b	
Enebolig	114	55	71	4	75	+20	
Tomannsbolig	20	44	31	14	45	+1	
Rekkehus	15	35	43	3	46	+11	
Leilighet	33	70	54	19	73	+3	
Omsorg	31	49	39	0	39	-10	Manglende
<b>totalt</b>	<b>212</b>	<b>253</b>	<b>238</b>	<b>40</b>	<b>278</b>	<b>+25</b>	<b>Noe reserve</b>

#### Forklaring om kolonne «planlagt» for bygging mot 1.1.2032:

##### Enebolig:

I tillegg til regulerte 31 boenheter skal ny sentrumsplan tar høyde for 40 boenheter til. Antatt fortetting gir 4 ekstra boenheter, til sammen 75 mot behov 55.

##### Tomannsboliger:

Noen avsatte områder til bolig i arealdelen har ikke spesifisert boligtype.

Det finnes 13 regulerte boenheter og ny sentrumsplan tar høyde for 18 ekstra boenheter. Gjennom fortetting kan det bygges 14 til, til sammen 45 boenheter mot 44.

##### Rekkehus inkl. flermannsbolig:

Det er regulert i nåværende planer 26 boenheter. Ny sentrumsplan sikres 17 boenheter i tillegg. Fortetting gir mulig 3 rekkehus til, til sammen 46 mot 35 boenheter.

##### Leiligheter:

Det er regulert 54 boenheter. Eventuelt fortetting er mulig for om lag 19, til sammen 73 mot 70 boenheter.

##### Omsorg:

Det er regulert 27 boenheter i plan for Torget. Ny sentrumsplan foreslår å planlegge om lag 12 boenheter til sør for Sollia. Til sammen 39 mot 49 boenheter.

Resterende 10 antall omsorgsboliger, ifølge Boligsosial handlingsplan 2018-2022, er ikke planlagt mot 2032. Dette kreves forprosjekt for å konkretisere planlegging videre. Siste nytt: Det pågår bygging av 2 boenheter på Sollia komplekset for å utvide demensavdelingen.

Til slutt ligger stort boligfelt Larsåsen i sør av Meieribyen. Ifølge gjeldende sentrumsplanen krever det først områderegulering før en kan trinnvis detaljregulere deler av området på om lag 300 dekar. Området er sammenliknet med alternativet på Koffeldåsen, se delutredningen «sammenlikning to store boligfelt». Koffeldåsen ble prioritert og vurdert i samlet vurdering som beste løsning for å sikre utviklingen mot 2050 og senere.

Siste nytt: Avtaler med borettslag Eika og Brekkevoll skal avslutte i 2021-2022. Det betyr at 26 boenheter bør tilrettelegges på annet måte. Denne endringen er ikke tatt med i behovsanalysen, se tabell nedenfor.

Boligtype:	Behov mot 2050	Tilpasset behov mot 2050	Revidert Planlegging mot 2032	Planlegging 2032-2050	Planlagt	Saldo bolig-reserve	merknad
	a	b	c	d	c+d	c+d-b	
Enebolig	244	174	75	83	158	-16	
Tomannsbolig	44	70	45	32	77	+8	
Rekkehus	30	55	46	28	74	+19	
Leilighet	74	121	73	43	116	-5	
Omsorg	77	100	39	10	49	-51	Manglende
<b>totalt</b>	<b>469</b>	<b>520</b>	<b>278</b>	<b>196</b>	<b>474</b>	<b>-45</b>	<b>Noe reserve</b>

#### Forklaring for bygging mot 1.1.2050:

Kolonne med eventuelt antall boenheter gjennom fortetting er ikke tatt med. Kartlagte arealer i § 4.4 på 44,3 dekar er vurdert som usikkert.

I kolonne d for revidert planlegging mot 2050 er tallene i kolonne c mot 2032 økt på følgende måte:

Enebolig:

Holstadåsen bygges ut etter 2032 med 23 resterende boliger. Koffeldåsen bygges ut med første byggetrinn med samlet 60 boliger.

Tomannsbolig:

Koffeldåsen bygges ut med 32 boenheter.

Rekkehus:

Koffeldåsen bygges ut med 28 boenheter.

Leiligheter:

Torget bygges ut videre med 29 og 14 leiligheter som ligger nord og sør for nåværende første byggetrinn rundt torget ved Koffeldveien.

Omsorgsboliger:

Det er foreløpig prosjektert 10 boenheter etter 2032.

#### Samlet vurdering:

Koffeldåsen er har areal til overs for å møte eventuelt endringer i behov etter 2032. Detaljreguleringen bør sikres før 2032.

## 6.2 Konklusjon

Basert på SSB sitt MMMM-alternativ for framskriving folkekemengder mot 2032, er boligreserve for det kommende 12 stort sett ivaretatt, unntatt omsorgsboliger.

Estimat mot 2050 bør sees med noe forbehold. Estimat er basert på SSB sin framskriving som viser fra 2032 mot 2050 en tydelig nedgang i vekst per år. Kommunens strategi er å opprettholde i snitt minst 1 % vekst per år. Kommunen har en viktig rolle å sikre denne strategien med å markedsføre Skiptvet med samarbeidsparter.

Koffeldåsen har nok kapasitet til å bidra i langsiktig tettstedsutvikling med gode forutsetninger for trinnvis utvikling langs Lundsveien. Det foreslås å sikre boligbehov mot 2032 med arealformål for boliger langs sørsiden av Lundsveien.

Ifølge antatt framdrift og boligbehov bør områderegulering for Koffeldåsen med feltkode B01 starte før 2032 for oppnå takten.

Med å beholde Boligfelt Skjelle sør med feltkode B08 separat fra Koffeldåsen er det mulig å imøtekomme behov mot 2032.

Det er antatt at sammenstilling av framtidige hushold blir annerledes enn før og i dag. Ungdom vil bosette seg tidligere for å prøve selvstendig utvikling.

Det ventet doubling av aldersgruppe 80+. Det er usikkert hvilke behov den har på langsikt. Det foreslås å justere antall boenheter på foreslått område sør for Sollia langs Tverrlinna. Analysen har antatt 12 boenheter. Arealet kan fortettes gjennom detaljregulering med trinnvis bygging av trygdeboliger eller andre boligtyper knyttet til omsorg.

Interessenter ønsker å bosette seg i Skiptvet på større tomter med mindre store eneboliger.

Mulighet for bosetting utenfor senterstruktur blir begrenset i langsiktig utvikling mot 2040 og senere. Befolkning som bor i dag på landet og i kommende åra møter generasjonsskifte på gårder ønsker kvalitet av bolig i Meieribyen. Dette kan være mindre store enebolig, tomannsbolig, rekkehus eller leilighet i lavblokk.

Utenom regulerte boligfelt er det bare 2 ubebygde tomter igjen i Meieribyen.

For det kommende 12 år mot 2032 kreves det prioritert planlegging av avsatte boligformål i sentrumsplanen for å imøtekomme behov. Det er viktig å planlegge varierte boligtyper med en bevist boligreserve.

Planforslag for Holstadåsen foreslås å behandle politisk for å sikre boligbygging fremover mot 2032.

Kommunen bør vurdere regulering av andre avsatte boligområder for Koffeld langs Sagveien. Her er det mulighet for å avsette del av boligtyper til omsorg.

Kommunen er nødt til å samarbeide med interessenter som vil utvikle nye boligfelt. Et godt eksempel er nylig dialog med interessent som vil regulere boligfelt langs Lundsveien, avsatt i arealdelen med kode B08 på om lag 27 dekar.

Sentrumsplanen skal inneholde et langsiktig perspektiv mot 2050 for å oppnå i snitt 1 % befolkningsvekst per år.

#### Oversikt over antatt boligreserve for kommende perioder:

saldo	Reserve		
	2032	2040	2050
enebolig	20	5	-16
tomannsbolig	1	4	8
rekkehus	11	14	19
leilighet	3	22	-5
omsorg	-10	-22	-51
<b>sum</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>-45</b>

->Obs. : Andel for omsorg i tabellen, er eksklusiv endringer som skal oppstå i 2021-2022 da avtaler med borettslag opphører. Det gjelder om lag 26 omsorgsboliger.

Tabell nedenfor viser oppbygging av:

tettstedsbebyggelse mot 2032: 1847 dekar.

tettstedsbebyggelse 2032-2050: 353 dekar.

**Tettstedsbebyggelse samlet: 2200 dekar.**

Oversikt over arealbehov for å beholde takten og sikring av boligreserve mot 2032 og mot 2050 med planlagte arealer som skal være ferdig **detaljregulert** i året:

feltkode	Område	formål	areal	2020	2032	2050
B	nåværende boligformål	bolig	604,8			
SF	nåværende sentrumsformål	sentrumsf.	87,5			
GF	blågrønn arealer	div	115,9			
BN	nåværende næring	næring	151,1			
LL	dyrka mark sikret	landbruk	38,5			
øvrigte	nåværende arealformål	div.	480,7	1478,5	1478,5	1478,5
B02	Holstadåsen nord	bolig	29,8		29,8	29,8
B03	Holstadåsen sør	bolig	17,3		17,3	17,3
B05	Hoel boligfelt	bolig	11,6		11,6	11,6
B06+B07	Koffeld, Sagveien	bolig	17,2		17,2	17,2
B08	Skjelle sør	bolig	27,3		27,3	27,3
B09	Karlsrudeng	bolig	18,9		18,9	18,9
B10	Østereng boligfelt	bolig	5,6		5,6	5,6
B01	Koffeldåsen del 1	bolig omr.	128,0		128,0	128,0
B01	Koffeldåsen del 2	bolig omr.	327,6			327,6
BIN01	Sollia sør - Tverrlinna	institusjon	15,6		15,6	15,6
BN02	Mølle vest	næring	8,1		8,1	8,1
BN03	Fjellshagen	næring	72,9		72,9	72,9
øvrigte	framtidig arealformål	div.	16,2		16,2	16,2
LL	framtidig tettsted	landbruk	25,7			25,7
	Tettstedsbebyggelse		2200,2	1478,5	1846,9	2200,2

Fotnote: Koffeldåsen er foreslått områderegulering før 2032 slik at detaljregulering kan starte trinnvis.

### Avsluttende momenter mot boligplanlegging med fordeling i boligtyper.

For kommende 12 årsperioden er estimert fordeling av boligtyper etter planlagt boligutvikling:

Boligtype fordeling mot 2032	enebolig	tomanns	Rekkehus / flermannsbolig	Leilighet i blokk	Omsorgsbolig	I alt
Antall pr år	6,3	3,8	3,8	6,1	6,3	26,2
Andel pr type	24%	14%	15%	23%	24%	100%
gruppering	Småhusbebyggelse i boligfelt 100%					
Andel pr gruppe	45%	27%	28%			

Tabellen er tilpasset siste endringer angående ekstra behov for 36 omsorgsboliger innen 2032 på grunn av frafall av 26 boenheter i borettslag Eika og Brekkevoll, samt nevnte manglende 10 boenheter mot 2032 i tabell for boligreserve.

Estimert fordeling for nytt boligfelt bør være i snitt 45% enebolig, 27% tomannsbolig og 28% rekkehus/flermannsbolig for å oppnå estimert tilpasset boligbehov mot 2032.

### Andel spredt boligbygging utenfor tettstedet.

Mot 2032 er behov mellom 18 og 21 boliger per år i ulike typer. Det betyr at antall boliger i utenfor tettsted fortsetter å være i snitt 2 boliger per år.

Estimert planlegging viser at snittet ligger på 26 boliger per år. Dette er på grunn av høyere utbyggingstakt for å oppnå etterslep i boligreserve.

Konklusjon: Avsatt maksimumtal for spredt boligbygging i arealdelen kan fremdeles være 3 per år.

Takten for 4 årsperioden er 8 boliger.

## 5 Kildehenvisning

### Oversikt over brukte kilder i utarbeiding denne delutredningen:

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 26.09.2014

Nasjonalstrategi for boligsosialt arbeid (2014-2020) [www.veiviseren.no](http://www.veiviseren.no)

Nasjonal strategi for sosial boligpolitikk «Alle trenger et trygt hjem» (2021-2024)

Nasjonale strategi «Bolig for velferd» (2014-2020)

*Ikke uttømmende ...*

Fylkesplan – Østfold mot 2050

Kommuneplan for Skiptvet:

-Samfunnsdelen, vedtatt i 2019

-Arealdelen, vedtatt i 2019

Kommunedelplan for sentrum 2015 – 2026, Sentrumsplanen, 05.04.2020

Boligsosial handlingsplan for Skiptvet 2018 - 2022

Gjeldende reguleringsplaner (se planregisteret og kartportal)

Planregisteret for Skiptvet på WEB innsyn:

[http://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3015/](http://webhotel3.gisline.no/Webplan_3015/)

Kommunens kartportal:

[www.indrekart.no](http://www.indrekart.no)

[www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)

[www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no)

[www.miljostatus.no](http://www.miljostatus.no)

[www.skiptvet.kommune.no](http://www.skiptvet.kommune.no) (til selvbetjening)

### kilder til utforming av analysen:

referatsak – behovsanalyse for boligtyper i Skiptvet, 26.02.2020

[www.ssb.no](http://www.ssb.no)

[www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com) og applikasjon «befolkningsanalyse»

Grad av utnytting H-2300 B, boligtyper