



HALDEN
KOMMUNE

Ubebygde tomter på regulert areal

OPPDATERT Versjon pr. 18. mars 2020

Sammendrag

Som del av arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel, er det gjort en karanalyse og beregning av hvor mange boenheter som kan oppføres på eiendommer som i dag er regulert til boligbygging, men ennå ikke er bebygd. En konservativ beregning viser at det er rom for oppføring av rundt 820 (775) boenheter på eiendommer regulert til bolig per februar 2020.

Avdeling for samfunnsutvikling, Anneli Nesbakken.



Ubebygde tomter på ferdig regulert areal

I arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel har det vært behov for mer kunnskap om eksisterende tomtereserve i Halden kommune. På bakgrunn av vedtatte planer og matrikkelinformasjon om eksisterende bygg og byggetillatelser, er det gjort først en kartanalyse, deretter en beregning av potensial for boligbygging på eiendommer som i dag er ubebygd, men som er regulert til bolig i vedtatte reguleringsplaner.

Beskrivelse av framgangsmåte for beregning av ledige tomter i Halden

Analysene er gjort i verktøyene ArcMap og excel.

Grunnlagsdata

- Matrikkelrapport «bygninger sosi». Uttrekk pr. 7. februar 2020.
 - Inkluderer også igangsettingstillatelse - bygningen trenger ikke være bygget ennå, men det er gitt tillatelse til bygging.
 - Inkluderer alle typer bygninger, ikke bare boliger.
- Matrikkelrapport «matrikkelenhet sosi». Uttrekk pr 25. oktober 2019
 - dvs eiendommer/tomter.
- Planbase. Uttrekk pr 28.oktober 2019.
 - Reguleringsplaner etter eldre plan- og bygninglover, i fil Rb.
 - Reguleringsplaner etter ny plan og bygningslov fra 2009 i fil Rp.

Analysetrinn

- Sosi-rapporter ble eksportert til shape ved hjelp av verktøyet «Sosicon»
- Alle matrikkeleiendommer som inneholdt bygninger ble fjernet

Alle arealer med angitte koder listet opp i tabellen under, ble definert som «arealer regulert til bolig» i den videre analysen (NB: analysen inkluderer ikke arealer regulert til fritidsboliger)

Eldre reguleringsplaner (Rb) reguleringsformål	Kode	Nyere reguleringsplaner (Rp), uttrekk pr 28. oktober 2019	Kode
Byggeområder	100	Bebyggelse og anlegg	1001
Boligområder	110	Boligbebyggelse	1110
Frittliggende småhusbebyggelse	111	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111
Konsentrert småhusbebyggelse	112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112
Blokkbebyggelse	113	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	1113
Bolig/forretning	910	Sentrumsformål	1130
Bolig/forretning/kontor	911		
Bolig/kontor	912		
Bolig/offentlig	913		

- Alle eiendommer som berører arealer regulert til boligformål ble tatt med videre. Øvrige eiendommer ble fjernet fra datasettet.
- Neste trinn var «trimming» av eiendomsfila. Kun de delene av eiendommene som ligger innenfor arealer regulert til bolig, ble tatt med videre i analysen.

Forutsetninger for neste analysetrinn

1. På tomter med størrelse 0,6 daa-2 daa har vi lagt til grunn at det bygges eneboliger . Det har lenge vært et krav om minimum tomtestørrelse 600 m² i kommuneplanens arealdel. Oppad har vi avgrenset til 2 daa fordi vanlig tomtestørrelse i Halden ofte ligger rundt 1 daa, vi la også til grunn §4.1 i konsesjonsloven.
2. Ved utregning av antall boliger pr daa på større tomter forutsatte vi at 20% av eiendommen benyttes til annet enn bolig. På de resterende 80% av arealet forutsetter vi i gjennomsnitt en bolig pr 0,4 daa – basert på erfaring fra de siste årene med en større andel flermannsboliger og føringer om økt fortetting.

Manuell rensing av datasettet

Ved kontroll av eiendommene som ble hentet ut gjennom foregående analysetrinn, ble det tydelig at noen av dem åpenbart ikke er ubebygde tomter som er tilgjengelige for boligbygging. Eiendommer det var åpenbart feil å ta med videre i analysen, ble fjernet fra datasettet. Kriterier for eiendommene som ble fjernet:

- Arealer som åpenbart tilhører eksisterende bygninger
- Eiendommer som åpenbart er restarealer, for eksempel lange smale striper langs vei eller under kraftlinjer

Resultat

Hele Halden kommune. Alle angivelser av areal er rundet av til nærmeste hele antall daa.

	Antall tomter 0,6-2 daa	Samlet areal daa, eiendommer 0,6-2 daa	Antall eiendommer >2daa	Samlet areal daa, eiendommer >2 daa	Boenheter areal >2 daa	Sum boenheter
Innenfor boligformål i reguleringsplan	185	190	42	317	635	820

Vi har også sett på hvor eiendommer regulert til bolig ligger, jf. senterstrukturen.

	Antall tomter 0,6-2 daa	Samlet areal eiendommer 0,6- 2 daa	Antall eiendommer >2daa	Samlet areal eiendommer >2 daa	Boenheter areal >2 daa	Sum boenheter
Innenfor sentrumsplanområdet	1	2	1	3	6	7
Innenfor tettstedsgrense, utenfor sentrumsplan	92	94	32	266	533	625
I lokalsentrene Prestebakke, Aspedammen og Sponvika	5	5	1	3	6	11
Utenfor senterstrukturen (inkl Leiren)	87	89	8	45	90	177

Usikkerheter

- Noen av arealene som er regulert til bolig er trolig ikke egnet til boligbygging. For eksempel restarealer som ligger mellom eiendomsgrenser og reguleringsplangrenser, i bratt terreng, nært veikryss eller liknende. Slike forhold er ikke vurdert.

- Det kan være plass til flere boliger på eiendommer inntil 2 daa, i beregningen her er det lagt til grunn 1 bolig pr tomt på alle tomter mellom 0,6 og 2 daa.
- I datasettet bygning inngår også alle byggetillatelser. Det finnes tomter hvor byggetillatelse er gitt men bygning ikke ennå er oppført. Slike tomter er i denne analysen definert som bebygd og ikke ledige for boligbygging.
- Den enkelte reguleringsplan kan ha angitt både høyere og lavere utnyttelse av tomtene enn det vi har lagt til grunn her.
- Selv om eiendommen er regulert til bolig, er det ikke gitt at tomteeier ønsker å bygge.
- Reguleringsplan G-008 Vold skog står ikke på kommuneplanens liste over reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette var en feil i 2011-planen, intensjonen var at alle reguleringsplaner skulle gjelde foran. Det endrer likevel ikke den formelle situasjonen. På de ubebygde boligarealene i plan G-008 er det plass til ca 44 boliger ifølge utregningene gjort i dette dokumentet. Videre vil vi derfor vise boligantall både med og (uten) plan G-008. Tall uten arealet i reguleringsplan Vold skog blir vist i parentes.

Oppsummering

Ut fra forutsetningene beskrevet over kan det bygges rundt 820 (775) boliger på areal som er regulert til boligformål. Usikkerhetene gir en relativt stor feilmargin, som kan gjøre at faktisk tall blir både høyere og lavere. Basert på erfaringer fra utbygginger de siste årene, og at flere av usikkerhetene peker mot et større antall boliger heller enn lavere, anser vi dette for å være et konservativt anslag.

Ikke-vedtatte planer, som er under arbeid, inngår ikke i denne oversikten.

Fortetting i eksisterende områder, for eksempelvis gjennom fradeling av tomter eller oppføring av flere enheter på allerede bebygde tomter inngår ikke i denne analysen og vil komme i tillegg til tallene i dette dokumentet.

Kart over arealene som inngår i analysen



Svart farge: eiendommer i areal regulert til boligformål, med areal 0,6-2 daa.



Rosa farge: eiendommer i areal regulert til boligformål, med areal 2 daa eller mer

I tillegg viser vi i kartene arealer som er disponert til framtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel med gule farge. Hensikten er å vise forholdet mellom tomter, regulering og kommuneplan, dessuten gir kartene et inntrykk av samlet boligreserve i vedtatte arealplaner.



Gul farge: arealer for framtidig boligbygging i gjeldende kommuneplan, vedtatt 2011



























