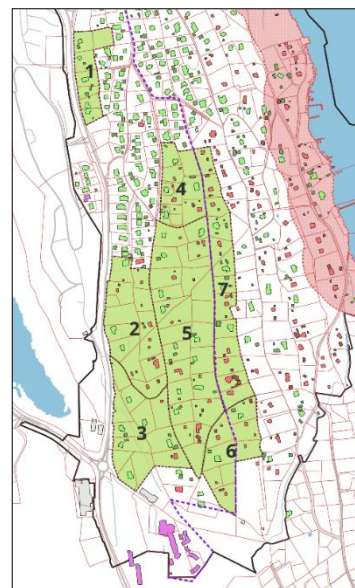


Notat om mulig boligvekst innenfor områdeplanene for Oksval-Ursvik

Hensikten med notatet er å gi et estimat på den potensielle boligveksten innenfor områdeplanene slik at man kan dimensjonere teknisk infrastruktur riktig. Notatet vil bli brukt både som grunnlag for trafikkanalysen og rammeplan for VA.

I arbeidet med områdeplanene er det identifisert 7 feltområder som man anser å ha potensiale for fortetting og transformasjon. Disse ligger hovedsakelig sør i planområdet mot skolefallkrysset. Beregningene tar for seg feltene enkeltvis. Utover det er det også gjennomført beregninger for fortetting på enkelttomter, ubebygde tomter og bruksendring fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse. Bruksendringene er inndelt i bruksendringer innenfor vekstgrensen, bruksendringer utenfor vekstgrensen og bruksendringer innenfor strandsonen.



Føringer for beregningene:

- Fire ulike estimater, likt som i kommunens boligprognoser: Lav, lav+, middels og høy. Kommunens boligprognoser har et totalestimat på 1200 nye boliger innenfor området. De ulike estimatene tar utgangspunkt i anbefalt plangrep i stedsanalysen hvor hovedtyngden av boligbebyggelse plasseres ved Skolefallkrysset og Granholtkrysset.
- Krav til minste uteoppholdsareal tar utgangspunkt i kommuneplanens arealdel §8. Kvalitetskrav til MUA er ikke hensyntatt.

Bebyggelse	Minimumskrav til uteoppholdsareal
Enebolig	minst 300 m2 MUA for den primære boenheten, og 150 m2 for den sekundære boenheten, herunder hybelleilighet, bileilighet og tilsvarende boenheter.
Tomannsbolig	minst 300 m2 MUA per boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	minst 175 m2 MUA per boenhet
Blokkbebyggelse	minimum 50 m2MUA per 100 m2 BRA boligareal, og 20 m2 per boenhet avsettes til lek

- Parkeringskrav tar utgangspunkt i kommunens parkeringsnorm, men det er noe endringer da parkeringskravet er fra min. til maks. Sykkelparkering er ikke tatt med i beregningene.

Boligtype	Sone 1 (Nesoddtangen)	I notatet
Frittliggende småhusbebyggelse		
Egen parkering	1,5 -2	1,5
Felles parkering	1,2-1,5	
Sekundærleilighet	Maks 0,5	
Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse		Konsentrert
1-roms	0,25-0,5	0,8
2-roms	0,25-0,8	Blokk 0,5
3-roms	0,5-0,8	
4-roms eller større	0,5-1	

- Størrelse på parkeringsplasser er 18 kvm. Dette inkluderer ikke areal for manøvrering og svingradius.
- Gjennomsnittlige boligstørrelser tar utgangspunkt i statistikk fra SSB og prognosesenteret. Tomannsbolig er plassert mellom størrelsen av en enebolig og et småhus.

Boligtype	Gjennomsnittlig	BRA i notatet	BTA i notatet
Enebolig	168 m ²	170 m ²	189 m ²
Tomannsbolig	-	140 m ²	156 m ²
Småhus (konsentrert småhusbebyggelse)	108 m ²	110 m ²	122 m ²
Leilighet	70 m ²	70 m ²	78 m ²

- For bruksendring av boliger er det brukt prosenter basert på hvor fritidsboligen befinner seg grovt. Det er ikke gjort vurderinger av enkeltobjekter. Det er urealistisk å tenke at alle fritidsboligene vil kunne bruksendres til boligbebyggelse, spesielt innenfor strandsonen.

Estimat	Bruksendring innenfor vekstgrensen ellers	Bruksendring utenfor vekstgrensen og strandsonen	Bruksendring utenfor vekstgrensen som er innenfor strandsonen
Lav	100%	25%	0%
Lav +	100%	50%	0%
Middels	100%	75%	10%
Høy	100%	100%	30%

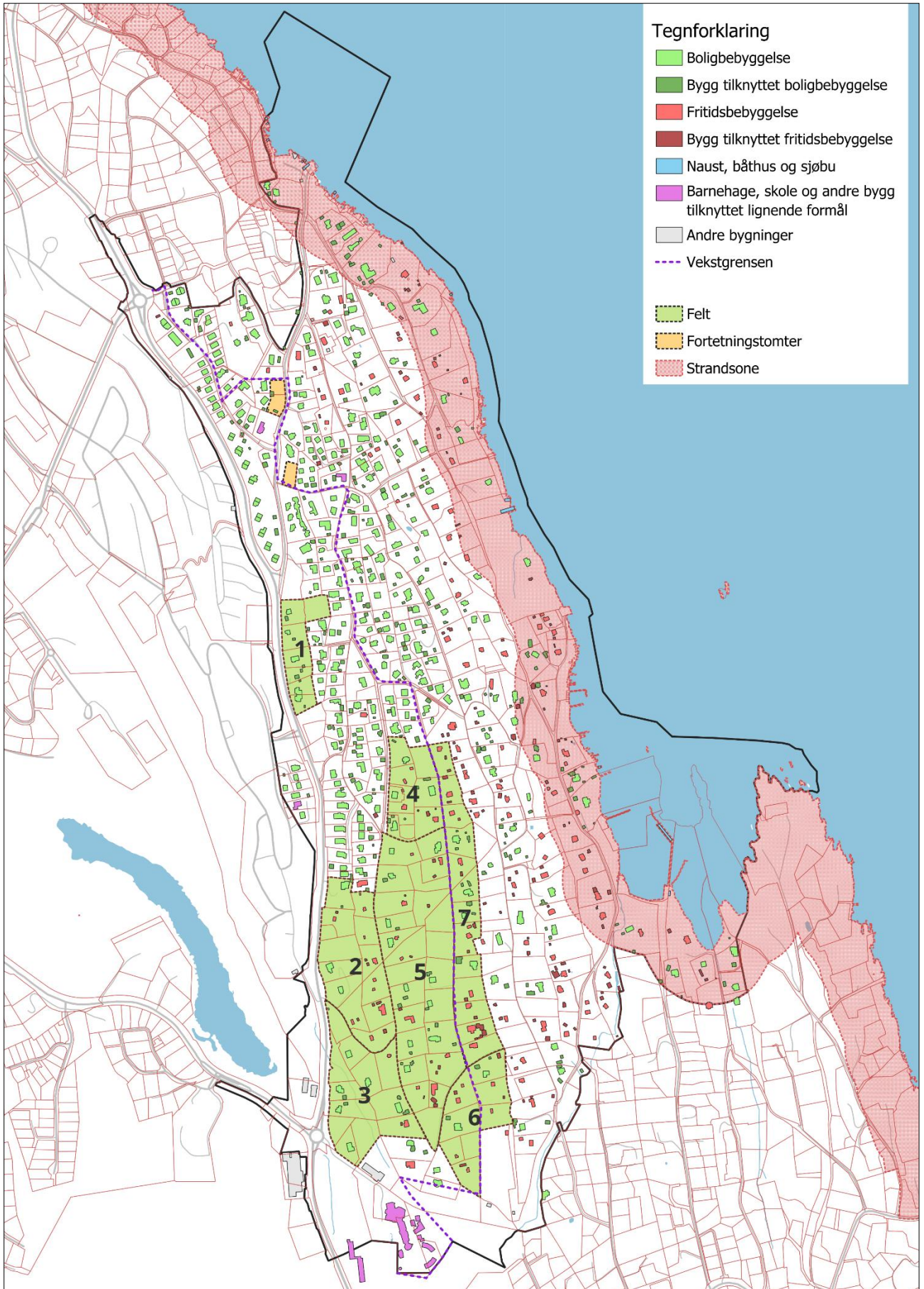
- For ubebygde tomter er det brukt prosenter basert på hvor tomten befinner seg grovt. Det er ikke gjort vurderinger av enkelttomter og potensiell fradeling av tomtene. Det er urealistisk å tenke at alle tomtene er egnet til å kunne bygge på, spesielt innenfor strandsonen.

Estimat	Ubebygde tomter utenfor strandsonen	Ubebygde tomter innenfor strandsonen
Lav	25%	0%
Lav +	50%	10%
Middels	75%	20%
Høy	100%	30%

- Ved utarbeidelse av notatet er vekstgrensen i området ikke fastsatt av formannskapet, vær derfor obs på at hva som omtales som innenfor og utenfor vekstgrensen kan ha endret seg.

Beregningene tar ikke stilling til:

- Fritidsboliger som brukes ulovlig som boliger
- Tomter med to registrerte fritidsboliger - det er antall fritidsboliger som er tatt utgangspunkt i, ikke antall tomter med fritidsboliger.
- Tomter med både fritidsbolig og bolig – begge er telt.
- Bevaring av eksisterende bebyggelse innenfor feltene. Ved utarbeidelse av notatet er ikke kulturmiljøet i området kartlagt, og det er ikke gjennomført arkeologiske undersøkelser.

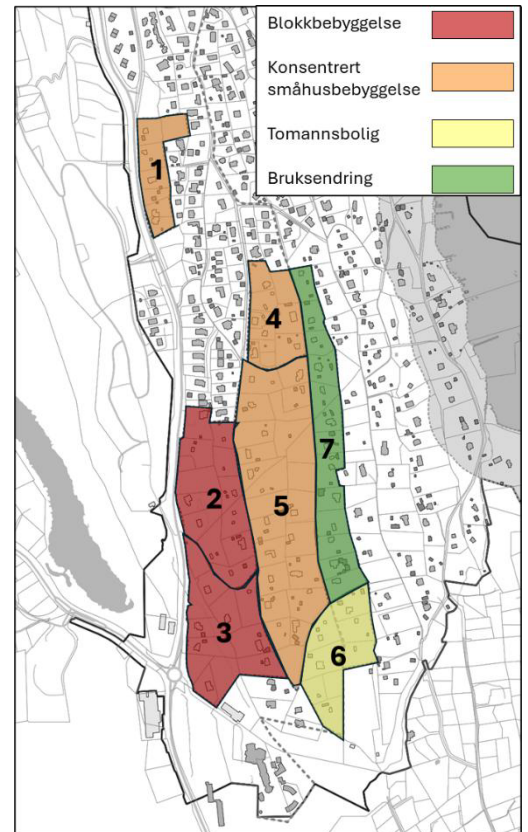


Estimater på potensiale:

Se excel-ark for nærmere beregning av feltene.

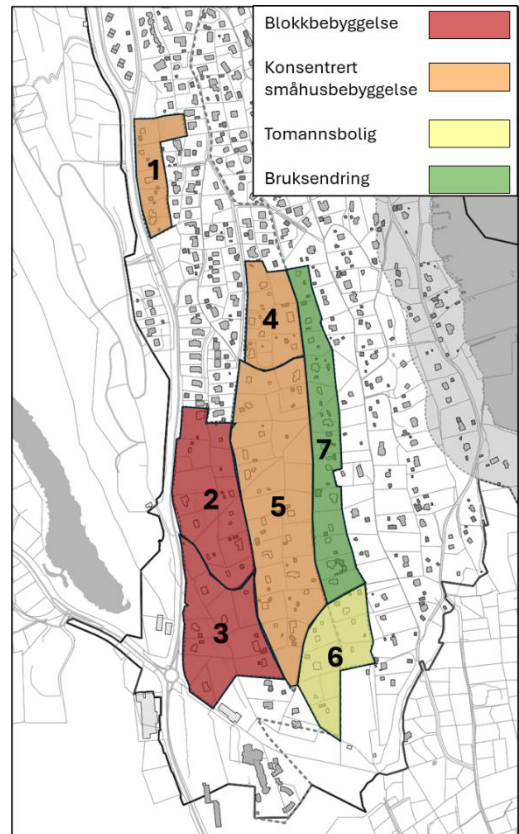
LAV

Felt	Antall nye boliger
1	27
2	247
3	233
4	40
5	166
6	31
7	10
Fortetting på enkelttomter	3
Bruksendring innenfor vekstgrensen	3
Bruksendring utenfor vekstgrensen og strandsonen	15
Bruksendring innenfor strandsonen	0
Ubebygde tomter utenfor strandsonen	4
Ubebygde tomter innenfor strandsonen	0
Totalt antall nye boliger	780



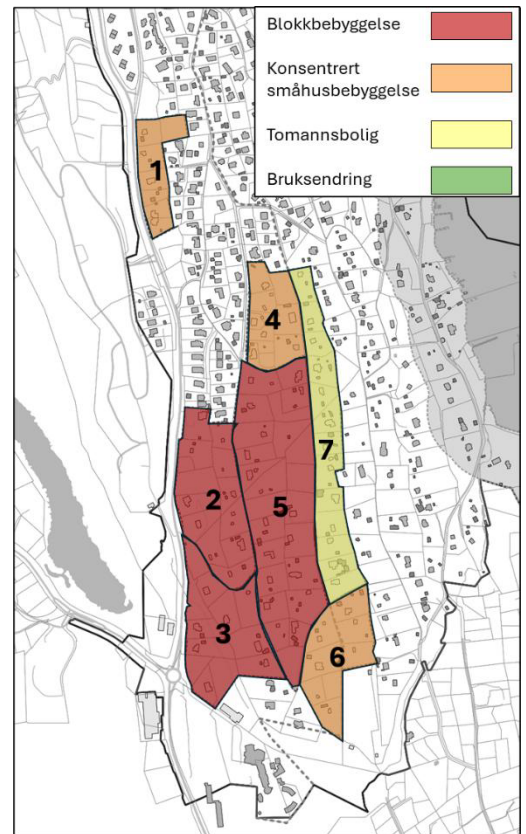
LAV +

Felt	Antall nye boliger
1	35
2	247
3	233
4	51
5	211
6	38
7	10
Fortetting på enkelttomter	3
Bruksendring innenfor vekstgrensen	3
Bruksendring utenfor vekstgrensen og strandsonen	30
Bruksendring innenfor strandsonen	0
Ubebygde tomter utenfor strandsonen	8
Ubebygde tomter innenfor strandsonen	1
Totalt antall nye boliger	870



MIDDELS

Felt	Antall nye boliger
1	35
2	247
3	233
4	51
5	407
6	69
7	45
Fortetting på enkelttomter	3
Bruksendring innenfor vekstgrensen	3
Bruksendring utenfor vekstgrensen og strandsonen	45
Bruksendring innenfor strandsonen	3
Ubebygde tomter utenfor strandsonen	11
Ubebygde tomter innenfor strandsonen	1
Totalt antall nye boliger	1154



HØY

Felt	Antall nye boliger
1	97
2	267
3	252
4	118
5	812
6	60
7	79
Fortetting på enkelttomter	3
Bruksendring innenfor vekstgrensen	3
Bruksendring utenfor vekstgrensen og strandsonen	60
Bruksendring innenfor strandsonen	8
Ubebygde tomter utenfor strandsonen	15
Ubebygde tomter innenfor strandsonen	2
Totalt antall nye boliger	1476

