

Kommunedelplan

BOLIGBYGGEPROGRAM

2009 - 2020



Vedtatt 18.06.09



Råde kommune

Juni 2009
Virksomhet teknisk
Plan og miljø

INNHold	Side
1. INNLEDNING OG BAKGRUNN	3
Historikk	3
Boligbyggeprogrammet som kommunedelplan	3
2. GENERELT – KOMMUNENS ROLLE	4
3. BEFOLKNINGSUTVIKLING	4
3.1 Hele kommunen	4
3.2 Befolkningsutvikling i kommunedelene	10
4. BOLIGPRODUKSJON	12
4.1 Senere tids boligproduksjon – fra enebolig til mer balansert botilbud	12
4.2 Boligbyggeprogram 2007 – 2019, hvor går vi?	13
5. BOLIGBYGGEPROGRAMMETS BETYDNING FOR BEFOLKNINGSVEKST, TJENESTETILBUD OG INFRASTRUKTUR	14
5.1 Befolkningsprognoser	14
5.2 Prognosene og boligbyggeprogrammet	17
5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur	17
5.3.1 Barnehager og skoler	17
5.3.2 Omsorgsboliger, sykehjem m.m.	18
5.3.3 Fysisk infrastruktur (vann- og avløpshåndtering, vannbåren varme)	19
5.3.4 Endringer i forutsetninger med økt press på tjenestetilbud og infrastruktur	19
5.3.5 "Andre tilbud"	19
6. AKTUELLE UTFORDRINGER I TILKNYTNING TIL BOLIGPOLITIKK OG BYGGETAKT	20
7. RETNINGSLINJER FOR BOLIGPOLITIKKEN	21
8. BOLIGBYGGEPROGRAM – UTBYGGINGSREKKEFØLGE PÅ NYE BOLIGFELT I PLANPERIODEN	22
<u>Vedlegg</u>	28
Vedlegg 1. <i>Befolkningsprognoser for Råde kommune fordelt på Aldersklasser, 3 alternativer</i>	29
Vedlegg 2. <i>Flytting til/fra Råde kommune i 5-årsperioden 2004 – 2008</i>	32
Vedlegg 2. <i>Arbeidspendlingen til/fra Råde kommune i 2004</i>	33

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

1.1 Historikk

Råde kommune har tidligere ikke nyttet seg av boligbyggeprogram. Det har ikke vært ansett som nødvendig i en relativt liten og oversiktlig kommune med "passe" vekst. Det nærmeste et program er utbyggingsrekkefølgen av tre boligområder i *Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 – 2017*, samt målet om 35 boliger pr. år i *Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003 - 2014*. For øvrig har kommuneplanens arealdel og kommunedelplanene for Karlshusområdet og Saltnesområdet bestemmelser som skal sikre at det ikke settes i gang utbygging eller regulering av boligområder før skolekapasitet, samt infrastruktur og tilbud til innbyggerne generelt er sikret.

I de senere år har Råde stått i en ny og mer "presset" situasjon enn tidligere, som aktuell tilflyttingskommune for å bo, men også for næringsetablering. Samtidig har også botilbudet for "50+ generasjonene" bedret seg de senere år gjennom et større utbud av leiligheter, slik at det er færre i disse aldersgruppene som flytter ut av kommunen.

Ut fra føringer i *Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 – 2019*, ble det derfor utarbeidet og vedtatt et foreløpig boligbyggeprogram i 2007. Dette var ment å være et "første generasjons" boligbyggeprogram, og retningsgivende inntil videre siden dette ikke var innlemmet i noen ordinær planprosess med offentlig ettersyn/høring. Programmet ble forutsatt revidert og gitt en bredere drøfting og høring i forbindelse med det kommende kommuneplanarbeidet (oppstart 2009). Det er nå valgt å revidere boligbyggprogrammet, med status som kommunedelplan, og i forkant av kommuneplanrulleringen. Dette som en viktig "øvelse" sett på bakgrunn av større utbygginger som enten er i gang eller kommer med forslag på reguleringsplaner høsten 2008 (Missingen II, Strømnesåsen, Saltnes Syd), og kommunens vanskelige økonomiske situasjon.

Det gir behov for bedre styring fremover. Intensjonen med boligbyggeprogrammet vil derfor være å gi større forutsigbarhet i forhold til ønsket utbyggingstakt, tilrettelegging og geografisk fordeling av utbyggingen, og ikke minst hva dette betyr for sikring av tilstrekkelige kommunale tjenester, investeringsbehov i teknisk, sosial og grønn infrastruktur, og således for kommuneøkonomien/-budsjettene.

1.2 Boligbyggeprogrammet som kommunedelplan

Kommunene forutsettes fra statlig hold å spille en sentral rolle i tomte- og boligforsyningen. Utarbeidelse av boligbyggeprogram, med fokus på både lokale boligpolitiske problemstillinger og en feltmessig utbyggingsplan, er et anbefalt virkemiddel i denne sammenheng. Kommunens boligbyggeprogram skal fastlegge hvor utbyggingen skal foregå til bestemt tidspunkt og volum (antall boenheter), forankret i:

- Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003 – 2014
- Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 – 2017
- Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 -2019

Programmet skal m.a.o. eksplisitt klargjøre hvilke boligfelter- og prosjekter som kan igangsettes tidlig i planperioden og hvilke som må skyves ut i tid.

For at utbyggingsprogrammet skal få juridisk virkning (på samme måte som kommuneplanens arealdel) må det behandles som en kommunedelplan. Dette er hjemlet i § 20-1 i Plan- og bygningsloven. Utbyggingsprogrammet må derfor følge samme prosessregler som kommuneplanens arealdel (ref. samme lovs § 20-5) med utlegging til offentlig ettersyn/høring.

Fordelingen av nyproduksjonen på ulike boligtyper og arealforbruket pr. boligenhet foreslås ikke å bli styrt gjennom juridiske bestemmelser knyttet til utbyggingsprogrammet. Boligtypevurderinger og arealforbruk bør i stedet vurderes i forbindelse med behandlingen av reguleringsplaner og evt. i forbindelse med utbyggingsavtaler. Kommunestyret fattet prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler 03.04.2008 (KS-sak 014/08).

2. GENERELT – KOMMUNENS ROLLE

Hovedtrekkene i rollefordelingen i den nasjonale boligpolitikken oppsummeres slik i stortingsmeldingen om boligpolitikken (St. meld. nr. 23 (2003-2004)):

- **Staten** fastsetter boligpolitiske mål og juridiske rammevilkår, tilbyr økonomisk bistand til spesielle formål og bidrar med tiltak for å heve kompetansen
- **Kommunene** planlegger og tilrettelegger for bygging og utbedring av boliger og boligområder, og har ansvar for at også vanskeligstilte har et boligtilbud
- **Private** eier, bygger og forvalter boligmassen

Kommunen har ulike roller i gjennomføringen av boligpolitikken, som foregår i et samspill mellom de ulike aktørene. Disse rollene kan være prinsipielt forskjellige og innbyggerne kommer i kontakt med kommunen på ulike måter i denne sammenheng.

Den ene rollen kommunen har, er som myndighet ved den offentlige plan- og byggesaksbehandlingen. Dette er en lovpålagt oppgave. Den andre er som utbygger av overordnet infrastruktur med finansiering gjennom kommunale avgifter. Dette er strengt tatt ikke noen lovpålagt oppgave, men i og med at det bare er kommunen som kan kreve inn avgifter, er det naturlig at norske kommuner tar et betydelig ansvar på dette området.

En tredje rolle kommunen har, er som tilrettelegger for boligbygging på et rent privatrettslig grunnlag. Her legger en til rette for boligbygging gjennom planlegging der kostnadene dekkes gjennom tomtsalg. Missingen II er det siste området hvor kommunen som grunneier har lagt ut et område for boligbygging til private aktører gjennom en utbyggingsavtale. Det er i dag imidlertid blitt vanligere med et privat tilbud av boligtomter, men hvor et kommunalt engasjement er naturlig, ikke minst for å nå boligsosiale målsettinger.

3. BEFOLKNINGSUTVIKLING

3.1 Hele kommunen

Fra 01.01.1981 til i dag (28 år) har Råde kommune hatt en befolkningsøkning fra 5416 til 6825 innbyggere, en økning på 1409 personer (26%), eller i gjennomsnitt 50 personer pr. år (0,9% pr. år). Se figur 1 og tabell 1. Det er 3 perioder som skiller seg ut med sterk vekst, 1981-1984, 2000-2002 og 2005-2008. Befolkningsveksten de siste 3 årene har i gjennomsnitt ligget på 120 personer 1,8% pr. år. I dag skyldes, som vi skal se nedenfor, befolkningsvekst i stor grad innflytting fra andre kommuner og fra utlandet.

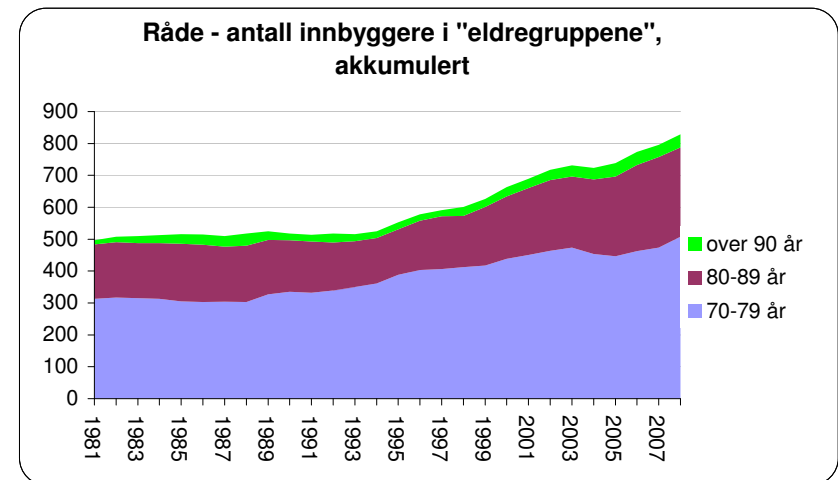
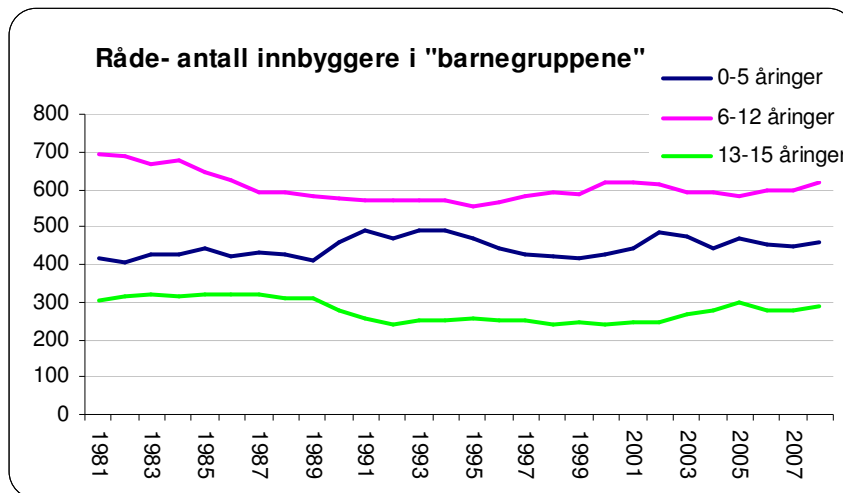
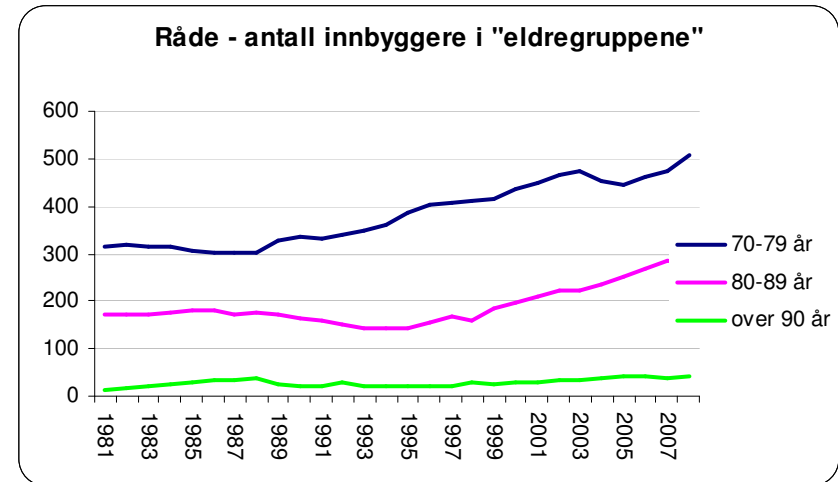
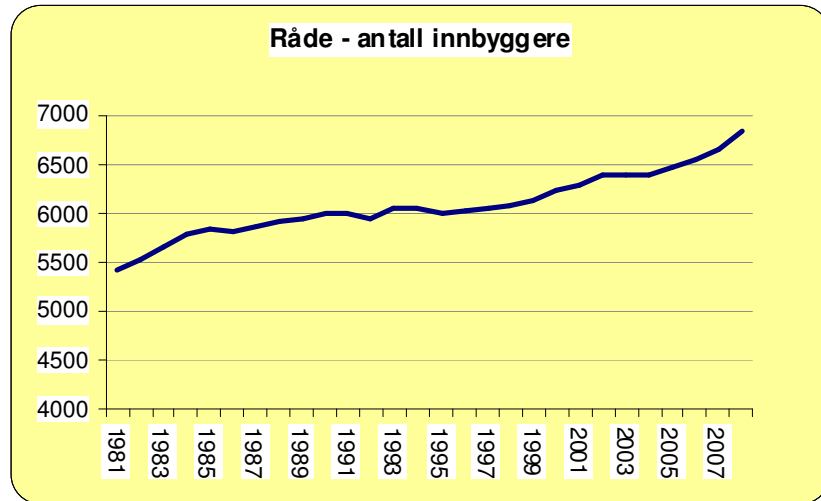
Perioden vi nå går inn i ser ut til å gi oss svakere økonomiske konjunkturer, med mye ledig boligkapasitet, samt betydelig økt boligrente i forhold til de senere år. Det er derfor sannsynlig at markedet vil bremse boligbyggingen, selv med Rådes geografiske beliggenhet og tilstrekkelig med boligprosjekter som kan være aktuelle å realisere de nærmeste årene.

Til tross for en jevn befolkningsvekst siden 1980-årene er det ingen markant økning av innbyggere i "barnegruppene" eller "ungdoms- og studentgruppene". Derimot har "voksengruppene" og "eldregruppene" vokst sterkt, som for øvrig er et ganske vanlig bilde i kommune-Norge, og som Råde kan sammenligne seg med. Se figur 1 og tabell 1.

Tabell 1. Befolkningsutvikling totalt og på aldersgrupper 1981 – 2008 pr. 01.01, Råde kommune. Kilde: Statistisk sentralbyrå (SSB) og Østfold analyse

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Befolkning																	
0-5 åringer	415	406	427	427	443	424	433	427	411	459	490	471	490	489	470	442	425
6-12 åringer	691	690	669	677	645	624	593	593	581	578	571	572	569	573	554	564	583
13-15 åringer	305	317	319	316	322	320	320	311	310	279	257	239	253	251	255	253	251
16-19 åringer	347	351	377	403	420	432	423	431	422	419	415	398	367	362	335	329	332
20-66 åringer	3046	3135	3220	3325	3370	3383	3456	3516	3546	3611	3613	3602	3687	3678	3686	3715	3717
67-69 åringer	115	117	122	118	113	121	129	128	135	131	140	159	169	166	140	137	146
70-79 år	313	317	315	313	305	303	304	303	327	335	332	339	350	361	388	403	406
80-89 år	171	174	173	175	181	180	173	177	171	162	161	151	144	143	143	155	166
over 90 år	13	17	22	25	30	32	33	38	27	21	21	28	22	21	22	20	19
Totalt	5416	5524	5644	5779	5829	5819	5864	5924	5930	5995	6000	5959	6051	6044	5993	6018	6045

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Befolkning											
0-5 åringer	421	415	428	445	483	475	445	468	456	450	461
6-12 åringer	593	588	618	617	614	592	592	579	595	600	619
13-15 åringer	242	245	240	246	245	268	275	300	280	280	286
16-19 åringer	332	339	316	317	318	302	319	327	360	382	377
20-66 åringer	3729	3739	3782	3801	3855	3849	3843	3855	3881	3960	4077
67-69 åringer	155	165	170	160	156	163	183	198	198	186	176
70-79 år	412	417	438	451	464	474	454	446	463	474	508
80-89 år	161	184	196	209	221	222	233	250	269	284	280
over 90 år	28	25	29	29	32	35	36	42	42	38	41
Totalt	6073	6117	6217	6275	6388	6380	6380	6465	6544	6654	6825

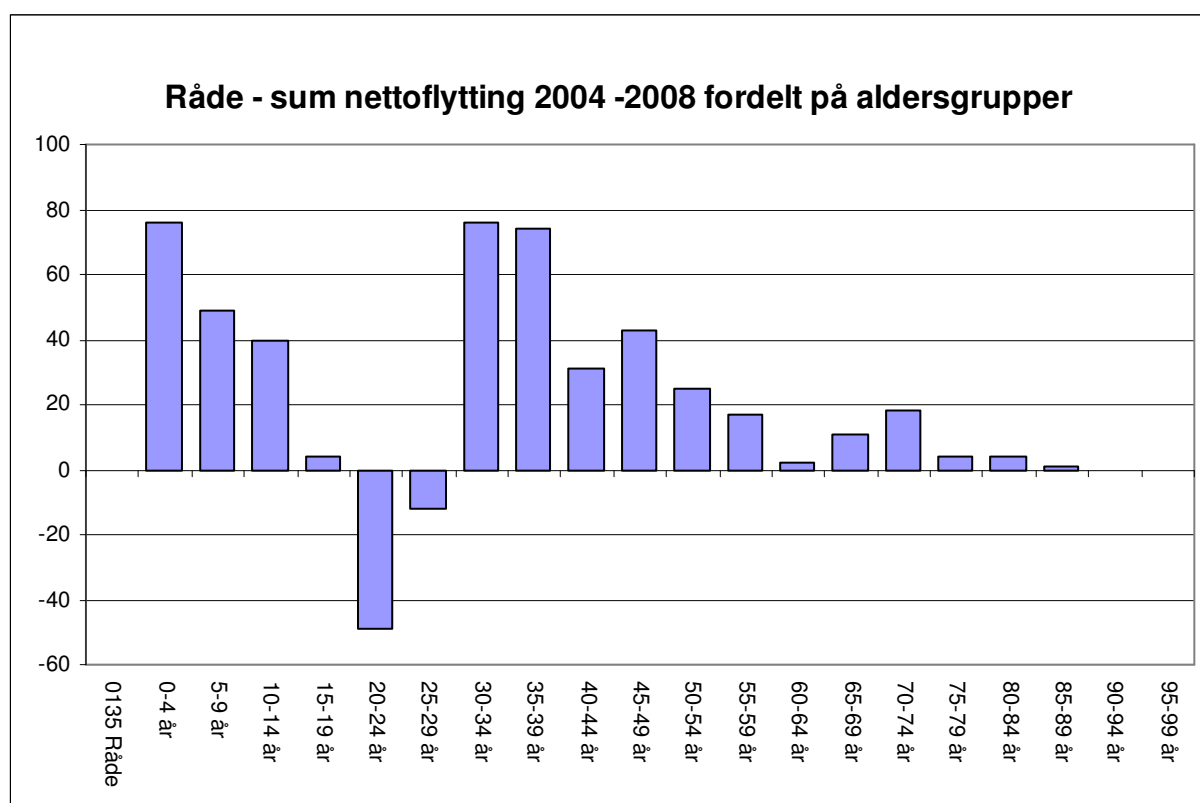


Figur 1a, b, c, d. Befolkningsutviklingen i Råde kommune totalt, og for de yngre og eldre aldersgrupper, 1981 – 2008 pr. 01.01. Kilde: SSB og Østfold analyse.

Som det fremgår av tabell 2, så er det nettoflyttingen som betyr mest for befolkningsveksten. For siste 5 års-periode er dette anskueliggjort i figur 2 nedenfor. Den viser også at nettoflyttingen slår positivt ut for barne-, ungdoms-, voksen- og eldregruppene, men er negativ for "studentgruppene" (reiser ut forutdanning/jobb).

Tabell 2. Folketall og folketilvekst som resultat av fødselsoverskudd, innvandring og nettoflytting pr. 01.01. Kilde: SSB og Østfold analyse

År	Fødselsoverskudd	Nettoinnvandring (utlandet)	Nettoflytting innenland	Nettoflytting inkl. inn- og utvandring	Folketilvekst	Folketallet
1999	14	-9	42	33	47	6120
2000	40	22	26	48	88	6205
2001	19	6	24	30	49	6266
2002	25	11	80	91	116	6391
2003	-8	7	-7	0	-8	6380
2004	-6	-14	10	-4	-10	6370
2005	27	26	36	62	89	6469
2006	18	23	40	63	79	6544
2007	-2	22	84	106	110	6654
2008	1	43	127	170	171	6825



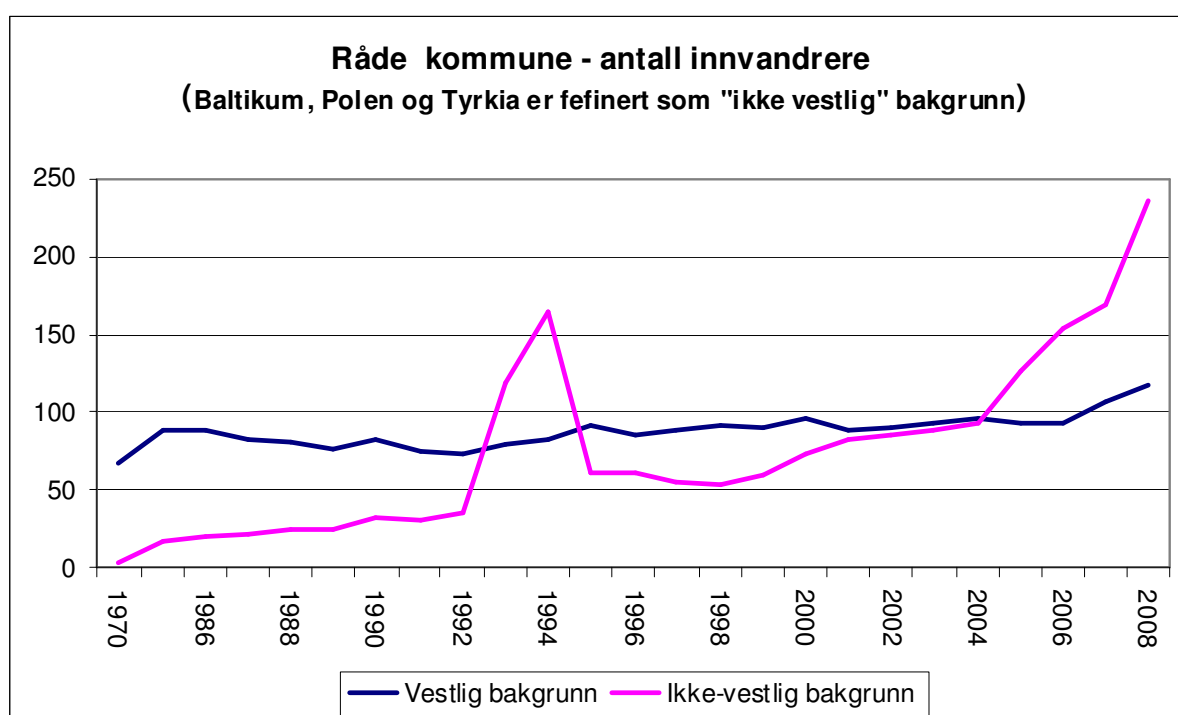
Figur 2. Nettoflytting – sum siste 5 år (2004 – 2008) fordelt på aldersgrupper. Kilde: SSB og Østfold analyse

De fleste som bosetter seg i Råde kommer fra nabokommunene, Fredrikstad, Rygge og Våler, eller fra andre kommuner i Østfold. Det er også disse kommunene folk flytter til ved utflytting fra Råde. Se vedlegg 2.

Antall innvandrere i Råde er også økende. I statistikken er en innvandrers definert som personer som har to utenlandske foreldre, eller mer presist: Personer som verken har foreldre eller besteforeldre som er født i Norge. Se figur 3 nedenfor.

I dette bildet er det også grunn til å peke på den store arbeidsinnvandringen til Norge de siste årene. Arbeidsinnvandrere fra EØS-land - som registrerer seg med arbeidsforhold på mer enn 6 måneder - blir registrert som bosatt med fulle velferdsrettigheter. En god del av disse er bosatt i "husvære" som ikke benyttes som ordinære boliger (boligbrakker, hytter, campingvogner og lignende), eller bor mange sammen i ordinære boliger /leiligheter. Dersom arbeidsmarkedet svekkes – og mange velger å flytte tilbake til sine hjemland - så vil dette i betydelig grad kunne påvirke befolkningsutviklingen.

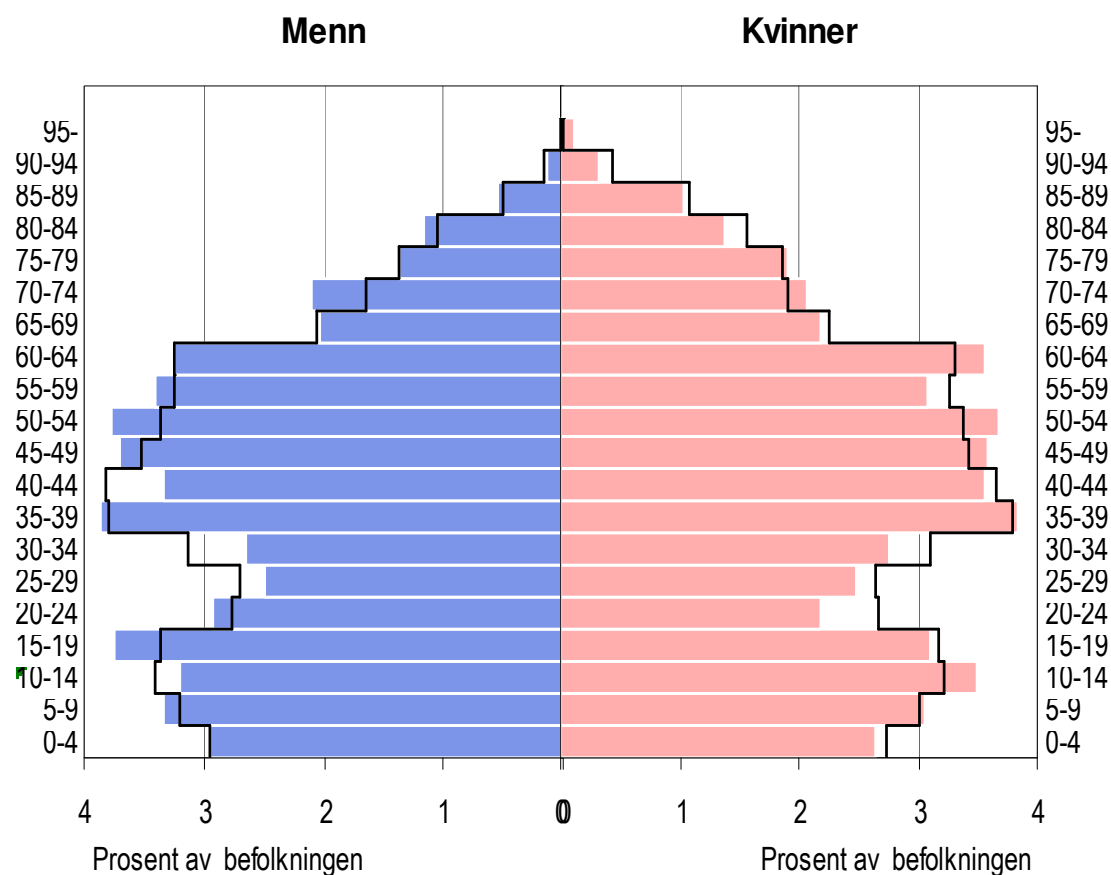
Det er å merke seg at sesongarbeidere (jordbruket) og andre arbeidsinnvandrere med arbeidsforhold mindre enn 6 måneder verken er med i befolkningsstatistikken eller i befolkningsprognosene.



Figur 3. Antall innvandrere bosatt i Råde med vestlig og ikke-vestlig bakgrunn. Kilde: Østfold analyse

At befolkningen i gjennomsnitt blir eldre blir en kjempeutfordring i tiden som kommer. Dette er en utfordring fordi de eldre bare ikke blir flere, men også fordi det i dag er større "krav" på kvaliteten av tjenestene enn før (de koster mer), og det blir færre yrkesaktive som "skal betale", enn for eksempel tilfellet var i 1980-årene hvor befolkningen var yngre.

"Eldregruppene" vil om ca. 10 års tid sette store krav til boligsosiale tiltak, særlig i form av eldreboliger og institusjoner for eldre. Dette synliggjøres i *Boligsosial handlingsplan Råde kommune 2008 – 2018*. Her står bl.a. at "Råde har høyere andel enn både Østfold og landet for aldersgruppene fra 40 – 79 år. Det indikerer at Råde vil få en større eldrebølge enn gjennomsnittlig i fylket og landet. Strategisk planlegging og utbygging av bo- og omsorgstilbud i forkant av den store økningen i antall eldre er helt vesentlig for å kunne tilby innbyggerne nødvendige tjenester." Se figur 4 nedenfor.



Figur.4. Aldersfordeling/befolkningspyramide pr. 01.01.2008. Konturen viser Østfold fylke til sammenligning. Kilde: Østfold analyse

Prognosene fremskaffet fra Østfold analyse til arbeidet med boligbyggeprogrammet viser at befolkningen blir raskt eldre, og særlig etter 2013. Spesielt gruppene 67 – 89 år vil ha en stor økning i planperioden frem til 2020.

I "skatteydergruppen" (25-66 år) har Råde en høyere andel innbyggere fra 35-65 år enn både Østfold og landet, men lavere andel i aldersgruppene fra 25-35 år. Det betyr at det kan være lønnsomt for kommunen å bli mer attraktiv for yngre barnefamilier/mennesker i etableringsfasen, de som på sikt vil ha størst betydning for finansiering av tjenestetilbudet. Å fremstå som en attraktiv bokommune for denne aldersgruppen bør vurderes som et boligpolitisk satsingsområde fremover. Hva er det denne aldersgruppen etterspør, og som kommunen/regionen kan tilby på tjeneste- og kulturområdet?

3.2 Befolkningsutvikling i kommunedelene

For de 10 siste årene har vi hatt en befolkningsutvikling i grunnkretsene som vist i tabell 3.

Tabell 3. Folkemengde etter grunnkretser pr. 01.01, 1999 – 2008. Kilde: Østfold analyse

Folkemengde etter grunnkretser pr. 01.01. d.å.											
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Endring 1999-2008
Stensrød	305	322	309	299	277	274	280	270	278	267	-38
Haugesten	470	478	482	489	464	449	446	455	446	441	-29
Revhaug Og Aakeberg	220	213	218	217	207	205	208	204	210	200	-20
Lundeby Og Bjørnebekk	95	92	86	86	83	80	79	80	80	84	-11
Strømnes Og Hissingby	204	203	202	197	192	189	197	208	209	202	-2
Haugan Og Bekkhus	27	32	33	32	34	33	32	31	31	30	+3
Heia Og Oven	280	278	287	282	290	296	288	288	276	285	+5
Halvorsrød Og Oksenøya	274	272	278	268	262	261	259	255	272	285	+11
Sognshøyda	137	139	137	133	150	148	148	142	141	149	+12
Strømshaug	416	409	403	407	397	407	406	395	399	432	+16
Tomb	139	156	161	170	162	164	168	166	166	163	+24
Skråtorp	700	702	681	682	700	691	697	707	711	727	+27
Borge Og Gillingsrød	292	290	286	285	313	304	303	290	299	327	+35
Karlshus	263	276	266	270	249	245	238	262	282	312	+49
Hestevold Og Holme	299	317	332	327	327	341	351	329	340	349	+50
Uppgitt bosted	24	9	29	18	26	25	19	60	76	75	+51
Agnes	121	131	139	151	166	159	160	168	176	187	+66
Missingmyr Og Slangsvold	437	435	443	456	444	450	502	500	503	515	+78
Spetalen	689	704	718	791	805	845	820	842	852	877	+188
Saltnes	725	759	785	828	832	814	864	892	907	918	+193
TOTALT	6 117	6 217	6 275	6 388	6 380	6 380	6 465	6 544	6 654	6 825	+708

I forbindelse med kommuneplanleggingen de senere år har man ut fra arealplanleggingshensyn valgt å samle grunnkretsene i naturlige geografiske områder (kommunedeler) ut fra kommunens tettsteder, dvs. Karlshusområdet (kretsene som naturlig hører til kommunesenteret) og Saltnesområdet (kretsene som naturlig hører til lokalsenteret), samt "Øvrige Råde" som omfatter kretsene i resten av kommunen. Kommunedelene er definert som følger:

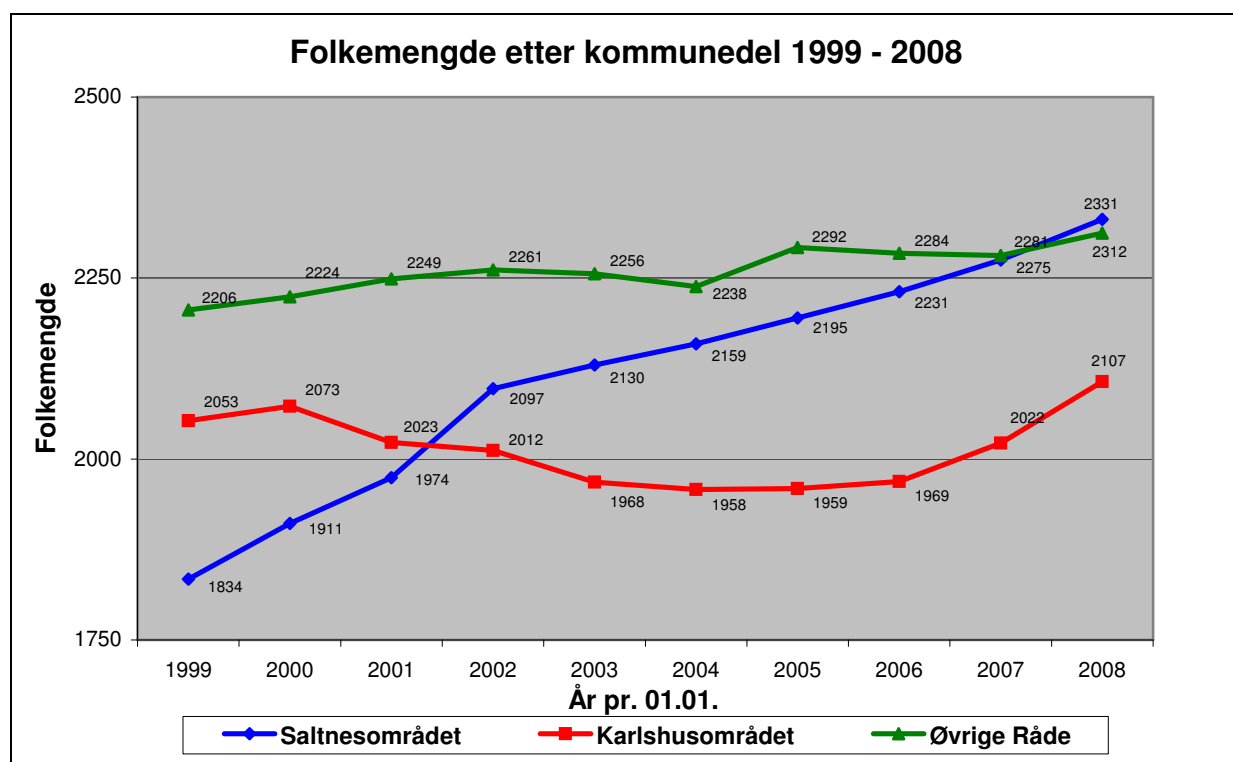
- Saltnesområdet = grunnkretsene Saltnes, Spetalen, Agnes, Hestevold og Holme
 Karlshusområdet = grunnkretsene Karlshus, Stensrød, Strømshaug, Skråtorp, Halvorsrød og Oksenøya, Lundeby og Bjørnebekk
 Øvrige Råde = grunnkretsene Haugesten, Sognshøyda, Tomb, Borge og Gillingsrød, Strømnes og Hissingby, Haugan og Bekkhus, Heia og Oven, Revhaug og Aakeberg, Missingmyr og Slangsvold

Ut fra dette er befolkningsutviklingen de siste 10 år vist i tabell 4 og figur 5 nedenfor.

Grunnkretsene som omfatter Karlshusområdet og Saltnesområdet hadde henholdsvis 2053 og 1834 innbyggere 01.01.1999. I 2008 var tallene 2107 for Karlshusområdet og 2331 for Saltnesområdet, dvs. at sistnevnte har passert (2002) kommunesenteret Karlshus i innbyggertall. I 10 års-perioden har Saltnesområdet hatt en befolkningsøkning på 497 personer (27%, eller 2,7% pr år), mens Karlshusområdet en vekst på "bare" 54 personer.

Tabell 4. Folkemengde i kommunedeler og totalt 1999 – 2008 pr. 01.01. Kilde SSB og Østfold analyse

Folkemengde etter kommunedel pr. 01.01. d.å.											
Kommunedel	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Endring 1999 - 2008
Karlshusområdet	2053	2073	2023	2012	1968	1958	1959	1969	2022	2107	+54
Saltnesområdet	1834	1911	1974	2097	2130	2159	2195	2231	2275	2331	+497
Øvrige Råde	2206	2224	2249	2261	2256	2238	2292	2284	2281	2312	+106
Uoppgitt bosted	24	9	29	18	26	25	19	60	76	75	+51
Totalt	6117	6217	6275	6388	6380	6380	6465	6544	6654	6825	+708



Figur 5. Befolkningsutvikling i kommunedelene 1998 – 2006. Kilde: SSB og Østfold analyse

”Øvrige Råde” har hatt noe økning fra 2206 til 2312 innbyggere, dvs. på 106 personer. Av kommunens totale befolkningsøkning på 708 personer i perioden har Saltnesområdet stått for 70%.

Av ”kommunedelene” har Saltnesområdet den klart yngste befolkningen. Dette sier mye om Saltnesområdet som attraktivt boområde for barnefamilier, men også at Karlshusområdet i en lengre periode og frem til nå har hatt få nye boligområder å tilby. Brorparten av boligbyggingen de siste 10 år har derfor foregått i Saltnesområdet som har hatt godt med tilrettelagte boligområder.

Kommuneplan Råde kommune, arealdelen 2003 – 2014, Kommunedelplan for Karlshusområdet 2005 – 2017 og Kommunedelplan for Saltnesområdet 2007 – 2019 gir nå alle klare signaler om ny satsing på Karlshusområdet, dvs. revitalisering av Karlshus som kommunesenter (offentlig og privat tjenesteyting) og som boområde knyttet opp til gode kommunikasjoner (vei, bane, fly).

4. BOLIGPRODUKSJONEN

4.1 Senere tids boligproduksjon – fra enebolig til mer balansert botilbud

I kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2003, er det for hele Råde kommune lagt opp til en gjennomsnittelig utbyggingstakt på 35 boliger pr. år. I det foreløpige boligbyggeprogrammet som ble vedtatt i 2007 ble boligproduksjonen fremover målsatt til 50 boliger pr. år. I de siste 5 årene etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt har det i gjennomsnitt vært ferdigstilt 63 boliger pr. år (nybygg). Dette skyldes "markedsstyring" med god tilgang og etterspørsel på boliger/boligområder, og ikke minst at det har vært et mer balansert boligtilbud for flere kundegrupper enn barnefamilien. Råde kommune beveger seg nå derfor bort fra å være den typiske "eneboligkommunen" til også å bygge andre boligtyper, særlig i tettstedene.

Den senere tids endringer i husstandsstruktur og tilpasningen av ny boligmasse til dette, gjør også at hovedmålet i kommuneplanens arealdel (2003) kan trenge justeringer. Hovedmålet sier at: *"Boligbyggingen skal i hovedsak skje i form av eneboliger i felt. I tillegg bør det etter behov legges til rette for bygging av mindre boligheter i form av tett lavhusbebyggelse som f. eks. rekkehus, lave terrassehus o.l.. Det åpnes også for fortetting i eksisterende boligområder"*.

Tabellen nedenfor viser antall boliger i Råde i 2007 fordelt på boligtyper. Eneboligen dominerer sterkt i Råde (82,5%) sammenlignet med Østfold for øvrig (56,6%), og vil fortsatt ha en dominant stilling i årene som kommer. Markedsetterspørselen etter andre boligtyper er imidlertid økende, noe som også for eksempel er tydelig i den foreløpige dialogen i reguleringsplanprosessen med utbyggingsinteressene for Saltnes Syd og Strømnesåsen. Dette skyldes den senere tids endringer i familiestruktur og "eldrebølgen".

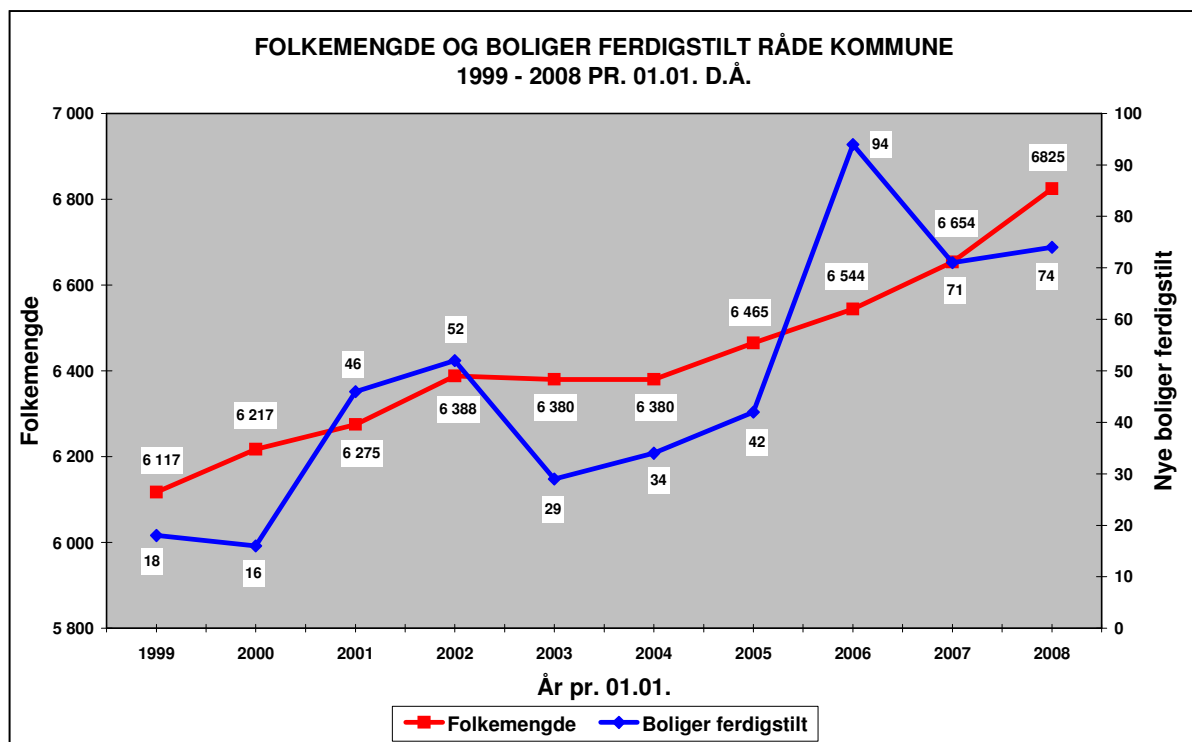
Tabell 5. Fordeling av boligtyper i Råde og Østfold, antall og prosent. Kilde: Østfold analyse

Boligtype	Boliger 2007 (bebodde og ubebodde)			
	ant. Råde	ant. Østfold	% i Råde	% i Østfold
Enebolig	2296	68526	82,5	56,6
Tomannsbolig	140	14229	5,0	11,8
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	185	16555	6,6	13,7
Boligblokk	97	16268	3,5	13,4
Bygning for bofellesskap	2	1298	0,1	1,1
Andre bygningstyper	62	4089	2,2	3,4
Totalt antall boliger	2782	120965	100,0	100,0

De siste 10 årene har økningen i antall boenheter vært forholdsmessig større enn hva befolkningsøkningen skulle tilsi. Dette forklares med at botettheten (antall personer pr. boenhet) er lavere for leiligheter enn for eneboliger. Se figur 6 for folkemengde og boliger ferdigstilt de 10 siste år.

Generelt er botettheten gått ned de senere år fordi:

- Familiestørrelsen er blitt mindre (færre barn per voksen)
- Flere skilte
- Barna etablerer seg i egen leilighet tidligere og etablerer familie senere.
- Økende levealder fører til at flere bor enslig i en lengre del av livet.
- Større bruk av hjemmebasert omsorg fremfor pleie- / sykehjem



Figur 6. Folkemengde og boliger ferdigstilt, 1999 – 2008 pr. 01.01. Kilde: SSB, Østfold analyse og Råde kommune

4.2 Boligbyggeprogram 2009-2020, hvor går vi?

Kommuneplanens anbefaling av utbyggingstakt på i gjennomsnitt 35 nye boenheter pr. år var i hovedsak rettet mot eneboliger og den betydning dette ville ha for befolkningsveksten med anslagsvis 2,4 personer pr. boenhet. Når andre boligtyper enn enebolig fremover vil utgjøre en større andel av den nye boligmassen vil nok kommunen "tåle" et større antall nye boenheter pr. år p.g.a. lavere tetthet (personer pr. boenhet). Det viser også figur 6. De siste 4 årene har tettheten vært ca. 1,6 personer pr. boenhet.

De siste 15 - 20 år har brorparten av boligbyggingen i Råde foregått i Saltnesområdet. Med føringene som nå foreligger er det kommunesenteret Karlshus som skal prioriteres i perioden 2009-2020, men det skal fortsatt være noe utbyggingsaktivitet i Saltnesområdet og Øvrige Råde, og for sistnevnte særlig på Missingen. Råde kommune har for øvrig godt med arealreserver for å møte fremtidige utbyggingsbehov i alle kommunedeler i planperioden, samtidig som arealutnyttelsen blir høyere enn tidligere. Overkapasiteten er så god at det ikke skulle være behov for å legge til nye utbyggingsområder i kommende kommuneplanrullering.

Det vil være en utfordring å styre utbyggingstakten de nærmeste år "når kortene allerede er lagt" i forhold til ferdig regulerte eller planlagte boligområder, om ikke lavkonjunkturer eller andre forhold "holder igjen". Første utbyggingsetappe i Strømnesåsen vil dominere boligbyggingen i Råde første halvdel av planperioden med et høyt volum, noe som er nødvendig for å forsvare de høye grunnlagsinvesteringene. Utbyggingstakten for Råde er satt til 60 nye boenheter eller 720 boenheter i planperioden, og da er den boligsosiale utbyggingen også inkludert. Av den totale utbyggingen blir ca. halvparten i Karlshusområdet og resten ganske likt fordelt mellom Saltnesområdet og Øvrige Råde. Se tabell 7.

Da er det også underforstått at følgende ikke er inkludert i boligbyggeprogrammet:

- Reguleringsplan for Hanslien
- Missingen IV

Reguleringsplan for Hanslien er fra 1987 og ligger inntil Åkebergmosan og Fjeldberg Bruk næringsområder ved "gamle kongevei". Denne bør vurderes opphevet p.g.a ugunstig beliggenhet. Reguleringsplanen blir nå dessuten berørt i forbindelse med regulering av ny adkomst til Åkebergmosan gjennom Fjeldberg Bruk næringsområde. Den 20 år gamle reguleringsplanen for Hanslien åpner for 4 nye boliger, noe som er svært uheldig i forhold til sannsynlig trasé for ny adkomstvei til Åkebergmosan næringsområde, samt at boliger her vil bli støybelastet. Den delen av Hanslien-planen som ikke inngår i den nye veiløsningen bør derfor tilbakeføres til LNF-område.

Missingen IV er arealet i kommuneplanens arealdel som ligger nord-øst for Missingen II, og foreslås tatt ut av planen ved neste rullering. Dette fordi det ligger relativt nær Råde pukkverk (støy, støv), samtidig som Missingen-området ikke har butikker eller servicetilbud utenom barnehage, og således er lite hensiktsmessig å videreutvikle som et tredje tettsted i kommunen. I forhold til planleggingsprinsippene i *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*, samt klimadebatten og energiforsyning, vil det mot slutten av planperioden være riktig å ha hovedfokus på Karlshusområdet som kommunesenter, kommunikasjonsknutepunkt, og hvor fjernvarme basert på miljøvennlige energiløsninger (bioenergi) er under utredet og konsesjonsbehandlet (Råde Fjernvarme AS).

Dette er i tråd med forslaget til ny fylkesplan, *Østfold mot 2050*, hvor arealstrategien tar utgangspunkt i transporteffektivitetsmodellen og senterstruktur. Det er lagt inn premisser om hensynstaking til vern og oppbygging om eksisterende senterstruktur, som innebærer at det er en videreføring av prinsippet om "samordnet areal- og transportplanlegging" som legges til grunn for arealstrategien. Dette er prinsippet som fylkesdelplanene for regional utvikling har vært planlagt etter, og som bl.a. Råde kommune har fulgt, særlig i de siste kommunedelplanene for sentrene i kommunen. Råde kommune har derfor hatt en god planberedskap inn i fylkesplanprosessen.

Forslaget til ny fylkesplan gir muligheter for et robust og miljøvennlig utbyggingsmønster med redusert transportbehov, kollektive transportløsninger, bruk av fjernvarme og reduserte utslipp av klimagasser. En viktig og ny utfordring og forutsetning for planen er imidlertid en mer konsentrert og tettere utbygging av tettstedene enn før, men som allerede i dag får god hjelp av markedet som etterspør et mer allsidig og differensiert boligtilbud.

For å imøtekomme dette legger boligbyggeprogrammet opp til at nesten 20% av boligbyggingen skal skje i form av fortetting i eksisterende boligområder, leiligheter i næringsbygg, bruksendringer av hytter, hus, næringsbygg.

5. BOLIGBYGGEPROGRAMMETS BETYDNING FOR BEFOLKNINGSVEKST, TJENESTETILBUD OG INFRASTRUKTUR

5.1 Befolkningsprognoser

Til arbeidet med boligbyggeprogrammet har Østfold analyse kjørt prognoser (Panda modellanalyse) for Råde på 5 alternativer:

- Råde default
- Råde + 80
- Råde +100
- Råde +120
- Råde +140

Det er lagt inn 4 ulike prognoser med en målstyring på +80 personer, +100 personer, +120 personer og +140 personer (nettoflytting). I default versjonen er det ikke lagt inn noen målstyrte forutsetninger og latt modellen komme med et forslag til befolkningsøkning som hovedsakelig utgjør nettoflytting. Antallet er her beregnet til en innflytting på 68 personer i året fram til 2020. Alternativene utgjør en befolkningsvekst frem til 2020 på henholdsvis 1,0%, 1,2%, 1,5%, 1,8% og det høyeste på 2,1%

Økning av befolkning bestemmes i høy grad av tilgang på boliger, leiligheter og konjunkturer. I årene 2005, 2006, 2007 har det vært en nettoflytting på henholdsvis 63, 106 og 170 personer.

Hva alternativene betyr for befolkningsutvikling er oppsummert i tabell 6 nedenfor, mens hele prognosen nærmere oppdelt i aldersgrupper kan ses i vedlegg 1. På grunn av den generelle alderssammensetningen vil som nevnt tidligere befolkningsvekst fremover avhenge av netto tilflytting og innvandring,

Det er grunn til å presisere at prognoseberegninger ikke er en eksakt "vitenskap". For å kunne lage en befolkningsframskriving må det gjøres forutsetninger om de demografiske komponentene, dvs. fruktbarhet (antall barn per kvinne), dødelighet, inn- og utvandring, og dessuten om innenlandsk flyttmønster for de regionale framskrivingene. I tillegg må det velges hvilken historiske periode som skal benyttes som grunnlag for estimeringen (estimeringsperioden).

Som estimeringsperiode er det i prognosemodelleringen valgt demografiske data for perioden 2000-2007 som grunnlag for beregningen. Vanligvis settes estimeringsperiode for kortere tidsrom, men Råde har svinget mye med antall nettoflytting de siste årene. Ved å forlenge estimeringsperiode får man et bedre gjennomsnitt.

Fødselsraten (fruktbarhetstallet) sank kraftig på 70-tallet, men har vært relativt konstant de siste årene. Utviklingen framover er usikker. Økt innvandringsbefolkning kan innebære noe høyere fødselsrate i fremtiden. Østfold analyse har likevel valgt å holde fødselsraten konstant i prognoseperioden og hvor fødselsraten for 2004 er benyttet.

Sivilstandsrate (skilte / enslige) er i PANDA - modellen holdt konstant i prognoseperioden. Antallet enpersonhusholdninger har økt de siste årene (flere skilte, økt levealder og senere familieetablering gir flere en- og to personhusholdninger), og dette innebærer at det gradvis har blitt færre mennesker som er bosatt i den totale boligmassen. Fortsetter denne utviklingen så betyr det at prognosene blir noe overestimert ved å holde sivilstandsrate konstant.

Levealderen er økende. I prognosemodellen er det derfor valgt å legge inn forutsetninger om økt levealder, og etter SSB's nivåalternativ M.

Nettoinnvandringen til landet er nå i stor grad bestemmende for befolkningsutviklingen. Det knytter seg usikkerhet til nivået på innvandringen fremover. Østfold analyse har valgt å ikke legge inn forutsetninger om endringer i nettoinnvandringen i prognoseperioden, som tilsvarer alternativ M i SSBs prognoser.

Dersom utviklingen fremover vil avvike fra gjennomsnittet i estimeringsperioden og / eller de forutsetninger som er gjort, så vil det føre til avvik mellom prognose og den reelle utviklingen. For eksempel vil endringer i omfang av boligbygging og / eller type husstander påvirke nettoflyttingen og aldersfordelingen blant de som flytter ut og inn av kommunen.

Boligbyggingen er ikke bare politisk styrt, men også konjunktorene/ etterspørselen vil være bestemmende for omfang og type boligbygging framover. Den perioden som er lagt til grunn for prognosen (estimeringsperioden) har vært preget av høykonjunktur og stor boligbygging. Det er grunn til å sette spørsmålstejn om denne situasjonen vil fortsette fremover. Dersom konjunktorene / boligbyggingen faller vil dette betyr at prognosene ligger for høyt. For Råde kan boligetterspørsel i forbindelse med utbygging av nytt sykehus på Kalnes bidra til å "avhjelpe" effekten av fallende konjunkturer på boligmarkedet.

5.2 Prognosene og boligbyggeprogrammet

Boligbyggeprogrammet legger opp til en gjennomsnittelig utbygging av 60 boenheter pr. år eller 720 boenheter i planperioden. Med befolkningsprognosens utgangspunkt om ca. 1,9 personer pr. bolig, og at det er nettoflyttingen som betyr mest for befolkningsveksten, vil dette gi en befolkningsvekst på ca. 114 personer pr. år (1,67% pr.år) eller ca. 1370 personer i 2020 (20%). Boligbyggeprogrammet kan derfor kalles "Råde +114", og ligger nærmest prognosetallene for Råde +120. Forutsatt at boligbygge-programmet kan realiseres, slik som vist i tabell 7, vil ca. 54% av befolkningsveksten komme i Karlshusområdet, 25% i Saltnesområdet og 21% i "øvrige Råde".

Dette ligger for øvrig godt over anslått befolkningsvekst i fylkesplanen. Det kan være aktuelt å vurdre å gå ned på utbyggingstakten etter planperioden. Det kan også bli aktuelt å samarbeide med de øvrige kommunene i regionen om et felles boligbyggeprogram.

I dialogen med utbyggingsinteressene går det klart fram at de er avhengig av høye volumer i startfasen for å forsvare grunnlagsinvesteringene. Særlig gjelder dette for Strømnesåsen. Videre vil det være viktig å unngå anleggsvirksomhet i et område overfor mange år av hensyn til beboerne.

Tabell 7 viser at hovedparten av utbyggingen vil komme i første halvdel av planperioden, selv om mye av utbyggingen i Saltnes Syd er skjøvet til andre halvdel og 2. byggetrinn i Strømnesåsen startes opp først i 2019. Av de større utbyggingsprosjektene er Missingen II allerede igangsatt, 1. byggetrinn i Strømnesåsen forventes startet i 2010. Dette vil legge press på investeringer i sosial (skoler) og teknisk infrastruktur.

5.3 Tjenestetilbud og infrastruktur

5.3.1 Barnehager og skoler

Ser vi nærmere på prognosene i vedlegg 1, for "barnegruppene" 0-5 år og 6-12 år, så vil alternativene som ligger nær boligbyggeprogrammets valgte nivå ("Råde +114") gi signifikant vekst. "Ungdomsgruppen" 13-15 år viser en tilsvarende eller noe høyere vekst.

I planperioden vil det være en vekst på ca 5 barnehagebarn pr. år som vil høre hjemme i Karlshus og Missingen, og en vekst på 2 barn pr. år som sokner til Saltnesområdet.

Barnehagekapasiteten i Råde kommune er nå fullt utnyttet innenfor eksisterende masse. For å møte et økende behov fra august 2008, utvidet Furuly og Saltnes barnehager kapasiteten, slik at alle som ønsket, fikk plass.

Fra 01.01.09 innføres en rett til barnehageplass. Retten medfører at barn som fyller ett år innen utgangen av august det året det søkes om barnehageplass, har rett til å få slik plass fra august, forutsatt at man har søkt innen søknadsfristens utløp ved hovedopptaket. Retten gjelder innenfor kommunen der barnet er bosatt.

Pr. dags dato tyder alt på at kommunen vil klare å oppfylle rett til banehageplass fra august 2009 for de som ønsker det. Ny barnehage i Strømnesåsen vil kunne møte økt behov i forbindelse med utbyggingen.

Det blir uansett viktig å følge utviklingen nøye, spesielt med fokus på Saltnes-området. Muligheten for nye plasser her, slik en ser det nå, ligger i å ta i bruk midlertidige lokaler eller bygging av ny fireavdelings barnehage som erstatning for nåværende Saltnes barnehage.

Skoleåret 2007/08 viste en økning av antall elever i grunnskolealder på 2,3 % - fra 852 til 872. Pr. 01.10.08 er det en ytterligere økning til 883 elever, fordelt på 309 ved Spetalen skole, 316 ved Karlshus skole og 258 ved Råde ungdomsskole.

For boligbyggeprogrammet gir prognosene en vekstrate i planperioden på 5 – 6 nye barn pr.år som sokner til barneskolen i Karlshus og 2 nye barn pr.år til skolen i Saltnes.

En elevtallsvekst på gjennomsnittlig 5-6 barn pr år i kommende 12 årsperiode vil si i underkant av 70 barn totalt. Slike forutsetninger lagt til grunn, og med sterkest vekst i "første halvdel" av planperioden, vil dagens klasseromskapasitet ved Karlshus skole ikke være tilstrekkelig til å dekke behovet. Noen av årskullene (2004 og 2006) er pr. i dag såpass store at det ikke skal store endringer til før man nærmer seg 60 elever. Særlig gjelder dette kullet som begynner på skolen i 2010. Dette vil antakelig kreve tre klasserom, gitt at elevtallet er ca. 60. En elevtallsvekst som antydnet i boligbyggeprogrammet vil antakelig utløse behov for 3-4 nye klasserom i planperioden.

Skolen har også gitt uttrykk for behov for grupperom, det være seg til spesialundervisning, opplæring av minoritetsspråklige og muligheter for generell deling av basisgrupper over kortere eller lengre perioder. Dagens romsituasjon er slik at de fleste grupperom er belagt med spesialundervisning.

På Spetalen skole er kapasiteten betydelig mindre enn på Karlshus skole, bl.a. på grunn av noen små klasserom, bruk av tidligere lærerbolig til klasserom og få grupperom. Små klasserom "utfordrer" Opplæringslovens § 9a-2 m/veiledende normer som setter begrensninger på antall elever pr. klasserom.

Gitt at antall elever ved skolen vil øke med ca. 25 i kommende 12-årsperiode i henhold til boligbyggeprogrammet, og størst vekst i første halvdel av perioden, vil dette høyst sannsynlig utløse behov for nye klasserom (2-3?). Behovet for grupperom er stort allerede i dag. Behovet for nye rom ved skolen - herunder grupperom - i henhold til arealnormer og ny læreplan.

Gitt at forutsetningene i boligbyggeprogrammet oppfylles og økningen i antall elever vil bli i underkant av ca. 70 i Råde i kommende 12 årsperiode, vil Karlshus skole bli en stor skole, med rundt 400 elever. Opplæringsloven § 9-5 andre punktum har en bestemmelse om at *det "til vanleg ikkje bør skipast grunnskolar med meir enn 450 elevar."*

Den nye ungdomsskolen er dimensjonert for fire paralleller, etter "gammel" beregning. Slik situasjonen er i dag, har skolen klasseromskapasitet til ytterligere 90 elever. Ut i fra prognosene vil "ungdomsgruppen" 13-15 år øke med ca. 55 personer i planperioden for det høyeste alternativet (Råde +140), dvs. ved en befolkningsvekst på 2,1%. Det skulle derfor ikke være behov for utvidelse av ungdomsskolen.

5.3.2 Omsorgsboliger, sykehjem m.m.

Voksengruppen 20-66 år vokser for alle prognosealternativer og forholdsmessig mer for den eldste delen av gruppen (etterkrigsgenerasjonen 51- 66 år).

Uavhengig av prognosealternativ øker "eldregruppene" fra 67 – 89 år betydelig i antall frem til 2020, en økning på rundt 320 personer, dvs 33% eller i gjennomsnitt 2,8% pr. år. Befolkningen blir særlig raskt eldre etter 2013. 80+ gruppene øker også betydelig, med 65 personer, dvs. 20% eller 1,7% pr år.

"Eldrebølgen" er altså et faktum uansett alternativ. Omsorgssektoren blir således en av de store utfordringene for Råde innenfor planperioden. I *Boligsosial handlingsplan Råde kommune 2009-2019*, anbefales det bygget 24 omsorgsboliger i Karlshus i 2012 og 20 i Saltnes i 2010 (tabell 7). Kommunestyret har også vedtatt at muligheter for utbygging av omsorgsboliger/livsløpsboliger i Strømnesåsen må inn i utbyggingsavtalen, en utbygging som for øvrig vil foregå langt ut over planperioden.

Det nye sykehjemmet som nylig ble ferdigstilt i Karlshus forventes å dekke behovet frem til 2015. Da skisserer handlingsplanen nytt sykehjem (24 plasser).

Den boligsosiale handlingsplanen angir også behov for yngre aldersgrupper gjennom bokollektiv for rus/psykiatri (4-6 boenheter) i 2011, og bokollektiv med serviceenhet for funksjonshemmede i 2010, begge i Karlshus. Eksisterende kommunale trygdeboliger er gamle og mangler livsløpsstandard, og noen ble ødelagt av brann i 2007. Det vil være nødvendig å bygge nye/rehabiliterer disse.

5.3.3 Fysisk infrastruktur (vann- og avløpshåndtering, vannbåren varme)

Råde kommune koblet seg i 2007 på ny interkommunal vannledning. Denne har kapasitet til å dekke kommunens forbruk i flere tiår fremover. Kommunen må til enhver tid vurdere om eksisterende vann- og avløpsnett må oppdimensjoneres eller utbedres avhengig av hvor økt kapasitetsbehov blir i form av boligutbygging eller annen etablering.

Det interkommunale selskapet MOVAR IKS eier og drifter avløpsrensaneanlegget og vannbehandlingsanlegget som kommunen er tilknyttet, og kontaktes vedrørende kapasitet i disse anleggene ved planlagt utbygging av nye boligområder.

I den senere tid er det fokusert på nye energikilder i forbindelse med oppvarming av bygninger. Fjernvarme basert på miljøvennlige energiløsninger er aktuelt for nye og større offentlige og private utbygginger. Det vises til Råde Fjernvarme A/S som er dannet og har fått konsesjon for etablering av fjernvarmeanlegg, først i Karlshus.

5.3.4 Endringer i forutsetninger med økt press på tjenestetilbud og infrastruktur

Til tross for styringsverktøy som boligbyggeprogram og utbyggingsavtaler kan ikke kommunen påvirke fremdriften av privat utbygging i samme grad som når kommunen selv er grunneier. Skulle det oppstå endringer i rammebetingelsene som gir dårlig kommuneøkonomi, samtidig som investeringene i tjenesteyting eller infrastruktur blir utfordret, kan styring av veksten kreve ytterligere tiltak som for eksempel midlertidig bygge- og deleforbud. En slik situasjon vurderes ikke som ønskelig hverken for utbygger eller kommunen, men kan bli nødvendig for at utbyggingen skal skje i et tempo tilpasset utviklingen ellers i lokalsamfunnet.

5.3.5 "Andre tilbud"

En viktig forutsetning for en aktiv boligpolitikk er også at innbyggerne har tilgang til et godt kollektivtilbud, samt gang- og sykkelveier (g/s-veier). Som kommunikasjonsknutepunkt (vei, bane) har kommunesenteret Karlshus i dag tilfredsstillende kollektivdekning og nett av g/s-veier. Kollektivdekningen og g/s-tilknytningen mellom Karlshus og de andre kommunedelene

(Saltnes og Missingen) er derimot ikke tilfredsstillende. Det er derfor kontinuerlig og aktiv kontakt mellom Råde kommune og tilbydere av kollektivtrafikk, herunder Østfold Kollektivtrafikk AS og NSB for å bedre tilbudet, samt gjennom innspill til og møter med utbyggerne av infrastruktur (Jernbaneanverket, Statens vegvesen, Østfold fylkeskommune). I forhold til sistnevnte gjelder det bygging av nytt dobbeltspor og Intercity-stasjon, omlegging av fylkesveier, riksvei og veikryss, samt bygging av g/s-veier i områder med manglende forbindelser (innspill til Nasjonal Transportplan, "bypakker" og handlingsprogrammer til dette). Fullgode løsninger vil først oppnås ved realisering av nytt dobbeltspor m/Intercitystasjon, som er nøkkelen til en god og funksjonell bolig-, nærings- og transportutvikling i Karlshus.

6. AKTUELLE UTFORDRINGER I TILKNYTNING TIL BOLIGPOLITIKK OG BYGGETAKT

Det meste av Østfold og hovedstadsområdet utgjør i dag en felles arbeids- og boligregion med voksende antall arbeidsplasser og innbyggere. I følge regionale prognoser vil denne trenden holde frem.

Statistikk fra Østfold analyse viser at arbeidspendlingen til Råde i 2004 var på 1095 personer. Arbeidspendlingen fra Råde samme år var på 2100 personer. Det pendler altså dobbelt så mange personer ut av Råde som det pendler inn. Pendlingen til/fra Råde kommune skjer som regel til/fra nabokommuner eller andre Østfold-kommuner. Noe skjer også til/fra Oslo, Akershus og "resten av landet". Se vedlegg 3.

Boligmarkedet har de senere år vært presset med et høyt og stigende prisnivå, og i den siste tiden også med stigende rentenivå. Dette medfører høye bokostnader og at grupper av boligsøkende har vansker med å finne egnet bolig, og i verste fall faller ut av boligmarkedet. Spesielt går dette ut over ungdom/førstegangsetablerere og grupper som av spesielle årsaker ikke klarer å skaffe seg bolig gjennom det ordinære markedet. Selv om boligmarkedet nå viser tendenser til å "flate ut" er problemstillingen fortsatt reell.

Det er viktig boligsosialt at det ikke bare bygges store eneboliger, men også mindre boliger, kjedede boliger, rekkehus, leiligheter og lignende. Det vil være en stor fordel om disse var selveiere i en eller annen form slik at innskudd/kjøpsbeløp sikrer stabile boforhold, men utleie til ungdom kan også være aktuelt.

I konkurransen om nye innbyggere står tilrettelegging av attraktive boligområder et sentralt tema. Pris er en viktig faktor i så måte, ikke minst for unge etablerere/familier. Skal de bli boende i kommunen, og vi samtidig ønsker å trekke til oss flere etablerere, krever dette en satsing på rimelige boliger som samtidig har en attraktiv beliggenhet. Andre viktige faktorer for familier i etableringsfasen er kapasitet innen skole- og barnehage, helsestasjoner, bistandstjenester og fritids- og kulturtilbud m.m. Undersøkelser viser at denne aldersgruppen er "kostbar" for kommunen ved etablering, men "lønnsom" på lengre sikt.

Det å skape gode bomiljøer er også en vesentlig del av tilretteleggingen av attraktive boligområder. Sikring av felles leke- og oppholdsarealer for barn, unge og eldre er viktig for innbyggernes sosiale liv. Skoler, barnehager og omsorgssentre bør også stimuleres til å være aktive medspillere i utviklingen av gode nærmiljøer.

Bedre helse gjennom fysisk aktivitet skal være en selvfølgelig del av unge og eldres hverdag. Kommunen bør satse på tilgjengelighet til nærfriluftsområder, og etablering av gang- og sykkelveier og nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet i eksisterende og nye boområder. Gode møteplasser er også viktig i nærmiljøet. Kulturminner er viktige for identitetsbygging. Trafikksikkerhet er en viktig forutsetning i nye boområder og ved nye næringsetableringer.

7. RETNINGSLINJER FOR BOLIGPOLITIKKEN

Interessen for Råde som tilflyttingskommune, samt "eldrebølgen", tilsier at det bør utvises et større boligpolitisk engasjement, og at det i den sammenheng fastsettes ett sett med retningslinjer for den boligpolitikk Råde kommune skal føre i kommende kommuneplanperiode. Det er derfor naturlig at boligpolitikken nå gjennomgås som et ledd i kommuneplanrulleringen i 2009 sammen med boligbyggeprogrammet. I fremtiden bør for øvrig boligbyggeprogrammet rulleres samtidig med kommuneplanen (hvert 4. år), om ikke annet skulle tilsi hyppigere rullering.

Et viktig element i boligpolitikken er utbyggingstakten. Kommuneplanens mål er allerede fraveket. Konkrete utbyggingsplaner medfører at boligproduksjonen de nærmeste år kan bli høy – om ikke konjunktorene/etterspørselen faller. Boligbyggeprogrammet gir også mulighet for eventuell nedjustering i siste halvdel av planperioden. Se tabell 7.

En annen viktig faktor er sammensetningen av boligproduksjonen. Ut fra de aktuelle markedsforhold og utviklingen i husstandsstrukturen er det nødvendig å legge til rette for en større andel små leiligheter. Videre er det viktig både av hensyn til boligpris og arealøkonomisering (heve tomteutnyttelsen). Med hensyn til boligtype bør det gjøres en differensiering ut fra sentralitet slik at boenheter med høy tomteutnyttelse primært lokaliseres i eller inntil sentra/kollektivknutepunkter. Det gis føringer for dette i den nye fylkesplanen hvor høy arealutnyttelse (jordvern), klimapolitikken, transporteffektivitet og energibruk står i fokus.

Viktige virkemidler for å imøtekomme alle kategorier boligsøkende vil være husbankfinansiering av en betydelig del av feltutbyggingen kombinert med aktiv bruk av rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler. Videre bør en del av boligtilbudet være i form av lavinnskuddsboliger og utleieboliger for førstegangsetablerere.

Utbyggingsavtaler vil være et viktig verktøy for å nå ulike boligpolitiske mål i kommuneplanen, den boligsosiale handlingsplanen og boligbyggeprogrammet. Til nå har dette bare vært nyttet i forbindelse med utbyggingen av Missingen II, hvor kommunen selv har vært grunneier. Utbyggingsavtaler vil være et nyttig instrument for større utbyggingsprosjekter fremover, som for eksempel Strømnesåsen i Karlshusområdet (400 dekar) og "Saltnes syd" (67 dekar) i Saltnesområdet, og særlig fordi dette er områder på private hender. Førstnevnte felt vil være det største og viktigste boligpolitiske prosjektet i Råde kommune på mange ti-år.

Utbyggingsavtaler har i mange år vært et viktig og effektivt virkemiddel for gjennomføring av arealplaner i Norge. Avtalene har hatt sin styrke i fleksibilitet og effektivitet, og har fylt et behov for gjennomføringsvirkemidler som er enkle og situasjonstilpassede. Fra 01.07.06 fikk vi en lovendring og forskrift om utbyggingsavtaler. Kfr. Plan- og bygningslovens § 64. Endringene går bl. a. på at man ikke lenger kan gjøre avtaler hvor utbygger bidrar til etablering av sosial infrastruktur, men det kan fortsatt avtales for teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur.

Følgende retningslinjer fastlegges for boligpolitikken for kommende kommuneplanperiode:

1. Boligproduksjonen målsettes til 60 boliger pr. år i gjennomsnitt (nybygg). I dette inngår også boliger som fortetting og boligsosial utbygging. Det vedtas rekkefølgebestemmelser til kommuneplanens arealdel for synliggjøring av i hvilken rekkefølge fremtidige utbyggingsområder skal realiseres. Boligbyggeprogrammets funksjon som styringsverktøy hjemles i de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

2. Det legges opp til et differensiert boligtilbud for ulike grupper av boligsøkende, hvor antall og type boliger vurderes nærmere og fastsettes i reg.plan/utbyggingsavtale. En vesentlig andel av feltutbyggingen skal kunne husbankfinansieres. En del av boligproduksjonen skal være lavinnskuddsboliger og uteieboliger.
3. Det satses på bruk av utbyggingsavtaler for å sikre:
 - Boliger til særskilte grupper
 - Kommunal tildelingsrett
 - Utbyggers bidrag til etablering av nødvendige samfunnstjenester (fysisk og grønn infrastruktur)
 - Miljøvennlige energiløsninger for boligoppvarming
4. Utbyggingsprinsipper:
 - Fremtidige utbyggingsområder skal primært knyttes opp til kommunens tettsteder og trafikknutepunkt av hensyn til prinsipper for transporteffektivitet og energibruk. I planperioden 2009- 2020 skal hovedtyngden av boligbyggingen legges til Karlshusområdet (kommunesenteret).
 - Det satses på en generell heving av arealutnyttelsen i boligfelt, og særlig på dyrka mark og på arealer nær kollektivakser og trafikknutepunkt (kfr. fylkesplanen *Østfold mot 2050*).

8. BOLIGBYGGEPROGRAM FOR PLANPERIODEN 2009 - 2020

I tabell 7 følger boligbyggeprogrammet på tabellform. Det viser utbyggingsrekkefølge på nye boligfelt, samt boligsosial utbygging for perioden 2009 – 2020. Boligarealene er gruppert etter kommunedeler, og herunder på felt og planstatus.

Regulering og utbygging av fremtidige boligfelt skal tilpasses boligbyggeprogrammet, dvs. at fremtidige reguleringsplaner ikke skal realiseres før det angitte tidspunktet som fremgår av programmet. Det skal være krav om utbyggingsavtale for større felt (over 10 boliger). Spredt boligbygging i LNF-områder er ikke med da dette i utgangspunktet ikke er tillatt. Kfr. gjeldende kommuneplan, arealdelen.

Faktisk utbygging og oppdaterte planer fra utbyggere rapporteres til kommuneplanutvalget årlig. Dette for å drøfte om det er nødvendig å justere programmet. Det legges opp til jevnlig rullering, minimum ved hver kommuneplanrullering.

Tabell 7. Boligbyggeprogram for Råde kommune 2009 – 2020 fordelt på kommunedeler

KARLSHUS-OMRÅDET		Plan- periode														Kommentarer
Felt	Status		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Bo og servicesenter	Regulert	24				24									Omsorgsboliger	
Strømnesåsen	Under regulering/k.plan	280		30	60	60	50	20					30	30		
Fortetting i eks. boligområder	Kommunedelplan	24	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Leiligheter næringsbygg	Reg.plan/kommunedelplan	12		6		6										
Øvre Langbråten	Reg.plan/kommunedelplan	6			6										Bokoll. Rus/psykiatri	
Nor Gård	Uregulert/kommuneplan	6		6											Bokoll. Funksjonsh.	
Bruksendringer etc	Eks. næringsbygg/hus/hytter	24	3	3	3	2	2	2	2	2	2	1	1	1		
Delsum Karlshus-området		376	5	47	71	94	54	24	4	4	4	3	33	33		

SALTNES-OMRÅDET		Plan- periode														Kommentarer
Felt	Status		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Skauen II	Regulert	10	10													
Odalen	Regulert	5		2	2	1										
Ellingstranda/Åsliveien	Regulert	1	1													
G.nr 93/94	Regulert	2							1	1						
Gamleveien 89	Regulert	3	1	2												
Skauen/Holme	Kommunedelplan	4		1	1	1	1									
Saltnes syd	Under regulering	100		10	10		10	10	20	20	20				2010/2013 omsorgsb.	
Fortetting, fradelte tomter	Kommunedelplan	24	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Bruksendringer etc hytter/hus	Kommunedelplan	24	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
Delsum Saltnes-området		173	16	19	17	6	15	14	24	25	25	4	4	4		

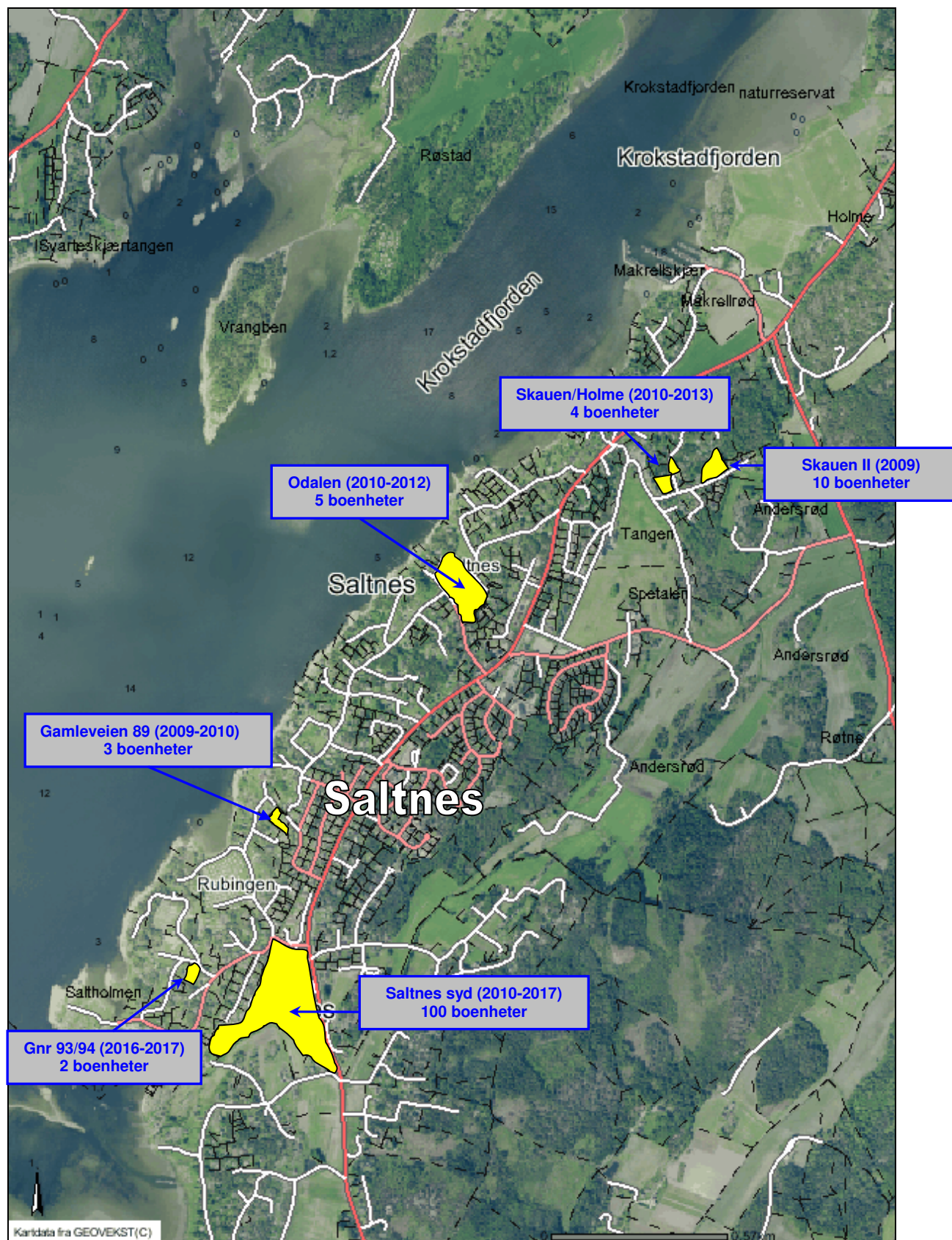
ØVRIGE RÅDE		Plan- periode														Kommentarer
Felt	Status		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Missingen II	Regulert	95	30	25	20	20										
Krogstadfjorden	Regulert	9	9													
Oven	Uregulert/kommuneplan	8			2	2	2	2								
Fortetting/bruksendringer		36	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3		
Delsum øvrige RÅDE		148	42	28	23	25	5	5	5	3	3	3	3	3		

IKKE STEDFESTET		Plan- periode														Kommentarer
Felt	Status		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
Sykehjem	Uregulert	24	0	0	0	0			24						Sykehjem	
Delsum ikke stedfestet		24							24							

Tabell 7, forts. Boligbyggeprogram for Råde kommune 2009 – 2020. Oppsummering på kommunedeler

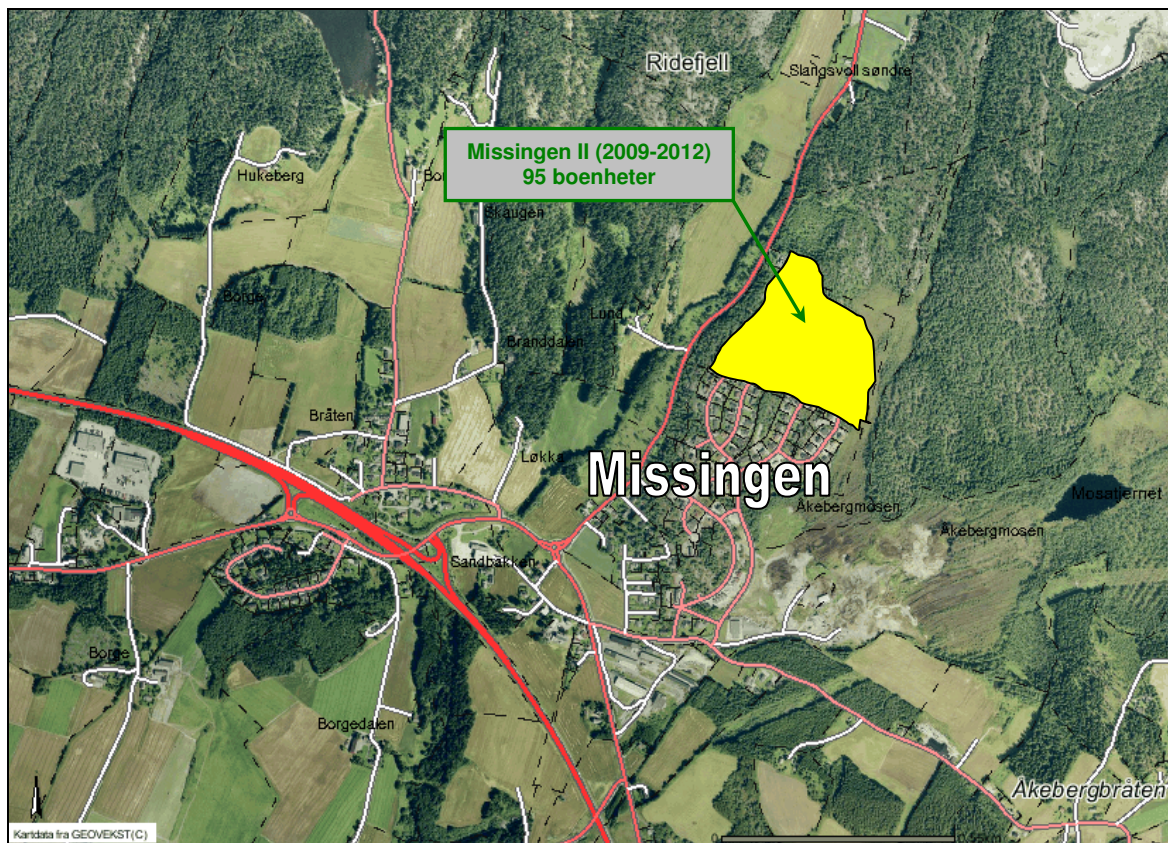
KOMMUNEDEL	Status	Plan-														Anslag befolkn.vekst
		periode	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020		
KARLSHUS-OMRÅDET	Kommunedelplan/reg.planer	376	5	47	71	94	54	24	4	4	4	3	33	33	+714 (+33,9%)	
SALNTES-OMRÅDET	Kommunedelplan/reg.planer	173	6	34	12	6	5	24	24	25	25	4	4	4	+329 (+14,1%)	
ØVRIGE RÅDE	Kommuneplan/reg.planer	148	42	28	23	25	5	5	5	3	3	3	3	3	+281 (+ 12,1%)	
IKKE STEDFESTET	Uregulert	24							24						+24	
TOTAL		721	53	109	106	125	64	53	57	32	32	10	40	40	+1348 (+19,8%)	

SALTNESOMRÅDET

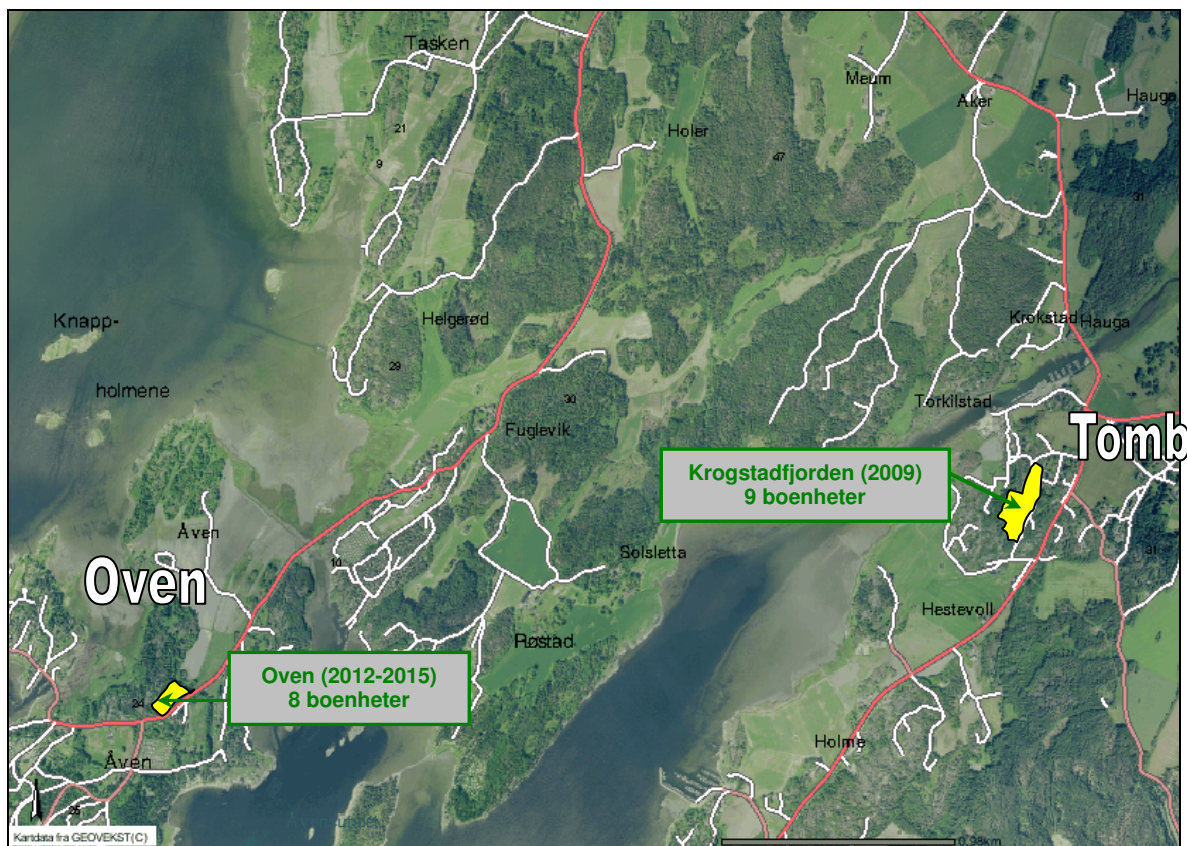


Nye boligfelt for planperioden 2009 – 2020. M=1:20.000

ØVRIGE RÅDE



Missingen. Nye boligfelt for planperioden 2007– 2019. M=1:20.000



Krogstadjorden-Oven. Nye boligfelt for planperioden 2007– 2019. M=1:35.000

Vedlegg

Vedlegg 1. Befolningsprognoser for Råde kommune fordelt på aldersklasser, 5 alternativer. Kilde: Østfold analyse

Alder/År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-5 åringer															
Statistikk	456	450	461												
Råde default				467	471	465	467	464	469	470	472	474	476	478	480
Råde +80				469	474	469	473	472	479	482	485	488	491	495	498
Råde +100				471	479	477	484	486	496	501	507	512	518	522	528
Råde +120				474	484	485	495	499	512	520	528	536	544	550	557
Råde +140				476	489	493	505	512	528	538	549	559	569	578	587
6-12 åringer															
Statistikk	595	600	619												
Råde default				631	627	633	645	643	632	633	639	643	639	642	640
Råde +80				632	629	636	649	649	640	643	651	656	654	659	660
Råde +100				633	632	642	657	659	653	658	669	678	679	687	690
Råde +120				635	636	647	664	669	665	673	687	699	703	714	721
Råde +140				637	639	653	672	679	678	689	705	720	728	742	751
13-15 åringer															
Statistikk	280	280	286												
Råde default				272	266	268	271	278	285	298	288	280	285	288	293
Råde +80				272	267	270	273	280	288	301	291	284	290	293	300
Råde +100				273	268	272	276	284	292	306	297	291	297	302	310
Råde +120				274	269	274	278	287	296	311	303	297	305	311	319
Råde +140				274	270	275	281	290	300	316	309	304	313	319	329
16-19 åringer															
Statistikk	360	382	377												
Råde default				384	374	371	357	362	359	350	368	375	377	382	375
Råde +80				384	375	373	360	365	363	354	373	381	383	388	383
Råde +100				386	377	376	364	369	368	361	380	389	393	399	394
Råde +120				387	379	379	367	374	374	367	388	398	402	410	406
Råde +140				388	381	382	371	379	379	374	396	406	412	421	418

Vedlegg 1 forts. Befolkningsprognoser for Råde kommune

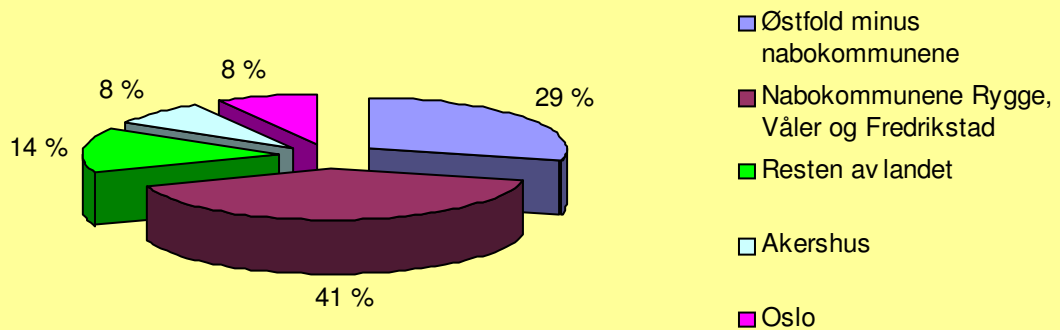
Alder/År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
20-66 åringer															
Statistikk	3 881	3 960	4 077												
Råde default				4 143	4 208	4 260	4 297	4 319	4 320	4 346	4 371	4 394	4 422	4 461	4 492
Råde +80				4 152	4 225	4 287	4 332	4 364	4 373	4 408	4 442	4 474	4 511	4 560	4 599
Råde +100				4 166	4 254	4 329	4 389	4 434	4 458	4 508	4 556	4 602	4 654	4 717	4 772
Råde +120				4 180	4 282	4 372	4 445	4 505	4 543	4 607	4 669	4 731	4 797	4 874	4 944
Råde +140				4 194	4 310	4 414	4 502	4 576	4 628	4 707	4 783	4 859	4 939	5 032	5 116
67-69 år															
Statistikk	198	186	176												
Råde default				151	169	176	211	232	284	293	283	258	258	247	246
Råde +80				151	169	177	212	232	285	294	285	260	260	249	249
Råde +100				152	170	177	213	234	287	296	287	263	264	253	253
Råde +120				152	170	178	214	235	289	298	289	265	267	256	257
Råde +140				152	171	179	215	237	291	300	292	268	270	260	261
70-79 år															
Statistikk	463	474	508												
Råde default				521	515	522	508	520	540	560	585	630	650	663	698
Råde +80				521	515	522	508	520	541	562	586	632	652	666	702
Råde +100				521	515	522	509	521	542	563	588	635	656	671	708
Råde +120				521	515	523	509	522	543	565	591	638	660	675	713
Råde +140				521	515	523	510	523	545	567	593	641	664	680	719
80-89 år															
Statistikk	269	284	280												
Råde default				281	281	279	280	283	270	271	283	299	314	325	321
Råde +80				281	281	279	280	283	270	271	283	299	314	325	321
Råde +100				281	281	279	280	283	270	271	283	299	314	325	321
Råde +120				281	281	279	280	283	270	271	283	299	314	325	321
Råde +140				281	281	279	280	283	270	271	283	299	314	325	322

Vedlegg 1 forts. Befolkningsprognoser for Råde kommune

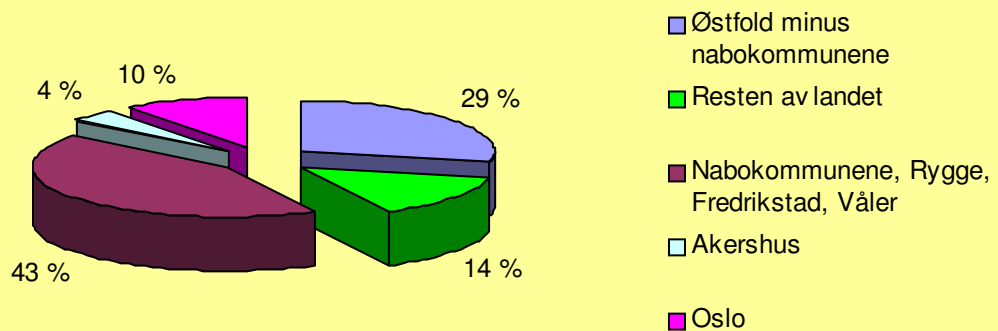
Alder/År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
over 90 år															
Statistikk	42	38	41												
Råde default				42	48	51	55	57	63	66	65	65	63	63	65
Råde +80				42	48	51	55	57	63	66	65	65	63	63	65
Råde +100				42	48	51	55	57	63	66	65	65	63	63	65
Råde +120				42	48	51	55	57	63	66	65	65	63	63	65
Råde +140				42	48	51	55	57	63	66	65	65	63	63	65

Vedlegg 2. Flytting til/fra Råde kommune i 5-årsperioden 2004 - 2008

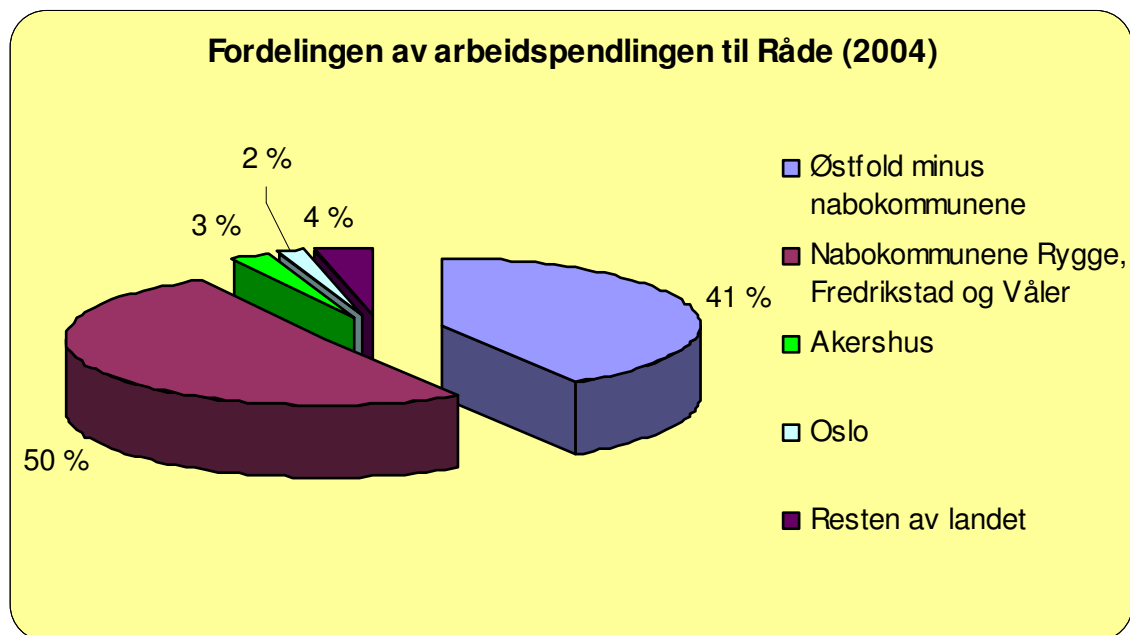
Flytting til Råde fra ... i perioden 2004 - 2008



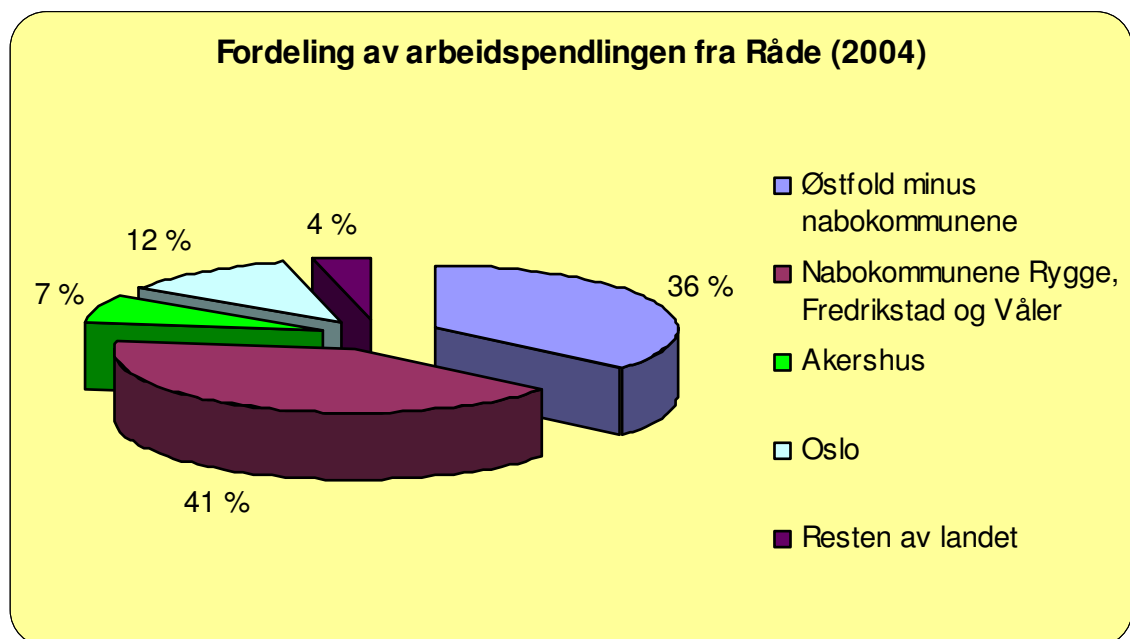
Flytting fra Råde til ... i perioden 2004 - 2008



Vedlegg 3. Arbeidspendlingen til/fra Råde kommune i 2004



Fordelingen av arbeidspendlingen til Råde i 2004, i alt 1095 personer. Kilde: Østfold analyse



Fordelingen av arbeidspendlingen fra Råde i 2004, i alt 2100 personer. Kilde: Østfold analyse