



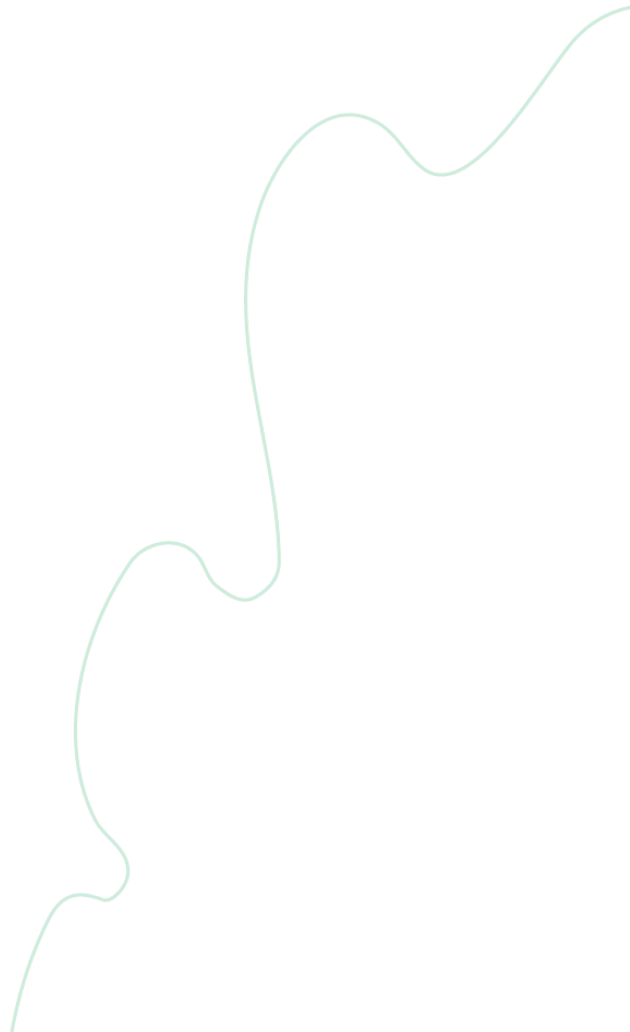
Tingvoll kommune

Arealregnskap

29.01.2025

FORORD

Dette er et førsteutkast som blir laget i forbindelse med planprogrammet. Det er en grov analyse som blir gjort i starten av planprosessen, slik at man kan ha en oversikt over hvor mye tilgjengelig areal man har av de forskjellige formålene, og en oversikt over forventet utbyggingsbehov. Dette førsteutkastet av arealregnskapet skal brukes som grunnlag for føringer for arealinnspill.



Innholdsfortegnelse

Hva er arealregnskap?	4
Utbyggingsbehov	4
Demografi	4
Befolkningsutvikling.....	4
Befolkningsframskriving	5
Befolkningsframskriving på alder	5
Dagens status	6
Bolig	6
Fritidsbolig	7
Sammendrag	9
Bolig	9
Fritidsboliger	9
Veien videre	10



Arealregnskap

Hva er arealregnskap?

Arealregnskap er en oversikt over kommunens arealer, i form av faktisk arealbruk og/eller planlagt arealbruk.

Arealregnskapet kan være et godt verktøy for å sikre at det ikke avsettes mer areal til utbyggingsformål enn nødvendig, og at viktige hensyn som natur og landbruk ivaretas. Dette gjør arealregnskapet til et nyttig beslutningsgrunnlag for de folkevalgte og et nyttig verktøy for planleggerne. Samtidig vil arealregnskapet kunne være et verktøy for medvirkning og dialog med regionale og statlige myndigheter, innbyggere og utbyggere. Arealregnskapet er godt egnet til å forankre en felles situasjonsforståelse, og skape oppslutning om nødvendige grep for bærekraftig arealbruk framover.

For at arealregnskapet skal være et verktøy for å vurdere om det er avsatt for mye eller for lite arealet til utbyggingsområder i kommuneplanen, må kommunen vite hvor mye areal de trenger for hvert utbyggingsformål.

Vi vil ta for oss formålene boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Arealregnskapet vil i denne omgang, som vedlegg til planprogrammet, legge vekt på arealreserven i gjeldende kommuneplanens arealdel. I det videre arbeidet vil det utarbeidet et regnskap som viser samlede arealbruksendringer i planforslaget.

Utbyggingsbehov

Tidshorisonten for en kommuneplan er vanligvis 12 år. I denne sammenhengen vil vi se på utbyggingsbehovet og utviklingstrekkene i en noe lengre periode, en periode på 20 år.

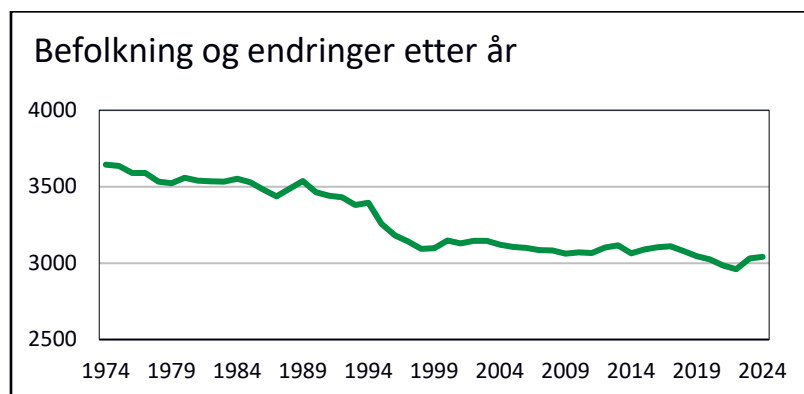
Demografi

Demografi er studiet av befolkningens sammensetning, størrelse og utvikling, herunder faktorer som alder, kjønn, inntekt, utdanning og geografisk plassering.

Informasjon om demografi, befolkningsutvikling og framskriving etter alder er hentet fra Statistisk sentralbyrå (SSB).

Befolkningsutvikling

Befolkningsutviklingen i Tingvoll de siste 50 årene viser en befolkningsnedgang på 16,5 %. De siste 20 årene har befolkningstallene vært ganske stabile, det har ligget på mellom 3000 - 3100 innbyggere.

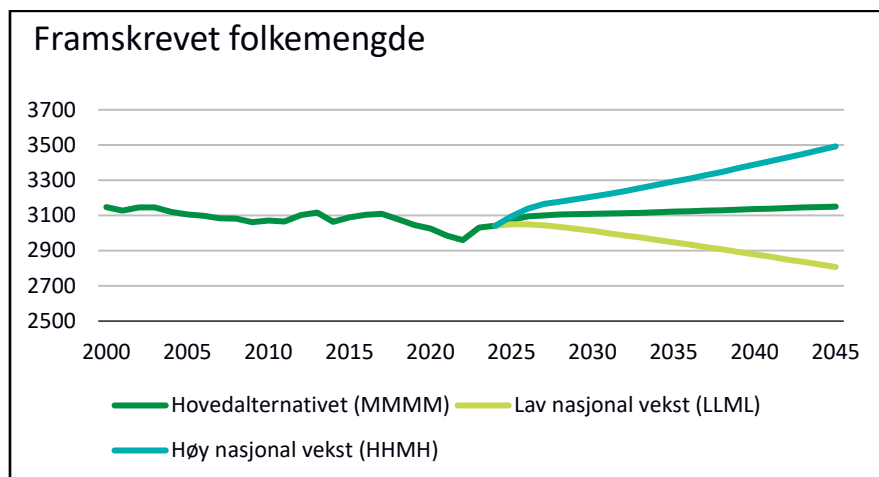


1. Befolkning og endringer etter år. Tall hentet fra SSBs tabell 06913 - Befolkning og endringer, etter region, år og statistikkvariabel

Befolkningsframskriving

Statistisk sentralbyrå har befolkningsframskrivninger for alle landets kommuner.

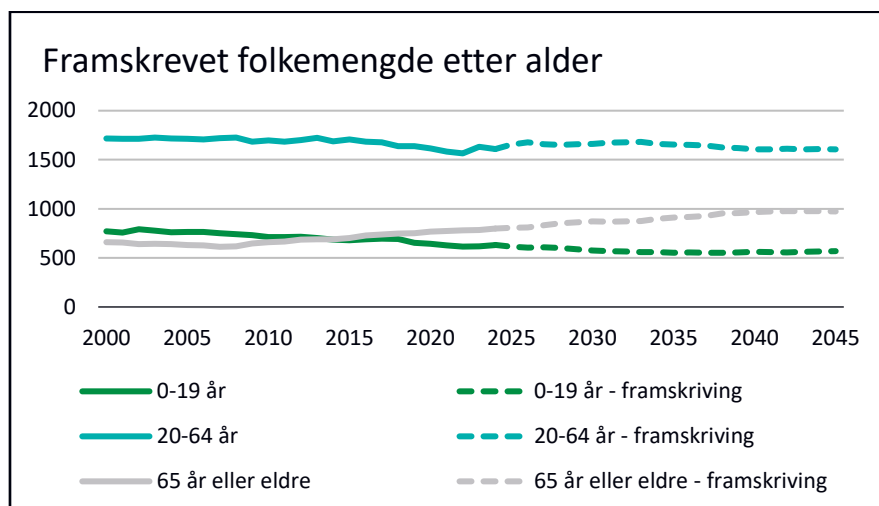
Befolkningsframskriving er kvalifiserte anslag basert på forutsetninger og trender, som fruktbarhet, levealder og nettoinnvandring. Disse faktorene er vanskelige å forutse utviklingen av, og SSB har derfor flere alternativer som viser hva man kan vente ut ifra forskjellige scenarier. Grafen nedenfor viser framskrevet folkemengde fram mot 2045, med tre alternativ. Hovedalternativ, lav nasjonal vekst og høy nasjonal vekst. Videre i arealregnskapet blir det å forholde seg til hovedalternativet. Det ser ut ifra hovedalternativet at befolkningsutviklingen i Tingvoll vil være ganske stabil de neste 20-30 årene, med noe befolkningsvekst.



2. Framskrevet folkemengde. Tall hentet fra SSBs tabell 14288 - Framskrevet folkemengde 1. januar, etter statistikkvariabel, region, kjønn og år

Befolkningsframskriving på alder

Befolkningsframskriving på alder viser en befolkningssammensetning i samfunnet de neste årene som vil få færre barn og unge, og flere eldre. En slik endring vil føre til endring av behov til ulike tilbud og tjenester. Dette kan også føre til endrede ønsker om bolig og hvor man ønsker å bo.

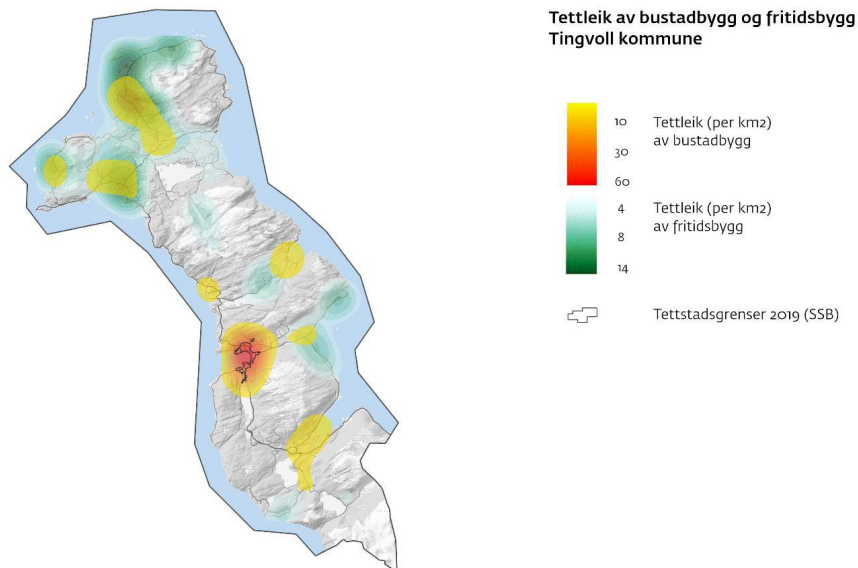


3. Framskrevet folkemengde etter alder. Tall hentet fra SSBs tabell 14288 - Framskrevet folkemengde 1. januar, etter statistikkvariabel, region, kjønn og år

Dagens status

For å kunne lage et arealregnskap må man ha en oversikt over hvordan bolig- og fritidsboligutbyggingen har vært i kommunen den siste tiden. Og ut ifra dette prøve å se sammenhengen mellom demografi og boligbehov.

I [kommunestatistikken laget av Møre og Romsdal fylkeskommune](#), kan man blant annet se hvor i kommunen det er størst tetthet av boliger og fritidsboliger. Dette er en oversikt over bygde boliger og fritidsboliger. Bildet nedenfor er hentet derfra.



4. Tetthet av boliger og fritidsboliger i Tingvoll kommune. Bilde hentet fra [kommunestatistikken hos Møre og Romsdal fylkeskommune](#).

Bolig

De siste 10 årene er det i snitt bygd 6,6 nye boliger i året i Tingvoll. Variasjonen har vært stor fra år til år, i 2017 ble det gitt tillatelse til bygging av boligene ved Fjordsenteret på Aspøya, dette tilsvarer 9 boliger (bruksenheter). Også 2021 var et godt byggeår, dette gjaldt for store deler av landet da det var større byggeaktivitet under covid-19.

Tingvoll har på samme tid hatt en svak nedgang i antall innbyggere. Når man ser på befolkningsframskrivingen fram mot 2045 har Tingvoll svak befolkningsvekst når man ser på hovedalternativet. Veksten i befolkningen vil i stor grad skje ved den eldre befolkningen. Det blir flere eldre og færre barn og unge.

Alderssammensetningen i samfunnet er med på å påvirke hvilke boligtyper man har behov for, og hvor disse boligene ligger.

Regulerte tomter

I dag har vi en ledig kapasitet på 157 boligtomter som er ferdig regulert. Av disse er 91 boligtomter i indre del av Tingvoll og 66 boligtomter i ytre del av Tingvoll.

Flere av reguleringsplanene vi har i dag er av eldre dato, og det er mulig at det har kommet til ny kunnskap som gjør at enkelte av disse tomtene ikke kan bebygges.

Areal avsatt til bolig i kommuneplan

I tillegg til at det er regulert 157 tomter til boligbygging er det også avsatt areal til boligbygging i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert.

Det ble i 2022 gjort en kjapp analyse av arealene som er avsatt til boligbebyggelse. Det har ikke skjedd store endringer i arealet på de siste 3 årene, så vi benytter disse tallene.

I analysen har det blitt tatt ut arealer som ikke kan benyttes til boligbygging. Dette er tatt ut:

- Reguleringsplaner, siden disse har vi talt opp regulerte tomter til i
- Buffer på 2 daa rundt boliger
- Buffer på 1 daa rundt fritidsboliger
- Byggegrense mot sjø på 50 meter
- Byggegrense mot veg, denne varierer fra 6 til 50 meter ut ifra hvilken type veg det er.



5. Kartutsnitt fra analyse.

Av analysen kom det fram at det er 1148 dekar avsatt til boligformål. Som man ser på kartutsnittet over er det mange små arealer som ikke kan bebygges, dette er tall som er omtrentlige og må tolkes med forbehold.

I tillegg til dette er det et lite område i Aspa som er avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftformål) - spredt boligbebyggelse.

Fritidsbolig

De siste 10 årene har det i snitt blitt bygd 8,8 nye fritidsboliger i året. Variasjonen har også her vært stor fra år til år, og året 2021 var det stor byggeaktivitet i hele landet, som nevnt tidligere.

Det er 1045 fritidsboliger i kommunen.

Regulerte tomter

Det er i dag regulert 302 tomter til fritidsbebyggelse i Tingvoll. Av disse er 97 fritidsboligtomter i indre del av Tingvoll og 205 i ytre del av Tingvoll. Enkelte hyttefelt har lite utbygging og et stort antall ledige tomter, se vedlegg over ledige tomter i Tingvoll.

Areal avsatt til fritidsbolig i kommuneplan

I tillegg til at det er regulert 302 tomter til fritidsboligbygging i kommunen er det også avsatt areal til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert.

Det ble i 2022 gjort en kjøpp analyse av arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse. Det har ikke skjedd store endringer i arealet på de siste 3 årene, så vi benytter disse tallene.

I analysen har det blitt tatt ut arealer som ikke kan benyttes til boligbygging. Dette er tatt ut:

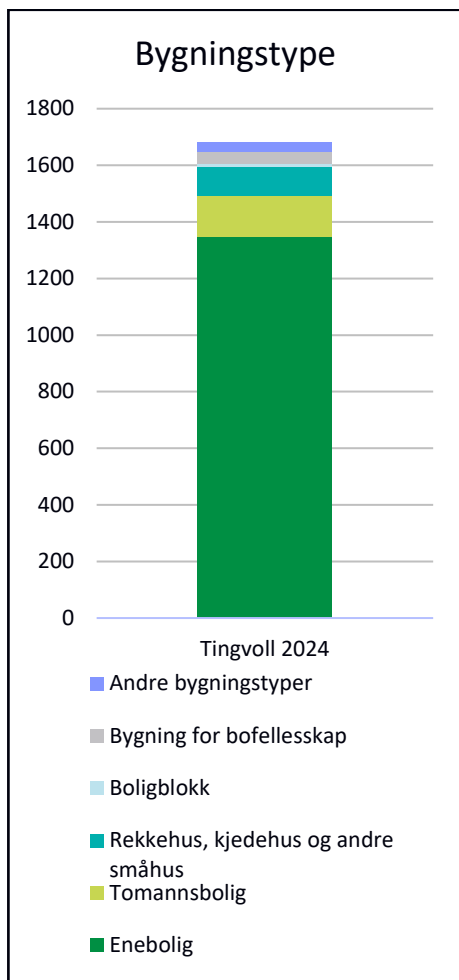
- Reguleringsplaner, siden disse har vi talt opp regulerte tomter til i
- Buffer på 2 daa rundt boliger
- Buffer på 1 daa rundt fritidsboliger
- Byggegrense mot sjø på 50 meter
- Byggegrense mot veg, denne varierer fra 6 til 50 meter ut ifra hvilken type veg det er.

Av analysen kom det fram at det er 568 dekar avsatt til fritidsbebyggelse. Også her er det mange små arealer som ikke kan bebygges, slik som for boliger.

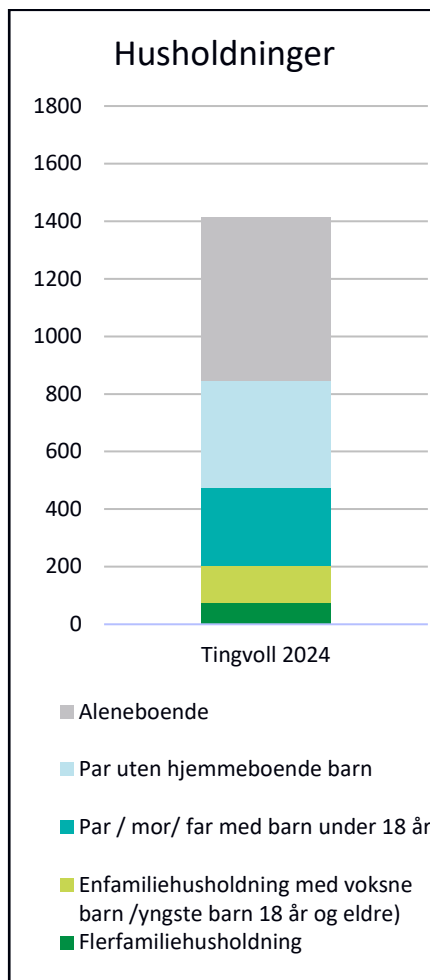
I tillegg til dette er det et lite område ved Gylvatnet som er avsatt til LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål) - spredt fritidsbebyggelse.

Boligtype og husholdning

I Tingvoll har vi mest eneboliger. Husholdningene består av flest aleneboende og par uten hjemmeboende barn.



6. Bygningstype. Tall hentet fra SSBs tabell 06265: Boliger, etter bygningstype, statistikkvariabel, år og region



7. Husholdninger. Tall hentet fra SSBs tabell 06070: Privathusholdninger

Sammendrag

Bolig

De siste 10 årene har det i snitt blitt bygd 6,6 boliger i året. Befolkningsframskrivingen viser at befolkningstallet i Tingvoll er forventet å være stabil, men med en svak vekst fram mot 2045, og da primært blant de eldre. Alderssammensetningen vil påvirke behovet for tilpassede boliger. Tingvoll har 157 regulerte boligtomter, fordelt på 91 i indre og 66 i ytre del, i tillegg er 1148 dekar avsatt til boligbygging i kommuneplanen. Tallene for areal avsatt i kommuneplanens arealdel er omtrentlige og må tolkes med forbehold.

Med 1348 eneboliger, utgjør disse flertallet av boligmassen. Fremtidige behov bør vurderes opp mot dette, spesielt med tanke på at en aldrende befolkning kan etterspørre boliger med mindre vedlikehold, bedre tilgjengelighet og sentral beliggenhet. Dette kan indikere behov for flere tomannsboliger, rekkehus eller leiligheter i boligblokker.

Siden befolkningsveksten er forventet å være svak, er det ikke nødvendigvis behov for en stor økning i boligmassen. Likevel kan den demografiske endringen (flere eldre, færre unge) føre til en omfordeling i etterspørselen etter ulike boligtyper.

Det er viktig å vurdere om ubebodde boliger kan rehabiliteres eller brukes effektivt for å møte boligbehovet, fremfor å regulere nye områder.

Hvis befolkningen øker svakt, SSBs hovedalternativ viser en befolkningsvekst på 109 personer på 20 år, kan dette kreve 5–8 nye boliger i året, avhengig av husholdningsstørrelsen og tilgjengeligheten av eksisterende boliger. Dette tar høyde for både stabil befolkning, aldrende innbyggere og behovet for tilpassede boliger. Videre analyser av husholdningssammensetning og boligtilgjengelighet vil gi et mer presist anslag.

For å møte boligbehovet i Tingvoll framover, bør kommunen:

- Legge til rette for flere mindre boliger, som tomannsboliger, rekkehus og leiligheter, for å imøtekomme eldres behov.
- Sørge for at eksisterende boligmasser, spesielt eneboliger, er godt tilgjengelige og tilpasset dagens og fremtidens befolkningsstruktur.
- Vurdere å prioritere fortetting og rehabilitering av eksisterende boliger før nye tomter reguleres.
- Planlegge for bygging av 5–8 nye boliger per år, med en tilpasning i boligtyper som reflekterer demografiske endringer.

Fritidsboliger

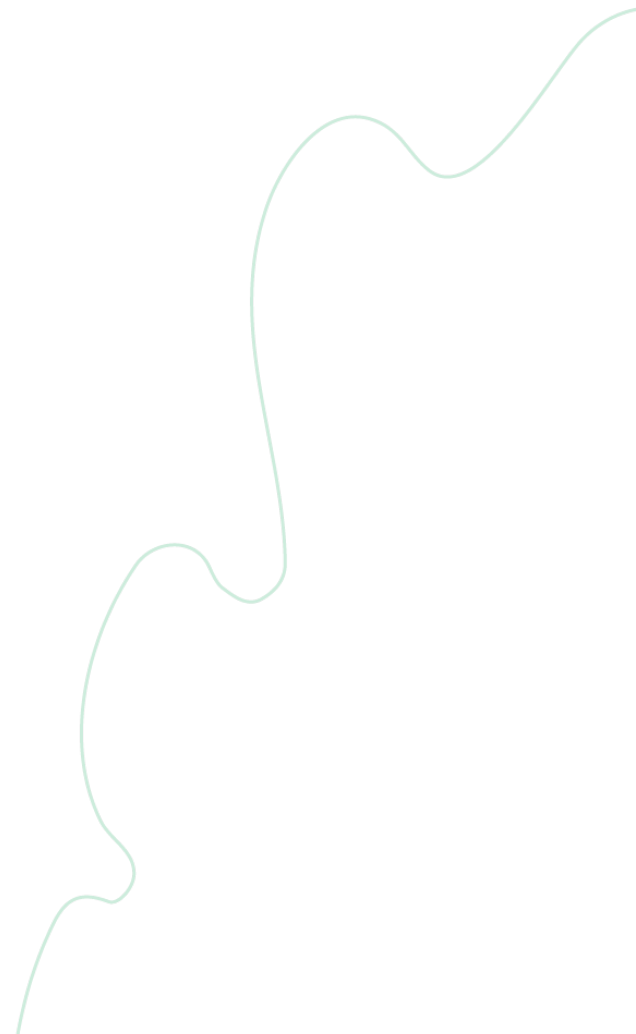
Det har i snitt blitt bygd 8,8 nye fritidsboliger årlig i Tingvoll de siste 10 årene. Det er 1045 fritidsboliger i kommunen.

Det finnes 302 regulerte tomter til fritidsbebyggelse i kommunen, fordelt på 97 i indre del og 205 i ytre del. I tillegg er 568 dekar avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tallene for areal avsatt i kommuneplanens arealdel er omtrentlige og må tolkes med forbehold.

Veien videre

Videre i arbeidet med arealregnskapet vil vi se på blant annet punktene under.

- Ta inn nye arealer etter innspillsrunden
- Det bør ses nærmere på de ulike arealene vi har avsatt i eksisterende kommuneplan. Er det noen av disse arealene som bør vurderes tilbakeført til LNF
- Se nærmere på arealformål og arealtype. Man får da en oversikt over hvilke arealtyper som blir berørt av de forskjellige arealformålene. Dette vil spesielt være et godt hjelpemiddel når innspillene skal vurderes. Men også når man skal vurdere hvilke arealer som bør vurderes tatt ut av kommuneplanen. For eksempel areal avsatt til boligbygging som har arealtypen myr.
- Se på arealer som har viktig landbruksjord, naturmangfold, naturtype eller naturfarer med mer i sammenheng med arealformål.



Vedlegg 1

Boliger	Antal	Plassering	Antall av ytre/indre
Tingvollvågen nord for RV 16	3	Indre	
Lerkebakken boligfelt	4	Indre	
Sortdal - Kaibakken	12	Indre	
Bruksgrenda boligfelt	9	Indre	
Osahaugen boligfelt	3	Indre	
Del av gnr 51 bnr 22	8	Indre	
Midtvågen nord	10	Indre	
Koksvikgeilen boligområde	15	Indre	
Bruksgrenda nedre/ Naustvollan	12	Indre	
Midtvågen	1	Indre	
Rimstadbukta	14	Indre	91
Kvisvik øst	11	Ytre	
Årsund boligfelt	0	Ytre	
Beiteråsen	2	Ytre	
Kvisvik nord	10	Ytre	
Einset boligområde	11	Ytre	
Boksaspen boligfelt	8	Ytre	
Haugen hytte og landbruksområde	1	Ytre	
Skadalen boligfelt	1	Ytre	
Viken	8	Ytre	
Vikahaugen hyttefelt	1	Ytre	
Aspbukta	2	Ytre	
Jåviktoppen	11	Ytre	66
Sum	157		
Hytter	Antall	Plassering	Antall av ytre/indre
Holmeide hyttefelt - Strandplan	0	Indre	
Del av Aksneset. Gnr. 61, bnr 2	0	Indre	
Fjøseid strandplan	0	Indre	

Aksnes hyttefelt	0	Indre	
Vollan hyttefelt i Torjulvågen	5	Indre	
Kvernabekken hyttefelt	8	Indre	
Vikavollen hyttefelt	2	Indre	
Skogheim hytte og naustområde	0	Indre	
Bølset hytte og naustområde	0	Indre	
Vikahaugen hyttefelt	6	Indre	
Husabrekka hyttefelt	10	Indre	
Åsprong hyttefelt	38	Indre	
Nyheim hyttefelt	8	Indre	
Furuneset hyttefelt	4	Indre	
Breivika hyttefelt	16	Indre	97
Bøyfot hytte og fritidshusfelt	5	Ytre	
Kvisvik hyttefelt	6	Ytre	
Faksvågen hyttefelt	5	Ytre	
Årsund vest hytteområde	2	Ytre	
Saltgjelen hytteområde	6	Ytre	
Almli hyttefelt	4	Ytre	
Fløystadmyran hyttefelt	4	Ytre	
Olvika hytteområde	3	Ytre	
Øydegard	54	Ytre	
Slåa hytteområde	2	Ytre	
Jutvika hyttefelt	24	Ytre	
Viken	2	Ytre	
Einset bolig og fritidsbebyggelse	2	Ytre	
Kjærvika hyttefelt	6	Ytre	
Fløystad hyttefelt	6	Ytre	
Aspbukta	1	Ytre	
Boksaspa hyttefelt	5	Ytre	
Årsund vest hytteområde, del II	68	Ytre	205
Sum	302		