

# Boligbygging i Bodø 2024-2034

## 1 Bakgrunn

Dette notatet beskriver behov for boliger i Bodø i perioden 2024-2034 samt en vurdering av hvor det er forventet at disse kommer. Notatet er utarbeidet av Byutvikling som et innspill til skole- og barnehagebehovsplanen som skal rulleres høsten 2023.

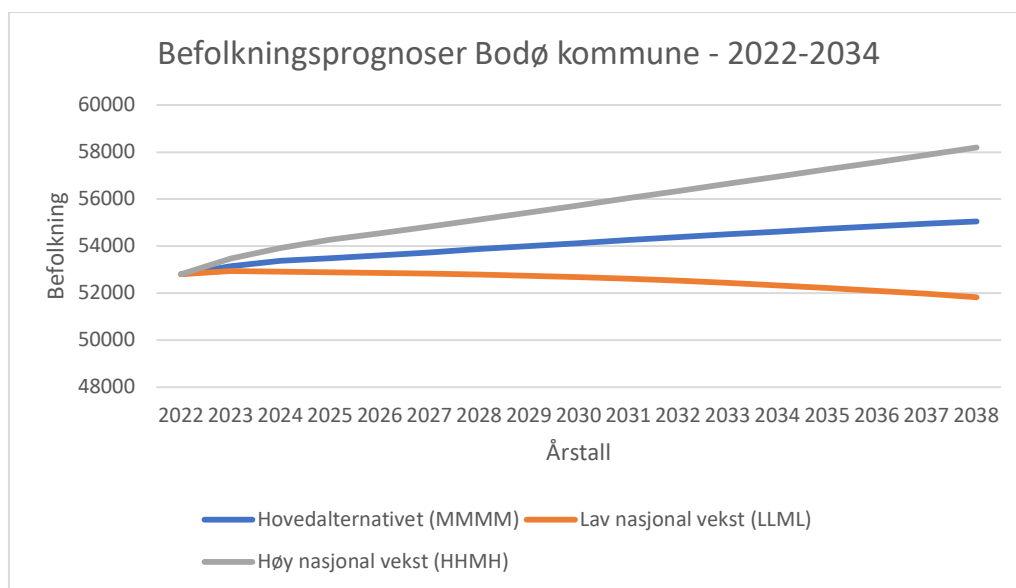
Kartlegging av boligreserven i gjeldende planer viser at denne er flere ganger større enn behovet. For å kunne gi et realistisk estimat på forventet boligbygging er det dermed tatt utgangspunkt i befolkningsprognoser fra SSB. På grunn av at boligreserven er større enn behovet vil det være en usikkerhet knyttet til hvor boligbyggingen vil komme de neste ti årene. Notatet må dermed sees som en forventning, forutsatt at dagens utvikling/trender fortsetter.

### 1.1 Befolkningsprognose og boligbehov

Ut fra SSB sine prognoser for befolkningsvekst er det utarbeidet tre scenarier for befolkningsutvikling i Bodø:

- Hovedalternativet (MMMM)
- Høy nasjonal vekst (LLML)
- Lav nasjonal vekst (HHMH)

Figuren under viser de tre ulike scenariene.



Figur 1: Befolkningsprognoser for Bodø for perioden 2022-2034. Figuren viser hovedalternativet (MMMM), lav nasjonal vekst og høy nasjonal vekst. Data fra SSB.

Det er gjort beregning av forventet behov for boliger ved hovedalternativet (tabell 1) og med høy nasjonal vekst (tabell 2). For å beregne boligbehov er det tatt utgangspunkt i at det bor 2 personer per boenhet (snitt fra SSB).

Tabell 1: Befolkningsutvikling i Bodø fra 2022-2034 ved hovedalternativet til SSB (MMMM). Tabellen viser endring i befolkning per år samt beregning av behov for nye boliger.

Årstall	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hovedalternativet	52803	53148	53374	53488	53608	53737	53870	54004	54136	54264	54387	54506	54620
Endring befolkning		345	226	114	120	129	133	134	132	128	123	119	114
Behov nye boenheter		173	113	57	60	65	67	67	66	64	62	60	57

Med prognosen for hovedalternativet til SSB(MMMM) kan det forventes et boligbehov på 1122 boenheter i perioden 2022-2034.

Tabell 2: Tabell 1: Befolkningsutvikling i Bodø fra 2022-2034 ved SSB sitt alternativ for høy nasjonal vekst. Tabellen viser endring i befolkning per år samt beregning av behov for nye boliger.

Årstall	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Høy nasjonal vekst	52803	53459	53911	54268	54544	54831	55128	55431	55736	56044	56349	56654	56959
Endring befolkning		656	452	357	276	287	297	303	305	308	305	305	305
Behov nye boenheter		328	226	179	138	144	149	152	153	154	153	153	153

Med prognosen for høy nasjonal vekst kan det forventes et boligbehov på 2699 boenheter i perioden.

## 1.2 Geografisk avgrensning

Analysen av forventet boligbehov har tatt utgangspunkt i byutviklingsområdet og skolekretsene innenfor Byutviklingsområdet.

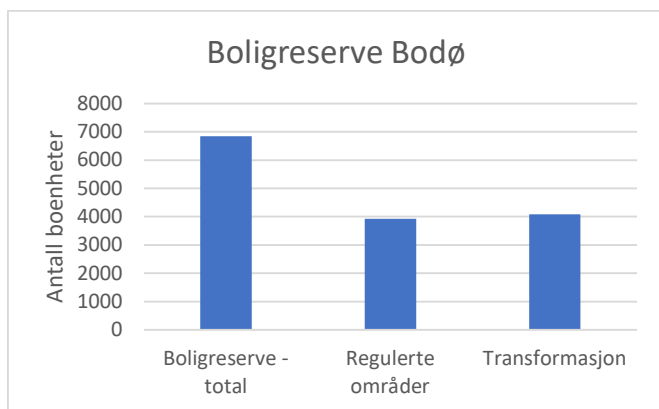
## 2 Forventet boligbygging

### 2.1 Eksisterende boligreserver

Som en del av kunnskapsgrunnlaget til kommuneplanens arealdel pågår det en kartlegging av boligreservene innenfor Byutviklingsområdet. Det er her sett på boliger under bygging, vedtatte og igangsatte planer for boligbygging, samt arealreserver i kommuneplanens arealdel. Det er også sett på potensial/muligheter for transformasjon og fortetting innenfor allerede bebygde areal. Transformasjon er særlig relevant for sentrum, men også for andre områder, eks. Mørkved og Tverlandet bydelssenter, Stormyra og Bodøsjøen.

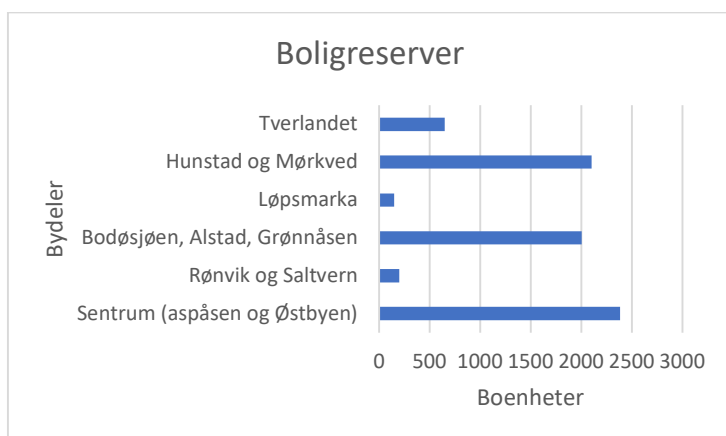
I gjennomgang av boligreservene er det ikke sett på bydel Hernes. Det jobbes nå med områdeplaner for første delområde på Hernes og det vil tidligst være aktuelt å flytte inn fra 2031. På sikt er det et mål at størstedelen av befolkningsveksten skal tas på Hernes. Dette vil etter hvert begrense behovet for boligreserver i resten av byutviklingsområdet.

Foreløpige analyser viser at det er en reserve på nærmere 7000 boenheter i gjeldende planer. Figur 2 (under) viser den totale boligreserven, hvor mye av dette som er regulert i dag, og hvor stor andel som er transformasjonsområder. En del av transformasjonsområdene er allerede regulert.



Figur 2: Boligreserver i Bodø. Figuren viser fra venstre til høyre; den totale boligreserven, boligreserve som er regulert i dag samt hvor stort potensialet for transformasjon er. Søyla for transformasjon omfatter både regulerte og uregulerte områder.

Figur 3 viser den totale boligreserven fordelt på de ulike bydelene (jf. bestilling fra UE i forbindelse med skolebehovsplanen).



Figur 3: Boligreserver fordelt på de ulike bydelene i Byutviklingsområdet. Her er flere av skolekretsene slått sammen.

## 2.2 Forventet boligbygging innenfor Byutviklingsområdet fra 2022-2034

Som oversikten over viser er boligreserven større enn behovet. Det er med bakgrunn i dette gjort en vurdering av resultatene fra kartleggingen for å gi en tilbakemelding om hvor vi kan forvente størst boligbygging. I vurderingen er følgende vektlagt:

- Prosjekter som er under bygging eller der det er gitt byggetillatelse (ramme eller igangsettingstillatelse).
- Nylig vedtatte reguleringsplaner
- Pågående planprosesser

Transformasjonsområder er i noen grad tatt med, men dette vil sannsynligvis være områder som vil utvikles over lengre tid enn 12 år.

I tabell 3 er oversikt over boligreserven fordelt på skolekrets. Det går frem hva det er gitt tillatelse til, hvor mye som omfattes av pågående/nyere planer samt transformasjon. Ut fra dette er det gitt et grovt estimat på forventet boligbygging i perioden. Vi har videre oppsummert forventet boligbygging innenfor de ulike bydelene, jf. bestilling fra UE/OK, og gitt en kort kommentar (se tekst i grått).

Tabell 3: Vurdering av forventet boligbygging innenfor de ulike skolekretser/bydeler i perioden 2022-2034.

Skolekrets	Bolig-reserve	Gitt tillatelse	Nyere reg. plan/planprosess pågår	Transformasjon	Forventet i perioden
Aspåsen	1538	52	700 <sup>1</sup> (Molobyen, Kvartal 10, Moloveien 12, Storgata 19, Parkveien)	1247 (Molobyen, flere sentrumskvartaler)	650
Østbyen	848	146		818 (sentrumskvartaler, Speiderveien)	250
<i>Bydel sentrum (Aspåsen og Østbyen)</i>				<i>Omfatter en rekke områder med potensiale for transformasjon, sentrumskvartal, Molobyen + Speiderveien</i>	<b>900</b>
Skivika og Løpsmark	146	18	Oksebakken-Bremnes		20
<i>Bydel Løpsmarka</i>				<i>Begrenset areal avsatt til ny utbygging. Noen reserver i området Oksebakken-Bremnes</i>	<b>20</b>
Rønvik	26	15			20
Saltvern	176	12	155 (Herredshuset, Thalleveien)	Herredshuset, Thalleveien	130
<i>Bydel Rønvik (Rønvik og Saltvern)</i>				<i>Begrenset areal til ny utbygging. Noe fortetting samt transformasjon av Herredshuset og evt. Thalleveien 17</i>	<b>150</b>
Bodøsjøen	1135	45	Ca. 850 (Trålveien 35, Trålveien, 14, 16, 18 og 20, Trålveien 6, 8 og 10, Bodøsjøen B4, Anneråsen)	783 (Bodøsjøveien 50, Flere planer i Trålveien)	800
Grønnåsen	179	5			30
Alstad	46	8	16 (Sløyfa)	16 (Petter Engens vei)	20
<i>Bydel Bodøsjøen Alstad, Grønnåsen</i>				<i>Begrenset areal til ny utbygging på Alstad og Grønnåsen. I Bodøsjøen pågår flere planprosesser, dette omfatter både nybygging og transformasjon</i>	<b>850</b>
Hunstad	706 <sup>2</sup>	151	90 (Nedre Hammarlia)		50
Mørkvedbukta	991	26	270 (Hunstad sør, Øveråsen Vest)	20 (Støver skole)	300
Mørkvedmarka	405	26	320 (Eventyrhaugen, Mørkved bydelssenter)	230 (Mørkved bydelssenter)	200
<i>Bydel Hunstad og Mørkved</i>				<i>Omfatter utbyggingsområdet Hunstad sør samt noe transformasjon i andre områder. Det vurderes ikke som sannsynlig at hele Hunstad sør bygges ut før 2034.</i>	<b>550</b>
Tverlandet	649	14	250 (Oddan, Solheim, Mølnbakken, Bunesåsen, Steinvollveien)	150 (Løding skole, Tverlandet bydelssenter, Tverlandet skole)	200
<i>Bydel Tverlandet</i>				<i>Omfatter en rekke områder som nylig er regulert eller der planprosess pågår. I tillegg er det stort potensial for transformasjon i bydelssenteret.</i>	<b>250</b>
<b>Totalt</b>	<b>6865</b>				<b>2770</b>

<sup>1</sup> Det ligger til rette for utbygging av flere enheter innenfor planer som nylig er vedtatt, men områdene vil utvikles over lengre tid enn 10 år. Det er dermed gjort en skjønnsmessig vurdering av hva som er sannsynlig innenfor perioden (2024-2034)

<sup>2</sup> Inkludert planlagte studentboliger i Skavdalslia og studentboliger under planlegging i Hammarlia.

### 3 Vurdering – forventet boligbygging i Byutviklingsområdet

Byutvikling mener tabellen over gir en realistisk vurdering av hva som kan forventes av boligbygging i perioden og hvor denne kan forventes. Anslaget har tatt utgangspunkt i prognose for høy nasjonal vekst og er dermed mer optimistisk enn det som kan forventes. Hovedtrekkene vil nok fremdeles være de samme og her ser vi at veksten i nye boliger vil i komme innenfor skolekretsene:

- Aspåsen
- Østbyen
- Bodøsjøen
- Mørkvedbukta
- Tverlandet

Det er ikke gjort noen vurdering av boligtyper og hvor det er sannsynlig at det kommer barnefamilier. Frem til nå er det en overvekt av enslige/familier uten barn som bor i sentrum, mens det er en større andel barnefamilier i deler av Bodøsjøen, Mørkvedbukta og på Tverlandet. Denne trenden kan til en viss grad kan forventes å fortsette, men det er det et mål å tiltrekke seg en større andel barnefamilier i sentrum. Dette har eks. vært et viktig fokus i Molobyen.

På Hernes vil det planlegges for etablering av skole i første områdeplan, men tidspunktet for når denne vil bygges vil avhenge av flere faktorer. Det kan være sannsynlig å forvente at man i de første byggetrinnene vil måtte benytte eksisterende skoler, eks. Aspåsen. Det må vurderes hvorvidt dette skal vektlegges som en del av arbeidet med skolebehovsplanen.

### 4 Vurdering – forventet boligbygging utenfor Byutviklingsområdet

Som nevnt innledningsvis er det ikke sett særskilt på hva som er forventet boligbygging utenfor Byutviklingsområdet.

Det er et mål å legge til rette for boligbygging i distriktet. Dette gjøres blant annet gjennom å sette av områder for spredt boligbygging. I eksisterende planer er det regulert inn boligområder som ikke er bygd ut i Saltstraumen, Misvær, Skjerstad, Breivik, Kjerringøy. Trendene de siste årene er imidlertid en relativ lav utbyggingstakt og prognoser viser redusert befolkning.

For Skau pågår det flere planprosesser som skal legge til rette for flere boliger.