asplan viak

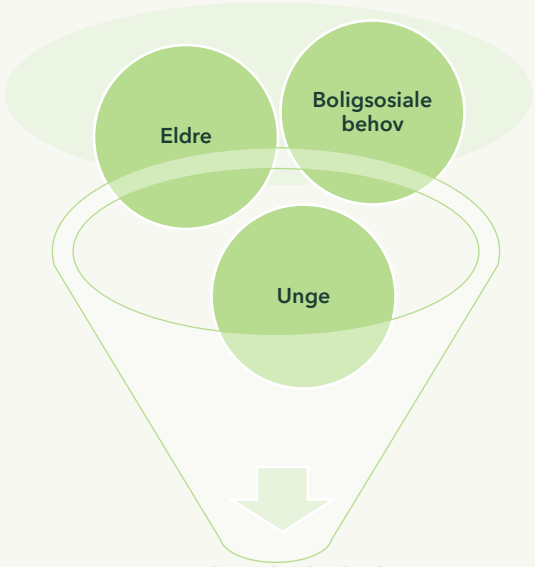
Boligstrategi, Sigdal

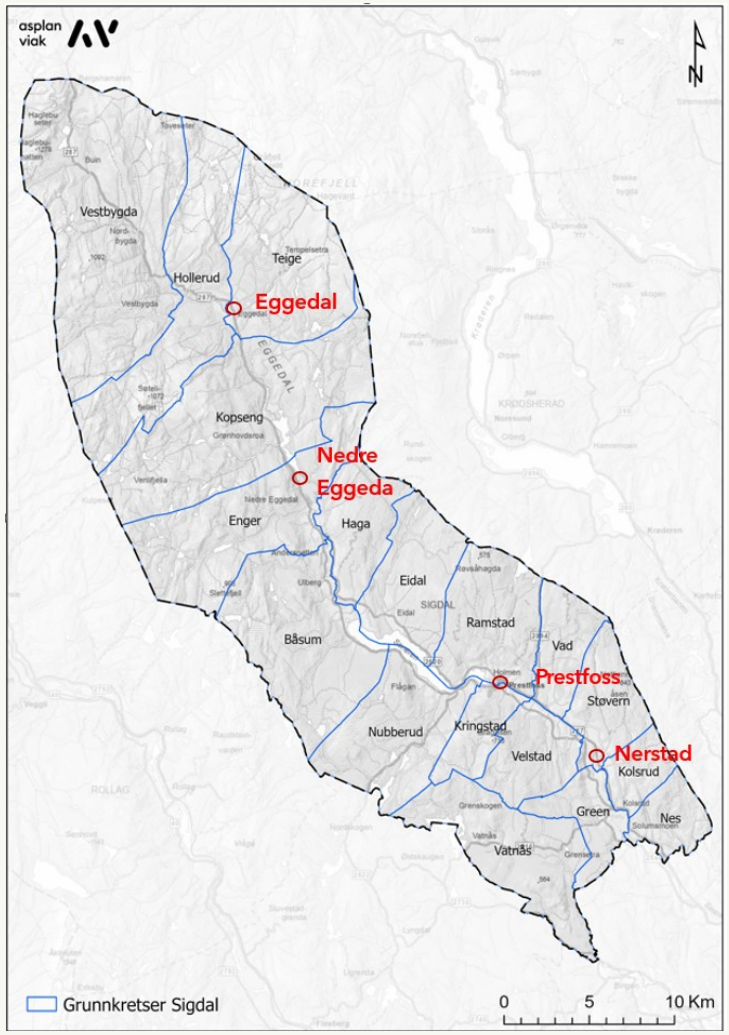
Kommunestyrets workshop

25.09.2025

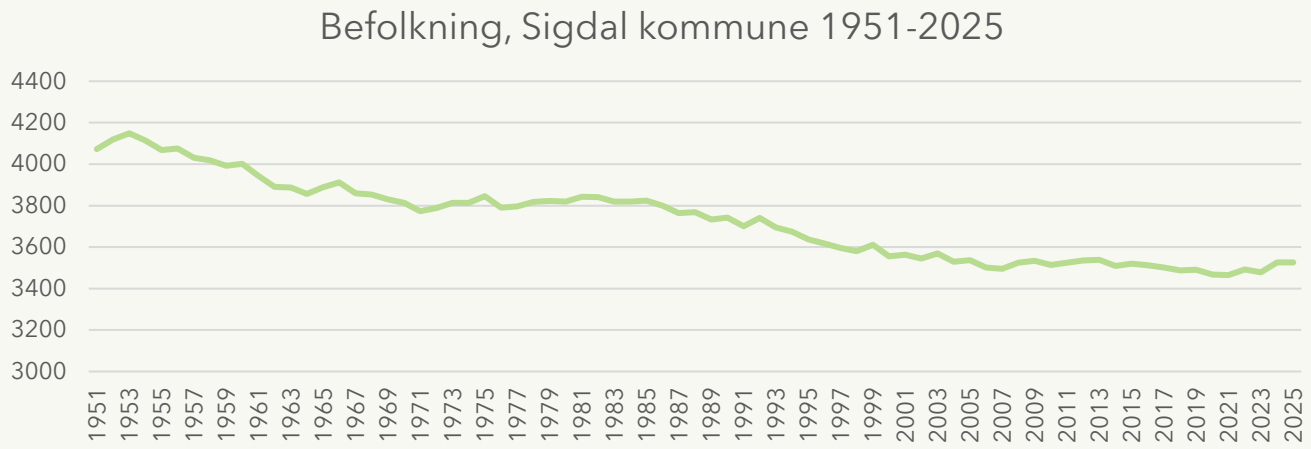
Om boligstrategien

- Omhandler både på «alminnelig» boligbehov og boligmarked OG boligsosiale behov.
- Befolkningstallene viser en tydelig eldrebølge
- Få leiligheter i kommunen i dag, også få rekkehus/tomannsboliger
- Kommunen har en målsetting om å utvikle fire tettsteder, med hovedfokus på Prestfoss. Kommunen ønsker tilflytting
- Boligstrategien ser på befolkning/bolig i hver grunnkrets, samt gjør beregninger på framtidig boligbehov.

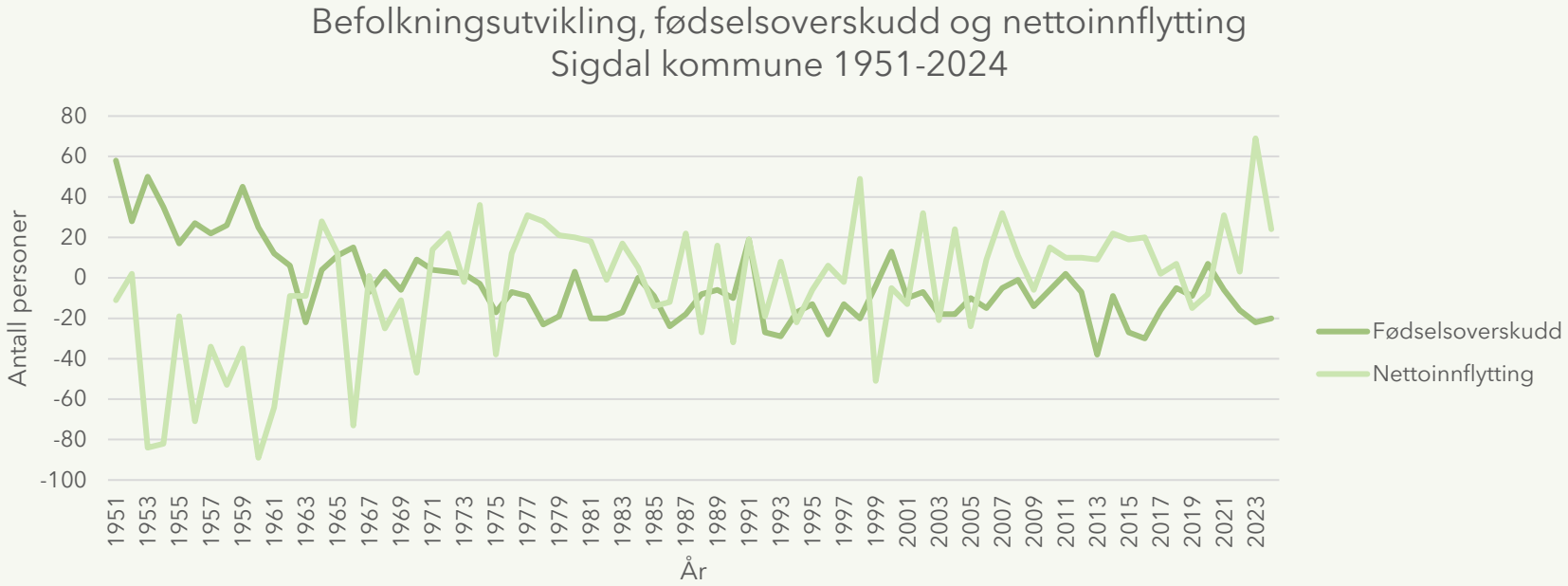




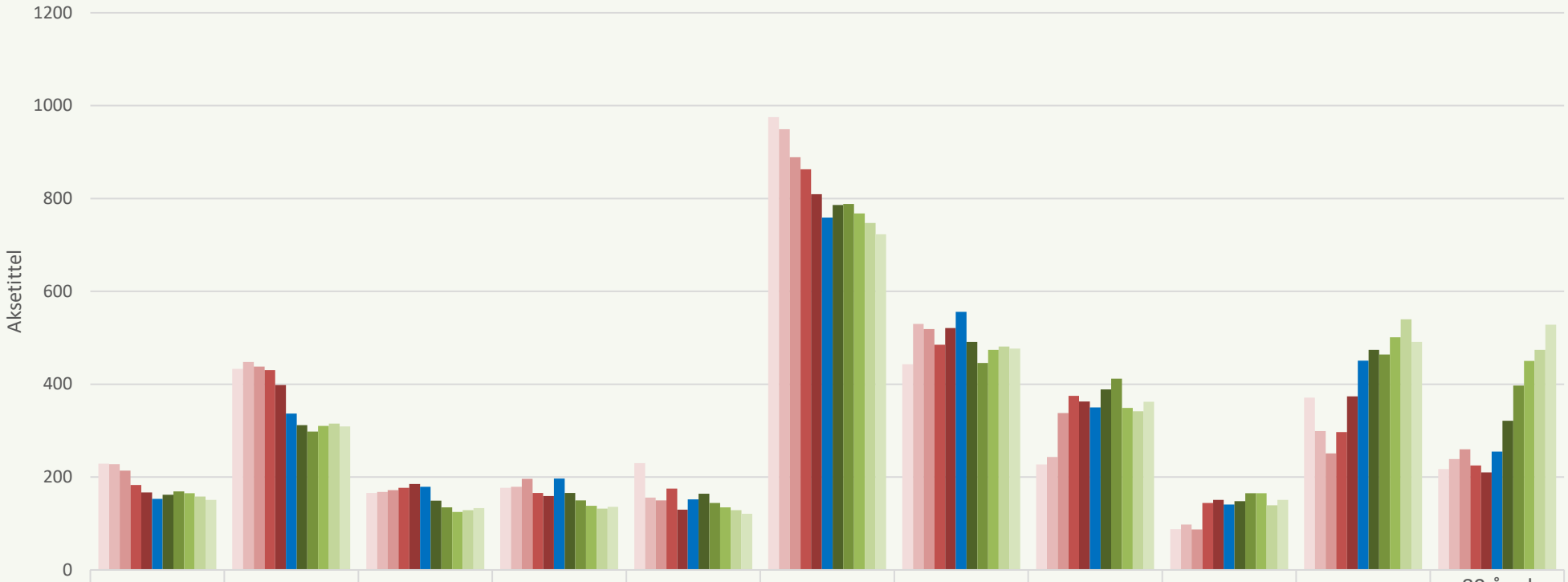
Sigdal kommune - ansvar



Tabell 3-1 Befolkningsutvikling fra 1951 til 2025. Hentet fra tabell 06913, SSB.no

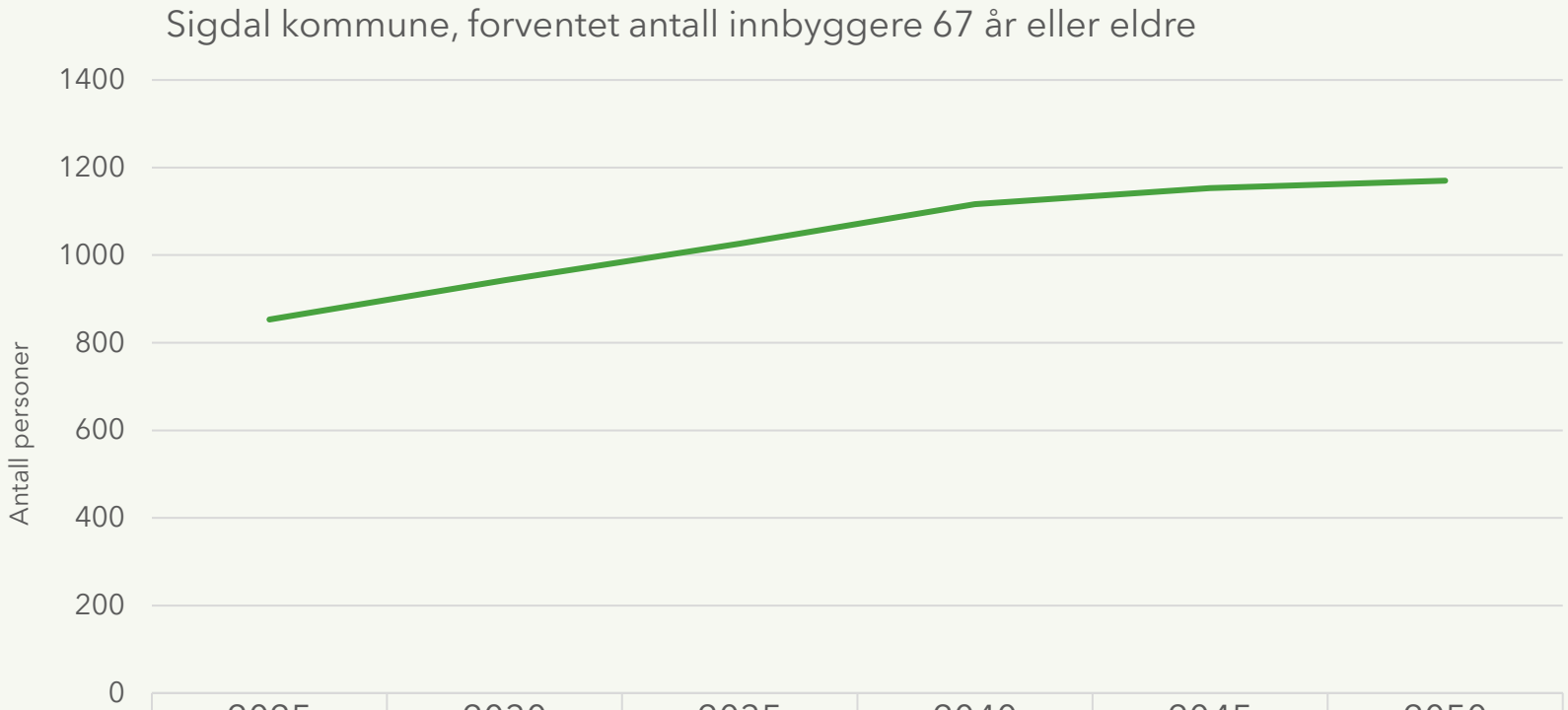


Befolkningsutvikling og framskriving Sigdal kommune



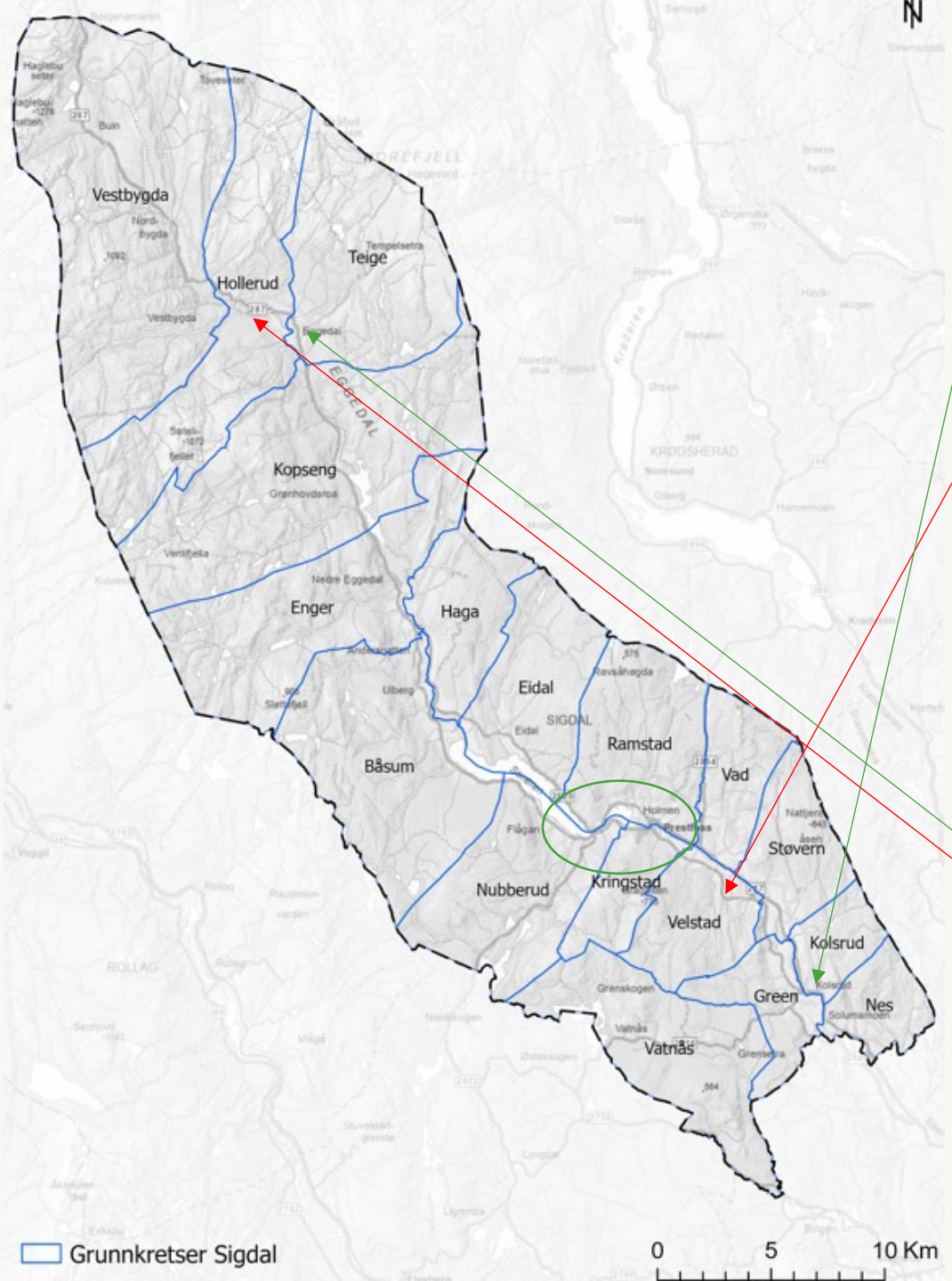
	0-5	6-15	16-19	20-24	25-29	30-49	50-59	60-66	67-69	70-79	80 år el eldre
2000	229	433	166	177	230	975	443	227	88	371	217
2005	228	448	168	179	156	949	530	243	98	299	239
2010	214	438	172	196	150	889	519	338	87	251	260
2015	183	430	177	166	175	863	485	375	144	297	225
2020	167	398	185	159	130	809	521	363	151	374	210
2025	153	337	179	197	152	759	556	350	141	451	255
2030	162	312	149	166	164	786	491	389	148	474	321
2035	169	298	135	150	144	788	446	412	165	464	397
2040	165	310	125	138	135	768	474	349	165	501	450
2045	158	315	129	132	129	747	481	342	139	540	474
2050	151	309	133	136	121	723	477	362	151	491	528

Flere eldre



	2025	2030	2035	2040	2045	2050
67 år eller eldre	853	943	1026	1116	1153	1170

Tabell 3-6 Grafen viser SSBs forventninger til antall personer 67 år og eldre i Sigdal kommune fram mot 2050. Tabell 14288, SSB.



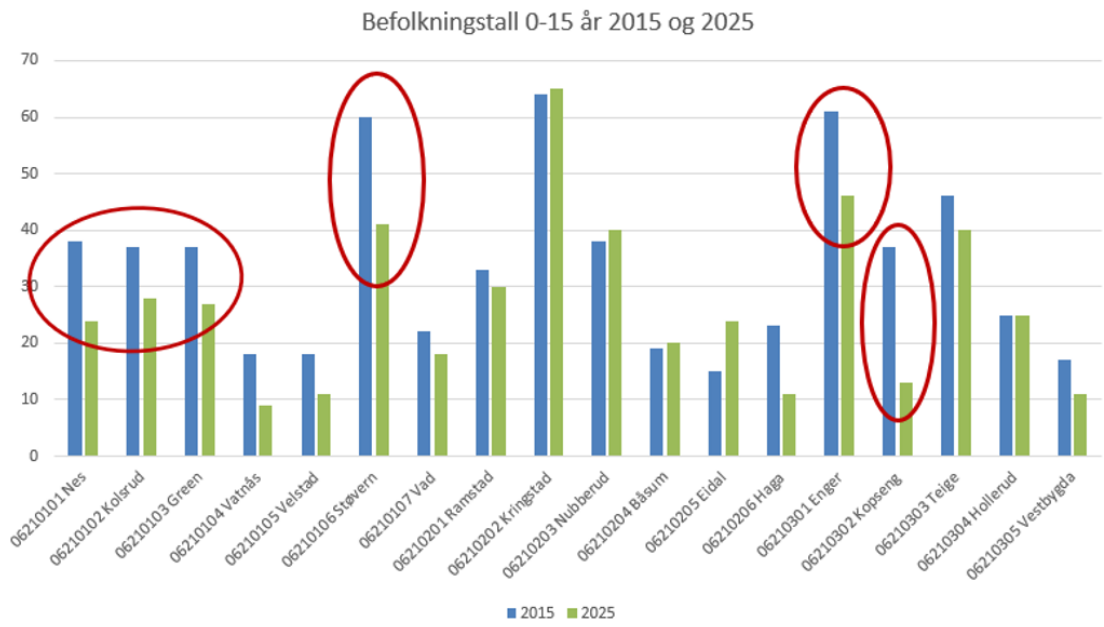
Befolkningsutvikling, grunnkretsnivå – Sigdal kommune

asplan viak

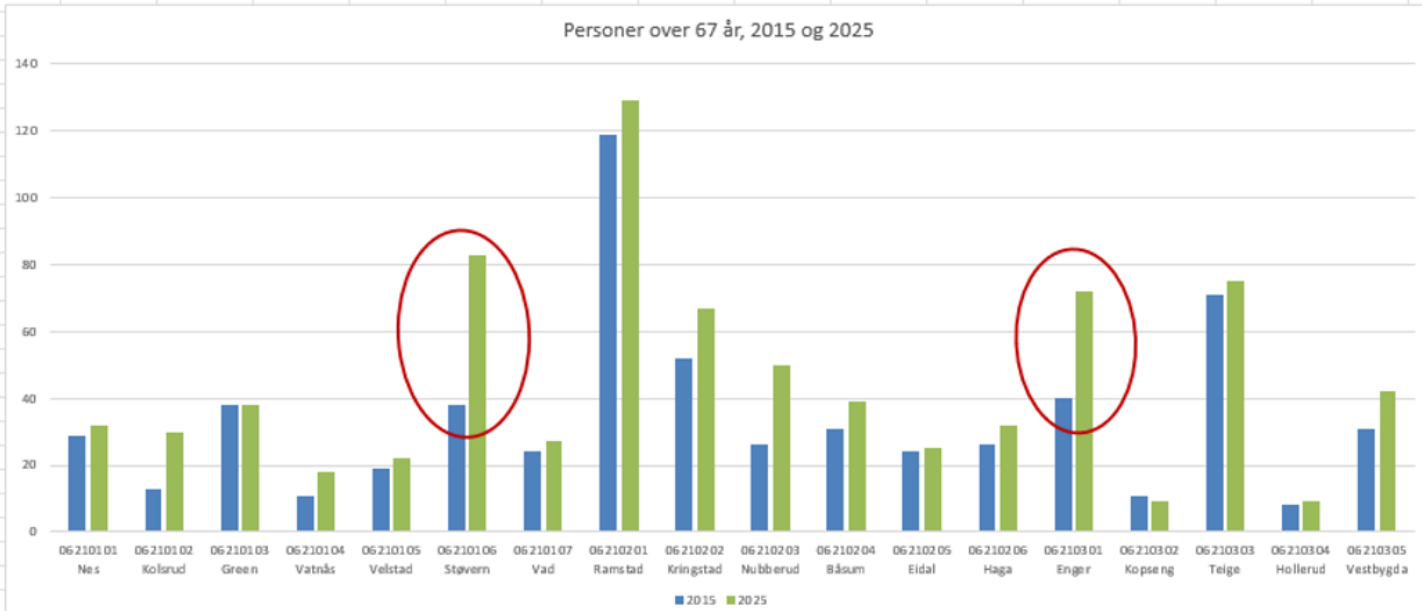
	2001	2011	2015	2020	2025	Endring i personer fra 2001 - 2025	Prosentendring
06210101 Nes	179	175	178	177	167	-12	-7,2
06210102 Kolsrud	105	128	129	141	149	44	29,5
06210103 Green	189	194	207	172	166	-23	-13,9
06210104 Vatnås	79	82	79	70	64	-15	-23,4
06210105 Velstad	120	115	117	99	89	-31	-34,8
06210106 Støvern	306	329	314	333	327	21	6,4
06210107 Vad	167	156	150	138	146	-21	-14,4
06210201 Ramstad	294	284	313	325	324	30	9,3
06210202 Kringstad	379	365	356	372	407	28	6,9
06210203 Nubberud	194	189	180	193	234	40	17,1
06210204 Båsum	165	143	151	166	152	-13	-8,6
06210205 Eidal	154	141	135	124	139	-15	-10,8
06210206 Haga	136	124	131	119	118	-18	-15,3
06210301 Enger	307	303	304	289	298	-9	-3,0
06210302 Kopseng	171	190	190	173	154	-17	-11,0
06210303 Teige	227	248	252	273	287	60	20,9
06210304 Hollerud	210	196	187	165	177	-33	-18,6
06210305 Vestbygda	145	148	145	141	123	-22	-17,9
SUM	3527	3510	3518	3470	3521	-6	-0,2

Befolkningsendringer på grunnkretsnivå

3.1.6. Befolkningsutvikling, grunnkrets



Figur 3-1 Befolkningssammensetning i 2015 og 2025. Basert på SSB-tabell 04362.



Figur 3-2 Personer over 67 i 2015 og 2025 per grunnkrets. Basert på SSB-tabell 04362.

Innvandrerandel

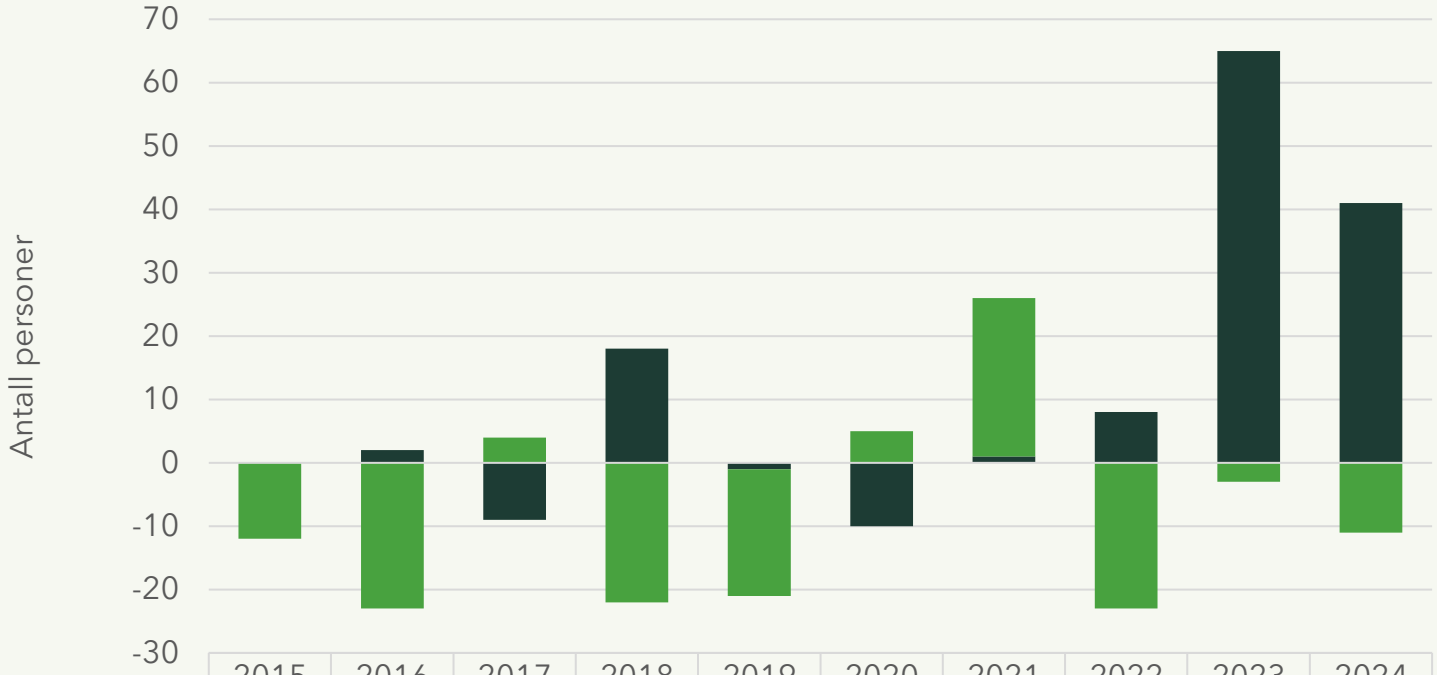
Innvandrerandelen i Sigdal kommune er 12,2 % (fra alle land). Dette utgjør pr 1.1.2025 490 personer. Andel innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre er 13,9 %.

De kommer fra 21 ulike land. Vanligst landbakgrunn er

- Ukraina (110)
- Polen (93)
- Litauen (72)
- Syria (49)
- Tyskland (24)
- Latvia (20)

Nettoinnflytting og innvandrerandel

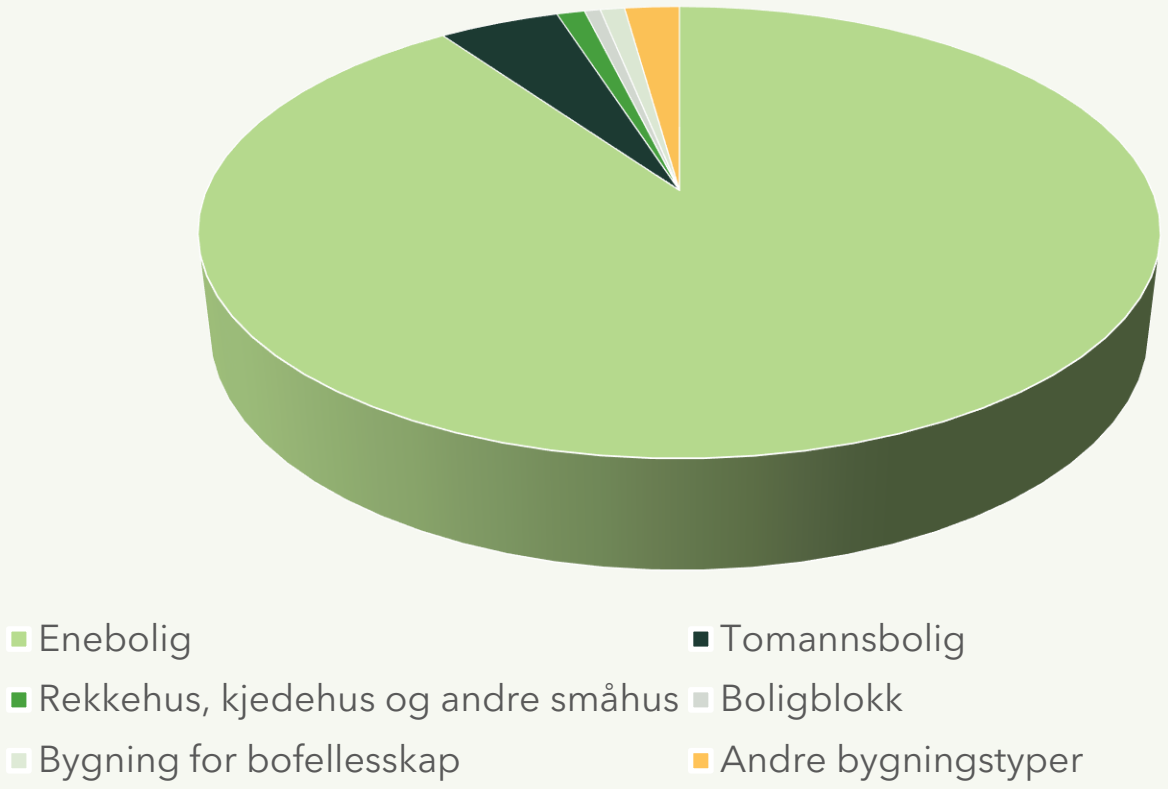
Flytting – nettoinnflytting og innvandring



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Øvrige befolkning	-12	-23	4	-22	-20	5	25	-23	-3	-11
Innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre	0	2	-9	18	-1	-10	1	8	65	41

Tabell 3-4 Tabellen viser innflytting og bakgrunn. Hentet fra tabell 07210, SSB.no

Tabell 06265 Boligtyper i Sigdal kommune

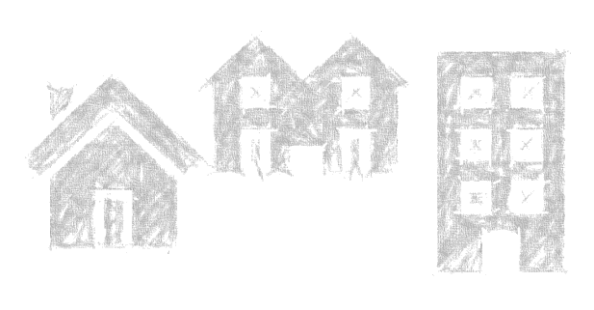


	2025
Enebolig	1848
Tomannsbolig	99
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	23
Boligblokk	13
Bygning for bofellesskap	20
Andre bygningstyper	45
SUM boliger (bebodde og ubebodde)	2084

Figur 8 Tabell 06265 fra SSB, Boliger, etter region bygningstype, statistikkvariabel og år.

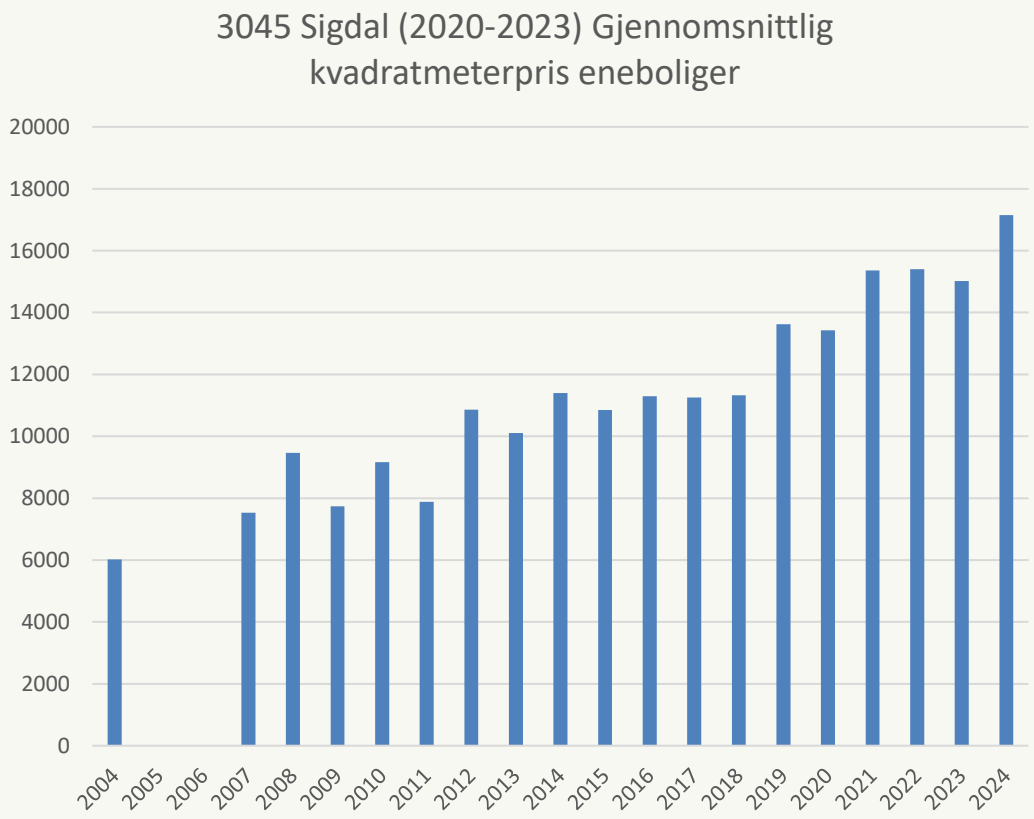
Figur 9 Tabell 059440 Boligbygg, Fullførte boliger siste ti år.

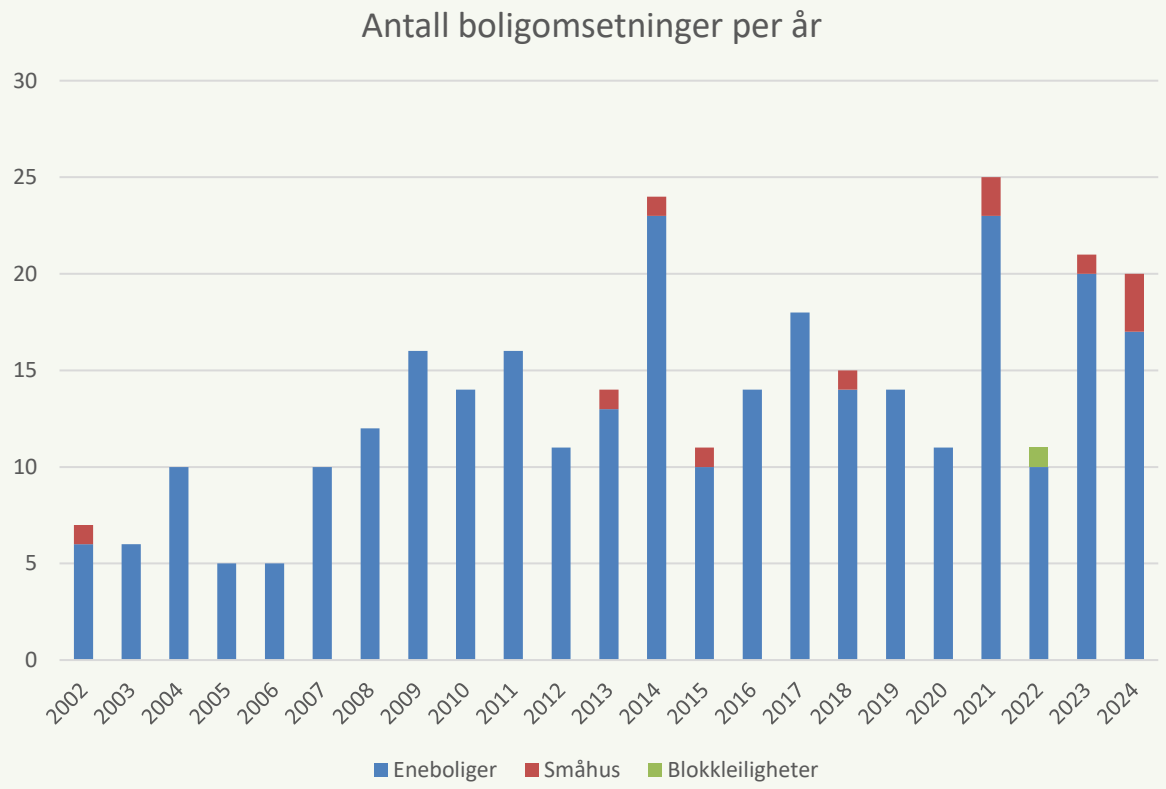
Boligtype	Antall boliger	Prosent
111 Enebolig	85	49,4
112 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet o.l.	6	3,5
113 Våningshus	16	9,3
121 Del av tomannsbolig, vertikaldelt	38	22,1
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	12	7,0
123 Del av våninghus tomannsbustad, vertikaltdelt	4	2,3
131 Rekkehus	7	4,1
136 Andre småhus med 3 boliger eller flere	4	2,3
151 Bo- og servicesenter	0	0
SUM	172	100 %



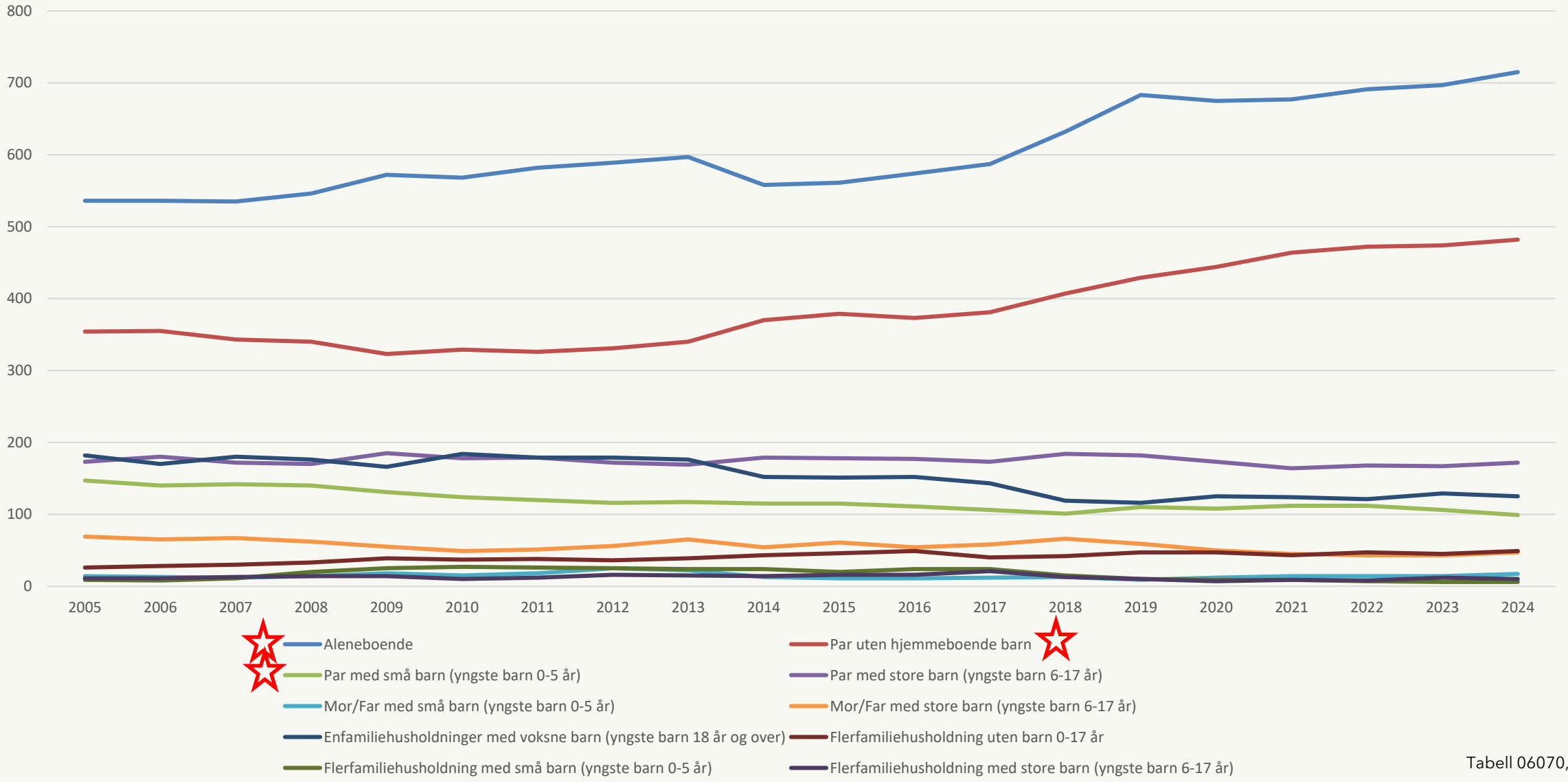
De siste årene er det i gjennomsnitt fullført 17,2 boliger pr år.

Boligsalg

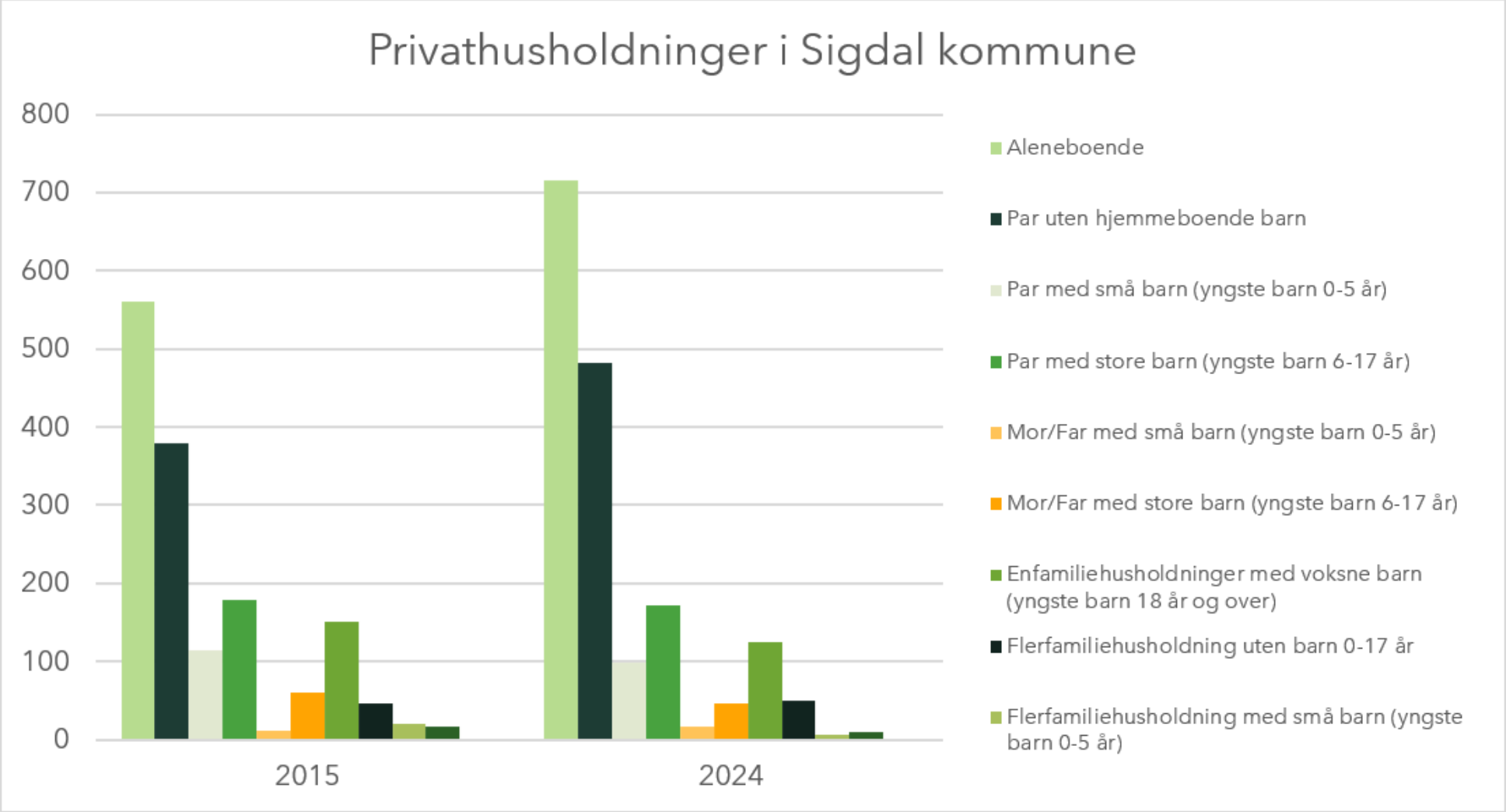

3045 Sigdal (2020-2023) Gjennomsnittlig kvadratmeterpris eneboliger
20000
18000
16000
14000
12000
10000
8000
6000
4000
2000
0
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024


Antall boligomsetninger per år
30
25
20
15
10
5
0
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
Eneboliger
Småhus
Blokkleiligheter

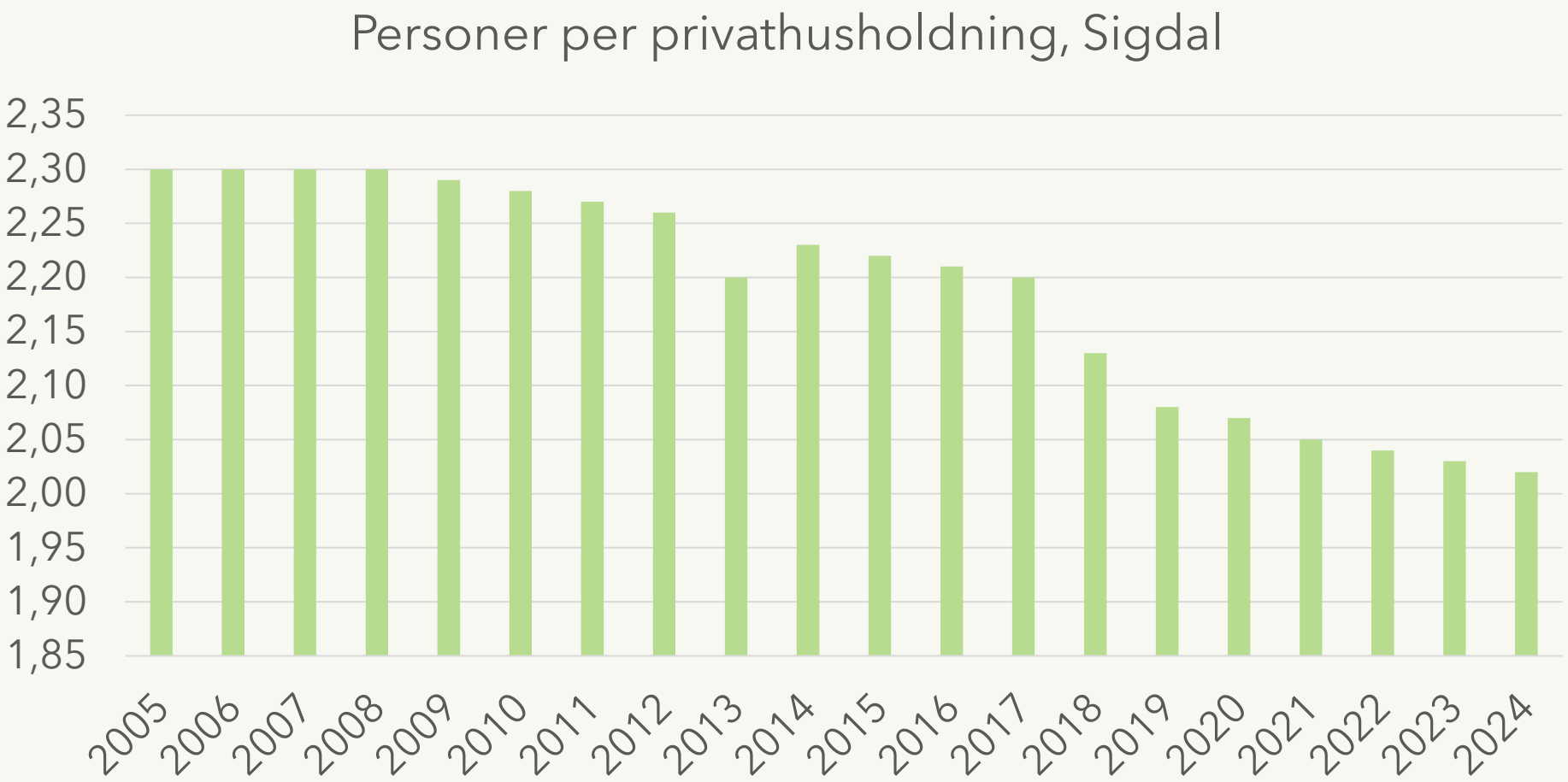
Husholdningstyper i Sigdal kommune



Tabell 06070, SSB



Figur 3-6 Figuren viser privathusholdninger i Sigdal kommune (antall). Bearbeidet fra tabell 06070, SSB.no.



Figur 10 Tabell 09747 Personer per privathusholdning. Kommunetall.

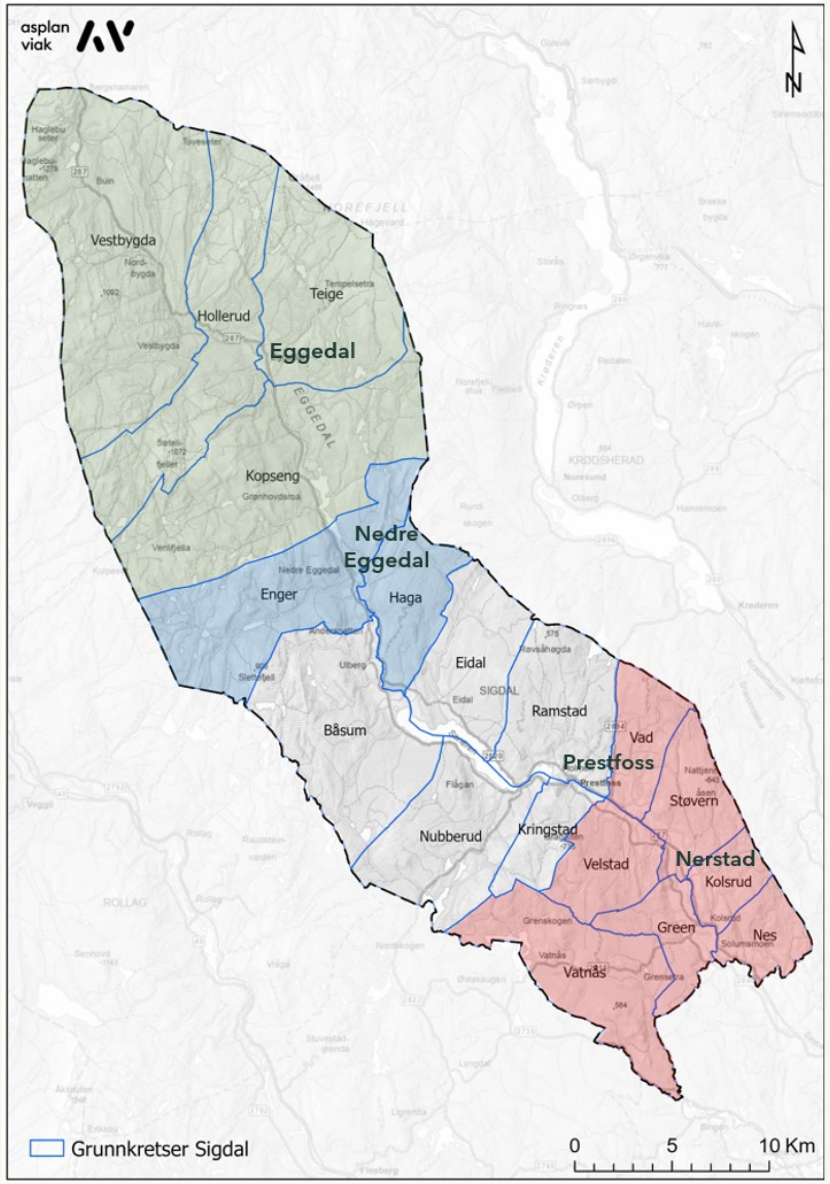
Tettsted	Grunnkrets	Befolkning (2025)
Eggedal	**Teige**	287
	Vestbygda	123
	Hollerud	177
	Kopseng	154
Nedre Eggedal	**Enger**	298
	Haga	118
Prestfoss	**Ramstad**	324
	Kringstad	407
	Båsum	152
	Eidal	139
	Nubberud	234
Nerstad	**Støvern**	327
	Vad	146
	Velstad	89
	Vatnås	64
	Green	166
	Kolsrud	149
	Nes	167
SUM		3521

Eggedal og omland: ca 750 personer

Nedre Eggedal og oml.: ca 420 personer

Prestfoss og omland: ca 1250 personer

Nerstad og omland: ca 1100 personer



Boligbehov i Sigdal mot 2040

Eldre	•Sentrale boliger med fellesfunksjoner •Mindre boenheter med universell utforming •Leiligheter med livsløpsstandard •Sentral beliggenhet med korte avstander
Unge	•Brukte boliger •Førstegangsboliger •Regulerte tomter
Boligsosiale behov	•**Helse/omsorg** •Insitusjonsplasser •Boliger med heldøgnstjenester •Boliger for rus/psyktiatri •**Teknisk** •Utleieboliger for vanskeligstilte

Boligbehov for eldre innbyggere fram mot 2040 for Sigdal kommune

«Hvordan sikre bærekraftige helse- og omsorgstjenester gjennom en helhetlig boligpolitikk og gode lokalsamfunn»

Agenda Kaupang

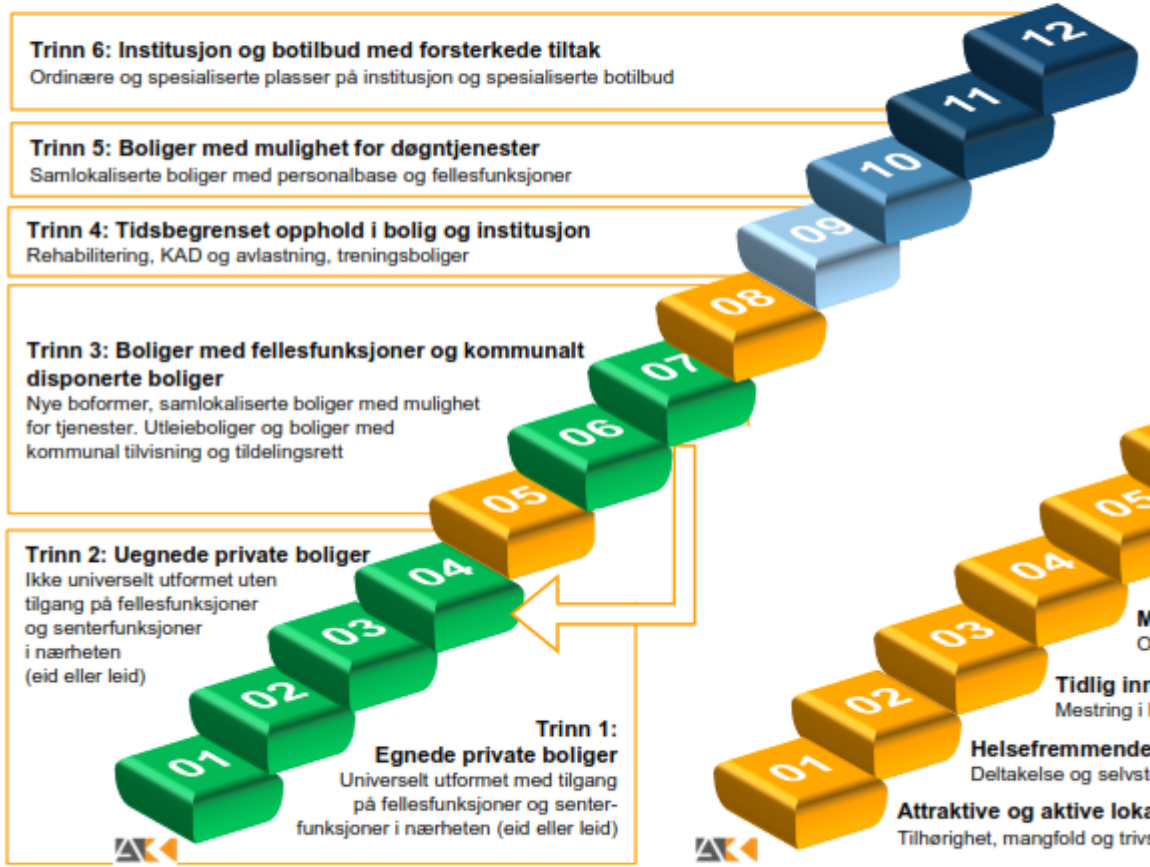
24. mars 2025

AGENDA KAUPANG

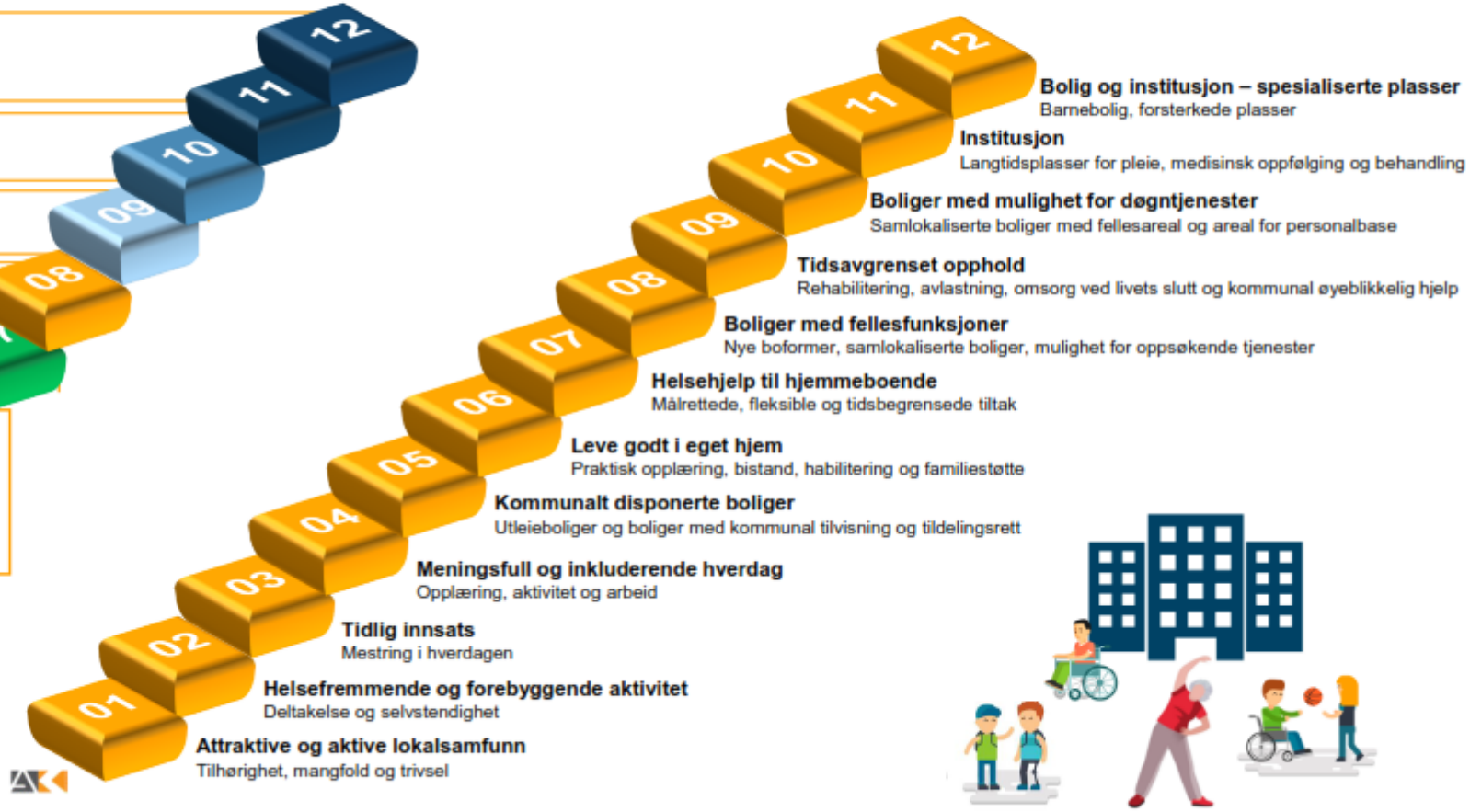
Innsatstrapp og boligtrapp som strategisk planleggingsverktøy for bærekraftig utvikling

Finansiering og dimensjonering på kort og lang sikt: Hvordan skal forebyggende tiltak på de laveste trinnene prioriteres for å redusere behovet for døgntjenester? Hva skal prioriteres når?

Helhetlig boligtrapp



Helhetlig innsatstrapp



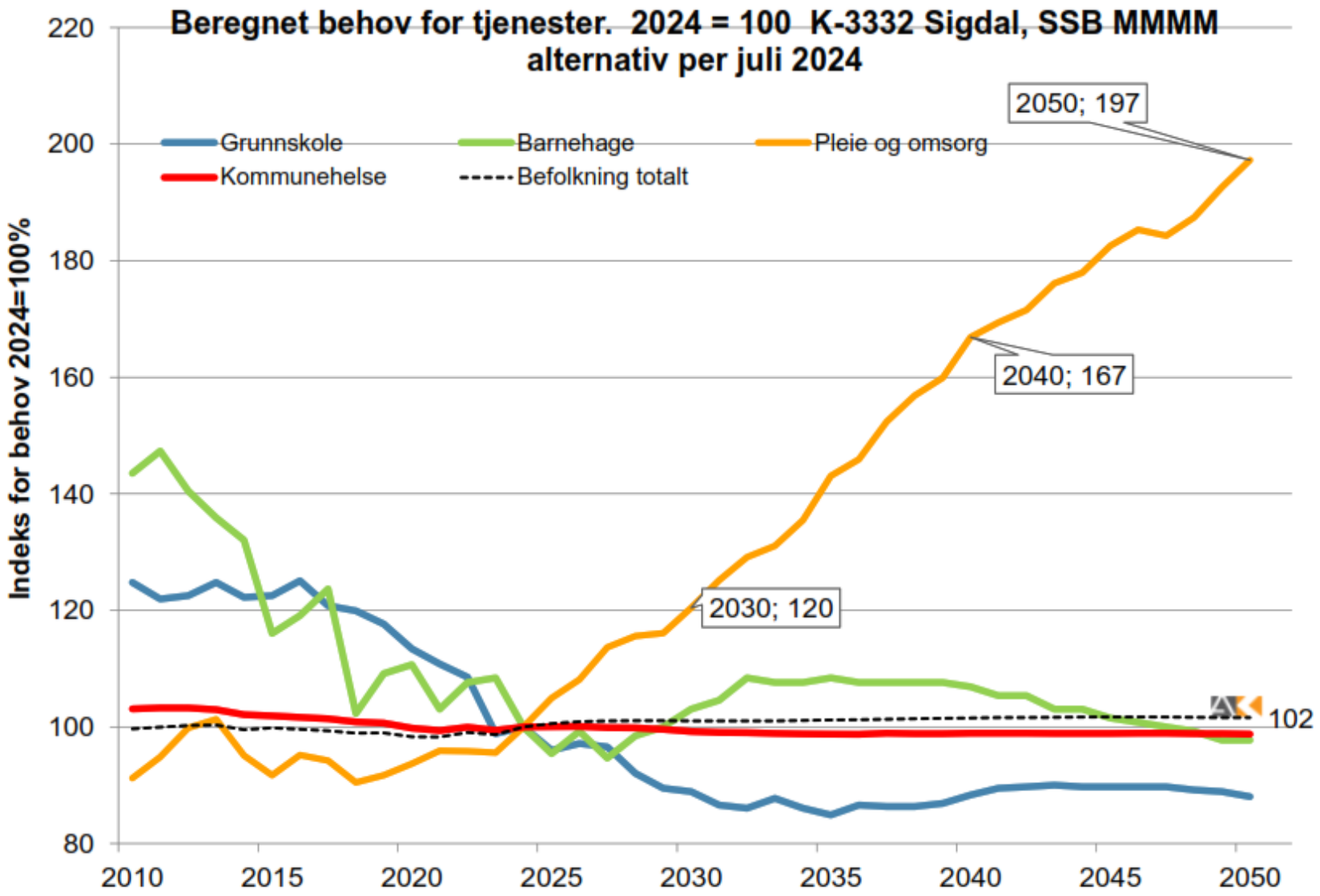
Tverrfaglig innsats, forebyggende tiltak, tilrettelegging av bolig, teknologiske løsninger mv.

Framskrivninger av innbyggere i kommunen

basert på SSB MMMM alternativet per juli 2024, befolkningstall 2024 er fra januar 2025

K-3332 Sigdal	2024	2025	2030	2040	Endring 2024 - 2040	Endring i %
Innbyggere 0-17 år	600	578	543	534	-66	-11,0 %
Innbyggere 18-49 år	1 193	1 193	1 196	1 107	-86	-7,2 %
Innbyggere 50-66 år	905	923	880	823	-82	-9,1 %
Innbyggere 67-79 år	591	597	622	666	75	12,7 %
Innbyggere 80-89 år	191	208	270	354	163	85,3 %
Innbyggere 90 år og over	46	48	51	96	50	108,7 %
Sum innbyggere	**3 526**	**3 547**	**3 562**	**3 580**	**54**	**1,5 %**

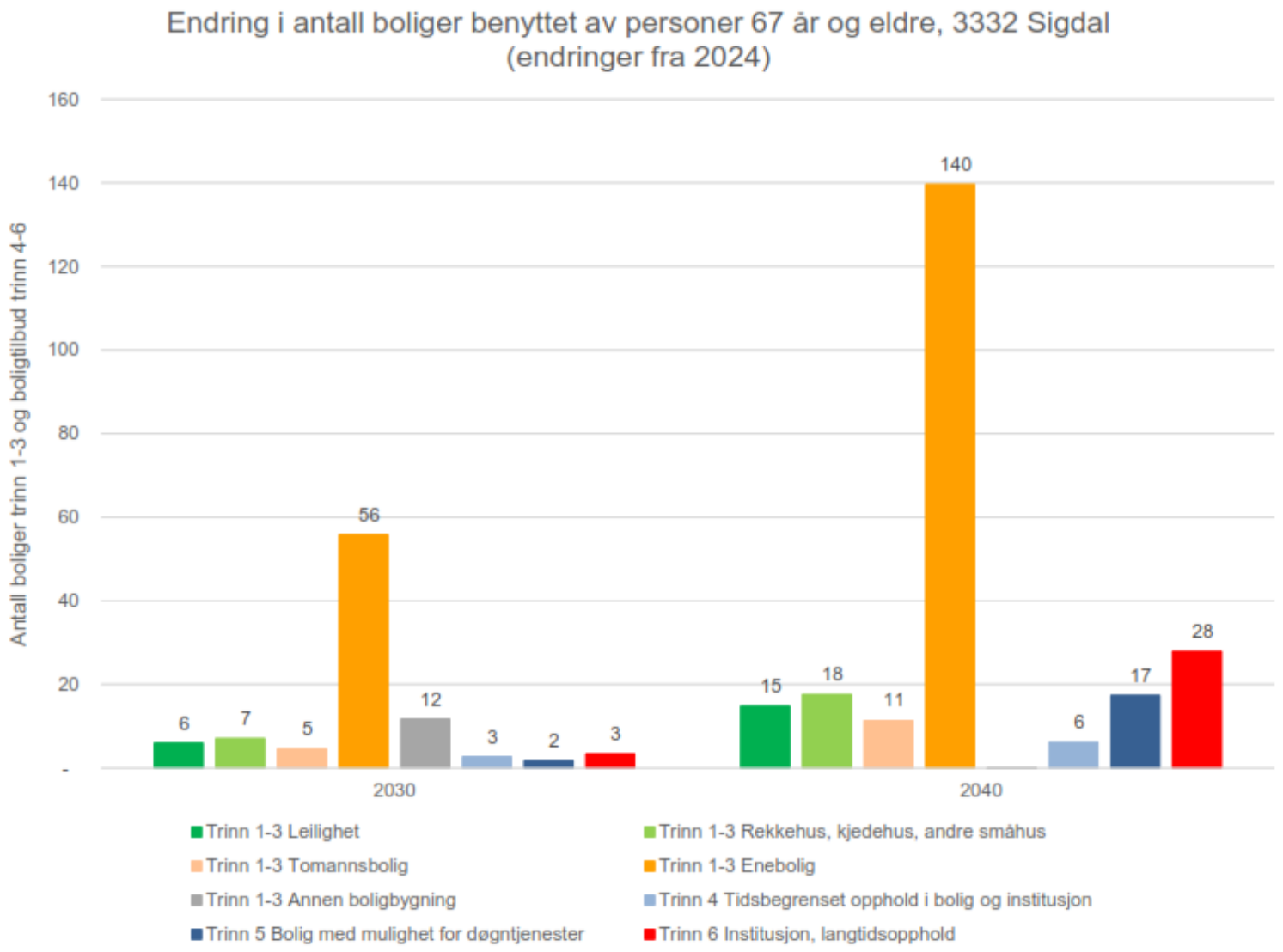
Dersom vi forsetter som nå, vil behovet for pleie- og omsorgstjenester bli 67 prosent høyere i 2040



- Dersom vi forsetter som nå, vil behovet for pleie- og omsorgstjenester bli 67 prosent høyere i 2040
- Behovet for pleie- og omsorgstjenester øker fra dag 1
- Pleie- og omsorgstjenester vil i 2030 ha et behov som ligger 20 prosent høyere enn i dag. I 2040 vil behovet være 67 prosent høyere og i 2050 97 prosent.

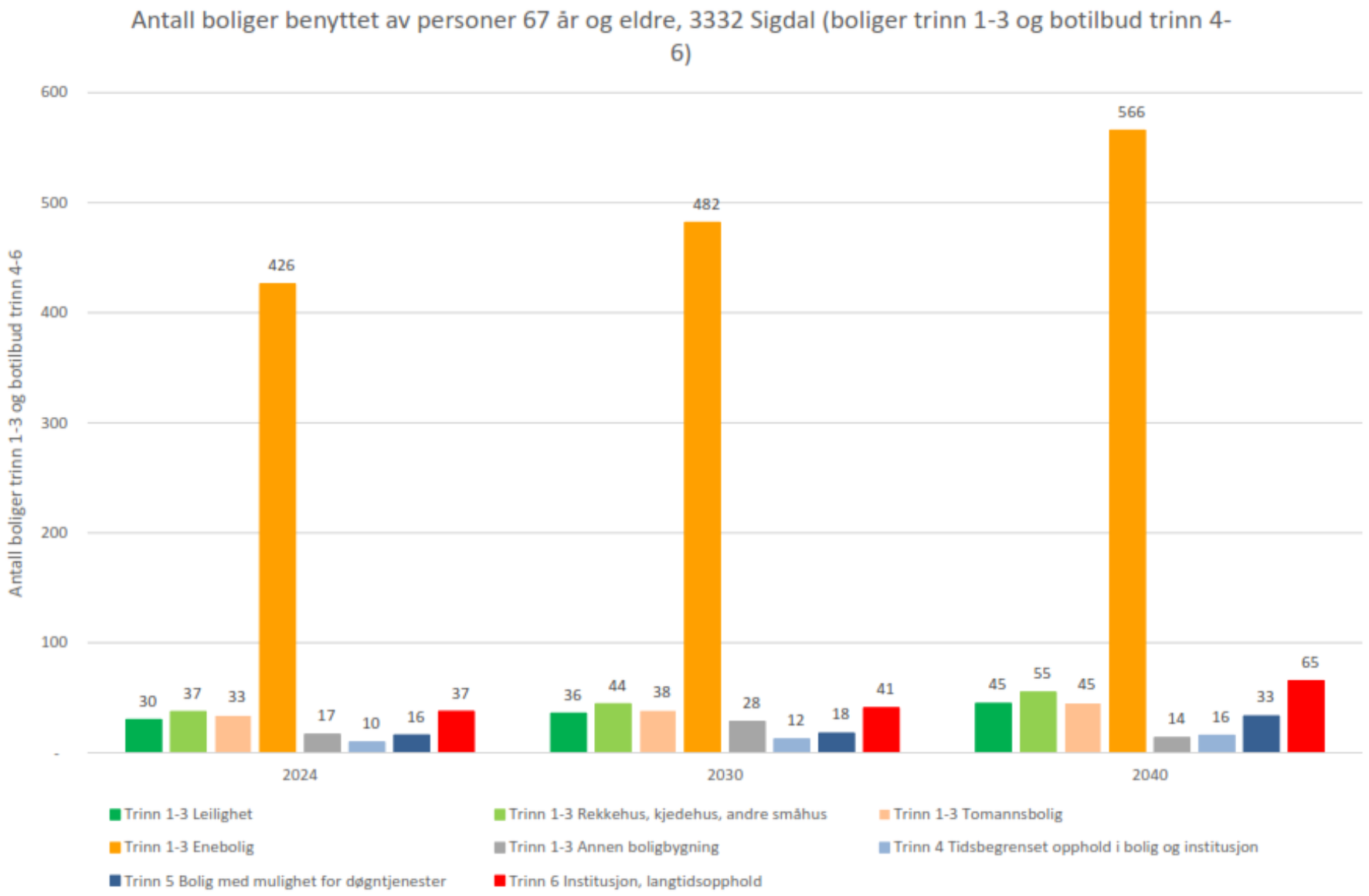
Utfordringsbildet nasjonalt – vil kreve nye arbeidsformer og en helhetlig boligpolitikk

Hva vil dette kreve av nybygging og boligutvikling i Sigdal?



- Analysen viser framtidig boligbehov for personer over 67 år. Kommunen har også et behov for nye boliger til personer under 67 år. I realiteten vil ofte yngre og eldre innbyggere konkurrere om de mest attraktive boligene.
- En dreining av sammensetningen av ulike boligtyper i 2030 og 2040, vil medføre nybygging av leiligheter og en utskifting av dagens bruk av eneboligene til yngre innbyggere og familier.
- Hvis ikke kommunen lykkes med å få eldre innbyggere til å flytte til mer egnede boliger og bomiljø vil dette gjøre det vanskeligere for yngre å etablere seg i kommunen og hindre befolkningsvekst.

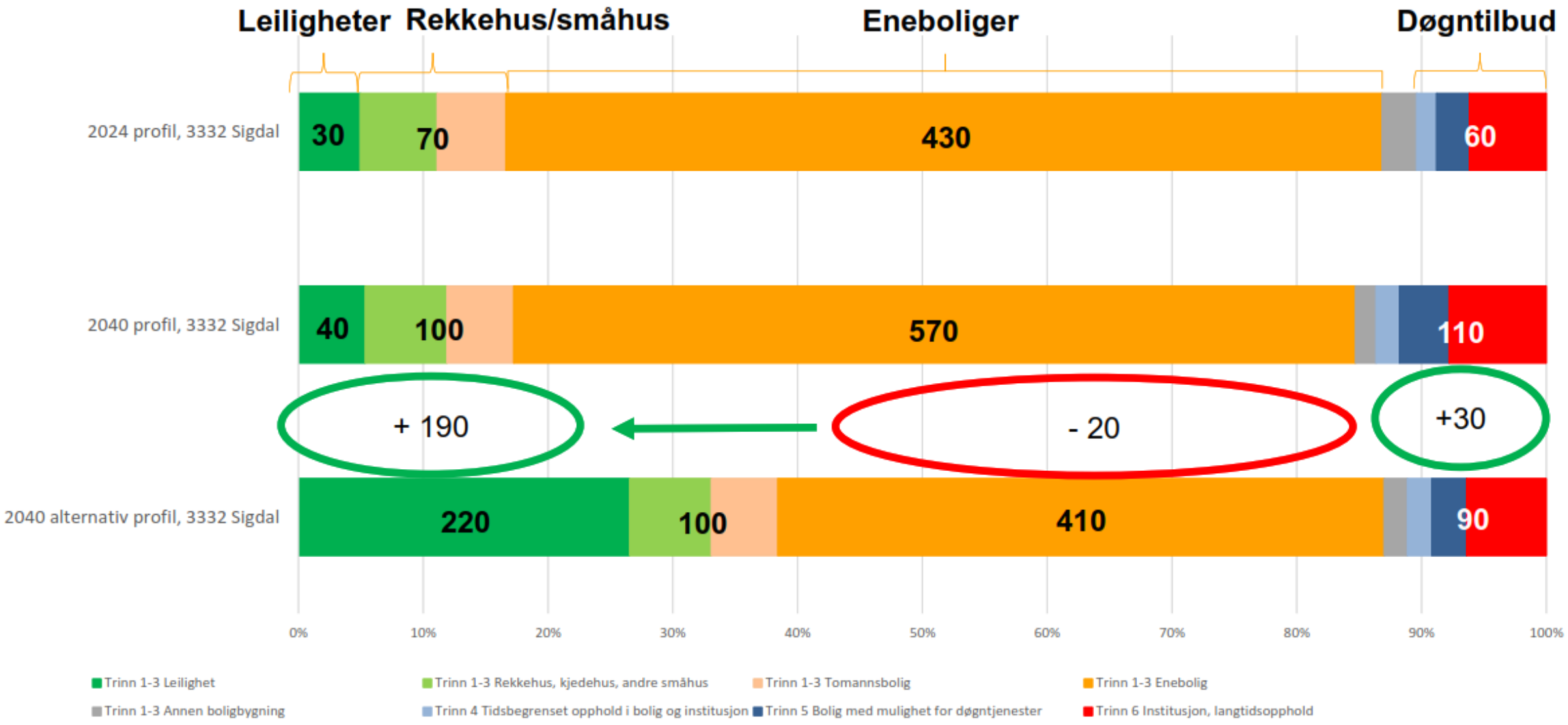
Modellen viser boligbehovet for eldre innbyggere 67 år og eldre ved en videreføring av dagens praksis



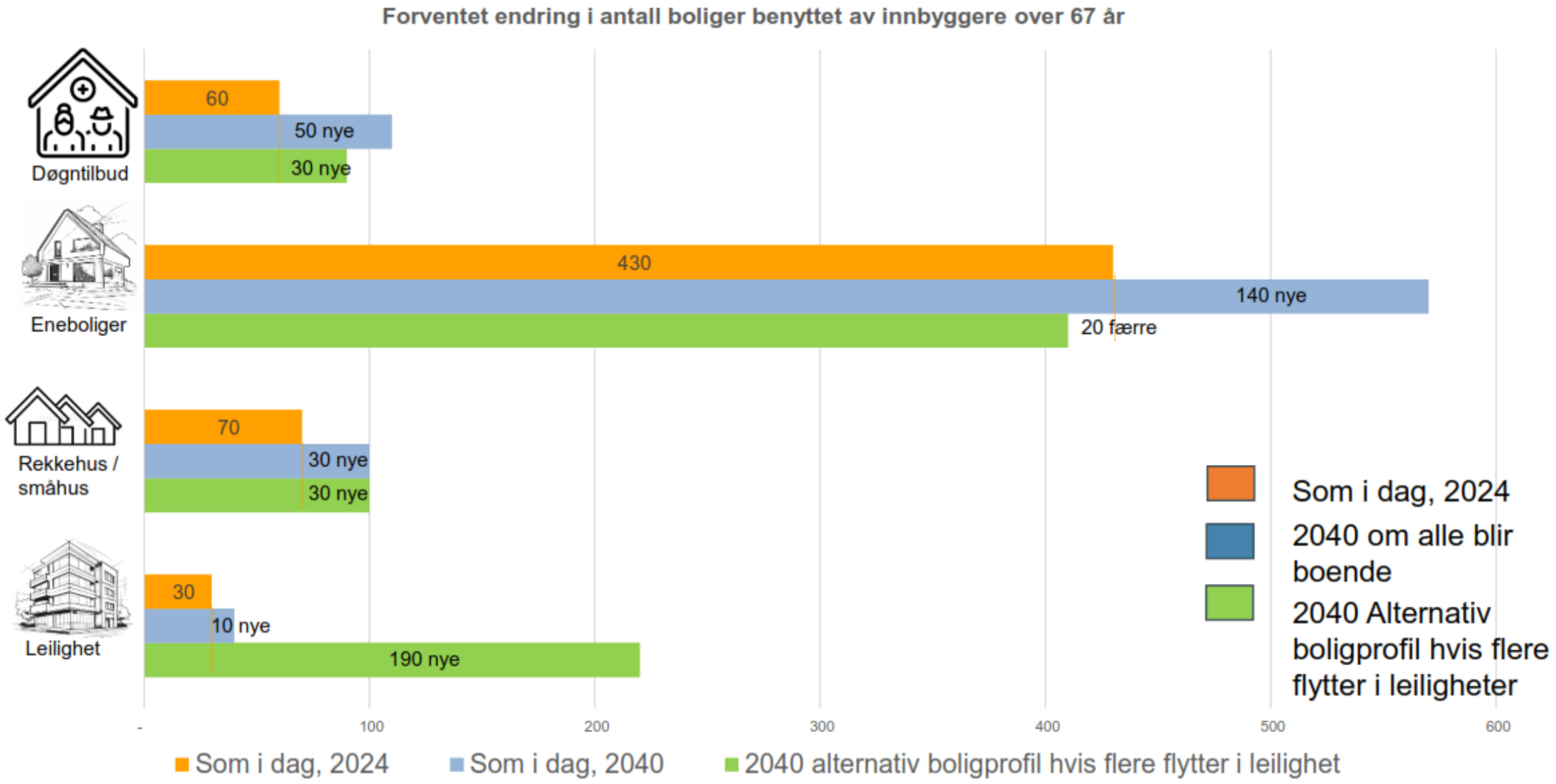
- Vekst i antall boliger på trinn 1–3 i boligtrappen fra 544 til 724 boliger i 2040 (33 % vekst)
- Vekst i boligtilbud på trinn 4–6 i boligtrappen øker fra 63 til 114 botilbud i 2040 (81 % vekst)

Hentet fra Agenda Kaupang (2025)

Alternativ boligprofil for innbyggere over 67 år vil kunne spare kommunen for 17 årsverk eller 13 millioner kroner årlig i 2040



Boliger benyttet av innbyggere over 67 i 2024, i 2040 om de bor på samme måte som i dag eller ved en endret boligprofil med flere leiligheter i 2040



	Tidsbegrenset opphold i bolig/institusjon	Bolig med mulighet for døgntjenester	Institusjon, langtidsopphold
Videreføring av dagens politikk:	5	15	30
Alternativ boligprofil	5	10	15

Tabell 4-3 Beregninger av kommunale boliger for eldre i 2040 (ulike varianter). Tallene er ikke helt nøyaktige. (Agenda Kaupang, (Kjøniksen, Stephan, Neegaard og Holbæk), 2025), s 16.

Behov - Eldre

Eldres boligbehov:

- Flere leiligheter!
- Flere sentrale småhus/rekkehus
- Flere sentrale eneboliger

- Flere omsorgsboliger
- Flere institusjonsplasser

Boliger for unge personer og tilflyttere

Unges boligbehov i Sigdal kommune

- Sigdal kommune ønsker tilflytting
- Det er viktig med unge innbyggere for å ivareta en god samfunnsutvikling
- Unge og eldre konkurrerer ofte om de samme boligene, men det kan også være «vinn-vinn»
- Boligrotasjon
- Bør være variert boligtilbud i kommunen, og i tilknytning til hvert tettsted.
- Spredt boligbygging kommer i tillegg (lavt omfang)

BOLIGBEHOV MOT 2040	Rekkehus/småhus	Leiligheter	Eneboliger
SUM 15 år	60	10	50

Markedsdag i Prestfoss, 2019. Foto fra Sigdal.no

- Det er anslått et behov for 120 boenheter for unge/små familier/tilflyttere fra 2025 til 2040.
- Dette gir et årlig boligbehov på ca 8 boliger. Dette er ikke nødvendigvis nye boliger, men kan være brukte boliger på boligmarkedet eller som en utvidelse av eksisterende bygg.

Boligsosiale behov

Sigdal kommune eier 80 kommunale boliger. I tillegg kommer boliger som er innleid/leid videre av kommunen, og privateide boliger med kommunal tildelingsrett.

Kategori	Enhet/Adresse	Antall
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Holmenhavna 6	1
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Gamle hovedvei 3	1
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Ramstadveien 1 (inkl. hybler)	4
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Kringstadbakken 13,15,17,19	4
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Kringstadsvingen 4	1
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Tislebakken 34 og 36	2
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Tislebakkveien 11 (2 enheter)	2
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Baneveien 2,4,6,8	4
Teknisk - frittliggende/utleieboliger	Nerstadveien 12,14,16,18	4
Omsorgsboliger / formålsboliger	Prestfosstunet (omsorgsboliger)	17
Omsorgsboliger / formålsboliger	Sigdal borettslag (kommunal tildelingsrett, 10 stk; kommunen eier 1)	10
Omsorgsboliger / formålsboliger	Eggedal Eldresenter (boenheter)	20
Omsorgsboliger / formålsboliger	Aldersboligene i Prestfoss (4 småhus + Nordboligen + 2 leiligheter)	7
Omsorgsboliger / formålsboliger	Omsorgsboliger Eggedal (tillegg)	2
Omsorgsboliger / formålsboliger	Heimtun (omsorgsboliger)	8
Omsorgsboliger / formålsboliger	Bjørkealleen bofellesskap (leiligheter)	6
Omsorgsboliger / formålsboliger	Thorrud-bolig (2 boenheter med personalbase)	2
Omsorgsboliger / formålsboliger	Handicapbolig på Flata	1
Omsorgsboliger / formålsboliger	Heimlia - 4 småhus + 3 leiligheter rundt Sigdalsheimen (inkludert i aldersbolig-telling)	7
Omsorgsboliger / formålsboliger	Vangsnes (personal/vikarbolig, ikke ordinær utleie)	1
Omsorgsboliger / formålsboliger	Akuttbolig - Lindbohuset (NAV disponerer)	1
SUM		105

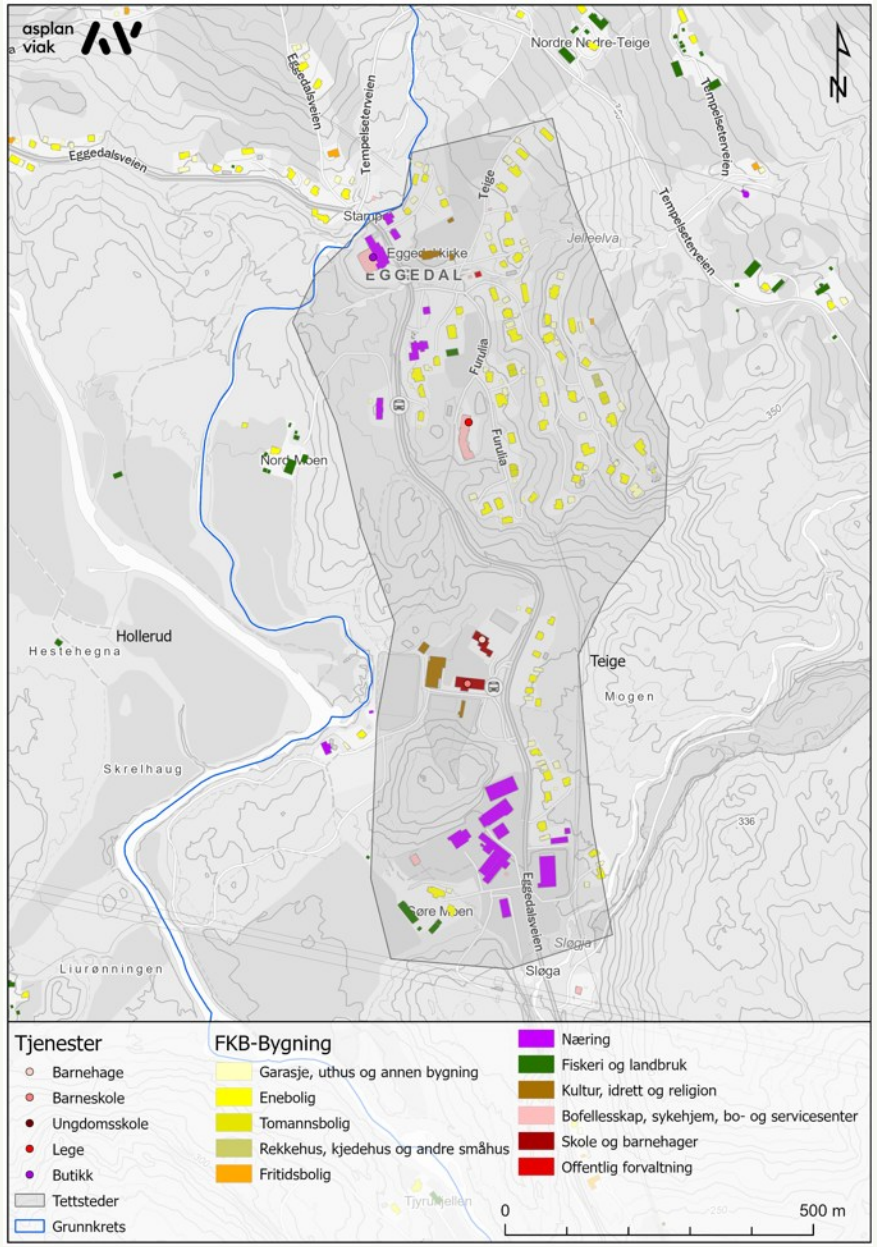
Figur 3-11 Oversikt over kommunale boliger (Kilder er Sigdal kommunes boligsosiale handlingsplan 2020-2025, økonomiplan/budsjett for årene 2020 til 2024 samt årsrapport 2024. Det er også sett på Buskerud kommunerevisjons forvaltningsrevisjon av kommunale boliger i Sigdal 2020, SSBs tabell 12008, 04235 og 06269 og kommuneprofilen.no.)

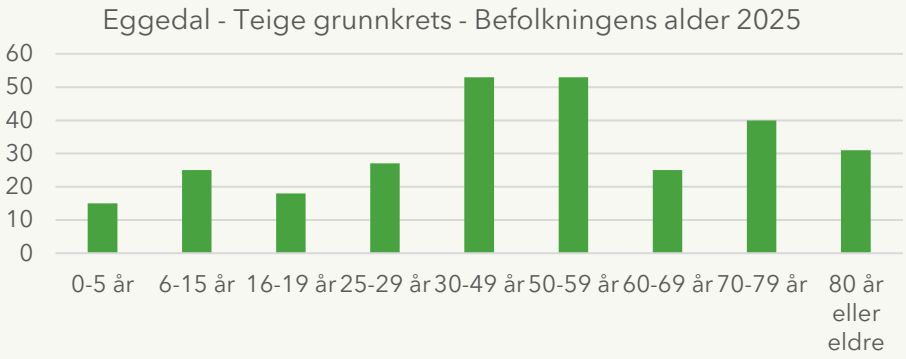
I workshop med representanter fra kommunens helse/omsorgsavdeling i juni 2025, ble det beskrevet følgende behov på det boligsosiale arbeidet:

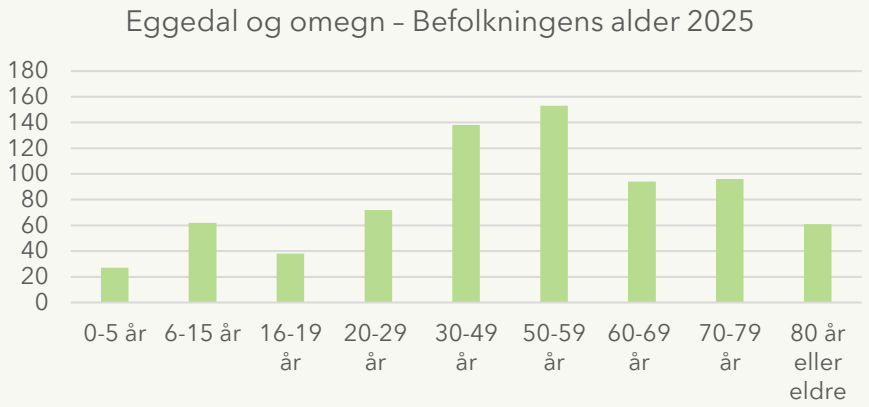
- Sigdal kommune har en del eldre kommunale boliger hvor utformingen ikke tilfredsstiller dagens krav.
- Det er behov for flere boliger innen rus/psykiatri
- Det er behov for flere boliger til personer med funksjonsnedsettelse (det nevnes 2 boliger i Prestfoss som primært behov)
- Det er behov for flere boliger med døgntjenester, gjerne tilknyttet Sigdalsheimen (8 enheter i bofellesskap).
- Det er i tillegg behov for flere boliger med «trygghetsløsninger» som fellesfunksjoner, møteplasser og god utforming. Dette kan være i tilknytning til private utbyggingsprosjekt.

I tillegg til de boligsosiale behovene, er tjenesten opptatt av at Sigdals innbyggere selv skal tenke gjennom egen bosituasjon, og de bør oppfordres til å ta initiativ og selv ta ansvar for at de bor i egnet bolig.

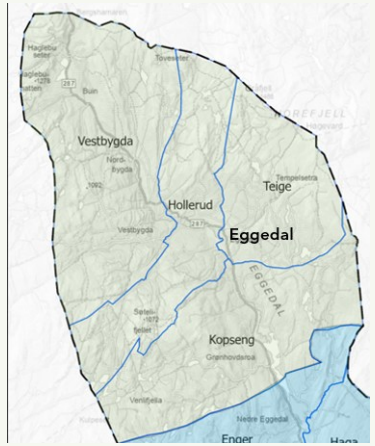
Eggedal







187 personer er bosatt i Teige grunnkrets.



750 personer er bosatt i Eggedal og omland, det vil si grunnkretsene Teige, Vestbyda, Hollerud, Kopseng.

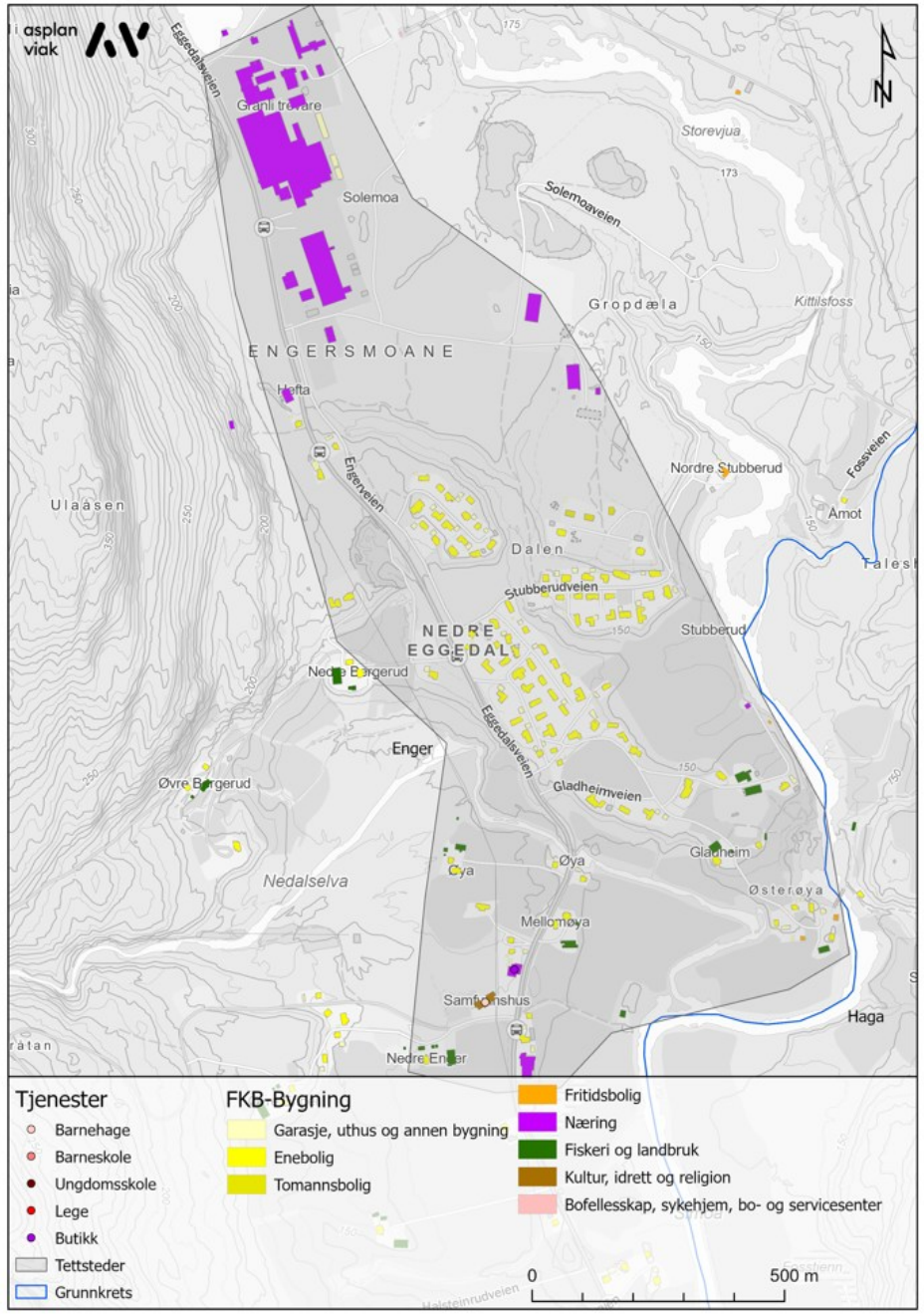
Teige har ca 8 % av befolkningen, men sammen med nærliggende grunnkretser = nesten 20 %.

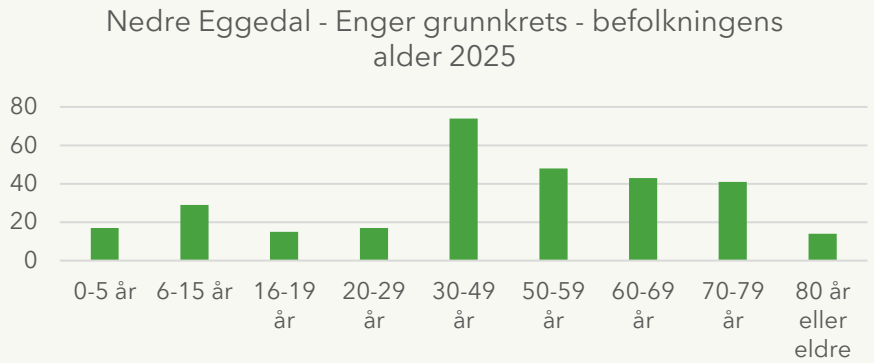
Framtidige behov

Eggedal	Videreføring av dagens boligpolitikk			Alternativ boligprofil		
	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov
Leiligheter	0	0	0	0	40	40
Rekkehus/tomannsboliger	10	20	10	10	20	10
Eneboliger	138	40	20	138	10	0
Døgntilbud	15	15	0	15	5	0
SUM	163	75	30	163	75	50

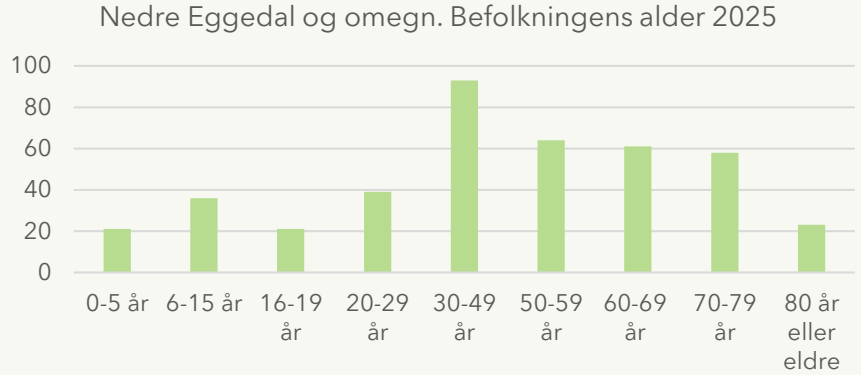
Tabellen er basert på matrikkelen, grunnkretser og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler. Det er gjort et anslag på geografisk fordeling av unge/eldres bolig i 2040. Mange av disse boligene eksisterer allerede, men det vurderes å være et boligbyggebehov i tillegg.

Nedre Eggedal





298 personer er bosatt i Enger grunnkrets.



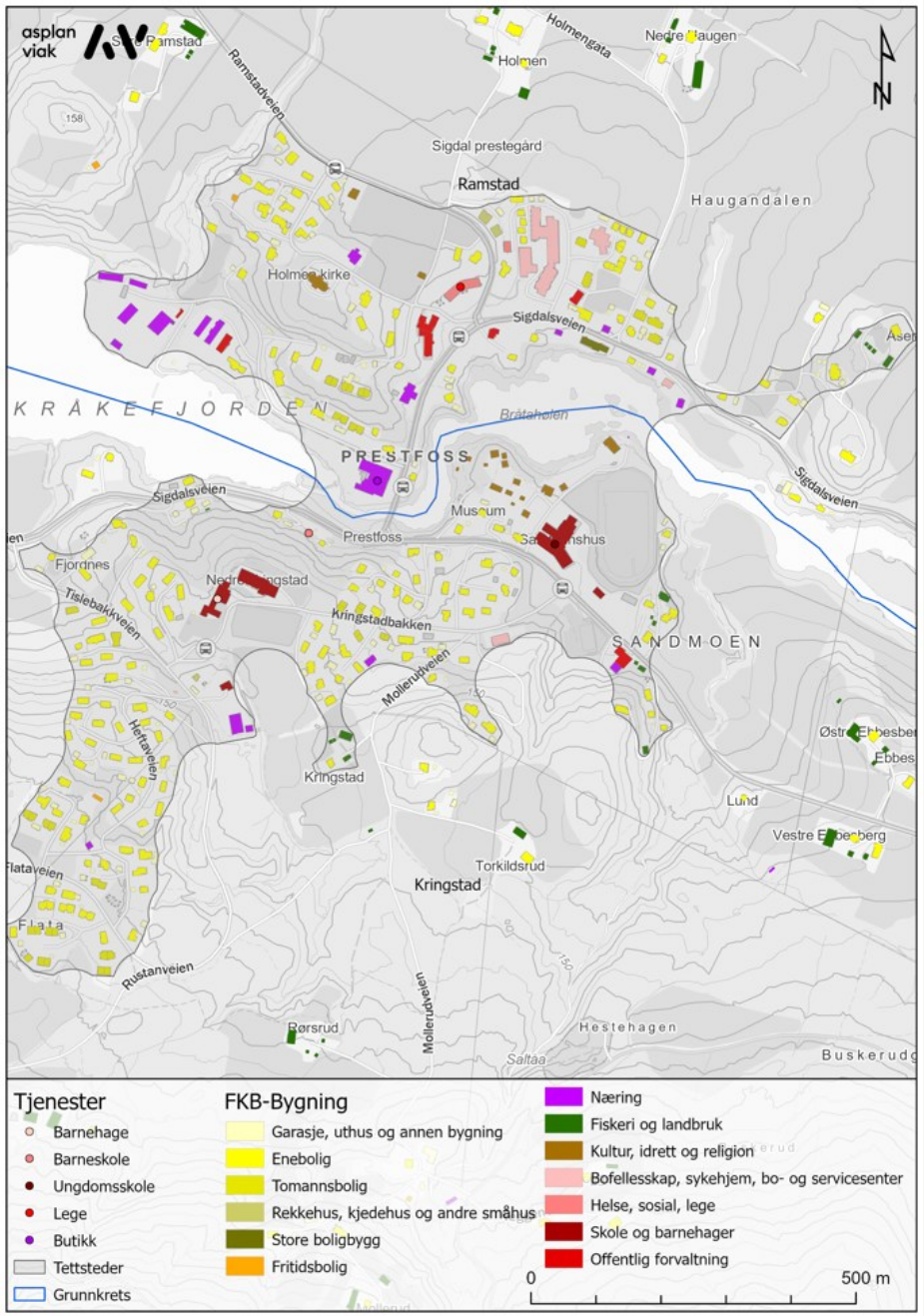
420 personer er bosatt i Nedre Eggedal og omland, det vil si grunnkretsene Enger og Haga. Det utgjør ca 12 % av befolkningen i Sigdal kommune.

Framtidige behov

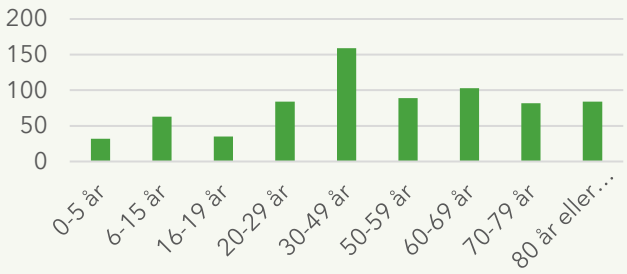
Nedre Eggedal	Videreføring av dagens boligpolitikk			Alternativ boligprofil		
	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov
Leiligheter	0	0	0	0	5	5
Rekkehus/tomannsboliger	6	10	10	6	15	10
Eneboliger	151	10	5	151	0	0
Døgntilbud	0	0	0	0	0	0
SUM	157	20	15	157	15	15

Tabellen er basert på matrikkelen, grunnkretser og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler. Det er gjort et anslag på geografisk fordeling av unge/eldres bolig i 2040. Mange av disse boligene eksisterer allerede, men det vurderes å være et boligbyggebehov i tillegg.

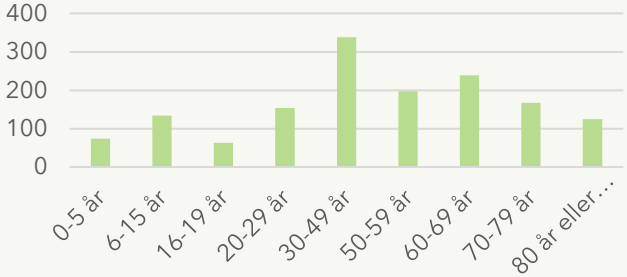
Prestfoss



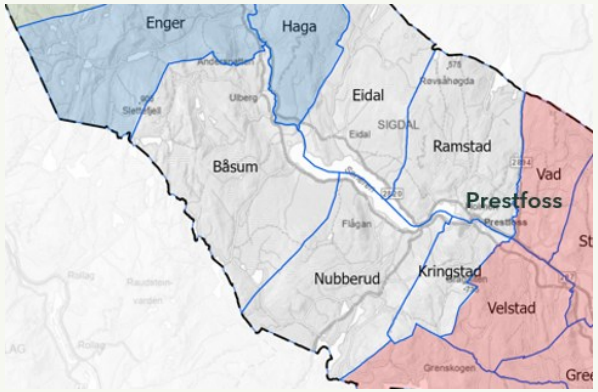
Prestfoss – befolkningens alder



Prestfoss og omland – befolkningens alder 2025



731 personer er bosatt i Ramstad og Kringstad grunnkretser. I følge SSB bor det 520 personer i selve tettstedet (se kart).



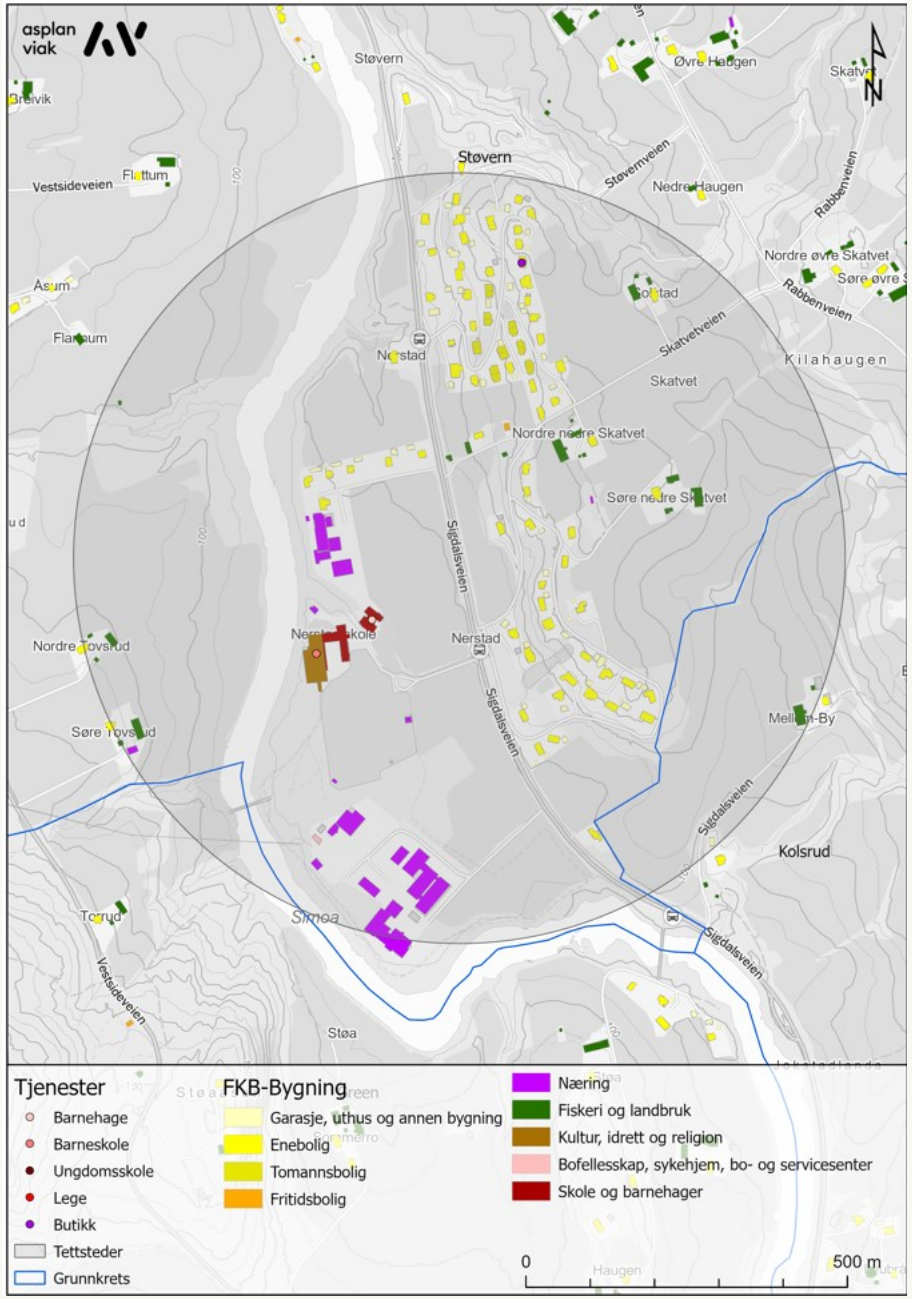
1250 personer er bosatt i Prestfoss og omland, det vil si grunnkretsene Ramstad, Kringstad, Nubberud, Båsum og Eidal. Det utgjør 35 % av befolkningen i Sigdal kommune.

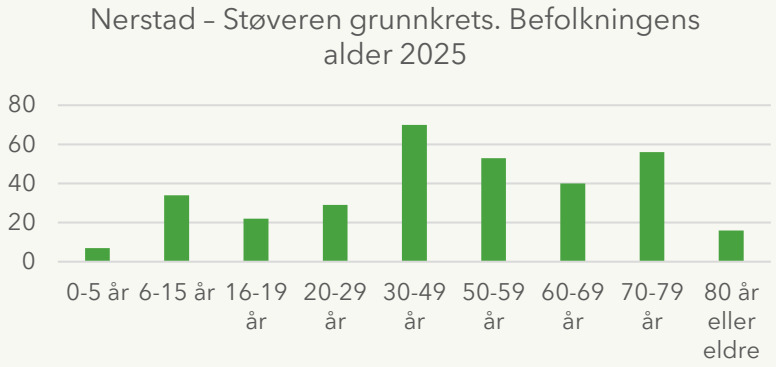
Framtidige behov

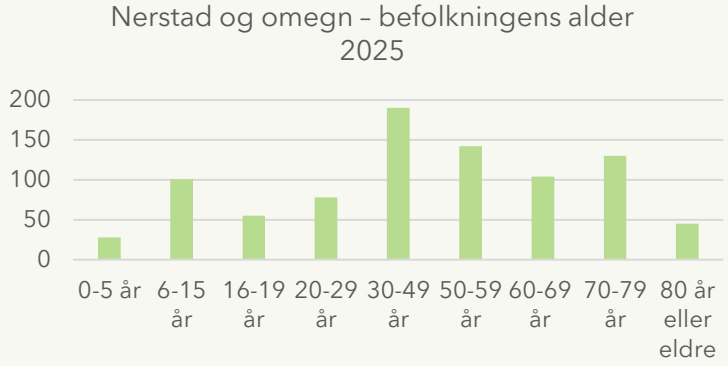
Prestfoss	Videreføring av dagens boligpolitikk			Alternativ boligprofil		
	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov
Leiligheter	8	10	10	8	130	125
Rekkehus/tomannsboliger	64	40	20	64	40	10
Eneboliger	298	110	20	298	10	0
Døgntilbud	31	80	50	31	60	30
SUM	401	240	100	401	240	165

Tabellen er basert på matrikkelen, grunnkretser og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler. Det er gjort et anslag på geografisk fordeling av unge/eldres bolig i 2040. Mange av disse boligene eksisterer allerede, men det vurderes å være et boligbyggebehov i tillegg.

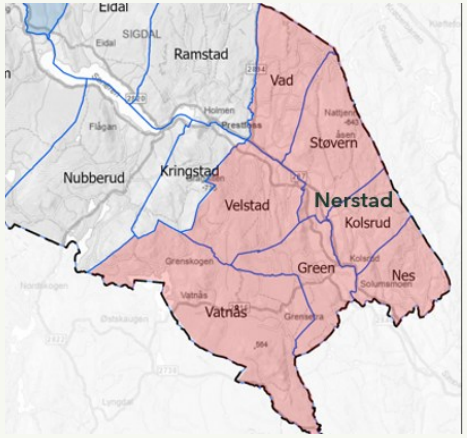
Nerstad







Det bor til sammen 327 personer i grunnkretsen.



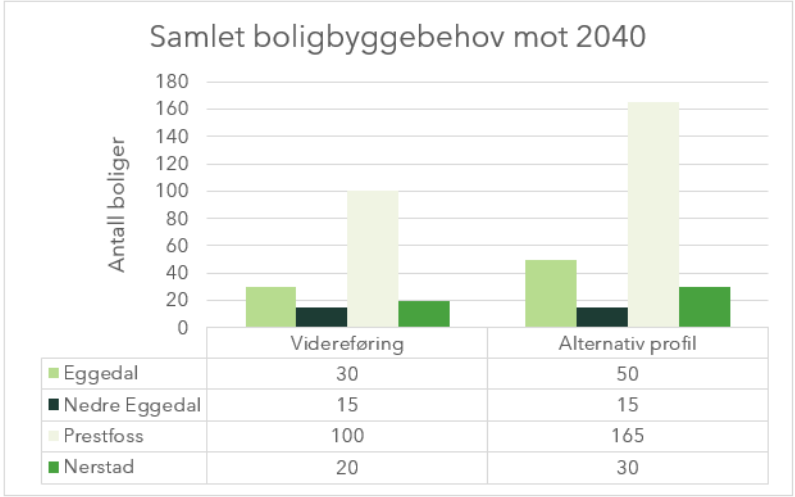
1100 personer er bosatt i Nerstad og omland, det vil si grunnkretsene Velstad, Vad, Vatnås ,Green, Støvern, Kolsrud og Nes. Dette utgjør 31 % av befolkningen i Sigdal kommune.

Framtidige behov

Nerstad	Videreføring av dagens boligpolitikk			Alternativ boligprofil		
	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge-behov	Boliger i dag	Behov unge/eldre i 2040	Boligbygge behov
Leiligheter	0	0	0	0	20	20
Rekkehus/tomannsboliger	14	20	10	14	20	10
Eneboliger	145	30	10	145	10	0
Døgntilbud	0	0	0	0	0	0
SUM	159	50	20	159	50	30

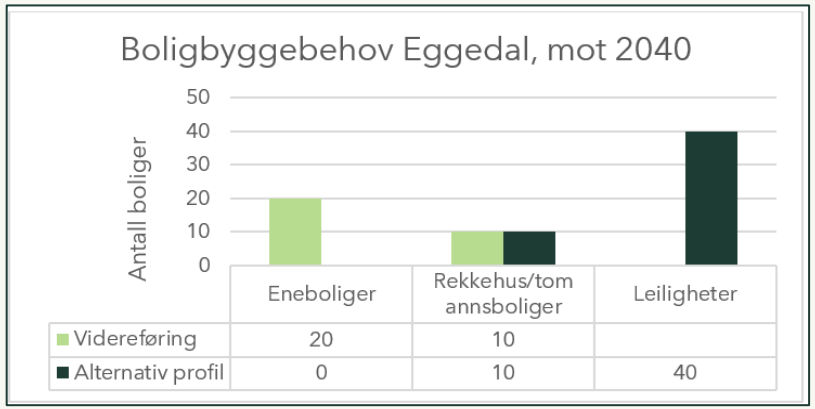
Tabellen er basert på matrikkelen, grunnkretser og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler. Det er gjort et anslag på geografisk fordeling av unge/eldres bolig i 2040. Mange av disse boligene eksisterer allerede, men det vurderes å være et boligbyggebehov i tillegg.

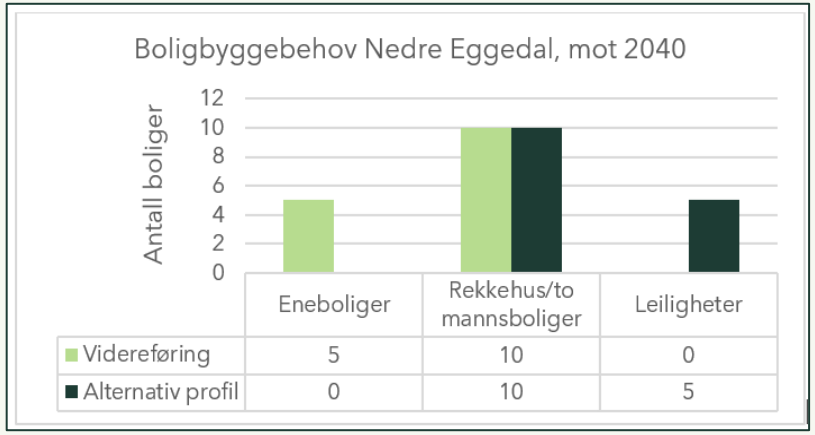
Samlet boligbyggebehov

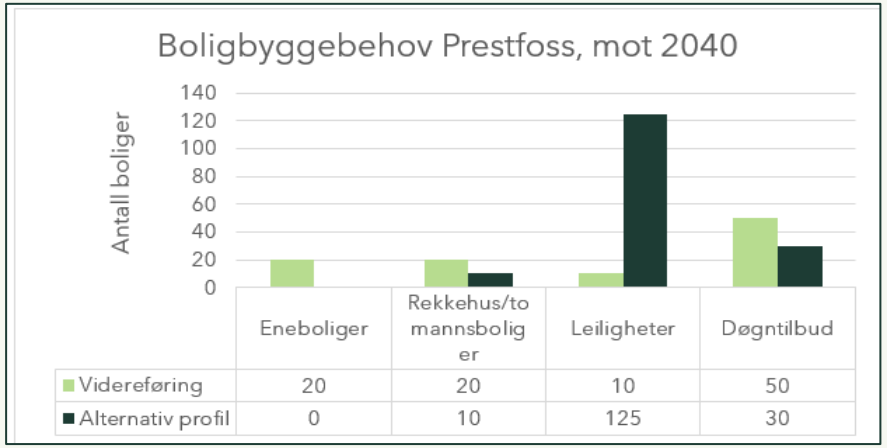


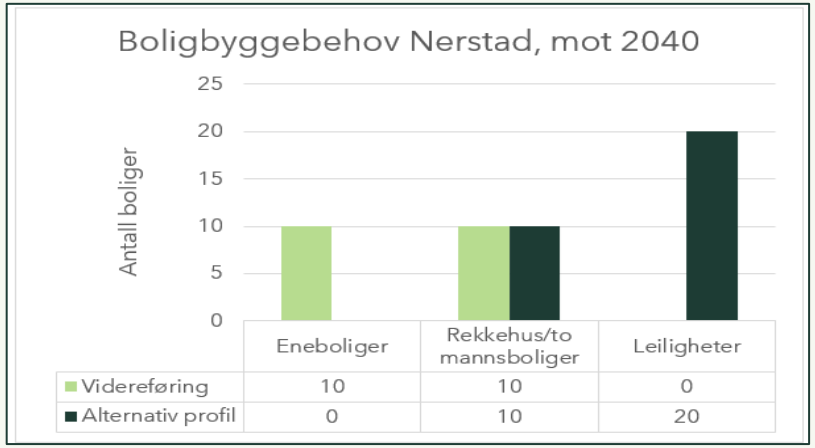
Tabellene er basert på matrikkelen, grunnkretser (SSB) og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler

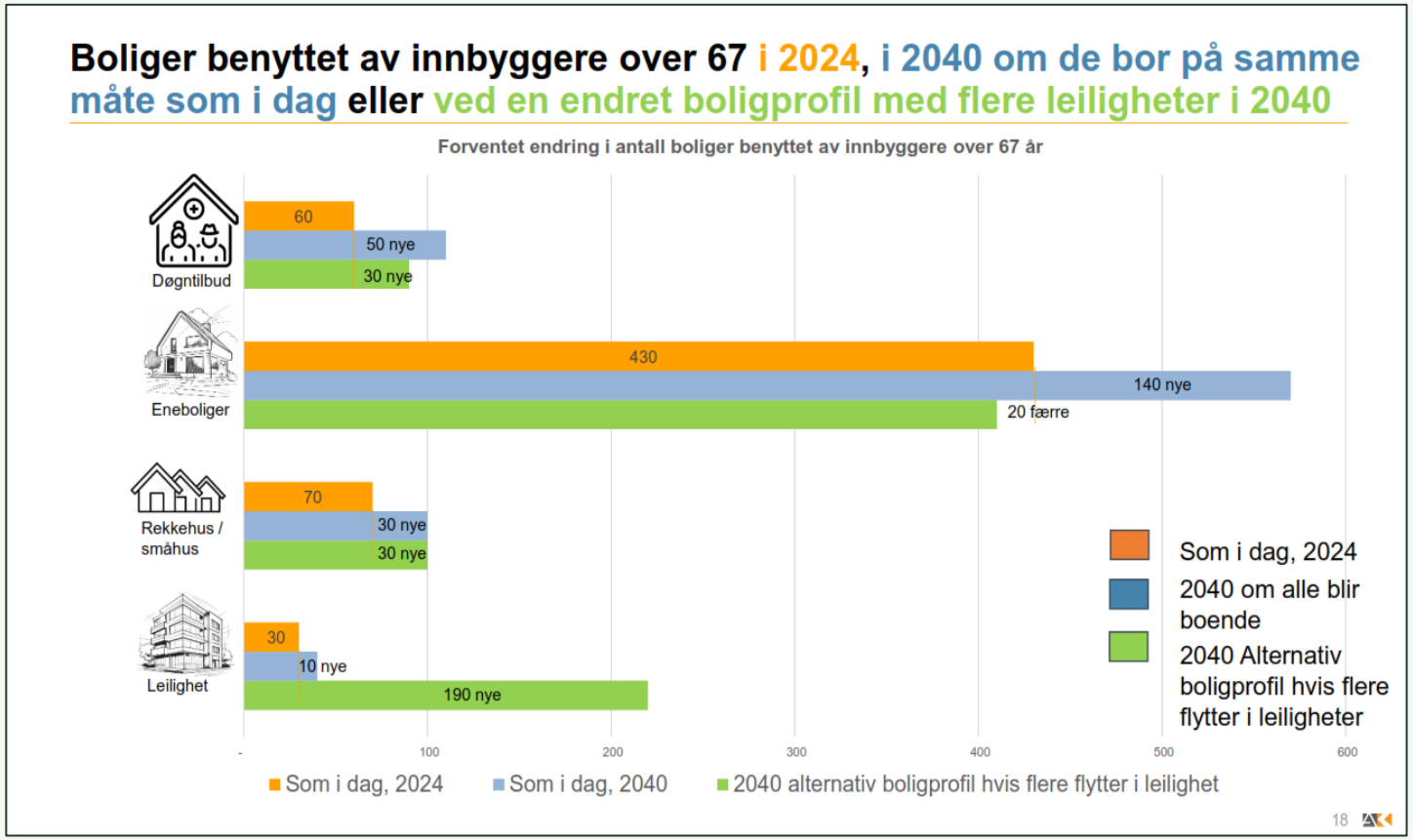
- Dette er boligbyggebehov for eldre/unge/tilflyttere fram mot 2040.
- Til sammen er det ved videreføring av dagens politikk beregnet et behov på 167 boliger.
- Ved alternativ profil er det beregnet et behov på 255 boliger.



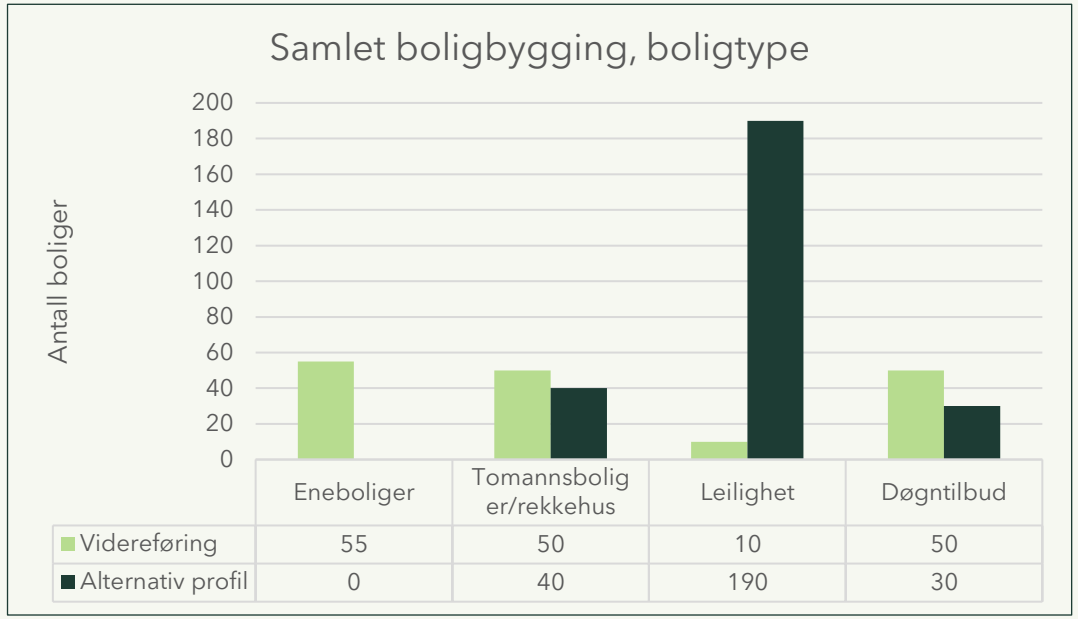








Hentet fra Agenda Kaupangs rapport (2025)



	Eneboliger	Tomannsboliger/rekkehus	Leilighet	Døgntilbud
Videreføring	55	50	10	50
Alternativ profil	0	40	190	30

Tabellen er basert på matrikkelen, grunnkretser (SSB) og Agenda Kaupangs rapport (2025) med to boligprofiler

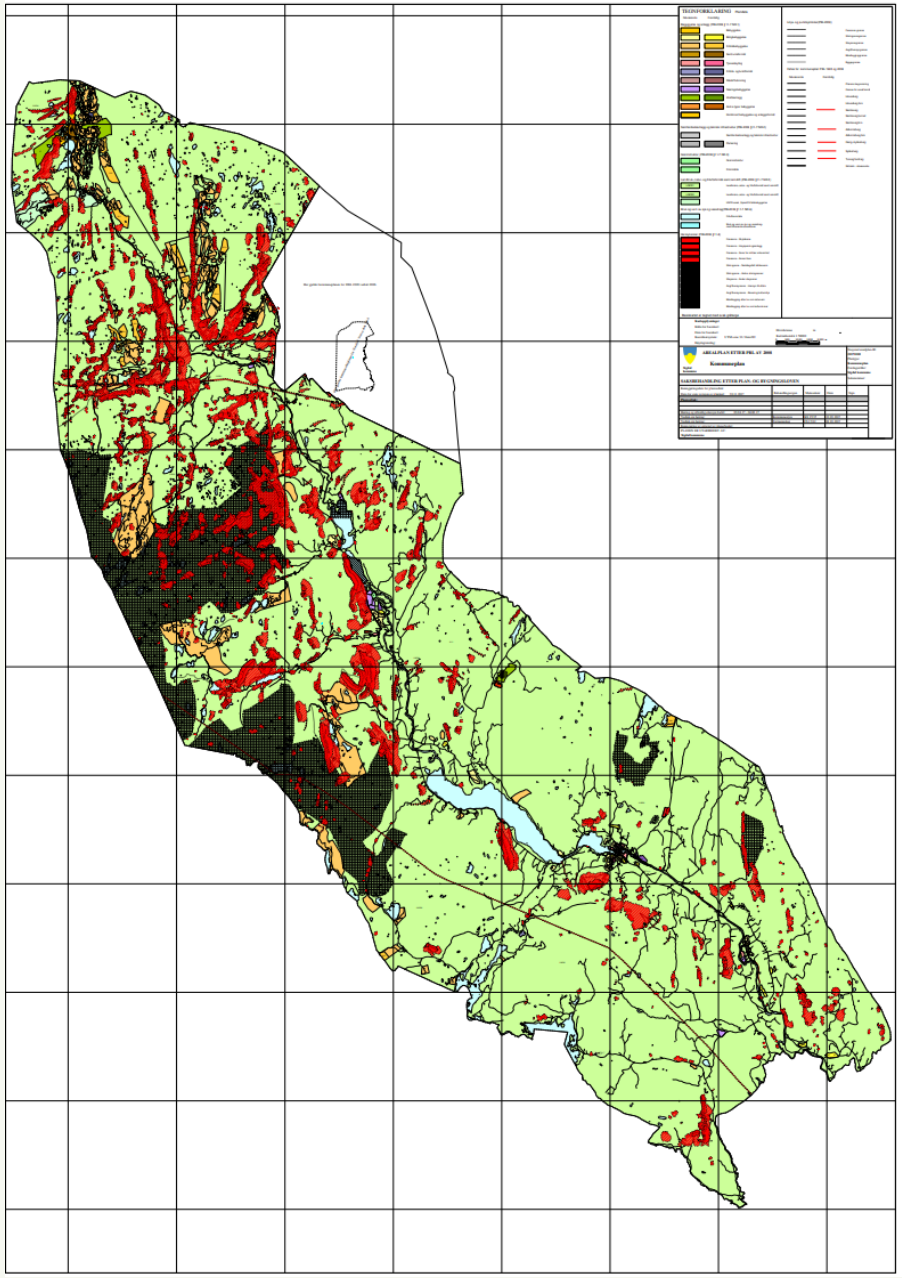
Arealreserver

Hentet fra oversikt utarbeidet av Sigdal kommune, september 2025

Samlet for Sigdal kommune

Formål	Reg.status	Areal - daa	Ca antall tomter
Boligformål	Regulert	228,3	147
	Uregulert	912,7	
Andre utb.formål (sentrumsformål, fritidsformål, idrettsanlegg.	Regulert	0	
	Uregulert	66,9	
	SUM	**1207,9**	

Geografisk fordeling

Sted	Formål	Reg.status	Areal	Ca antall tomter
Eggedal	Bolig	Regulert	92,4	49
		Uregulert	47,1	
Nedre Eggedal	Bolig	Regulert	30,8	32
		Uregulert	23,6	
Prestfoss	Bolig	Regulert	81,8	57
		Uregulert	486,2	
	Sentrums-formål m.m	Uregulert	66,9	
Nerstad	Bolig	Regulert	23,3	9
		Uregulert	355,8	
		SUM	**1207,9**	**147**

OBS! Ikke hensyntatt planvask 2025. Ikke hensyntatt innspill til kommuneplanens arealdel 2025.