

JESSHEIM I TALL

Datert 26.05.2023

Jessheim i tall er et faktagrunnlag for Byplanen.

*Notatet omhandler statistikk om
befolkningens sammensetning og utvikling,
boliger og boligbygging, arealbruk og næringsliv.*

Innholdsfortegnelse

Innledning	3
<i>Definisjon av Jessheim</i>	3
<i>Om datagrunnlaget</i>	3
Befolkning – sammensetning og utvikling	3
<i>Alderssammensetningen</i>	3
<i>Befolkningsframskrivinger</i>	4
Boliger og boligbygging	7
<i>Boligmengde</i>	7
<i>Boligbygging</i>	7
<i>Boligbyggeanslag</i>	8
Arealbruk	9
<i>Areal fordelt på arealklasse</i>	9
Næringsliv	10

Innledning

Definisjon av Jessheim

Avgrensingen av Byplanens planområde avviker litt fra den geografiske inndelingen som ligger til grunn for dette notatet. Av praktiske årsaker er avgrensingen av Jessheim i dette notatet i hovedsak summen av skolekretsene Døli, Jessheim, Gystadmarka og Skogmo. Videre har SSB en egen tettstedsavgrensing som ligger til grunn for noe få statistikker. Der hvor denne er brukt, er det særlig nevnt.

Om datagrunnlaget

Det meste av tallgrunnlaget for dette notatet er hentet fra Kompas og Statistisk sentralbyrå (SSB) sin statistikkbank. Kompas er et modellverktøy for befolkningsframskrivninger som Ullensaker kommune benytter til å lage egne befolkningsframskrivninger. Kompas er levert av COWI AS, og dataene til Kompas kommer fra SSB.

Grunnkretser er i all hovedsak den minste geografiske enheten Statistisk sentralbyrå (SSB) leverer data på. Samtidig er grunnkretser små, så det er begrenset med data man kan få. Da må man aggregere til større områder, som for eksempel skolekretser, som Ullensaker har gjort i Kompas.

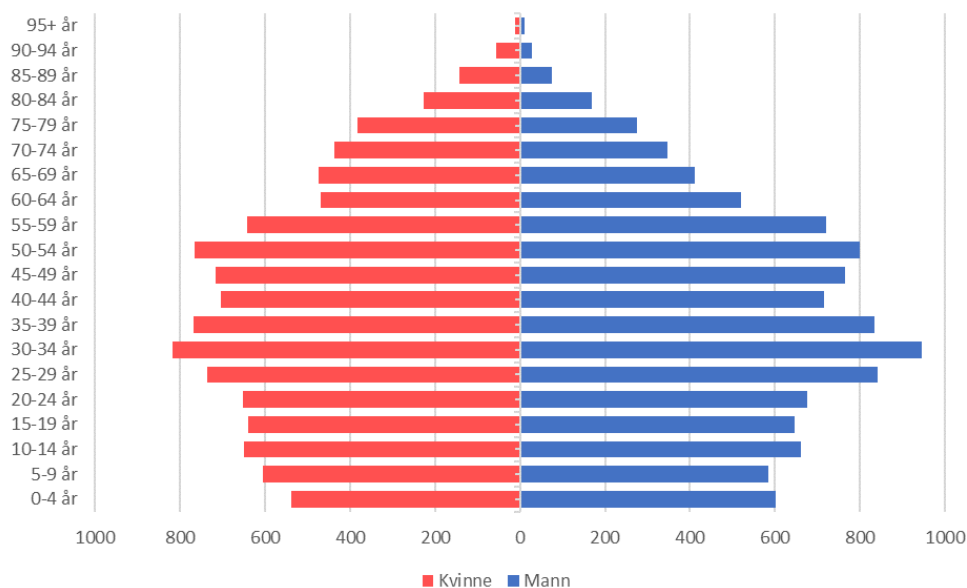
Befolkning – sammensetning og utvikling

Ved inngangen til 2023 var det om lag 21 000 personer som bor i byen Jessheim. Om man legger skolekretsene Døli, Jessheim, Gystadmarka og Skogmo til grunn, var det nærmere bestemt 21 060 personer.

På de siste ti årene har befolkningen i Jessheim økt med om lag 48 prosent. I 2013 var det 14 198 personer her. Den årlige endringen har variert veldig fra år til år de siste 10 årene, mellom 2,4 prosent i 2020 og 6,9 prosent i 2018. I 2022 var det en befolkningsvekst på 4,5 prosent i Jessheim. For hele Ullensaker var veksten 3,1 prosent i 2022.

Alderssammensetningen

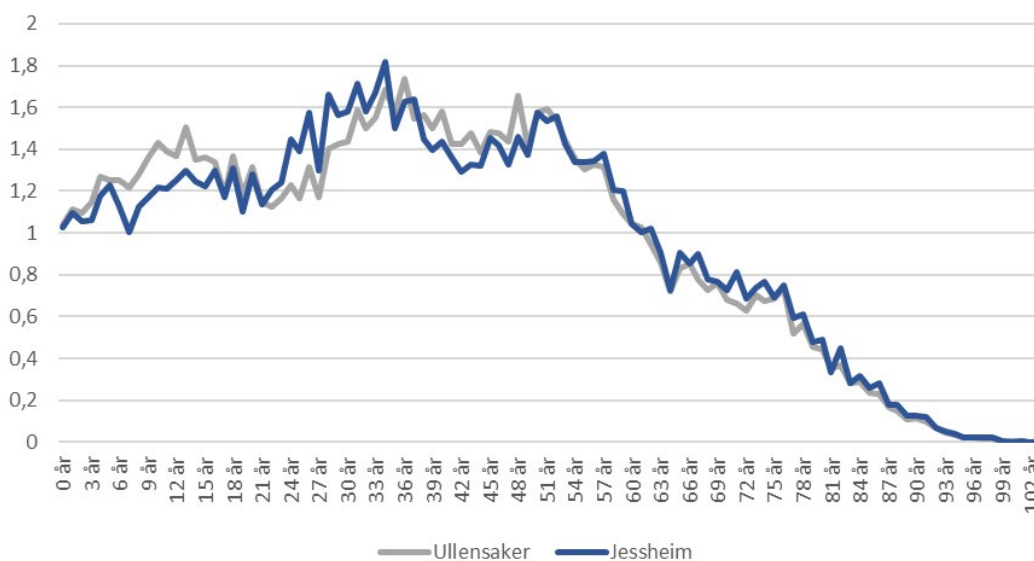
Befolkningspyramiden viser den faktiske alderssammensetningen i Jessheim ved inngangen til 2023.



Figur 1: Befolkningspyramide for Jessheim, 2023. Kilde: Kompas/SSB

Ullensaker kommune har en ung befolkning. Sammenlignet med hele landet har Ullensaker en større andel av befolkningen som er barn og unge, samt voksne i alderen 30-60 år, og tilsvarende mindre andel over 60 år enn landet.¹

Figur 2 viser befolkningen i Jessheim sammenlignet med befolkningen i Ullensaker kommune totalt. (For å kunne sammenligne er det brukt andeler.) Den viser at Jessheim har en større andel unge voksne i alderen 20-34 år, men færre barnefamilier enn Ullensaker totalt. Videre har Jessheim en litt større andel i alderen 65-90 år. Dette er naturlig med tanke på at Jessheim er en by med flere leiligheter enn resten av kommunen.



Figur 2: Alderssammensetning Jessheim og Ullensaker, andeler i prosent, 2023.

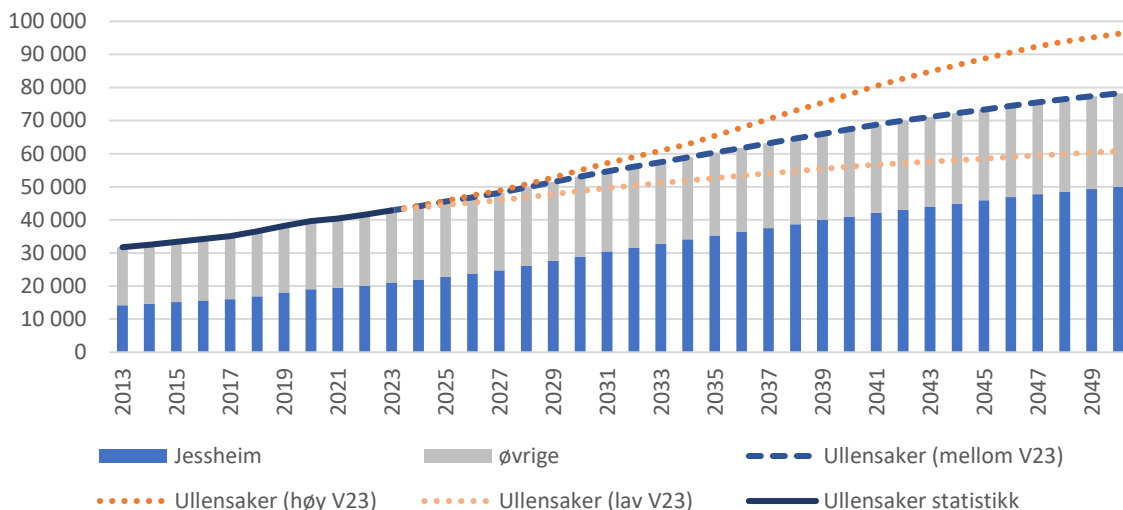
Befolkningsframskrivinger

Ullensaker kommune lager egne befolkningsframskrivinger i modellverktøyet Kompas.

Framskrivingene gir et anslag for hvor mange folk det kan komme til å bli i Ullensaker og i Jessheim i årene som kommer, gitt en rekke forutsetninger.

Det forventes fortsatt befolkningsvekst i Ullensaker. Figur 3 viser befolkningsframskrivingene utarbeidet våren 2023. Den viser at det meste av veksten i Ullensaker forventes å komme i Jessheim. Ved inngangen til 2023 var det 42 866 innbyggere i hele kommunen. Av disse bodde om lag 21 000 i Jessheim, dvs. halvparten. Om utviklingen blir som framskrivingene viser, vil det i 2040 være om lag 67 400 innbyggere i kommunen og ca. 41 000 i Jessheim, dvs. omtrent 60 prosent, gitt forutsetningene i mellomalternativet. Anslaget for 2050 er om lag 78 000 for kommunen og 50 000 for Jessheim.

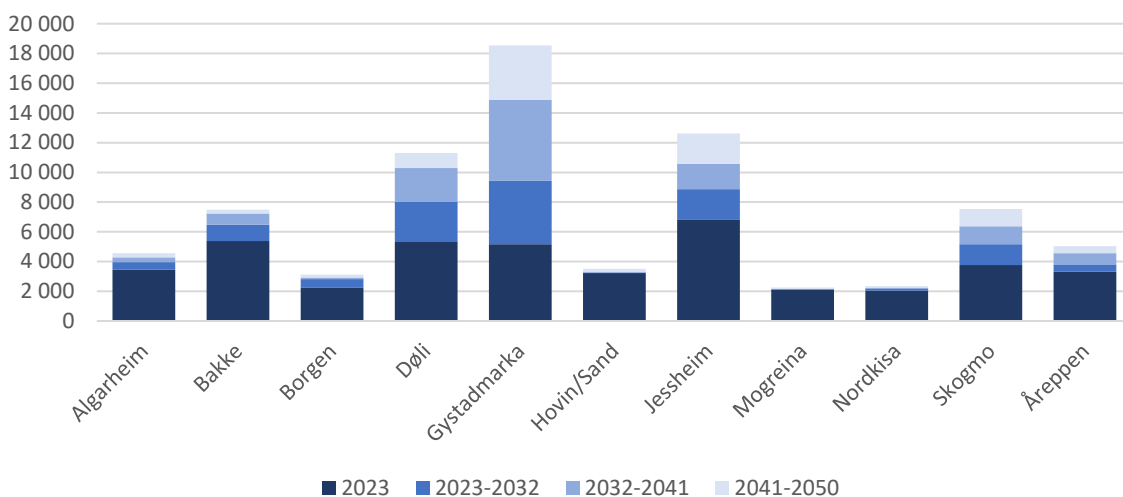
¹ Dette er omtalt i [Ullensaker i tall 2022](#)



Figur 3: Befolningsframskrivinger våren 2023, fordelt på Jessheim og resten av Ullensaker. Kilde: Kompas/SSB

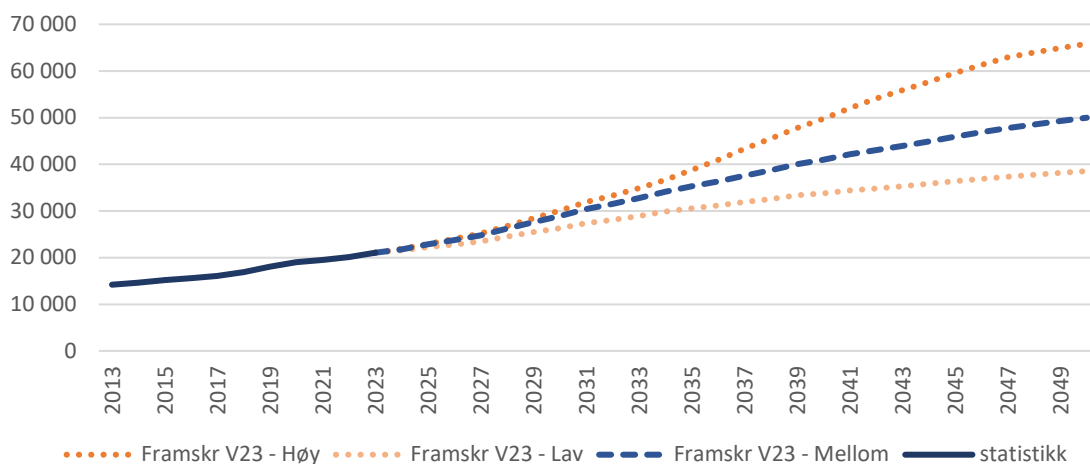
Mellomalternativet må sies å være et optimistisk framskrivingsalternativ da det er lagt inn mye boligbygging. Det er svært mange ferdig regulerte boligområder på Jessheim, og mange under regulering. Potensialet for boligbygging er med andre ord stort, men akkurat hvor mange boliger som kommer når og hvor er vanskelig å forutse. Alle befolningsframskrivinger er usikre, og generelt kan man si at befolningsframskrivinger blir mer usikre jo mindre område man framskriver og jo lenger ut i tid man går.

Figur 4 viser statistikk og framskrevet utvikling fordelt på skolekretser. Mørkeblå felt viser hvordan innbyggerne faktisk fordeler seg på skolekretser i 2023. De øvrige blåfargene viser framskreven endring i tre perioder av ni år frem til 2050, der lyseste farge er lengst ut i tid. At den største veksten i Ullensaker blir på Jessheim er ganske sikkert. Men akkurat hvor stor vekst eller hvor høye disse søylene blir, er mer usikkert. Som tidligere nevnt er det skolekretsene Døli, Gystadmarka, Jessheim og Skogmo som regnes til byen Jessheim.

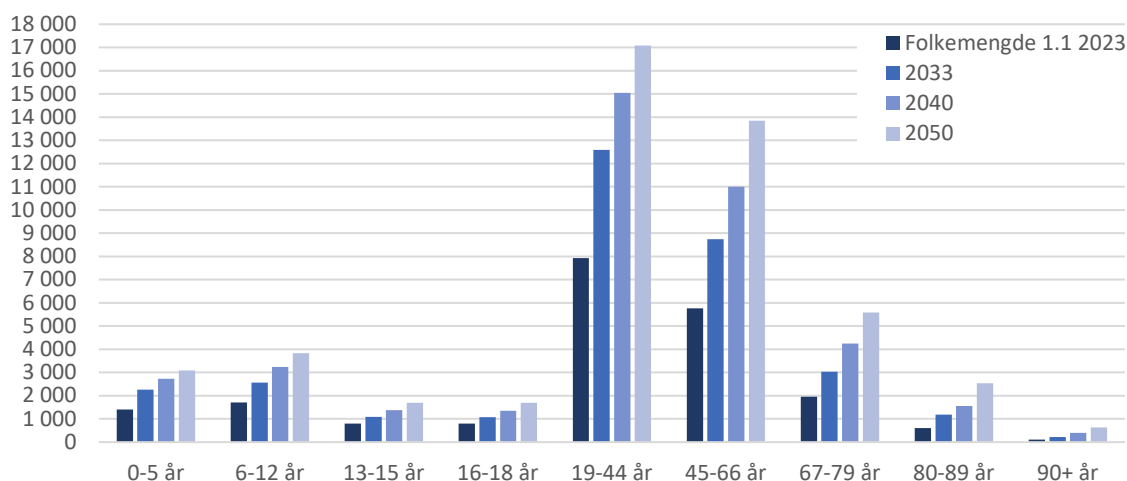


Figur 4: Befolningsframskrivinger etter skolekretser i Ullensaker, mellomalternativet våren 2023. Kilde: SSB/Kompas

Figur 5 viser forventet utvikling for antall innbyggere på Jessheim. Det er de tre alternativene fra framskrivningen våren 2023 som er vist. Den blå hele og stiplede linjen tilsvarer de blå søylene i figur 4, dvs. mellomalternativet.



Figur 5: Befolkningsutvikling Jessheim. Statistikk og befolkningsframskrivinger våren 2023. Kilde: SSB/Kompas



Figur 6: Befolkningsframskriving etter alder for Jessheim, mellomalternativet våren 2023. Kilde: SSB/Kompas

Figur 6 er også gjengitt i tabellform under. Tallene for 2023 er status ved inngangen til dette året. De øvrige tallene er framskrevne tall fra befolkningsframskrivingen våren 2023.

Tabell 1: Befolkningsframskriving etter alder for Jessheim, mellomalternativet våren 2023. Kilde: SSB/Kompas

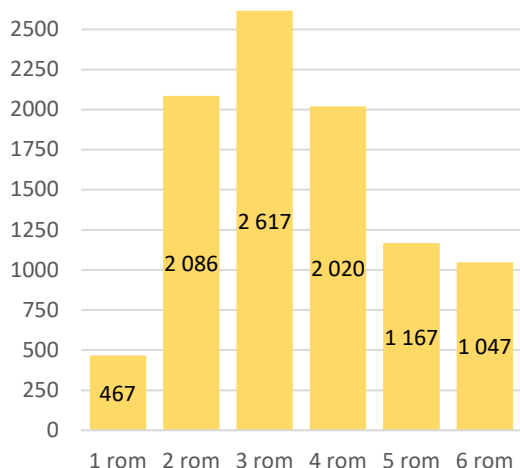
	2023	2033	2040	2050
0-5 år	1 400	2 255	2 733	3 087
6-12 år	1 707	2 559	3 245	3 829
13-15 år	794	1 090	1 382	1 698
16-18 år	796	1 073	1 356	1 694
19-44 år	7 923	12 585	15 045	17 082
45-66 år	5 765	8 739	11 009	13 837
67-79 år	1 957	3 039	4 250	5 580
80-89 år	611	1 186	1 562	2 541
90+ år	106	222	399	638
sum	21 060	32 748	40 983	49 986

Boliger og boligbygging

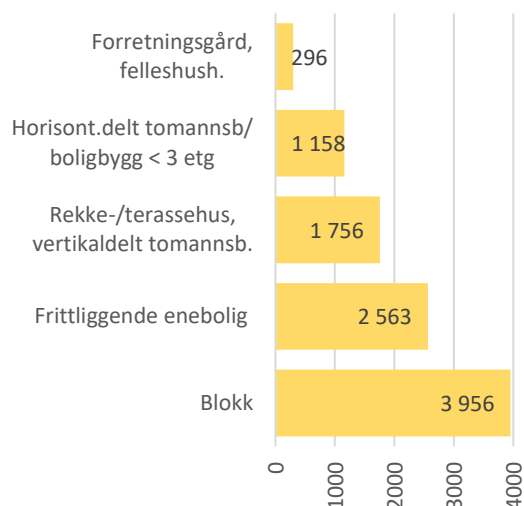
Ved inngangen til 2022 var det drøye 9000 boliger i Jessheim.

Boligmengde

Jessheim fikk bystatus i 2012, og får stadig mer bypreg. Med det følger det også en stor andel blokkbebyggelse.

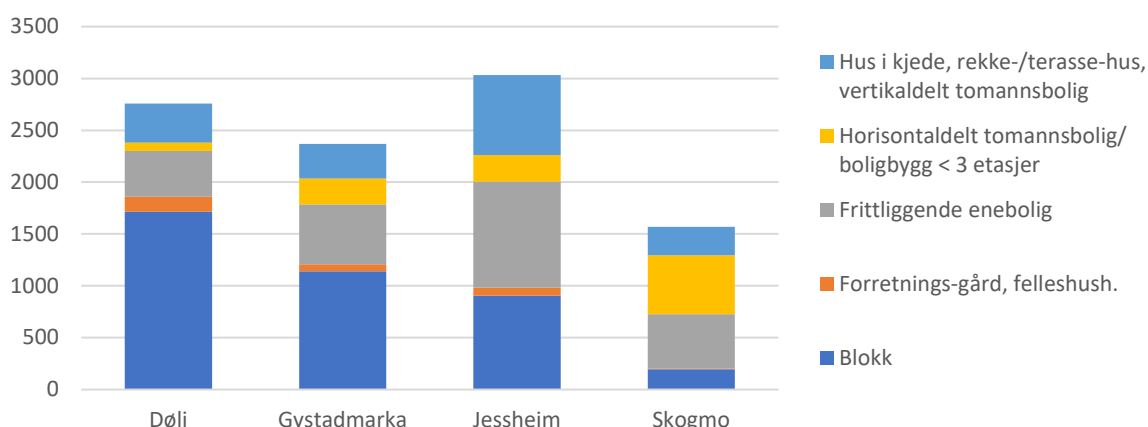


Figur 7: Antall boliger etter antall rom, per 31.12.2022, Jessheim. Kilde: Kompas/SSB



Figur 8: Antall boliger etter boligtype, per 31.12.2022, Jessheim. Kilde: Kompas/SSB

Ser man nærmere på boligtypefordelingen i de fire skolekretsene på Jessheim, er det skolekretsen Jessheim som har flest boliger. Her finnes det flest eneboliger og rekkehus og lignende. På Døli er det flest boliger i blokk, mens skolekretsen Skogmo har flest boliger i kategorien boligbygg under 3 etasjer.

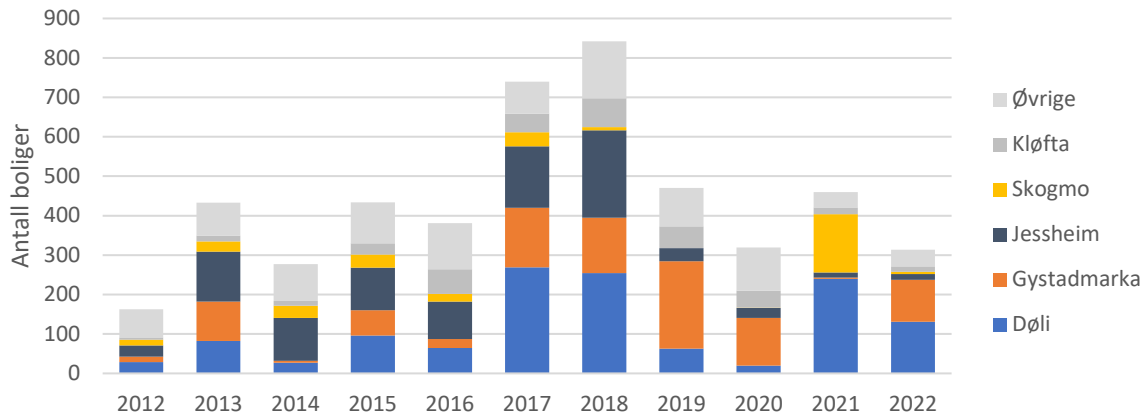


Figur 9: Antall boliger på Jessheim fordelt på boligtype og skolekrets, tall per 31.12.2022. Kilde: Kompas/SSB

Boligbygging

Figur 10 viser boligbyggingen på Jessheim siden 2012, fordelt på skolekretser. Her ser man med andre ord hvor det er bygd boliger de enkelte årene. Boligbyggingen i resten av Ullensaker er fordelt på Kløfta (skolekretsene Bakke og Åreppen) og øvrige (skolekretsene Hovin, Mogreina, Nordkisa og Algarheim).

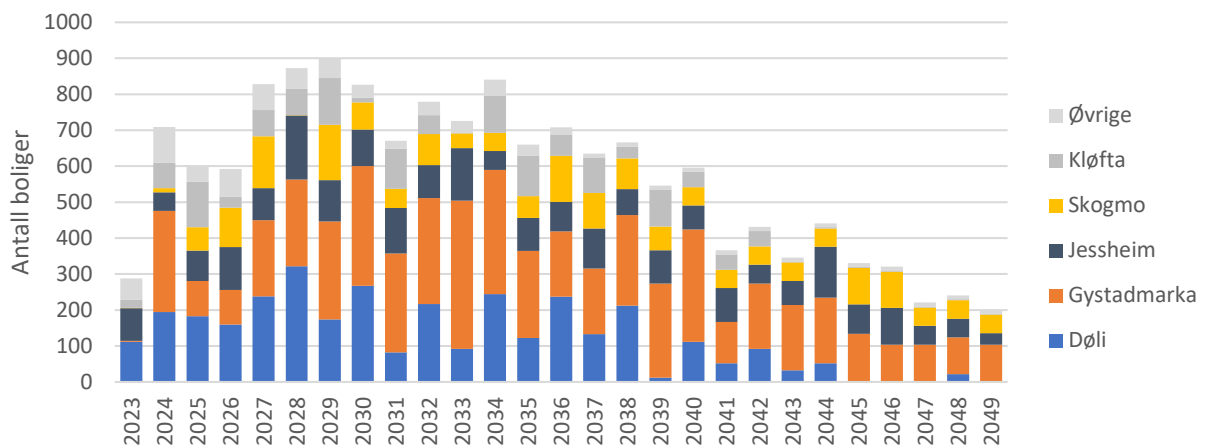
De siste ti årene har det ifølge SSBs statistikk gjennomsnittlig vært bygget om lag 470 boliger i året i Ullensaker, og om lag 340 av disse har vært på Jessheim (i snitt). Årene 2017 og 2018 utmerker seg som årene med mest boligbygging i Ullensaker i denne perioden, med hhv. 740 og 842 boliger (hvorav hhv. 611 og 625 på Jessheim). Skolekretsene Døli, Jessheim og Gystadmarka er områdene med mest boligbygging i Ullensaker de siste ti årene.



Figur 10: Boligbygging i Ullensaker - statistikk. Kilde: Kompas/SSB

Boligbyggeanslag

Ullensaker kommune lager anslag for fremtidig boligbygging, som legges til grunn for kommunens befolkningsframskrivninger. Figur 11 gjengir boligbyggeanslaget utarbeidet våren 2023.



Figur 11: Boligbyggeanslag Ullensaker, våren 2023. Kilde: Ullensaker kommune

Jessheim har mange ferdig regulerte områder med potensiale for svært mange boliger, i tillegg til mange områder som er under regulering. Med et så stort boligpotensial er det svært vanskelig å forutse akkurat hvor, når og hvor mange boliger det vil bli bygget.

Boligbyggeanslaget gir anslag hvor, når, hvilke typer og hvor mange boliger det *kan* komme til å bli bygget i årene som kommer. Dette er kun anslag og innehar en stor grad av usikkerhet. Anslaget er utarbeidet på bakgrunn av igangsettingstillatelser, reguleringsplaner, kontakt med utbyggere m.m. Det er imidlertid markedet som rår, og for tiden er boligbyggebransjen preget av ekstra stor grad av usikkerhet. Boligprodusentenes forening melder om lave salg og igangsettingstall i Norge for 1.kvartal 2023. Etter pandemien kom krigen i Ukraina, og det siste året har vært preget av flere negative faktorer som økt prisnivå, høye energipriser og økte renter. Redusert kjøpekraft og

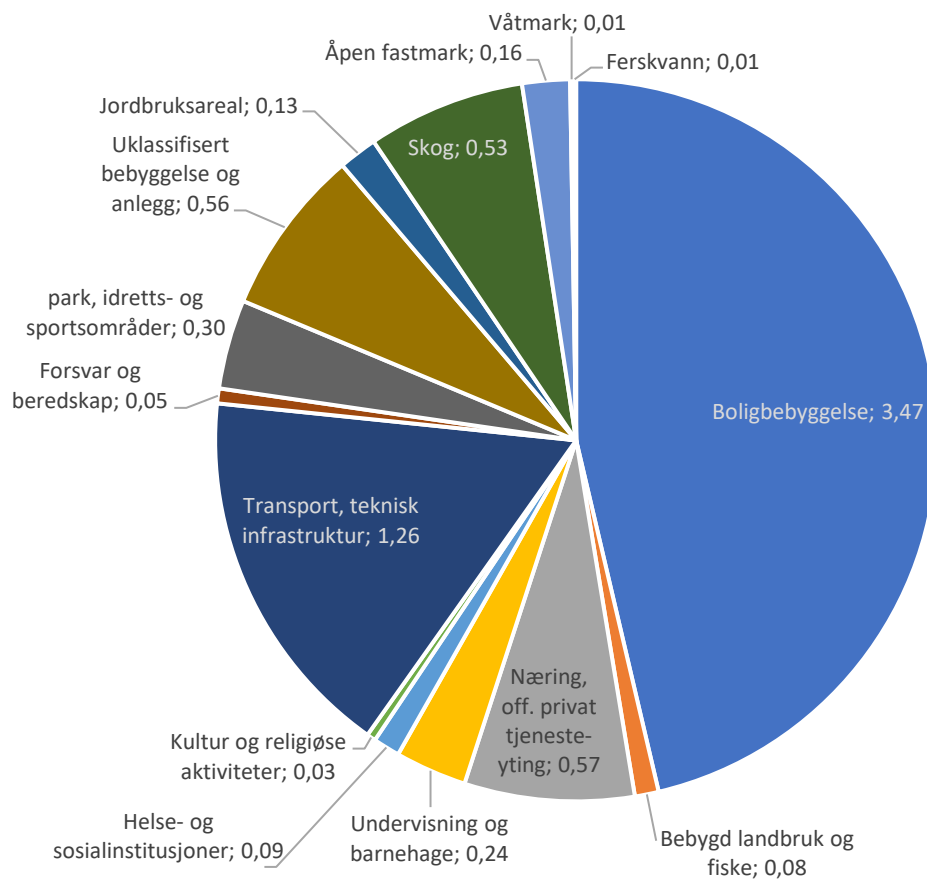
kostnadsøkninger påvirker nyboligsalget. Tiden vil vise hvordan dette vil påvirke boligbyggingen i Ullensaker og Jessheim fremover.

Arealbruk

Om man legger SSBs tettstedsavgrønsing² for 2022 til grunn, utgjør Jessheim 7,5 km².

Areal fordelt på arealklasse

Figur 12 viser arealet fordelt på arealklasse, dvs. status ved inngangen til 2022. Boligbebyggelse opptar desidert mest areal på Jessheim med 3,47 km², etterfulgt av veier og teknisk infrastruktur med 1,26 km². Deretter er det næring og skog som tar mest areal, med hhv. 0,57 og 0,53 km².



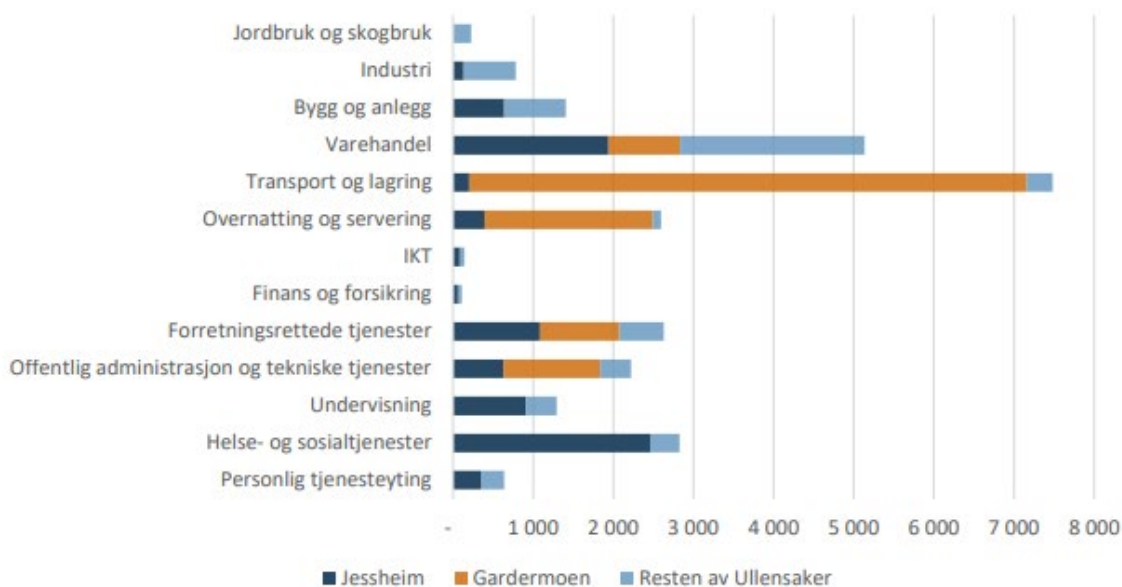
Figur 12: Areal etter arealklasse (km²), Jessheim, 2022. Kilde: SSB (statistikkbanken tabell 10810)

² SSB tabell 04859 og tabell 10810

Næringsliv

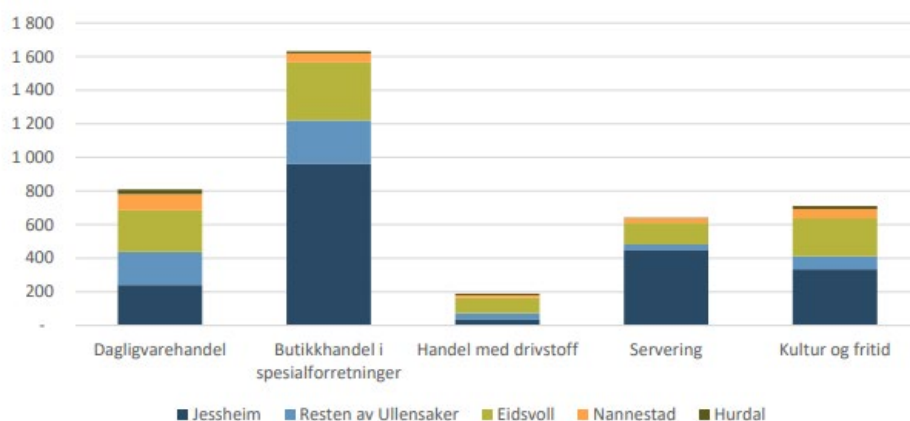
Som en del av grunnlaget for arbeidet med Byplan, har Samfunnsøkonomisk analyse (SØA) utarbeidet en næringslivsanalyse for Jessheim³ på oppdrag for Ullensaker kommune.

Sysselsettingen i Jessheim har i dag en klar overvekt av personrettede næringer som leverer varer og tjenester til lokalbefolkningen. Dette kommer frem av figuren under som viser sysselsatte med arbeidssted i Ullensaker fordelt på næringsgrupper og hvor de arbeider.



Figur 13: Sysselsatte i Ullensaker kommune i 2019 fordelt på næringsgruppe og geografi. Kilde: SSB/bearbeidet av SØA

Jessheim er en regionsby. Det underbygges også av statistikken da Jessheim utgjør rundt 23 prosent av den samlede befolkningen i BA-regionen⁴, mens 33 prosent av alle arbeidsplassene er lokalisert i byen.



Figur 14: Antall sysselsatte i utvalgte næringsgrupper i Jessheim⁵ og øvrige deler av BA-regionen, 2019. Kilde: SSB/SØA

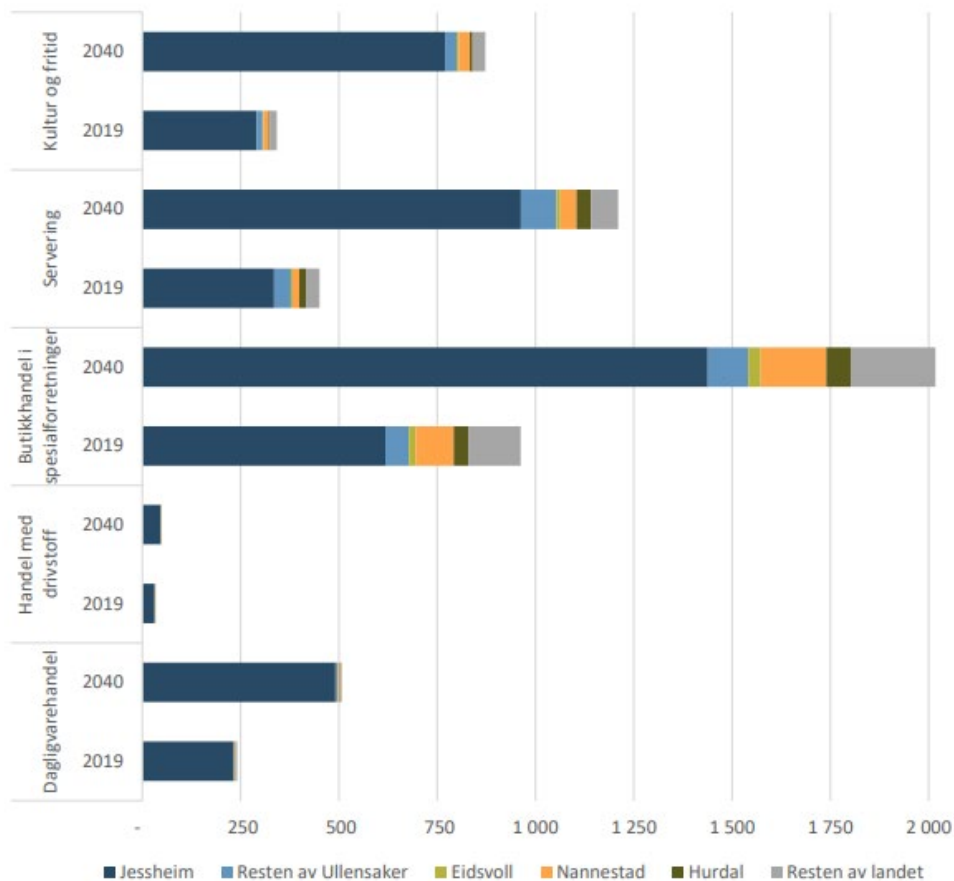
³ «Næringslivsanalyse for Jessheim», Rapport nr. 4-2023 fra Samfunnsøkonomisk analyse AS

⁴ BA-regionen inkluderer Eidsvoll, Nannestad og Hurdal kommune i tillegg til resten av Ullensaker kommune. Arbeidsplassene som befinner seg på eller i direkte tilknytning til Gardermoen er utelatt.

⁵ Arbeidsplassene som befinner seg på eller i direkte tilknytning til Gardermoen er utelatt.

I næringslivsanalysen har SØA analysert hvordan befolkningsvekst vil påvirke næringsutviklingen i byen. De har sett på hvilke deler av næringslivet som er nært koblet til vekst i antall innbyggere, og beregnet en sannsynlig utvikling i antall sysselsatte og samlet verdiskaping i relevante næringsgrupper. SØA har benyttet et egenutviklet modellapparat som er basert på etablert økonomisk teori, og videre har beregningene tatt utgangspunkt i Ullensaker kommunes befolkningsframskriving (hovedalternativ) fra 2022. For de øvrige kommunene har de benyttet SSBs befolkningsframskrivninger fra 2022.

Analysenes hovedfunn er at befolkningsvekst i Jessheim skaper betydelig vekst for lokalt næringsliv.



Figur 15: Beregnet antall sysselsatte med arbeidssted i Jessheim i 2040, fordelt på kundenes bostedsregion. Kilde: SØA