

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Kunnskapsgrunnlag boligtyper og boligpotensial

Vedlegg til tilleggshøring februar 2024

ny arealdel
- for en
bærekraftig by
og et godt sted
å leve

Kunnskap rundt
bruk av areal



TRONDHEIM
KOMMUNE



Bakgrunn

Bygningsrådet bestilte 7.12.2023 som vedtakspunkt 14: Kunnskap om bruk av areal

konsekvensutredning av arealpolitikken som legges til grunn i forslag til KPA med følgende tema: Hvor og hvilke boligtyper ligger i boligpotensial i forslag til ny kpa.

Kommunedirektøren har derfor laget et kunnskapsgrunnlag som gir oversikt over den kunnskapen vi har på dette. Det er utarbeidet tabeller og kart som viser fordeling og utvikling på fordelt på ti bydeler.

Kartene eller tabeller viser utviklingen av:

- Boligtyper i ulike boligstørrelser i 2023
- Inndeling av boligtyper i Trondheim i 2023
- Antall bosatte og boliger i småhus og blokk i bydelene
- Historisk og forventet utvikling i fordeling av boligtyper i KPA-perioden
- Boligpotensial og ulike boligtyper i kjente arealplaner
- Mulighet for boligtyper i kjente arealplaner inkludert fortetting i ny KPA
- Person per bolig over tid
- Husholdninger



Boligtyper i ulike boligstørrelser, 2023

Denne tabellen viser boligtyper i bygde boliger, 2023.

Noe som skiller boligtypene en del, er størrelsen.

Vi kan måle størrelsen på boligene på hovedsakelig to måter: antall rom, og antall kvadratmeter.

Nesten alle *de største boligene* er i **småhus**.

Her er de største boligene definert som boliger på 100 m² og større (89 % i småhus) og som boliger med 5 rom eller mere (91 % i småhus).

Og nesten alle av *de minste boligene* er i **blokk**.

Her er de minste boligene definert som boliger under 50 m² (87 % i blokk) og som boliger med 1-2 rom (81 % i blokk).

For boliger i **mellomsjiktet** er det mer likt fordelt for 3-4 roms (54 % blokk), mens for boliger på 50-99 m² er det hovedsakelig blokk som dominerer i Trondheim (73 % blokk),

Boligmengde i 2023 etter boligtype og størrelse

	Antall boliger			Andel av boligtype (%)			Andel av boliger (%)		
	Småhus	Blokk	SUM	Småhus	Blokk	SUM	Småhus	Blokk	SUM
Under 50	2 944	20 100	23 044	5	35	21	13	87	100
50-99 kvm	11 950	32 170	44 120	22	56	40	27	73	100
100+ kvm	38 496	4 691	43 187	71	8	39	89	11	100
Ukjent	629	207	836	1	0	1	75	25	100
SUM	54 019	57 168	111 187	100	100	100	49	51	100
1-2 roms	6 386	27 164	33 550	12	48	30	19	81	100
3-4 roms	22 262	26 367	48 629	41	46	44	46	54	100
5+ roms	20 254	2 023	22 277	37	4	20	91	9	100
Ukjent	5 117	1 614	6 731	9	3	6	76	24	100
SUM	54 019	57 168	111 187	100	100	100	49	51	100

Kilde: SSB-tabeller 06513 og 06515

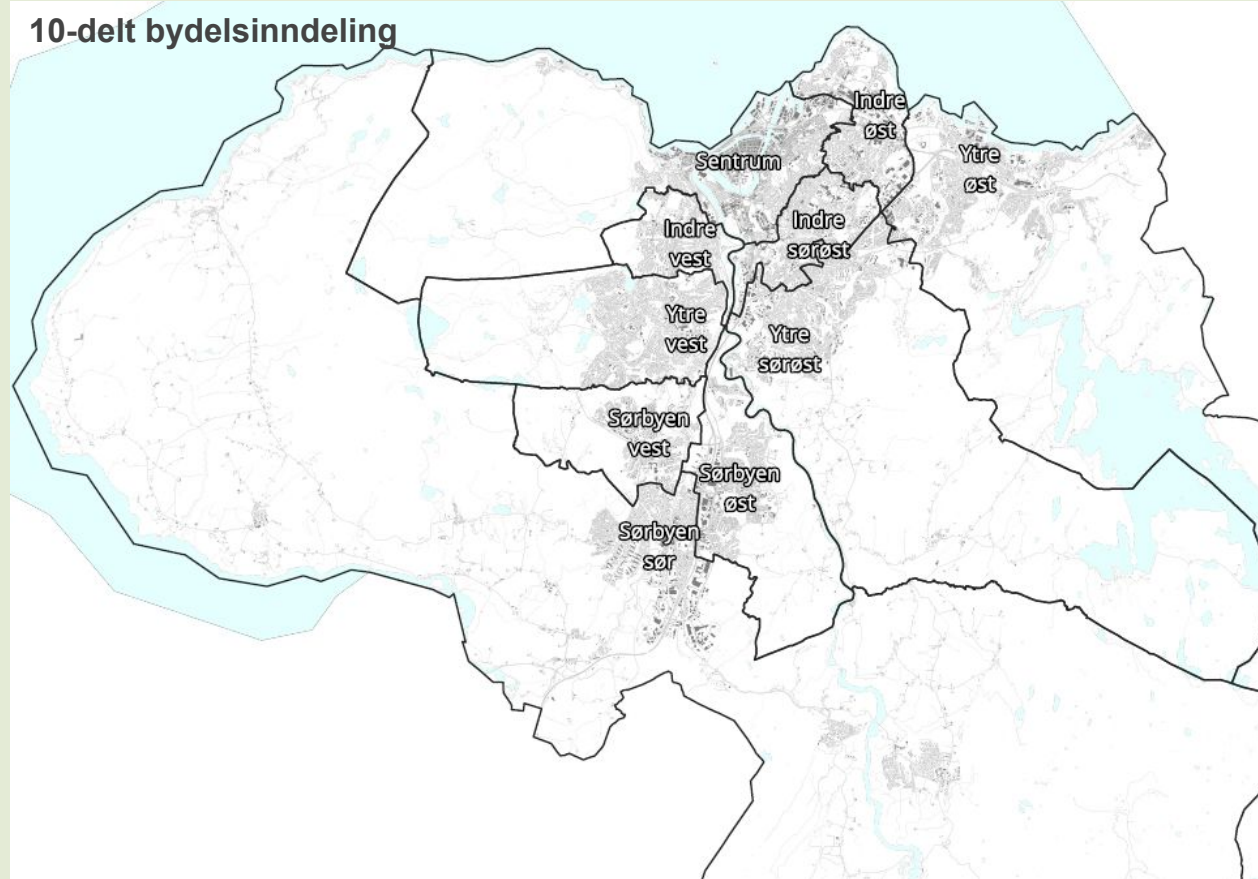
Bydelsinndeling

I kartet siden kan du se Trondheim delt inn i 10 bydeler.

Disse er basert på å dele Trondheim inn i “ringer” (Sentrum, Indre Ring, Ytre Ring), “akser” (Vest, Sørøst, Øst) og “Sørbyen” som sin egen enhet (Sørbyen øst, vest og sør).

Byggekllossene til disse bydelene er skolekretser.

I resten av presentasjonen vil denne bydelsinndelingen bli brukt for å vise resultater internt i Trondheim.



5-delt boligtypeinndeling, 2023

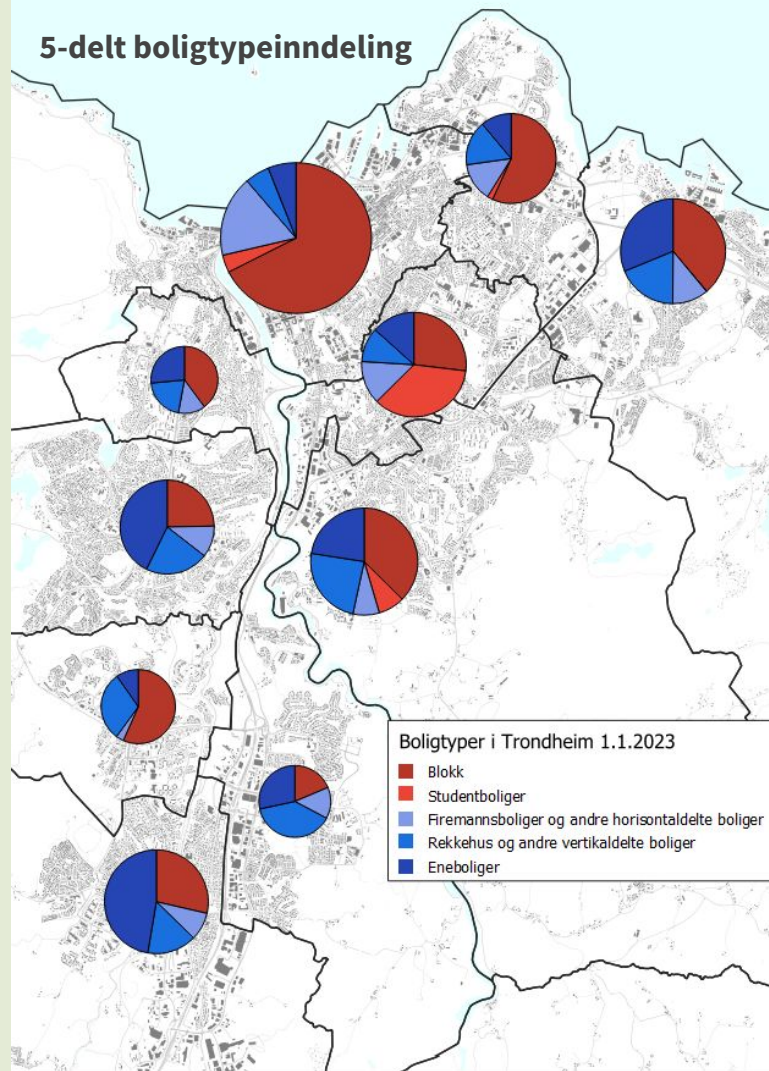
I dette kartet kan du se Trondheim kommunes 5-delte boligtypeinndeling. Siden studenter er en stor del av befolkningen er studentboliger i studentbyer skilt ut som en egen boligtype. I kategorien “blokk” inkluderes alle bygg over to etasjer, forretningsgårder med boliger og lignende.

Fremover i denne presentasjonen vil en forenklet 2-delt boligtypeinndeling brukes, hvor studentboliger og blokk fra den 5-delte inndelingen slås sammen som **“blokk”**, og de mindre boligtypene slås sammen til **“småhus”**.

Ti bydeler	5-delt boligtypeinndeling					2-delt boligtypeinndeling				Boliger totalt	Bosatte
	Eneboliger	Rekkehus o.l.	Firemannsboliger o.l.	Blokk	Studentboliger	Antall		Andel (%)			
						Småhus	Blokk	Småhus	Blokk		
Sentrum	1 534	1 354	4 443	17 300	967	7 331	18 267	29	71	25 598	36 392
Indre vest	1 344	1 043	661	2 022	0	3 048	2 022	60	40	5 070	10 345
Ytre vest	4 260	2 171	1 079	2 465	0	7 510	2 465	75	25	9 975	22 632
Indre sørøst	1 643	1 317	1 651	3 318	4 398	4 611	7 716	37	63	12 327	17 476
Ytre sørøst	2 911	3 111	1 028	4 839	1 038	7 050	5 877	55	45	12 927	24 692
Indre øst	1 011	1 470	1 273	5 182	186	3 754	5 368	41	59	9 122	16 750
Ytre øst	3 867	2 318	1 373	4 812	22	7 558	4 834	61	39	12 392	27 510
Sørbyen vest	603	1 880	211	3 518	0	2 694	3 518	43	57	6 212	13 957
Sørbyen øst	1 646	2 262	821	1 083	0	4 729	1 083	81	19	5 812	14 355
Sørbyen sør	5 744	1 870	1 053	3 472	0	8 667	3 472	71	29	12 139	28 304
Uoppgift											247
Trondheim	24 563	18 796	13 593	48 011	6 611	56 952	54 622	51	49	111 574	212 660

Obs! Boligstatistikken beregnet på Trondheims egne boligtypeinndelinger vil ikke samsvare med den offisielle statistikken fra SSB tidligere i presentasjonen.

5-delt boligtypeinndeling



Antall bosatte og antall boliger i småhus og blokk, 2023

I tabellen kan du se fordeling av boligtype og befolkning i Trondheim etter de 10 bydelene vist tidligere, men bare fordelt på **småhus** og **blokk**.

Generelt sett har de mest sentrale bydelene lavere andel småhus og **færre bosatte per bolig** (“Sentrum” og “Indre ring”), og de mindre sentrale bydelene høyere andel småhus og flere bosatte per bolig (“Ytre ring” og “Sørbyen”).

I bydel “Sentrum” og “Indre Sørøst” er bosatt per bolig spesielt lavt (1,4). Dette kommer av en høyere andel blokkleiligheter, men også av at i disse bydelene er det bosatt en god del **studenter** som ikke fanges opp i den offisielle befolkningsstatistikken, ettersom de er folkeregistrert i sin hjemkommune, og ikke hvor de studerer og bor.

Tabell 2-delt boligtypeinndeling

Ti bydeler	2-delt boligtypeinndeling				Boliger totalt	Bosatte	Person per bolig	Befolkningsandel (%)
	Antall		Andel (%)					
	Småhus	Blokk	Småhus	Blokk				
Sentrum	7 331	18 267	29	71	25 598	36 392	1,4	17,1
Indre vest	3 048	2 022	60	40	5 070	10 345	2,0	4,9
Ytre vest	7 510	2 465	75	25	9 975	22 632	2,3	10,6
Indre sørøst	4 611	7 716	37	63	12 327	17 476	1,4	8,2
Ytre sørøst	7 050	5 877	55	45	12 927	24 692	1,9	11,6
Indre øst	3 754	5 368	41	59	9 122	16 750	1,8	7,9
Ytre øst	7 558	4 834	61	39	12 392	27 510	2,2	12,9
Sørbyen vest	2 694	3 518	43	57	6 212	13 957	2,2	6,6
Sørbyen øst	4 729	1 083	81	19	5 812	14 355	2,5	6,8
Sørbyen sør	8 667	3 472	71	29	12 139	28 304	2,3	13,3
Uppgitt						247		0,1
Trondheim	56 952	54 622	51	49	111 574	212 660	1,9	100,0
Sentrum	7 331	18 267	29	71	25 598	36 392	1,4	17,1
Indre ring	11 413	15 106	43	57	26 519	44 571	1,7	21,0
Ytre ring	22 118	13 176	63	37	35 294	74 834	2,1	35,2
Sørbyen	16 090	8 073	67	33	24 163	56 616	2,3	26,6
Akse vest	10 558	4 487	70	30	15 045	32 977	2,2	15,5
Akse sørøst	11 661	13 593	46	54	25 254	42 168	1,7	19,8
Akse øst	11 312	10 202	53	47	21 514	44 260	2,1	20,8

Boligbygging og boligtyper i KPA-perioden 2023-2034

I befolkningsprognosen til Trondheim kommune med middels vekst (TR2023M) forventes det at Trondheim vokser med **21 400 innbyggere** fram til 2034, fra 212 600 innbyggere til 234 000.

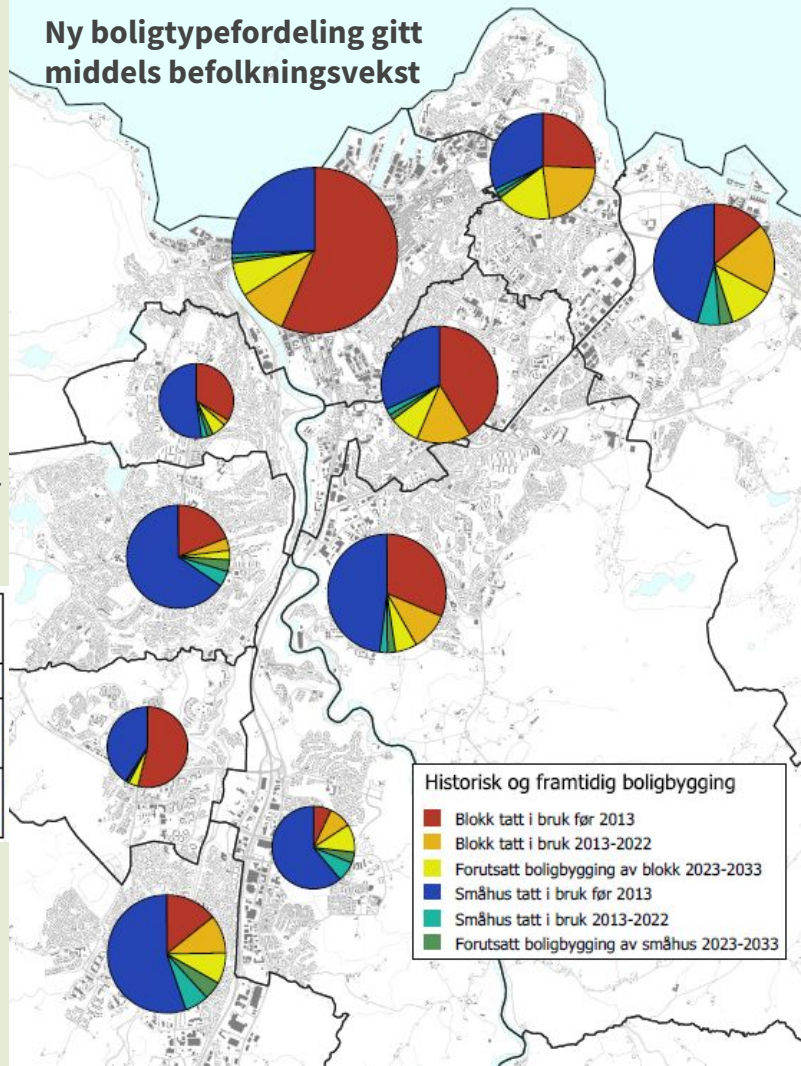
Gitt forventet befolkningsvekst, er det forutsatt at det trengs **13 400 nye boliger**, hvorav det forutsettes at ca. 75 % av de nye boligene blir i **blokk**, slik som i de siste 10 åra. Dette gjør at gjør at blokk-andelen øker fra 49 til 52%. Fordelingen mellom boligtyper endrer seg dermed sakte, selv om en stor andel av nye boliger er i blokk.

	Antall boliger			Andel av boligtype (%)		
	Småhus	Blokk	Totalt	Småhus	Blokk	Totalt
Boligmengde i 2013	52 954	40 573	93 527	57	43	100
Boligbygging 2013-2023	4 554	14 525	19 079	24	76	100
Boligmengde i 2023	56 952	54 622	111 574	51	49	100
Forutsatt boligbygging i KPA-perioden*	3 035	10 398	13 433	23	77	100
Boligmengde i 2034	59 987	65 020	125 007	48	52	100

* Forutsatt boligbygging i KPA-perioden er de første par årene bestemt av allerede gitte byggetillatelser, deretter hovedsakelig basert på vedtatte detaljreguleringsplaner. Det er også forutsatt at skolekapasitet løses fortløpende i KPA-perioden.

OBS! Endring i boligbygging mellom 2013 og 2023 er lavere enn boligbyggingen i samme periode. Dette er fordi boligmengden også tar hensyn til boligavgang fra riving og bruksendring.

Ny boligtypefordeling gitt middels befolkningsvekst



Boligpotensiale og boligtyper i kjente arealplaner

I **vedtatte detaljreguleringer** ligger det mulighet for flere boliger (18 000) enn det er antatte behovet for KPA-perioden (13 000). Man må anta at mange av disse detaljplanene ikke vil bli fullstendig realisert i løpet av KPA-perioden.

Hvis vi legger til de planene som er **igangsatt eller i overordna planer** som områdereguleringer eller kommunedelplaner (for Sluppen og Nyhavna), finnes det mulighet for **46 000 boliger** i kjente arealplaner. Disse planene er mindre konkrete enn vedtatte detaljplaner, og tallene og fordelingen av boligtyper må tas med en klype salt.

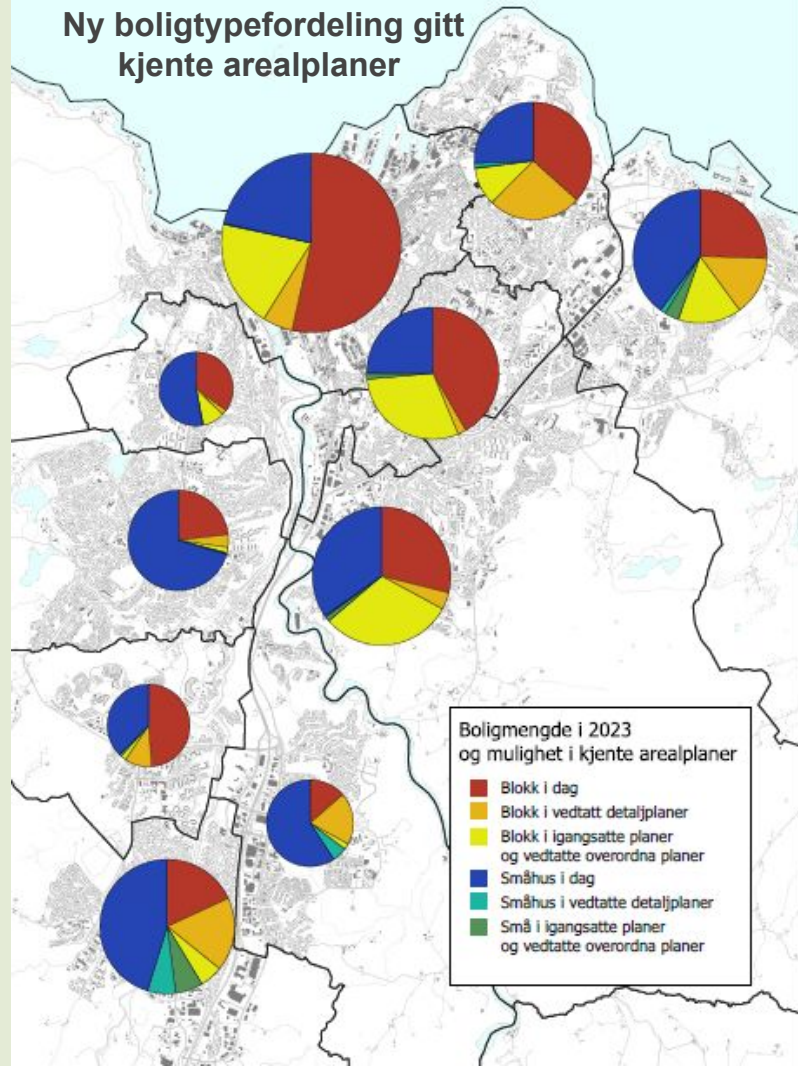
Selv om det er en lav andel småhus i vedtatte detaljplaner (13 %) og i andre kjente arealplaner (9 %), så er det slik at 20 % av boligbyggingen i Trondheim de siste 10 årene skjer utenfor kjente arealplaner. Dette er typisk mindre fortetting med småhus i allerede eksisterende småhusområder.

Kilde for kjente arealplaner er boligfeltbasen per 22.8.2023. Planstatus (vedtatt/igangsatt) er dermed per august 2023.

“Vedtatte detaljplaner” inkluderer også deler av vedtatte områdeplaner uten krav om detaljregulering.

“Igangsatte planer” inkluderer igangsatte detaljplaner (15 000 boliger) og igangsatte områdeplaner (1 300 boliger)

“Vedtatte overordna planer” inkluderer deler av områdereguleringer med krav om detaljregulering (4 000 boliger), kommunedelplaner (5 500 boliger) og noe framtidig boligformål fra gjeldende KPA (2000 boliger).



Mulighet for nye boliger og boligtyper i ny KPA

Til nå har vi sett på det som er mulig i kjente arealplaner, både igangsatte og vedtatte. Det er to ting “kjente arealplaner” ikke viser:

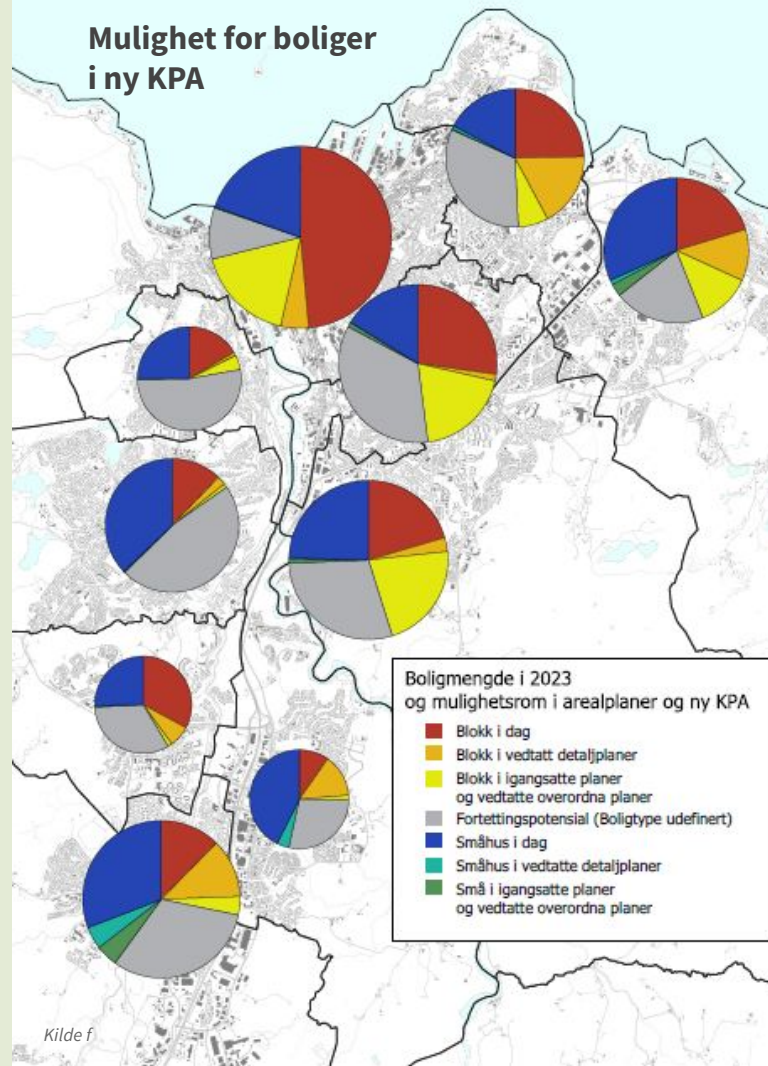
1. **Boligbygging som går rett på byggesak**, utenfor kjente arealplaner. De siste 10 årene har **20 %** av boligbyggingen skjedd som mindre fortetting uten arealplan.
2. **“Ukjente arealplaner”**. Hvert år igangsettes nye arealplaner som vi før ikke var kjent med. Over halvparten av boligbygging i 2022 var i arealplaner vi ikke var kjent med i 2012. Det kan da også være tilfellet i 2034, at over halvparten av boligbyggingen skjer i arealplaner vi ikke kjenner til i dag.

For å beregne “mulighetsrommet” for boliger i siste høringsutkast til KPA, ble det beregnet et **fortetningspotensial** gitt bestemmelsene i KPA for byggesone 1, 2 og 3. Byggesone 4 ble sett bort fra.

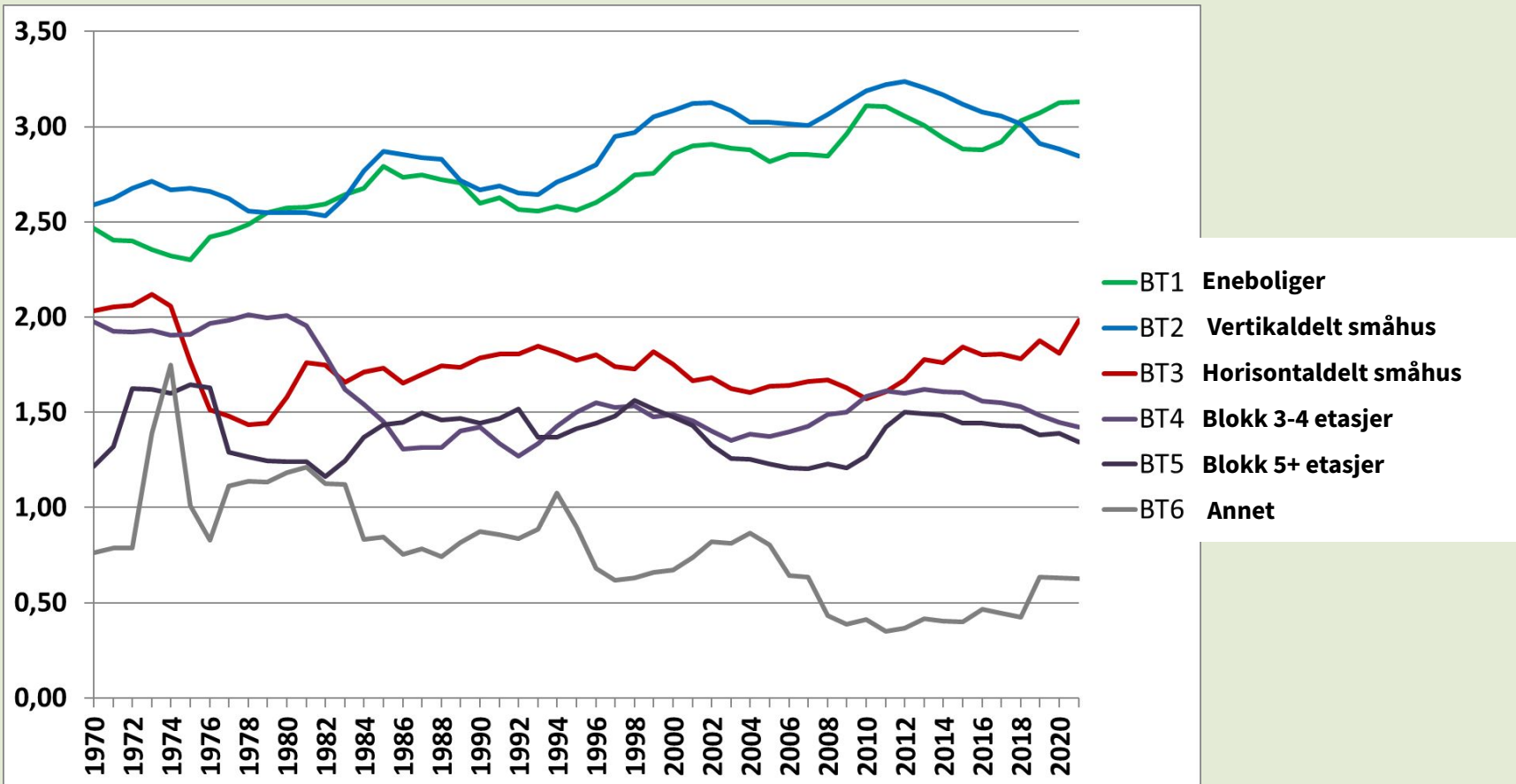
Dette ga et “mulighetsrom” på 65 000 boliger, med stor mulighet for fortetting i alle bydeler, hovedsakelig i **byggesone 2**. Den eneste bydelen som skilte seg ut var sentrum, her var potensialet relativt lavere og hovedsakelig i byggesone 1. Dette fordi sentrum er relativt tett fra før.

Det er ikke gitt boligtype i fortetningspotensialet. Her kommer fordelingen av boligtyper til å bli bestemt av hva som ønskes i framtidige arealplaner og mindre fortettingsprosjekt. De siste årene har det vært hovedvekt på **blokk** i arealplaner, mens det har vært **småhus** i mindre fortettingsprosjekt.

Mulighet for boliger i ny KPA



Person per bolig etter boligtype og byggeår



Husholdninger

- Antall husholdninger har økt fra 96 000 i 2014 til 117 000 i 2023
- Antall **husholdninger med barn øker mindre** enn andre husholdningstyper
- 44 % av husholdningene i 2023 er aleneboere.
 - 23 % av befolkningen bor alene.
 - aleneboerne er representert i alle aldersgrupper over 18 år.
 - flere menn enn kvinner i alderen 30-60 år.
 - flere kvinner enn menn blant de eldste
- Flere unge venter lenger enn før med å etablere seg sammen med andre
- En aldrende befolkning gir flere husholdninger uten barn og flere eldre

aleneboere

OBS! Aleneboende inkluderer også de som SSB ikke har greid å plassere i en husholdning.



Kilde: SSB