



TRONDHEIM KOMMUNE

Analyser av boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning

Kommuneplanens arealdel 2012-2024
Vedlegg 7



Forord

Dette notatet oppsummerer de analysene som er gjort om boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning i arbeidet med Kommuneplanens arealdel 2012-24. Analysene er beskrevet i fire delnotat. Fordi kunnskap har blitt utviklet undervegs, er begrepsbruk og definisjoner ikke fullt ut sammenfallende i delnotatene.

I delnotat 1 "Boligbygging i Trondheim 2001-10", beskrives omfanget og den geografiske fordelingen av boligbyggingen i Trondheim de siste 10 årene. Gjennomgangen viser at av totalt 12398 nye boliger i perioden 2001-10 ble 2449 (19,8 prosent) bygd i områder avsatt for framtidig bebyggelse. Det meste av den øvrige boligbyggingen (79,5 prosent) skjedde innenfor øvrige deler av byggeområdet i kommuneplanene fra 2001 og 2007 og kan i all hovedsak regnes som fortetting. Boligbyggingen i LNF-områder utgjorde kun 0,8 prosent.

I delnotat 2 "Kommuneplanens arealdel 2012-24: Boligforsyning", beskrives boligforsyningen i kommende kommuneplanperiode med utgangspunkt i kartlagte arealreserver for bolig inkludert Rådmannens forslag til nye fortetnings-/boligområder og forslaget til nye bestemmelser om boligtetthet. Kartleggingen viser at det er arealer til ca 28000 boliger i kommuneplanperioden og et langsiktig potensiale på ca 42000 utover dette. Med en vekst tilsvarende befolkningsprognosen (TR2012) er det behov for 19500 nye boliger i kommende kommuneplanperiode, og ca 75 prosent av boligbyggingen vil komme innenfor dagens tettstedsområde. Med boligbygging tilpasset alternativet med høy vekst vil det være behov for 23700 boliger. Med dette scenarioet vil ca 74 prosent av boligbyggingen i kommuneplanperioden komme innenfor dagens tettstedsområde.

I delnotat 3 "Befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene" gis en beskrivelse av befolkningsutviklingen i grendekretsene Bratsberg, Spongdal, Rye og Nypvang de siste årene og forventet utvikling i kommende kommuneplanperiode (2012-24) basert på befolkningsprognosen for Trondheimsregionen 2011-40 (MH2011). Avslutningsvis gis det anbefaling av omfang på boligbyggingen i grendekretsene med sikte på å sikre tilstrekkelig fornyelse av befolkningen og derigjennom sikre grunnlaget for det lokale tjenestetilbudet i grendesentrene.

Delnotat 4 er et svar på bygningsrådets vedtak og merknad 26.06.2012 om kvalitetssikring av befolkningsprognosen, boligbehovsberegningen og boligpotensialet som ble lagt til grunn for rådmannens forslag til kommuneplanens arealdel 2012-24.

04.12.2012

Einar Aassved Hansen
Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr
Byplansjef

Innhold

Forord	2
Boligbygging i Trondheim 2001-10	5
Framtidige tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2001 og 2007	5
Boligbygging 2001-2010	6
Kommuneplanens arealdel 2012-24: Boligforsyning	8
Sammendrag	8
Forutsetninger	8
Boligfeltbasen	8
Boligområdekategorier	9
Boligpotensial	9
To scenarioer	11
Scenario 1: Boligbygging som forutsatt i befolkningsprognosen (TR2012)	11
Scenario 2: Boligbygging med høy vekst	13
Vedlegg 1: Boligforsyning etter bydel og arealbrukskategori	14
Vedlegg 2: Boligfeltoversikt	15
Befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene	19
Boligbygging og befolkningsutvikling 2000-2011	19
Befolkningsprognose 2012-2024	20
Boligbyggebehov for stabil befolkningsutvikling	20
Bratsberg	21
Spongdal	21
Rye	22
Nypvang	22
Kommuneplanens arealdel 2012-2024 - Sluttbehandling: Befolkningsprognose, boligbehov og boligpotensial	23
Innledning	23
Sammendrag	23
Befolkningsprognose og boligbehovsberegning i KPA	24
Prognoseforutsetninger	24
Boligbyggebehov	25
Forhold som kan føre til økt tilflytting og større boligbehov	25
Endringer i studentmengden	25
Større økning i sysselsettingen	26
Økt innvandring	27
Boligpotensialet i KPA	27

Boligbygging i Trondheim 2001-10

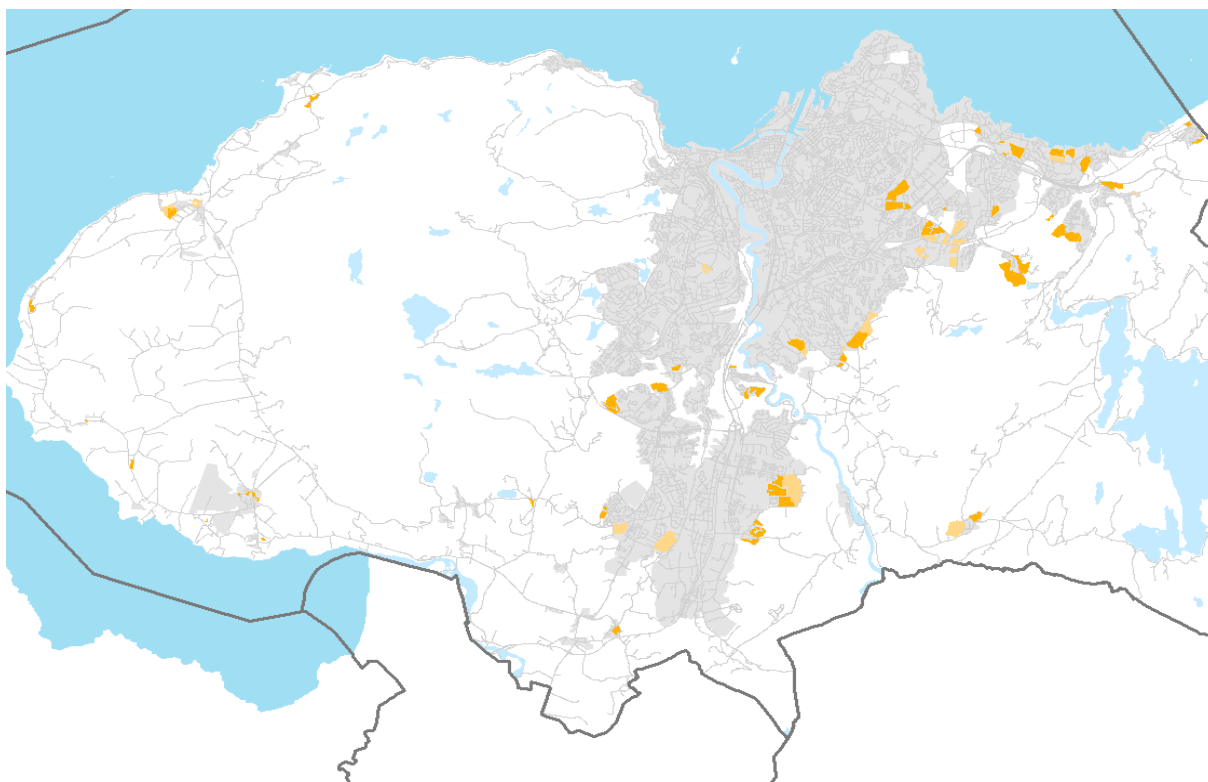
31.01.2012

I dette notatet beskrives omfanget og den geografiske fordelingen av boligbyggingen i Trondheim de siste 10 årene, beregnet behov for nye boliger i kommende kommuneplanperiode og potensialet for boligbygging i kjente prosjekter/områder.

Framtidige tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2001 og 2007

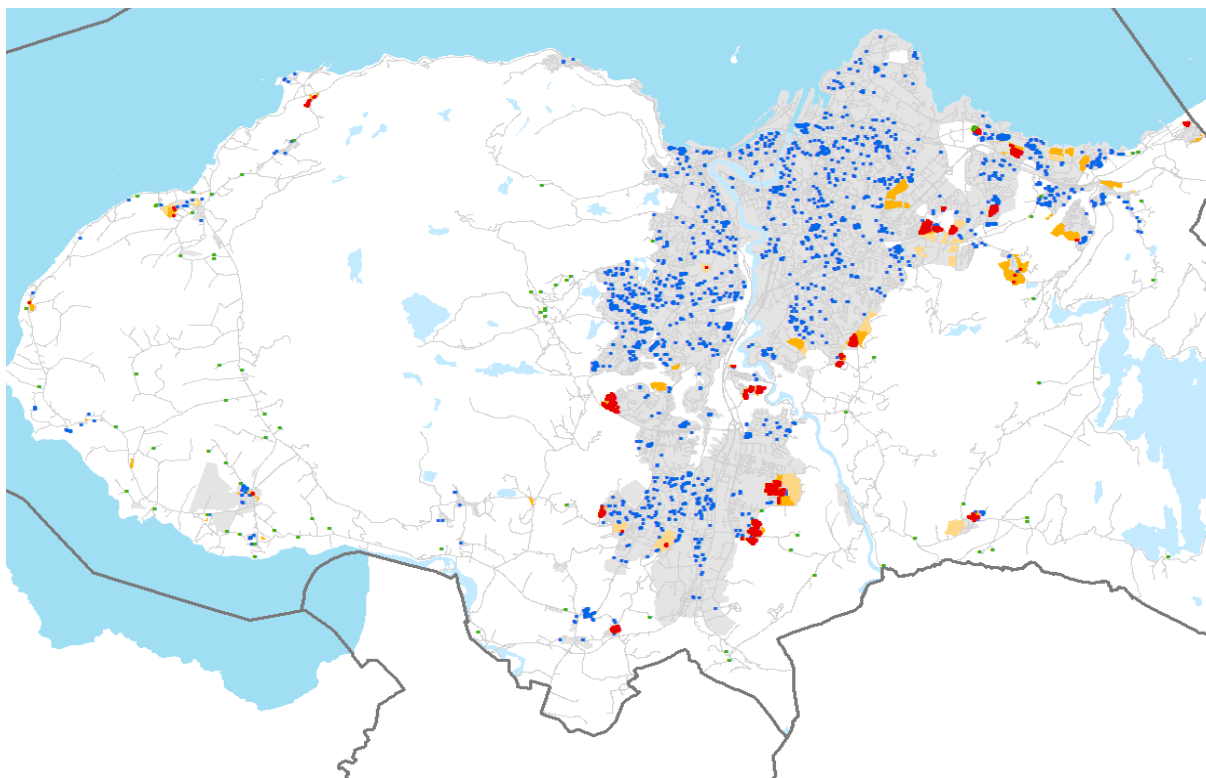
I kommuneplanens arealdel blir arealer for boligbygging i tidligere ubebygde områder i hovedsak vist som framtidig tettbebyggelse. Disse områdene er normalt lokalisert i byens randsoner og i tilknytning til eksisterende bygdesentra.

I Kommuneplanens arealdel 2001-12 ble 2026 dekar vist som framtidig tettbebyggelse. Ved neste revisjon (2007-18) ble ytterligere 1108 dekar lagt til. Siden 2001 har altså i overkant av 3000 dekar vært avsatt til denne typen arealbruk. Figur 1 under viser plassering og utstrekning for disse områdene.



Figur 1 Framtidig tettbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2001-12 og 2007-18

Boligbygging 2001-2010



Figur 2 Boligbygging i LNF-områder, framtidig tettbebyggelse og i øvrige områder 2001-10

Figur 2 viser nye boligbygg godkjent i perioden 2001-10 fordelt på tre arealbrukskategorier. De røde prikkene representerer boligbygg i områder for framtidig tettbebyggelse. Totalt ble det godkjent 2277 boliger i disse områdene i den aktuelle perioden. De blå prikkene representerer boligbygging i øvrige deler av byggeområdet i kommuneplanens arealdel. Bygging i LNF-områder er vist med grønne prikker. Det er fortetting innenfor det eksisterende byggeområdet som utgjør den dominerende andelen av boligbyggingen i denne perioden. De skraverte feltene uten røde prikker er framtidig tettbebyggelsesområder som så langt ikke har blitt utbygd. I disse områdene er det estimert et gjenstående potensial på vel 7000 boliger.

Boligbygging 2001-10: Antall boliger etter arealbruksformål og godkjenningsår

Arealbruksformål KPA2001 og KPA2007	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Sum	Prosent
Framtidig bebyggelse	7	155	141	564	487	417	200	70	74	334	2449	19,8 %
Øvrige deler av byggeområdet	1037	1090	1058	1669	1762	798	716	391	1007	324	9852	79,5 %
LNF	10	7	6	5	12	13	6	12	11	15	97	0,8 %
Sum	1054	1252	1205	2238	2261	1228	922	473	1092	673	12398	100,0 %

Tabellen over viser antall nye boliger 2001-2010 etter godkjenningsår (tidspunkt for byggetillatelse) og tre kategorier av arealbruksformål i kommuneplanens arealdel 2001-12 og 2007-18. Av totalt 12398 nye boliger ble 2449 (19,8 prosent) bygd i områder avsatt for framtidig bebyggelse¹. Det meste av den øvrige boligbyggingen (79,5 prosent) skjedde innenfor øvrige deler av byggeområdet i kommuneplanene fra 2001 og 2007 og kan i all hovedsak regnes som fortetting. Boligbyggingen i LNF-områder utgjorde kun 0,8 prosent.

¹ *Områder for framtidig bebyggelse omfatter i all hovedsak arealbrukskategorien framtidig tettbebyggelse, samt et mindre antall boliger i områder for framtidig ervervsområde. I tillegg er også områder som ble omdisponert fra LNF til eksisterende bebyggelse i kommuneplanens arealdel 2007-18 regnet med i denne kategorien.)*

Kommuneplanens arealdel 2012-24: Boligforsyning

23.11.2012

Sammendrag

I dette notatet beskrives boligforsyningen i kommende kommuneplanperiode med utgangspunkt i kartlagte arealreserver for bolig. Rådmannens forslag til nye fortetnings-/boligområder og forslaget til nye bestemmelser om boligtetthet er inkludert i beskrivelsen.

Det er beregnet et langsiktig potensiale på ca 70000 boliger i Trondheim. Dette inkluderer beregnet fortetningspotensiale, potensiale i arealer avsatt til boligformål og i områder for langsiktig byvekst. 28000 av boligene kan realiseres innenfor kommuneplanperioden 2012-24. Boligområder på Dragvoll sør for Jonsvannsvegen, Flatås Nordre og Nyhavna er ikke regnet med blant disse.

I befolkningsprognosen (TR2012) er boligbyggebehovet beregnet til ca 19500 boliger i kommuneplanperioden 2012-24. Med det høye vekstalternativet trengs det 23700 boliger i kommuneplanperioden. I begge alternativene er det nok tilgjengelig boligareal til å dekke behovet innenfor planperioden.

Forutsetninger

Boligfeltbasen

Boligfeltbasen er en registrering av kjente arealreserver for boligbygging med mer enn 10 boliger. Arealene som inngår i boligfeltbasen omfattes av ett eller flere av følgende kriterier:

- arealer med vedtatt eller igangsatt reguleringsplan for bolig
- områder som er angitt som aktuelle for bolig i gjeldende kommuneplanens arealdel
- områder som er foreslått av rådmannen eller bygningsrådet i arbeidet med kommuneplanens arealdel 2012-24.
- områder for langsiktig byvekst (fra kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern, 2005)

For hvert boligfelt registreres opplysninger om areal til bolig, arealbruksformål i kommuneplanens arealdel, andel tettstedsareal, reguleringsstatus, antall boliger og antatt tidligst mulige utbyggingsperiode.

Opplysningene i boligfeltbasen oppdateres årlig i forbindelse med arbeidet med befolkningsprognoser for Trondheimsregionen. Forslaget til nye bestemmelser om boligtetthet² er innarbeidet for felt uten vedtatt (eller nært forestående) regulering.

² Forslag til nye bestemmelser: Nye boligområder: 6 boliger per dekar (for Byneset og Bratsberg: 1,5 boliger per dekar). Boligområder i tilknytning til lokalsenter og langs hovedkollektivåre: 6 boliger per dekar. Eksisterende boligområder med mer enn 6 dekar: 6 boliger per dekar. Eksisterende boligområder med mindre enn 6 dekar: 3 boliger per dekar. Sentrumsformål: 10 boliger per dekar.

Boligområdekategorier

I beskrivelsen av boligpotensial og boligforsyning benyttes følgende arealkategorier:

- Gjeldende KPA: Fortetting. Omfatter kjente fortettingsprosjekter inkludert forutsatt boligbygging i områder for framtidig bybebyggelse i gjeldende arealdel.
- Gjeldende KPA: Ubebygde områder. Omfatter områder for framtidig tettbebyggelse i gjeldene arealdel. For noen av områdene er det likevel som utgangspunkt ikke forutsatt boligbygging før etter utløpet av kommende kommuneplanperiode. Dette gjelder områder ved universitetet på Dragvoll og på Flatås Nordre.
- Forslag KPA: Fortetting. Omfatter blant annet Lilleby, Tempe, Travbanen og Nyhavna. På Nyhavna er det likevel som utgangspunkt ikke forutsatt boligbygging før etter utløpet av kommende kommuneplanperiode.
- Forslag KPA: Nye boligområder.
- Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005). Fra Kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern (2005). Omfatter områder som ble angitt som langsiktige boligreserver for vurdering ved framtidige rulleringer av kommuneplanens arealdel.
- Områder for langsiktig byvekst (KPM 2013). Områder foreslått vurdert av bygningsrådet 26.06.2012, som anbefales utsatt til ny Kommuneplanmelding om langsiktig byvekst.
- Uspesifisert fortetting i større prosjekt. Dette omfatter et beregnet langsiktig potensial for fortetting i tråd med rådmannens forslag til bestemmelser om boligtetthet. I boligforsyningsscenariene som presenteres her er det forutsatt 2200 boliger i denne kategorien i løpet av kommende kommuneplanperiode.
- Mindre prosjekt. Omfatter boligprosjekt med mindre enn 10 boliger og som dermed ikke inngår i Boligfeltbasen. Basert på statistikk forutsettes det 150 boliger pr år i denne kategorien (1950 i løpet av kommende kommuneplanperioden)

Boligpotensial

Tabell 1 viser kartlagt og beregnet boligpotensial fordelt på boligområdekategorier og utbyggingsperiode. Med de forutsetninger som ligger til grunn er det anslått et boligpotensial på ca 28000 boliger i kommende kommuneplanperiode. Det langsiktige potensialet, som her antas utbygd tidligst etter utløpet av kommuneplanperioden, er betydelig større (ca 42000 boliger).

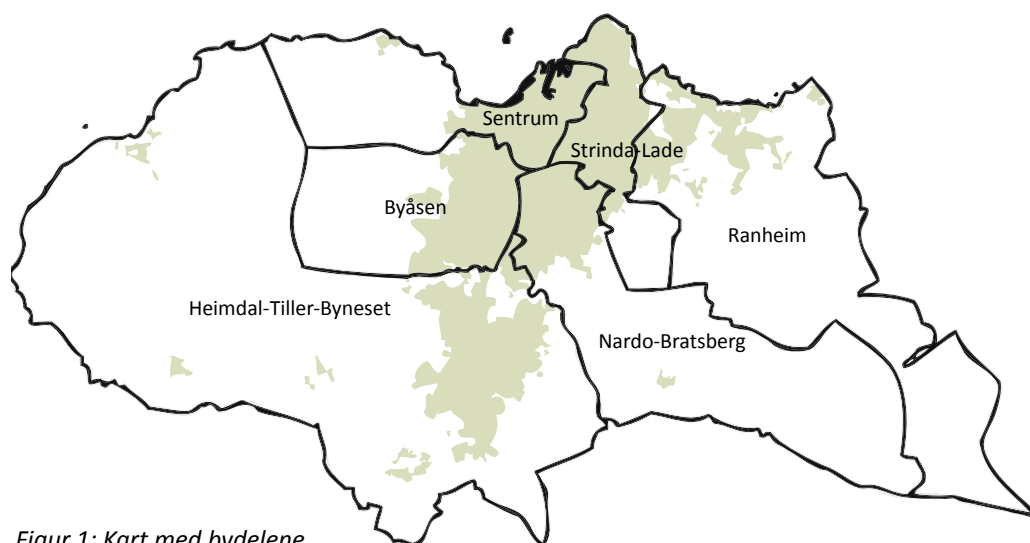
Tabell 1: Kartlagt og beregnet boligpotensial etter områdekategori og utbyggingsperiode

	2012-24	2025-	Sum
Gjeldende KPA: Fortetting	6 890	0	6 890
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	7 546	1 277	8 823
Forslag KPA: Fortetting	5 185	735	5 920
Forslag KPA: Nye boligområder	4 115	0	4 115
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	46	7 361	7 407
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	0	5 217	5 217
Uspesifisert fortetting	2 200	27 360	31 510
Mindre prosjekt	1 950		
Sum	27 932	41 950	69 882

Boligpotensialet fordelt på bydeler i tabell 2, viser et betydelig boligpotensial i alle bydeler, men med store variasjoner i når potensialet antas å kunne utnyttes. Byåsen skiller seg ut med at kun ca 1600 nye boliger er beregnet å komme i kommuneplanperioden, mens det er angitt et betydelig langsiktig potensial (6800 boliger). Dette gjelder i all hovedsak beregnet fortettingspotensial i den eksisterende bebyggelsen i bydelen.

Tabell 2: Kartlagt og beregnet boligpotensial etter bydel og utbyggingsperiode

Bydel	2012-24	2025-	Sum
Sentrum	3 091	3 578	6 669
Strinda-Lade	6 239	6 818	13 057
Ranheim	5 548	11 739	17 287
Nardo	4 906	4 232	9 138
Byåsen	1 625	6 824	8 449
Heimdal-Tiller-Byneset	6 523	8 760	15 283
Trondheim i alt	27 932	41 950	69 882



Figur 1: Kart med bydelene

To scenarioer

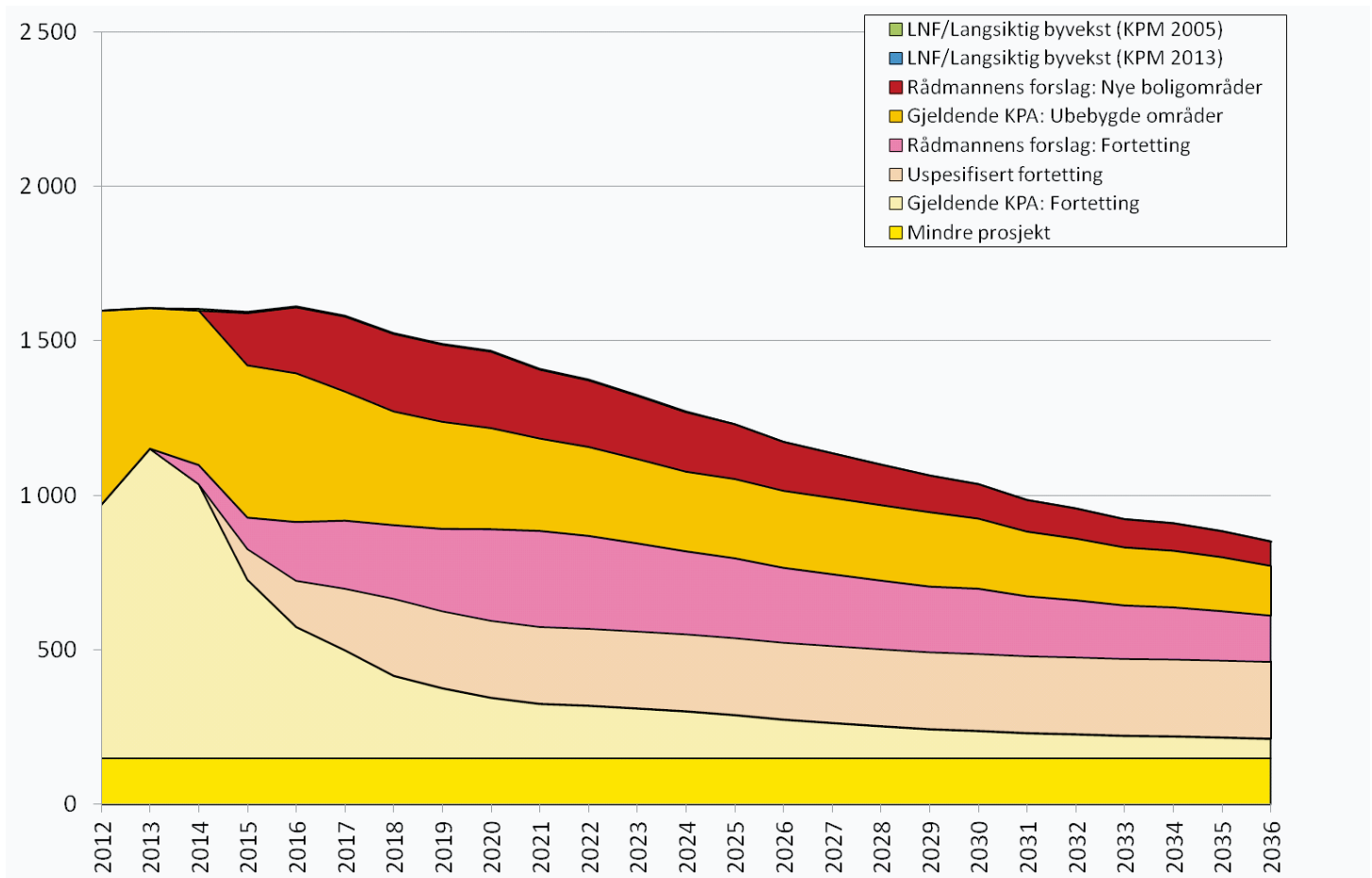
Nedenfor presenteres to scenarioer for boligbyggebehovet: Et moderat alternativ basert på forutsetningene i befolkningsprognose for Trondheimsregionen 2012-40 (TR2012) der den høye befolkningsveksten de siste årene videreføres i noen år før den avtar i tråd med SSBs middel framskrivingsalternativ (MMMM), og et alternativ med høy vekst basert på SSBs alternativ med høy innvandring (MMMh) og dermed videreføring av dagens høye vekst. De to alternativene innebærer et samlet behov på henholdsvis ca 19500 og 23700 boliger i løpet av kommuneplanperioden. Det høyeste alternativet kan forstås som et beredskapsnivå, hvor det tas høyde for høyere befolkningsvekst enn det som ligger til grunn for befolkningsprognosen TR2012 og/eller endringer i befolkningens boligkonsum i retning av at det i framtida vil bo færre personer i gjennomsnitt i boligene enn i dag.

Scenario 1: Boligbygging som forutsatt i befolkningsprognosen (TR2012)

Med et behov på 19500 nye boliger i kommende kommuneplanperiode og videre utvikling som forutsatt i prognosen vil det være tilstrekkelig tilgang på boligarealer gjennom mer enn to hele kommuneplanperioder. Med dette scenarioet vil ca 75 prosent av boligbyggingen i kommuneplanperioden komme innenfor dagens tettstedsområde (SSBs tettstedsavgrensning 2011).

Tabell 3: Boligbygging som forutsatt i befolkningsprognosen (TR2012) etter områdekategori og utbyggingsperiode

Boligbygging med moderat vekst	2012-24	2025-	Sum
Gjeldende KPA: Fortetting	5 401	1 489	6 890
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	5 122	3 701	8 823
Forslag KPA: Fortetting	2 537	3 383	5 920
Forslag KPA: Nye boligområder	2 211	1 904	4 115
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	43	7 364	7 407
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	0	5 217	5 217
Uspesifisert fortetting	2 200	27 360	31 510
Mindre prosjekt	1 950		
Sum	19 464	50 418	69 882



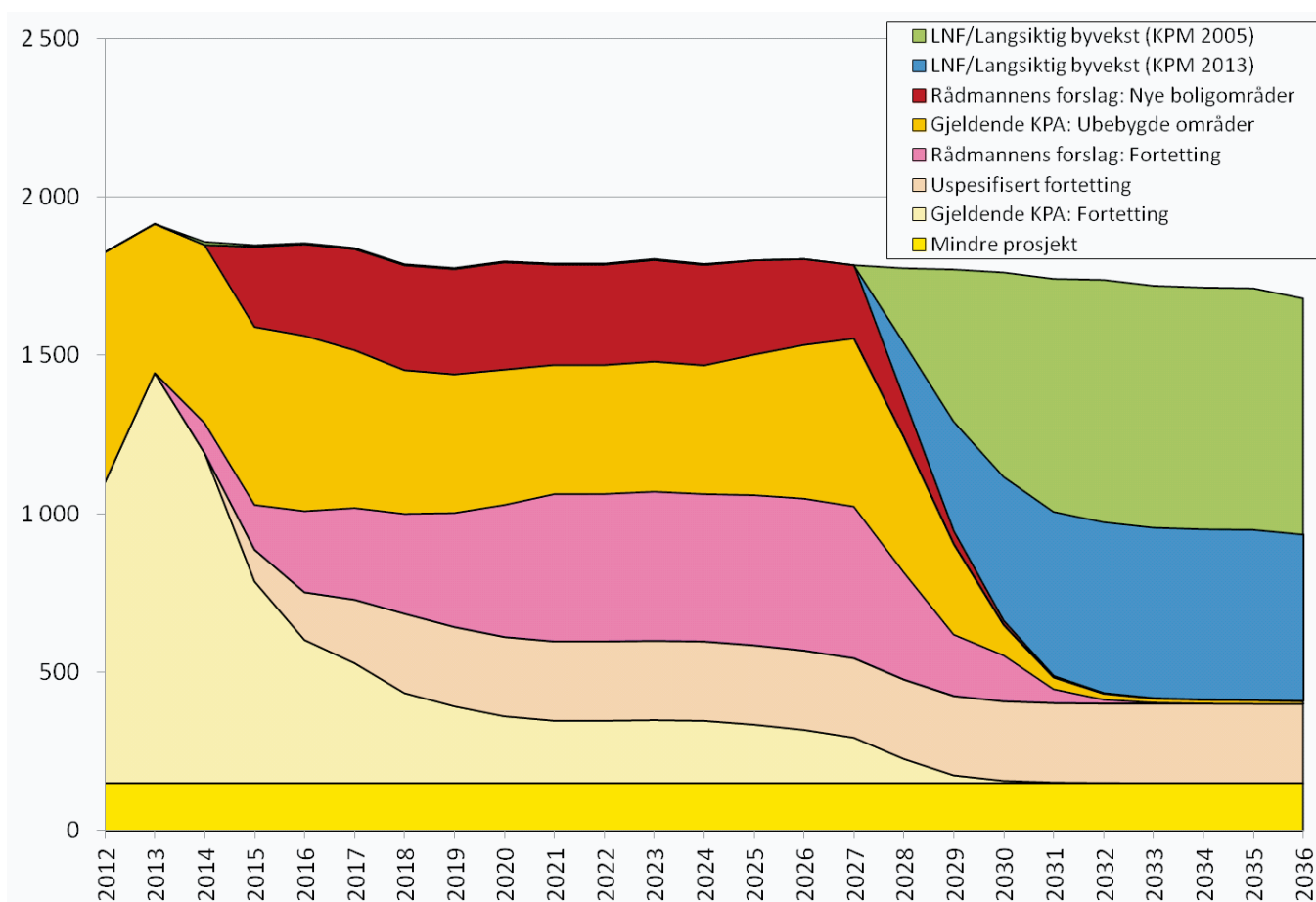
Figur 2: Boligforsyning 2012-36 scenario 1 etter områdekategori

Scenario 2: Boligbygging med høy vekst

Med høy befolkningsvekst vil det også være tilstrekkelig tilgang på boligarealer i flere år utover utløpet av kommende kommuneplanperiode. Med dette scenarioet vil ca 74 prosent av boligbyggingen i kommuneplanperioden komme innenfor dagens tettstedsområde.

Tabell 4: Boligbygging med høy vekst etter områdekategori og utbyggingsperiode

	2012-24	2025-	Sum
Gjeldende KPA: Fortetting	6 281	609	6 890
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	6 324	2 500	8 823
Forslag KPA: Fortetting	3 745	2 175	5 920
Forslag KPA: Nye boligområder	3 135	980	4 115
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	45	7 362	7 407
LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	0	5 217	5 217
Uspesifisert fortetting	2 200	27 360	31 510
Mindre prosjekt	1 950		
Sum	23 679	46 203	69 882



Figur 3: Boligforsyning 2012-36 scenario 2 etter områdekategori

Vedlegg 1: Boligforsyning etter bydel og arealbrukskategori

Tabell 5: Boligforsyning etter bydel og arealbrukskategori – samlet potensial og to utbyggingsscenarier

	Bydel	2012-24									2025-							
		Gjeldende KPA: Fortetting	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Forslag KPA: Fortetting	Forslag KPA: Nye boligområder	LNF/Langsigtig byvekst (KPM 2005)	LNF/Langsigtig byvekst (KPM 2013)	Uspesifisert fortetting	Mindre prosjekt	Sum	Gjeldende KPA: Fortetting	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Forslag KPA: Fortetting	Forslag KPA: Nye boligområder	LNF/Langsigtig byvekst (KPM 2005)	LNF/Langsigtig byvekst (KPM 2013)	Uspesifisert fortetting og mindre prosjekt	Sum
Samlet potensial	Sentrum	1076	0	1600	0	0	0	218	197	3091	0	0	735	0	0	107	2736	3578
	Strinda-Lade	2607	2024	865	248	0	0	258	237	6239	0	468	0	0	2541	545	3264	6818
	Ranheim	730	3524	0	725	0	0	292	276	5548	0	183	0	0	4296	3512	3748	11739
	Nardo	1060	492	2720	173	0	0	222	239	4906	0	136	0	0	0	1053	3043	4232
	Byåsen	536	54	0	0	0	0	523	512	1625	0	0	0	0	0	0	6824	6824
	Heimdal-Tiller-Byneset	881	1452	0	2969	46	0	687	488	6523	0	490	0	0	524	0	7746	8760
	Trondheim i alt	6890	7546	5185	4115	46	0	2200	1950	27932	0	1277	735	0	7361	5217	27360	41950
Scenario 1	Sentrum	814	0	836	0	0	0	218	197	2065	262	0	1499	0	0	107	2736	4603
	Strinda-Lade	1898	1048	388	142	0	0	258	237	3971	709	1444	477	106	2541	545	3264	9086
	Ranheim	508	2606	0	420	0	0	292	276	4102	222	1102	0	305	4296	3512	3748	13185
	Nardo	984	289	1313	94	0	0	222	239	3140	76	339	1407	79	0	1053	3043	5998
	Byåsen	443	47	0	0	0	0	523	512	1524	93	7	0	0	0	0	6824	6924
	Heimdal-Tiller-Byneset	755	1133	0	1556	43	0	687	488	4662	126	809	0	1413	527	0	7746	10621
	Trondheim i alt	5401	5122	2537	2211	43	0	2200	1950	19464	1489	3701	3383	1904	7364	5217	27360	50418
Scenario 2	Sentrum	965	0	1199	0	0	0	218	197	2579	111	0	1136	0	0	107	2736	4089
	Strinda-Lade	2297	1511	598	196	0	0	258	237	5096	310	981	267	52	2541	545	3264	7961
	Ranheim	630	3063	0	576	0	0	292	276	4838	100	644	0	149	4296	3512	3748	12449
	Nardo	1047	389	1948	132	0	0	222	239	3977	13	239	772	41	0	1053	3043	5161
	Byåsen	502	52	0	0	0	0	523	512	1589	34	2	0	0	0	0	6824	6859
	Heimdal-Tiller-Byneset	841	1308	0	2231	45	0	687	488	5600	40	634	0	738	525	0	7746	9683
	Trondheim i alt	6281	6324	3745	3135	45	0	2200	1950	23679	609	2500	2175	980	7362	5217	27360	46203

Vedlegg 2: Boligfeltoversikt

Tabell 6: Boligfelt sortert etter bydel og utbyggingsperiode.

Boligfeltnavn	Bolig-potensial	Forutsatt utbyggingsperiode		Kategori	Planstatus
		Frå	Til		
Sentrum					
Ilsvika, Sjøflyhavna	140	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Elgeseter gate 16 og 18	100	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Magnus den Godes gt. 24	55	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Ilsvikveien 18	25	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Munkhaugveita / Schults gate m.fl.	21	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nedre Bakklandet 83/85 og Inn	18	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Hanskemakerbakken 2B og Koefoedgeilan 2A og 2B m.fl.	16	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Weidemanns vei 41	120	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Grensen 6-16, Høgskoleveien 2-4, samt gnr 405bnr 197, 198	100	2014	2016	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Hans Nissens gate 3	97	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Mellomila 57	80	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Olav Tryggvasons gate 17, 19, 21 og 23	43	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Dyrborg	41	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Mellomveien 18A, B, C, D	40	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Jarleveien 4	22	2014	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Veisletten Alle' 13	20	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Kongens gate 23, 27, 29 og 31	8	2014	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Lilleby byomforming	1500	2015	2020	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Trolla seniorboliger	30	2015	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Kanalen	200	2017	2019	Gjeldende KPA: Fortetting	Ikke igangsatt
Nyhavna	735	2025	2030	Forslag KPA: Fortetting	Ikke igangsatt
Del av Elsterparken	107	2025	2028	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Strinda-Lade					
Persaunet	161	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Gildheimsvegen 3	97	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS Kjøpesenter	81	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nedre Bergheim	41	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Jonsvannsvegen 132	39	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Brøsetvegen 26 og 28	18	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Thoning Owesens gate 27 (endr)	16	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Haakon VIIIs gate 9	500	2013	2017	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Devlesvingen 48	16	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Dalkantvegen 16	9	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Lade allé	700	2014	2017	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Lade. Leangen senterområde	600	2014	2017	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Persaunvegen 54	72	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Fernanda Nissens veg 43	35	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Bjørkhaugvegen 27	25	2014	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Brøset	1800	2015	2020	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Granåsen vest (Bilby Tunga)	248	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Dragvoll nord (1)	117	2015	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Leangen senter nord	115	2015	2017	Gjeldende KPA: Fortetting	Ikke igangsatt
Dragvoll nord (2)	107	2015	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
KDP Lade-Leangen S1-A2	82	2015	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Ikke igangsatt
Leangen travbane (Tungavegen 1)	865	2016	2021	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Dragvoll B	1438	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt
Dragvoll C	1103	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt

Boligfeltnavn	Bolig- potensial	Forutsatt utbyg- gingsperiode		Kategori	Planstatus
		Fra	Til		
Øvre Rotvoll, vest (nr 35)	545	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Dragvoll nord (6)	243	2025	2029	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Dragvoll nord (5)	225	2025	2029	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Ranheim					
Granåsen øst (Miljøbyen Granåsen)	319	2012	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstad gård og park (1)	286	2012	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Ranheim vestre/Nedre Humlehaugen	256	2012	2015	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Ranheimsfjæra vest	220	2012	2015	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstadfjæra, tomt B5 og B6	140	2012	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Reppe, Sveen	76	2012	2013	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Presthusvegen 31 a og b	50	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Rotvoll nedre (Sjøhaven)	41	2012	2012	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Olverdalen	22	2012	2013	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Svenskjordet	16	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Overvik 20/1, vest for Brattv	8	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Være Bergstua	4	2012	2013	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Sæterbakken og Tjønlien	127	2013	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Christian Bloms veg 4, omsorg	74	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Være østre (1)	69	2013	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Fykenvegen 30	15	2013	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstad gård og park (2)	8	2013	2013	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstad gård og park B5-6	4	2013	2013	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Peder Myhres veg 2	350	2014	2017	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Tesliåsen med tilhørende områder	179	2014	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstadfjæra B4	176	2014	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Vikåsen øvre	100	2014	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Stokkan nedre. Del av gnr 42 bnr 2	50	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Utsikten 1 og Jakobsli Vestre 3	22	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Granåslia 32	18	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Anders Søyseths veg 10	16	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Sjøvegen-området	12	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Fortunalia øst	407	2015	2019	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Steinhaugen, Reppe	268	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Ranheim	195	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Granås nord	173	2015	2017	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Grilstadfjæra N4	138	2015	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Dragvoll nord (3)	127	2015	2019	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Deler av Være østre	89	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Grilstadfjæra B3	245	2016	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Ranheimsfjæra øst	150	2016	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstadfjæra B2	30	2016	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Grilstadfjæra B1	28	2016	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Vikåsen øvre, øst	357	2017	2021	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Sveen øst	114	2017	2019	Gjeldende KPA: Fortetting	Ikke igangsatt
Vikåsen sør	4047	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt
Charlottenlund østre	1959	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Øvre Rotvoll, sør (nr 38)	794	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Deler av Presthus gård	363	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Fortunalia øst	249	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt
Dragvoll nord (4)	183	2025	2029	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Reppe Selberg	171	2025	2028	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Reppevegen 80, parsell B	114	2025	2028	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Øvre Rotvoll, nord (nr 36)	111	2025	2028	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt

Boligfeltnavn	Bolig-potensial	Forutsatt utbyg-gingsperiode		Kategori	Planstatus
		Fra	Til		
Nardo					
Hornebergvegen, Fossegrenda	154	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Utleir østre	128	2012	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Røstad, Bratsberg	44	2012	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Krokstien 16, 18 og 20	8	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Lerkendal Park	540	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Tomset Nord (86/1)	127	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Øysteins Møylas veg 25 og 27	18	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Rimfaksevegen	12	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Klæbuveien 175	9	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Sorgenfrivegen 12, 14, 16 og 18	374	2014	2016	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Ullins veg 29	20	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Steinan nedre	392	2015	2019	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Utleir	173	2015	2019	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Foldal	58	2015	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Tempe byomforming, Nardo	1686	2016	2021	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Tempe byomforming, Nidarvoll	660	2016	2021	Forslag KPA: Fortetting	Igangsatt
Bratsberg	178	2017	2050	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Foldal Gård	980	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt
Kastbrekka	73	2025	2027	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2013)	Ikke igangsatt

Byåsen

Høyeggen/Buenget	82	2012	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
General Bangs veg 56 og 58	34	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Byåsveien 180	22	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Brandhaugen/Åsvang, midtre de	18	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Ivar Aasensv (BUL-hytta)	5	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Havstein gård (gårdstunet)	54	2013	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Selsbakkvegen 3 og 5	28	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Gamle Åsvei 51	16	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nordre Hallsetveg 18	15	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Kvitsteinvegen 110-116	14	2013	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Midelfartsveg 30, Munkvoll gård	180	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Marienburg, søndre del (parkeringshus)	80	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Havsteinbakken 7, 7 B og 7 C	16	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Øvre Marienlyst 3	14	2014	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Osloveien 140	12	2014	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt

Heimdal-Tiller-Byneset

Lund østre	310	2012	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Heimstad Nordre og deler av Hårstad Minde	168	2012	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Okstad Østre (B3-B11) Del av gnr. 320 bnr. 2, 63	48	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Tonstadbrinken 20	43	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nypansletta	32	2012	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Øvre Flatåsveg 3	21	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Midteggen 29	20	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Ringvålvegen 54 og 58	20	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Kroppan gård	12	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Spondal sentrum v/skolen	7	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Sandbakkvegen 47	7	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Kulsås nord	6	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Harald Torps veg - Skjettengr	1	2012	2012	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Saupstadsenteret (tidl. Parke	225	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan

Boligfeltnavn	Bolig- potensial	Forutsatt utbyg- gingsperiode		Kategori	Planstatus
		Fra	Til		
Tonstadbrinken østre	80	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Tillerbyen øst, felt X1	75	2013	2015	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Kattem (Ustmyren Søndre 176/1)	71	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nordli (Bosberg)	70	2013	2035	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Tillerbyen øst 1, y-feltet	40	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Nedre Flatåsvei 2	40	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Per Halvorsens veg m.m.	35	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Hårstad Minde, Tillerringen 150 og 152	22	2013	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Vedtatt plan
Elvheim, Rye gnr 259 bnr 17 m.fl.	18	2013	2018	Gjeldende KPA: Fortetting	Vedtatt plan
Tillerringen 170 A og B	300	2014	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Skjetnan nedre	200	2014	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Tillerringen 163	125	2014	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Kirkeringen 1	75	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Lund Østre, felt B8	34	2014	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Igangsatt
Mule Jensgård/ Dragen, gnr 224/2	19	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Kolsås	18	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Heimdalsvegen, gnr 199 bnr 7, 8, 25 og 85	17	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Heimdalsvegen, gnr 119/7,8,25 og85	16	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Sivert Thonstads vei 29 og Vestre Rosten 56	10	2014	2015	Gjeldende KPA: Fortetting	Igangsatt
Okstad Østre, Deler av gnr 320 bnr 2	8	2014	2014	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Igangsatt
Okstad østre A2	8	2014	2014	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Igangsatt
Hallstein Gård	950	2015	2020	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Solberg	654	2015	2020	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Lundåsen	631	2015	2020	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Høiseth Lund vestre	325	2015	2019	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Del av eiendom Skjetlein vgs.	284	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Kattenskogen	160	2015	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Nedre Flatåsveg II	53	2015	2017	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Nedre Flatåsveg I	40	2015	2017	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Oust vestre	32	2015	2017	Forslag KPA: Nye boligområder	Ikke igangsatt
Spongdal	30	2015	2024	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt
Spongdal (3)	4	2015	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Rye	110	2019	2060	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt
Lund Østre C	524	2025	2030	LNF/Langsiktig byvekst (KPM 2005)	Ikke igangsatt
Flatås nordre	364	2025	2029	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Ikke igangsatt

Befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene

SÅR 04.06.2012

I dette notatet gis en beskrivelse av befolkningsutviklingen i grendekretsene Bratsberg, Spongdal, Rye og Nypvang de siste årene og forventet utvikling i kommende kommuneplanperiode (2012-24) basert på fjorårets befolkningsprognose (MH2011). Avslutningsvis gis det anbefaling av omfang på boligbyggingen i grendekretsene med sikte på å sikre tilstrekkelig fornyelse av befolkningen og derigjennom sikre grunnlaget for det lokale tjenestetilbudet i grendesentrene.

Boligbygging og befolkningsutvikling 2000-2011

De siste 12 årene har folkemengden i grendekretsene økt med ca 1000 personer. Den største økningen skjedde på Nypvang, Spongdal og Bratsberg, som alle hadde rundt 30 prosent vekst, mens folketallet på Rye kun økte med 3 prosent i denne perioden. Barnetallsutviklingen følger til dels samme mønster, med særlig sterk vekst i Nypvang, både i 1-5- og 6-12-årsgruppene. I Bratsberg og Spongdal er det litt forskjellig utvikling i de to aldersgruppene. Det skyldes at den sterkeste befolkningsveksten har skjedd på forskjellig tidspunkt i de to områdene (Bratsberg: 2006-11, Spongdal: 2000-04). På Rye har barnetallene gått tilbake, men de tre siste årene har aldersgruppa 1-5 år igjen økt noe.

Det er god skolekapasitet i alle kretsene utenom Nypvang, hvor kapasiteten allerede er sprengt og barnetallet fortsatt ligger an til å øke de kommende årene.

Tabell 1: Boligbygging og befolkningsutvikling 2000-2011

	Boligbygging 2000-11		Folkemengden i alt				Endring i barnetall		Skolekapasitet		
	Sum	Gj.snitt	2000	2012	Befolkningsvekst	Prosent vekst	1-5 år	6-12 år	6-12 år 1.1.2012	Normal-kapasitet	Over/under kapasitet
Bratsberg	73	6	727	930	203	27,9%	22	4	93	140	47
Spongdal	114	10	1 036	1 392	356	34,4%	-1	50	142	175	33
Rye	95	8	1 415	1 462	47	3,3%	-13	-33	125	175	50
Nypvang	177	15	1 295	1 711	416	32,1%	49	38	181	175	-6
Sum	459	38	4 473	5 495	1 022	22,8%	57	59	541	665	124

Befolkningsprognose 2012-2024

I fjorårets befolkningsprognose for Trondheimsregionen (MH2011) er den framtidige boligbyggingen som utgangspunkt dimensjonert med sikte på å opprettholde befolkningsstrukturen i grendekretsene. Samtidig er det tatt hensyn til de allerede vedtatte boligplanene.

Prognoseresultatene viser høyere befolkningsvekst i Bratsberg enn i de andre kretsene. Bratsberg får også betydelig økning i barnetallet og vil nærme seg kapasitetsgrensen ved utgangen av kommuneplanperioden. Også på Rye ligger med de angitte boligbyggefotutsetningene an til en vekst i barnetallet. Denne veksten kommer som nevnt etter en periode med nedgang og kan anses som en normalisering av situasjonen. Med denne utviklingen vil det fortsatt være god skolekapasitet på Rye. På Spongdal og Nypvang holder barnetallene seg tilnærmet på samme nivå som i dag. Spongdal vil ha noe ledig kapasitet, mens det på Nypvang fortsatt vil være flere barn enn skolen er dimensjonert for.

Tabell 2: Boligbygging og befolkningsutvikling 2012-2024

	Boligbygging 2012-24		Folkemengden i alt				Endring i barnetall		Skolekapasitet		
	Sum	Gj.snitt	2012	2025	Befolkningsvekst	Prosent vekst	1-5 år	6-12 år	6-12 år 1.1.2025	Normal-kapasitet	Over/under kapasitet
Bratsberg	77	6	920	1 108	188	20,5 %	15	34	128	140	12
Spongdal	61	5	1 381	1 474	93	6,7 %	-8	-3	143	175	32
Rye	80	6	1 444	1 537	94	6,5 %	17	10	135	175	40
Nypvang	35	3	1 739	1 874	135	7,8 %	-6	-4	186	175	-11
Sum	254	20	5 484	5 994	510	9,3 %	18	36	592	665	73

Boligbyggebehov for stabil befolkningsutvikling

Dersom man lykkes i å opprettholde noenlunde jevnstore barnekull i grendekretsene, vil det over tid også bidra til tilstrekkelig fornyelse og derigjennom sikre grunnlaget for det lokale tjenestetilbudet. Samtidig er det begrenset hvor sterk vekst det bør tilrettelegges for i grendekretsene. Dette er tydeliggjort blant annet i den vedtatte strategien i IKAP (3e): *”Boligbygging i bygde-/lokalsentra skal ha et omfang som er tilpasset senterets offentlige og private service, og skal som hovedregel ikke legges til grunn som del av boligforsyningen i kommunen.”*

Med dette som utgangspunkt gis det her en anbefaling om hvor mange boliger som det kan tilrettelegges for i grendekretsene i kommende kommuneplanperiode. Anslagene er gjort skjønsmessig basert på resultatene fra befolkningsprognosen (MH2011). I tabellen er også kartlagt potensial i kjente felt angitt. Detaljer om hvert enkelt felt er angitt i egen tabell.

Kommuneplanens arealdel 2012 - 2024, offentlig ettersyn

Fra bygningsrådets vedtak 26.06.2012:

PUNKT 6:

Trondheim kommune baserer befolkningsprognosen på SSBs mellomalternativ, og boligbehov er basert på disse prognosene. Bygningsrådet ber om at befolkningsprognose og boligbehov i arealplanperioden kvalitetssikres i høringsperioden med tanke på å fange opp endringer. Herunder må kjent tilflytting som ikke er fanget opp i SSBs prognoser legges inn (eksempelvis flere studieplasser i Trondheim og konsekvenser av Stortingets vedtak om flytting av kampflybase til Ørland). Det samme gjelder eventuelle nye faktorer, som økt tilflytting til Norge fra euro-sonen grunnet euro-krisen. For bolig må det foretas en kritisk gjennomgang av realismen i at de arealene som allerede ligger inne faktisk blir utbygd i planperioden.

FLERTALLSMERKNAD – FrP, Ap, H: Befolkningsframskrivninger

Ulike befolkningsframskrivninger fremstår som usikre. Kommuneplanens arealdel må ta høyde for at befolkningsveksten blir høyere enn antatt, og at boligbehovet blir deretter. Det er mer fornuftig og forutsigbart å ha ferdigregulerte boligområder som i verste fall ikke blir utbygd grunnet lav etterspørsel, enn å oppleve en stadig mangel på regulert boligareal med tilhørende høye boligpriser.

Tabell 3: Anslått boligbyggebehov 2012-2024 og kartlagt potensial

	Anslått boligbyggebehov		Kartlagt potensial
	2012-2024		
	Per år	Sum	
Bratsberg	3	39	222
Spongdal	5	65	62
Rye	5	65	187
Nypvang	3	39	28

Tabell 4: Kartlagt boligpotensial i kjente felt

Navn	Boligpotensial	Utbyggingsperiode	
		Fra	Til
Røstad, Bratsberg	44	2013	2016
Bratsberg	178	2017	2050
Sum Bratsberg	222		
Spongdal	30	2014	2023
Spongdal 3 (Høyem)	4	2014	2016
Spongdal sentrum v/skolen	8	2013	2013
Mule Jensgård/ Dragen, gnr 224/2	19	2013	2015
Sum Spongdal	62		
Rye	110	2019	2060
Nordli (Bosberg)	53	2013	2030
Elvheim, Rye gnr 259 bnr 17 m.fl.	24	2013	2018
Sum Rye	187		
Nypansletta	28	2013	2014
Sum Nypvang	28		

Bratsberg

I prognosen er det forutsatt ca 6 boliger per år i gjennomsnitt. Dette gir sterkt samlet befolkningsvekst og sterk vekst i barnetallene. For å unngå for sterk vekst i barnekullene anbefales en litt lavere utbyggingstakt (3 per år). Røstad-feltet kan dekke hele dette behovet alene. I tillegg er det avsatt et framtidig boligområde i gjeldende arealdel som kan dekke det langsiktige behovet.

Spongdal

I prognosen er det forutsatt ca 5 boliger per år. Dette nivået antas å gi en hensiktsmessig befolkningsutvikling på Spongdal over tid. Kjente felt kan dekke det aller meste av behovet i kommende kommuneplanperiode. I tillegg vil det erfaringsmessig komme noen nye boliger også utenfor disse feltene.

Rye

I prognosen er det forutsatt ca 6 boliger per år. Dette kan over tid gi litt høy vekst i barnetallene. Det anbefales derfor litt lavere utbyggingstakt (5 per år). De nylig regulerte feltene Nordli og Elvheim vil kunne dekke behovet for nye boliger gjennom hele kommuneplanperioden. I gjeldende arealdel er det i tillegg avsatt et større felt vest for bebyggelsen. Det vil ikke være behov for å starte utbygging i det området i kommende kommuneplanperiode.

Nypvang

I prognosen er det forutsatt i gjennomsnitt 3 boliger per år. Det meste av dette gjelder ferdigstilling av utbyggingen på Nypansletta, som har vist seg å bli bygd ut raskere enn det som ble forutsatt i fjorårets prognose. Befolkningsveksten på Nypvang har vært svært høy de siste årene, og det er ønskelig å dempe den videre boligutbyggingen. Det anbefales derfor ikke å tilrettelegge for nye felt på Nypvang i kommende kommuneplanperiode.

Kommuneplanens arealdel 2012-2024 - Sluttbehandling: Befolkningsprognose, boligbehov og boligpotensial

05.11.2012

Innledning

I behandlingen av høringsforslaget til kommuneplanens arealdel 2012-24 ba bygningsrådet om kvalitetssikring av befolkningsprognosen og boligbehovsberegningen og en kritisk gjennomgang boligpotensialet som ble lagt til grunn for forslaget (punkt 6 i vedtaket samt flertallsmerknad om befolkningsframskrivninger fra FrP, Ap og H). I dette notatet drøftes de nevnte punktene i vedtaket og merknaden og det presenteres oppdaterte tall på befolkningsutvikling, boligbehov og boligpotensial.

Sammendrag

Årets befolkningsprognose for Trondheimsregionen (TR2012) viser litt lavere befolkningsvekst i Trondheim enn den som ble lagt til grunn for høringsforslaget. Dette innebærer i utgangspunktet litt lavere boligbyggebehov i kommuneplanperioden. En forbedret metode for beregning av boligbyggebehovet gir litt høyere behovstall enn tidligere. I sum gir dette tilnærmet samme boligbyggebehov som det som ble lagt til grunn i høringsforslaget.

Boligbyggebehovsberegningen basert på den ordinære befolkningsprognosen anses som tilfredsstillende for å vise en sannsynlig utvikling for Trondheim og regionen i kommende kommuneplanperiode. Beregningene tar høyde for ulike boligtypesammensetning i eksisterende og nye boliger og for økning i studentbefolkningen. Eventuelle virkninger av etablering av kampflybase på Ørlandet anses som små og usikre og virkningene av den økonomiske krisen i Europa ligger allerede inne i forutsetningene om høy innvandring de nærmeste årene.

For å ta ytterligere høyde for usikkerhet knyttet til hvor stor befolkningsveksten kan bli er det gjort en alternativ beregning basert på SSBs prognose med høy innvandring. Forskjellen i beregnet boligbyggebehov mellom middels og høyt innvandringsalternativ er relativt moderat, og det kartlagte boligpotensialet basert på rådmannens forslag vil kunne dekke det beregnede behovet i hele 12-årsperioden også ved høy innvandring.

Befolkningsprognose og boligbehovsberegning i KPA

Boligbyggebehovsberegningene som ble lagt til grunn i høringsforslaget var basert på fjorårets befolkningsprognose for Trondheimsregionen (MH2011), der det var forutsatt

samme befolkningsvekst som i SSBs framskrivningsalternativ MMMM fra 2011.

I årets befolkningsprognose for Trondheimsregionen (TR2012), der årets MMMM-alternativ fra SSB er lagt til grunn, blir veksten i Trondheim litt lavere. Dette skyldes blant annet litt lavere fruktbarhetsnivå og effekter av at det benyttes ett år nyere flyttedata i beregningsgrunnlaget (2007-2011). Dette gir noe lavere innenlandsk nettoflytting til Trondheimsregionen i SSBs beregninger. Årets prognose innebærer derfor i utgangspunktet litt lavere boligbyggebehov enn i fjorårets prognose.

I prognosen for Trondheimsregionen forutsettes det at den enkelte kommunes andel av veksten i regionen videreføres på samme nivå som siste ti år. Dette betyr en høyere vekst i Trondheim enn det SSBs MMMM-alternativ viser for Trondheim.

Prognoseforutsetninger

I befolkningsframskrivningene fra SSB, og i Trondheimsregionens egen prognose, videreføres observerte utviklingsmønstre i innenlandsk flytting de siste fem årene, men det tas også høyde for endringer, blant annet ved at det forutsettes fortsatt økt levealder i befolkningen og endringer i netto innvandring til landet (reduisert innvandring og økt gjenutvandring av personer som tidligere har innvandret). Videre tar utviklingen i framtidig fruktbarhetsnivå høyde for endringer i innslaget av innvandrere.

Forutsetningene om fruktbarhet og dødelighet er basert på analyser av utviklingstendensene på disse områdene og må anses som robuste. Forutsetningene om innenlandsk flytting er en videreføring av det observerte mønsteret de siste fem årene. Det tas ikke hensyn til bakenforliggende faktorer, som for eksempel ekstraordinære næringsetableringer. Hvor sannsynlig det observerte flyttemønsteret er vil derfor variere, avhengig av hva som faktisk har skjedd og hva som vil skje av større endringer i sysselsettingen i den enkelte region.

Den største usikkerhetsfaktoren i prognoseforutsetningene ligger sannsynligvis i hvordan innvandringen vil utvikle seg. I SSBs MMMM-alternativ er det forutsatt fortsatt høy innvandring til Norge de første fire årene (netto innvandring over 40000 per år) og deretter gradvis nedgang til under 15000 per år rundt 2050. Forutsetningen om redusert innvandring er basert på en relativ nedgang i inntektsnivået i Norge sammenlignet med gjennomsnittet i OECD-landene.

Boligbyggebehov

I årets befolkningsprognose er det innført en forbedret metode for beregning av boligbyggebehovet. I beregningene tas det nå hensyn til hvilke boligtyper som planlegges. Den planlagte boligbyggingen i Trondheim inneholder et mindre innslag av småhusbebyggelse og større innslag av leiligheter enn i eksisterende boligmasse. I de nye beregningene forutsettes det derfor at det i gjennomsnitt vil bo færre personer i nye boliger (1,76) enn i eksisterende boliger (1,93) og at boligbyggebehovet må oppjusteres tilsvarende.

I sum gir vekstforutsetningene i årets prognose (TR2012) og den nye beregningsmetoden tilnærmet samme boligbyggebehov som det som ble lagt til grunn i høringsforslaget: I underkant av 20000 nye boliger i perioden 2012-24 (ca. 1500 per år).

Forhold som kan føre til økt tilflytting og større boligbehov

Trondheimsregionens befolkningsprognose, som er basert på SSBs MMMM-alternativ og tilhørende boligbyggebehovsberegning, anses som tilfredsstillende for å vise en sannsynlig utvikling for Trondheim og regionen i kommende kommuneplanperiode. Men for å sikre tilstrekkelig planberedskap bør det i tillegg tas høyde for økt arealbehov som følge av høyere vekst enn i den ordinære befolkningsprognosen.

Nedenfor gis en nærmere analyse av faktorer som kan bidra til høyere befolkningsvekst i Trondheim: Endringer i studentmengden, større økning i sysselsettingen og økt innvandring.

Endringer i studentmengden

Antall studenter varierer som følge av endringer i studentkullene, studietilbøyeligheten og innslaget av utenlandske studenter. I 2009 anslo SSB en økning i antall studenter på landsbasis på rundt to prosent per år de første årene og deretter gradvis lavere vekst fram mot 2020, forutsatt uendret studietilbøyelighet i befolkningen. I årene som har gått har økningen vært betydelig høyere enn forutsatt, dels som følge av økning i antall utenlandske studenter og dels på grunn av høyere studietilbøyelighet i den norske befolkningen. I Trondheim har studenttallsveksten vært enda større enn veksten på landsbasis (ca 4 % pr år). Dette innebærer at Trondheim har styrket sin rolle som studieby de siste årene.

Selv om det har vært sterk vekst i studenttallet i Norge noen år er det grunn til å anta at veksten de kommende årene likevel vil avta. Om man legger SSBs vekstberegninger fra 2009 til grunn og forutsetter at Trondheim beholder sin andel av studentene (13,8 prosent i 2011), ligger det an til at den samlede studentveksten de neste 12 årene blir i underkant av 1800. Til sammenligning økte studenttallet i Trondheim med nesten 4000 i løpet av treårsperioden 2008-11.

Boligbehovsberegningene er basert på statistikk over registrert befolkning og antall boliger. På grunn av innslaget av uregistrert befolkning blir personer per bolig lavere enn det reelt er. Forutsatt at andelen uregistrert befolkning er konstant er boligbehovet knyttet til uregistrert befolkning dermed ivaretatt i boligbehovsberegningene. Den siste befolkningsprognosen viser en årlig befolkningsvekst på ca 1,4 prosent per år i kommuneplanperioden, mens den beregnede studenttallsveksten er betydelig lavere (0,4 prosent). Dette tilsier at beregningsmåten tar godt høyde for boligbyggebehovet for uregistrerte studenter, også om studenttallsveksten blir høyere enn beregnet.

Større økning i sysselsettingen

Sysselsettingsveksten har vært betydelig i Trondheimsregionen de siste årene: Over 2000 per år de siste fem årene. Det meste av veksten har kommet i Trondheim (i underkant av 1600 per år). I befolkningsprognosen videreføres det innenlandske flyttemønsteret de siste årene og tar dermed høyde for fortsatt høy sysselsettingsvekst i regionen. En utvikling med enda høyere sysselsettingsvekst enn tidligere forutsetter

betydelig utvidelse av eksisterende virksomheter og/eller store nyetableringer. Det foreligger ingen kjente utvidelses- eller etableringsplaner innenfor Trondheims bo- og arbeidsmarkedsregion i en skala som tilsier en slik utvikling, men etablering av kampflybase på Ørlandet har vært omtalt som et mulig bidrag til økt vekst også i Trondheim.

Kampflybasen innebærer en betydelig sysselsettingsvekst. Etableringen omfatter om lag 1000 nye personer totalt på selve basen, fordelt på ca 700 ansatte og 200-300 vernepliktige. I tillegg vil det gi positive ringvirkninger for andre bransjer både i Ørland kommune og i omlandet.

Konsekvensene for Trondheim ligger dels i en mulig økning i antall pendlere fra Trondheim til Ørland for å dekke behovet for arbeidskraft og dels i form av leverandøroppdrag for bedrifter med base i Trondheim. Begge disse faktorene kan bidra til økt sysselsetting og høyere befolkningsvekst i Trondheim. På den annen side kan etableringen også føre til at flere velger å flytte fra Trondheim til Ørlandet og at færre flytter fra Fosenregionen til Trondheim. Dette vil i tilfelle bidra til lavere befolkningsvekst i Trondheim.

Det foreligger ingen beregninger av hvor store ringvirkninger kampflybasen kan gi i ulike deler av regionen. I følge Forsvarsdepartementets analyse "Personellmessige konsekvenser ved lokalisering av base for nye kampfly" (Asplan Viak 2009) bor ca 7 prosent av dagens ansatte tilknyttet kampflyaktiviteten på Ørland i Trondheim. Med tilsvarende pendlerandeler for de nye ansatte på kampflybasen betyr dette rundt 50 flere pendlere fra Trondheim. I analysen pekes det på at Trondheim kan tilføre Ørlandsregionen mangfold i sysselsetting og arbeidsplasser, men at reiseavstanden er så stor at Trondheim ikke fullt ut inngår i et felles bo- og arbeidsmarked med Ørland. Det pekes også på at noen av nabokommunene til Ørland har en næringsstruktur og kompetanse som gjør dem godt egnet til å dekke behovet for ny arbeidskraft på Ørlandet. I så fall vil kanskje pendlere fra Trondheim få mindre betydning.

Ringvirkningene for bedrifter i Trondheim som kan få leverandøroppdrag til kampflybasen er vanskelig å tallfeste. Trondheims relativt nære beliggenhet til basen gir et mulig fortrinn i konkurransen om slike oppdrag, men det vil være stor konkurranse, og det er uvisst hvor stor betydning geografisk nærhet vil ha i praksis. Det er en mulighet for at spesialiserte fagmiljø i andre landsdeler og andre land konkurrerer minst like sterkt om oppdragene.

Befolknings- og sysselsettingsveksten i Trondheim ligger an til å bli langt høyere enn den samlede effekten av kampflybaseetableringen på Ørlandet. I det perspektivet blir de eventuelle ringvirkningene for Trondheim relativt små og usikre. Det er derfor ikke grunnlag for å forvente vesentlig økt befolkningsvekst eller økt boligbehov i Trondheim som følge av kampflybasen.

Økt innvandring

Den høye nettoinnvandringen til Norge de siste årene, som også har bidratt til svært høy befolkningsvekst i Trondheim, må blant annet forstås som en effekt av den vanskelige økonomiske situasjonen i mange europeiske land. I forutsetningen om fortsatt høy

nettoinnvandring de første fire årene og deretter nedgang, ligger det at man antar at det fortsatt vil være høy arbeidsledighet i Europa, men at situasjonen etter hvert vil bedres, og at strømmen av arbeidssøkende avtar i takt med det.

Innvandring anses som den mest usikre faktoren i befolkningsprognosen. Derfor benyttes en alternativ prognose, basert på SSBs høyalternativ for innvandring, til å illustrere en utvikling med høyere innvandring enn forutsatt. Dette alternativet legger til grunn at inntektsforskjellene mellom Norge og resten av verden videreføres på dagens nivå og at nettoinnvandringen forblir på et høyt nivå (over 40000 per år fram til 2060). Med et slikt scenario vil også veksten i Trondheimsregionen og Trondheim kunne bli høyere enn i mellomalternativet.

Med samme beregningsforutsetninger som i den ordinære prognosen gir utviklingsalternativet med høy innvandring et beregnet boligbyggebehov på vel 23000 boliger i 13-årsperioden 2012-24 (1780 per år) - ca 3700 flere enn i den ordinære prognosen. Forskjellen mellom de to prognosene øker gradvis utover i perioden.

Boligpotensialet i KPA

Boligpotensialet er kartlagt ved hjelp av boligfeltbasen. Den inneholder utbyggingsprosjekt for bolig som er igangsatt eller regulert, og områder som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Basen omfatter prosjekt og områder med potensial for 10 boliger eller mer.

Boligfeltbasen oppdateres hovedsakelig en gang i året i forbindelse med befolkningsprognosearbeidet. Årets oppdatering ble ferdigstilt i juli, etter at høringsforslaget til ny arealdel ble sendt ut. På forespørsel fra bygningsrådet ble det gjennomført ny kvalitetssikring av datagrunnlaget. Resultatet av dette ble presentert i eget notat til bygningsrådet den 9.10.2012. I etterkant er også de områdene som bygningsrådet la til i høringen tatt inn i boligfeltbasen og det er gjort nye beregninger av boligpotensialet i disse områdene. Samtidig ble det også gjort noen mindre justeringer for andre felt.

I kjente boligfelt som inkluderer rådmannens forslag til nye utbyggingsområder er det i den oppdaterte boligfeltbasen kartlagt et potensial på 21700 boliger i kommuneplanperioden. Medregnet potensialet i de 20 områdene som bygningsrådet la til i høringen (7600) og anslått potensial i mindre fortettingsprosjekt (150 per år), summerer det samlede potensialet i kommuneplanperioden seg til 31250 boliger. Potensialet i framtidig tettbebyggelse i gjeldende arealdel på Flatås Nordre (364) og Dragvoll (1002) er ikke regnet med i dette tallet. Erfaringsmessig vil det oppstå nye fortettingsprosjekt som ikke er kartlagt i boligfeltbasen i dag. Dette potensialet kommer i tillegg.

