

Saksfremlegg

Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, november 2020

Arkivsak 20/33713

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Formannskapet tar saken om befolkningsutvikling og boligbygging til orientering.

Saken gjelder

Formannskapet i Trondheim kommune vedtok 4.2.2014 i sak 24/14, Befolkningsutvikling, boligbygging og skolekapasitet følgende: *"Formannskapet ber rådmannen jevnlig legge fram oversikt over boligbyggingen og data om faktisk og forventet befolkningsutvikling for kommunen som helhet og i bydeler eller soner."* Kommunedirektøren har etter dette lagt fram en orienteringssak om dette temaet to ganger per år.

Kommunedirektøren fremmer denne saken for å redegjøre om

- Befolkningsutvikling hittil i år
- Oppdatert statistikk over boligbyggingen
- Oppdatert boligfeltbase per 1.10.2020

Forrige orientering ble gitt formannskapet i Trondheim kommune 17.3.2020 i sak 53/20 *Orientering om befolkningsutvikling og boligbygging, mars 2020.*

Befolkningsutviklingen hittil i 2020

Trondheim hadde 205 332 innbyggere 1.7.2020. Dette var 2 269 flere enn 1.7.2019 og tilsvarer en prosentvis vekst på 1,1 per år (Tabell 1). Veksten var svak i første halvår i år, men foreløpige tall fra folkeregisteret viser at folketilveksten nærmer seg fjorårets nivå (Figur 1). Foreløpige tall fra folkeregisteret viste at det var 207 333 innbyggere i Trondheim i begynnelsen av november 2020. Dette gir en vekst på rundt 2 860 personer i forhold til samme tid i fjor (1,4 prosent).

Den lave befolkningsveksten 1. halvår skyldes hovedsakelig nedgang i flytteoverskuddet med rundt 400 personer (Figur 2). Det finnes ikke nyere tall enn 1. halvår som viser utviklingen i flytting til og fra Trondheim, men befolkningsutviklingen i høst tyder på at flytteoverskuddet i Trondheim har økt igjen.

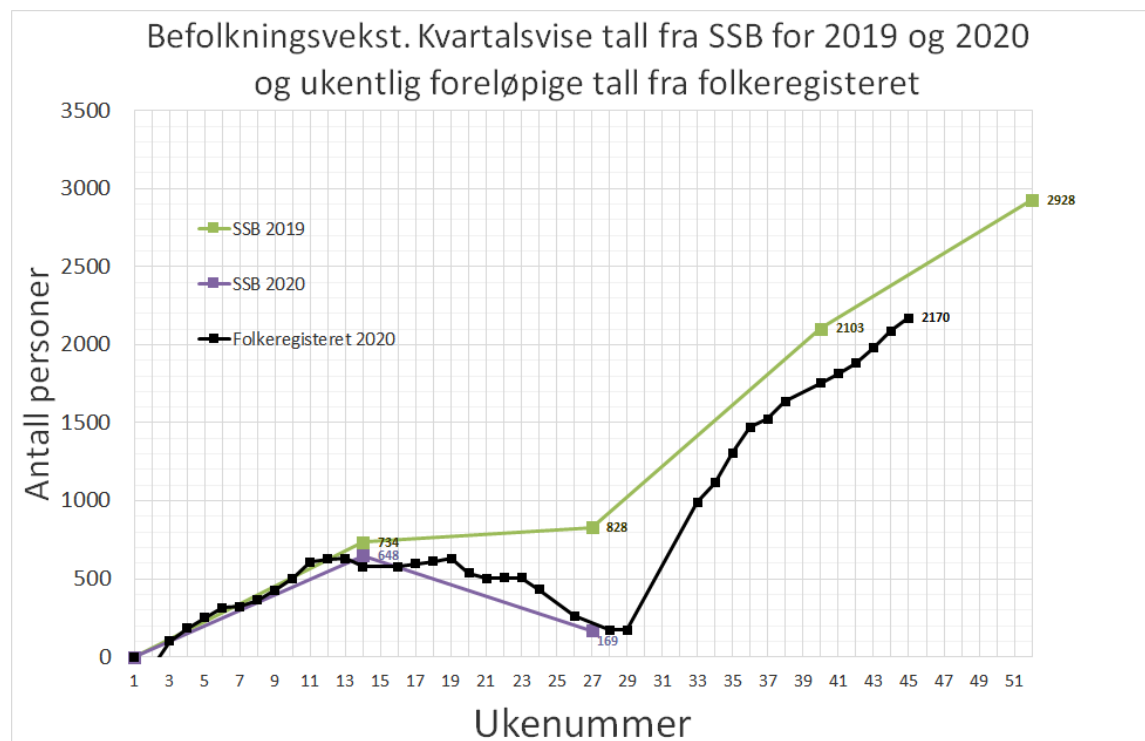
**Folkemengdens bevegelser i løpet av året 2010-2019 og siste fire kvartal per
1.7.2020**

Tabell 1:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	1.7.2019- 1.7.2020
Fødte	2 580	2 443	2 452	2 418	2 421	2 380	2 392	2 291	2 155	2 292	2 191
Døde	1 268	1 293	1 237	1 221	1 196	1 216	1 219	1 322	1 237	1 261	1 225
Innvandring	2 703	3 077	3 158	2 828	2 725	2 624	2 637	2 831	2 676	2 783	2 473
Utvandring	1 438	1 327	1 334	1 893	1 639	1 776	1 659	1 444	1 394	1 275	1 343
Innenlandsk innflytting	8 136	8 394	8 584	8 811	9 060	9 215	9 307	9 574	9 152	9 454	9 253
Innenlandsk utflytting	8 060	8 371	8 266	8 596	8 407	8 756	8 380	8 837	8 710	9 074	9 089
Befolkningsvekst	2 643	2 898	3 353	2 374	2 950	2 465	3 094	3 081	2 640	2 928	2 269
Folkemengde ved utgang av perioden	179 380	182 278	185 631	188 005	190 955	193 420	196 514	199 595	202 235	205 163	205 332
Prosentvis vekst	1,47	1,59	1,81	1,26	1,54	1,27	1,57	1,54	1,31	1,45	1,12

Kilde: Statistisk sentralbyrå. Kvartalsvis befolkningsstatistikk summert til hele år.

Det vil være noe avvik mellom folkemengdens bevegelser i løpet av året og samlet befolkningsvekst.



Figur 1: Kumulativ folketilvekst (antall personer) i Trondheim per kvartal (SSB) og uke (Folkeregisteret)

Kilde: Folkeregisteret og Statistisk sentralbyrå (SSB), statistikkbanken.

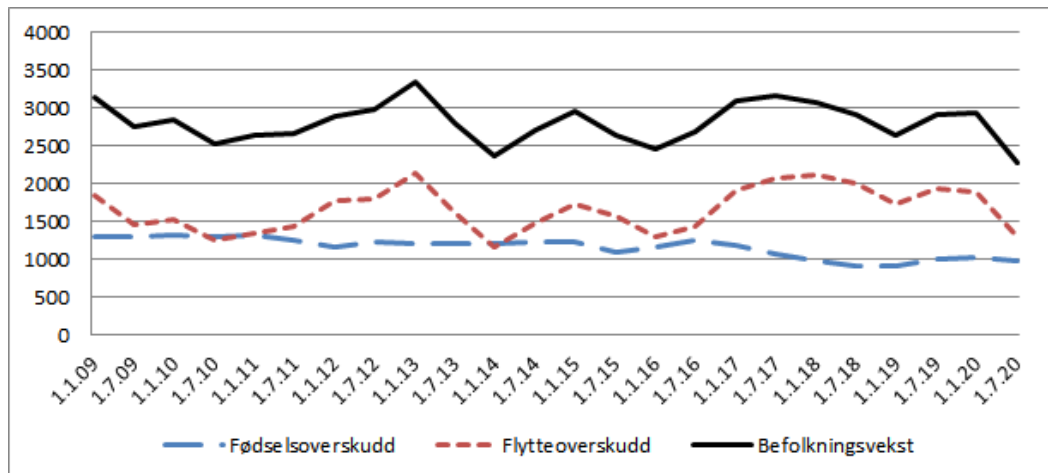
Fødselsoverskuddet (fødte minus døde) er noe lavere enn de foregående årene (Figur 2). Antall dødsfall er faktisk lavere enn i fjor (Figur 4)ⁱ, så reduksjonen i fødselsoverskuddet må skyldes en større nedgang i antall fødte (Figur 3). I 2018 var antall fødte på sitt laveste nivå siden 2003. Tall fra helsestasjonene i Trondheim i oktober viser at antall fødte i 2020 kan bli rundt det samme som i 2018. Vi vet ikke hva koronatiltakene og den etterfølgende økonomiske nedgangen vil ha å si for antall fødte i Trondheim. Det er ennå for tidlig å se resultatene av. Studier viser derimot at usikkerhet i økonomien, selv om man ikke er personlig påvirket, fører til lavere fruktbarhet i befolkningen genereltⁱⁱ.

ⁱ Ifølge Folkehelseinstituttet er det færre som dør av hjerte- og karsykdommer i år.

<https://www.fhi.no/nyheter/2020/lavere-dodelighet-i-norge-for-noen-sykdommer-under-pandemien/>

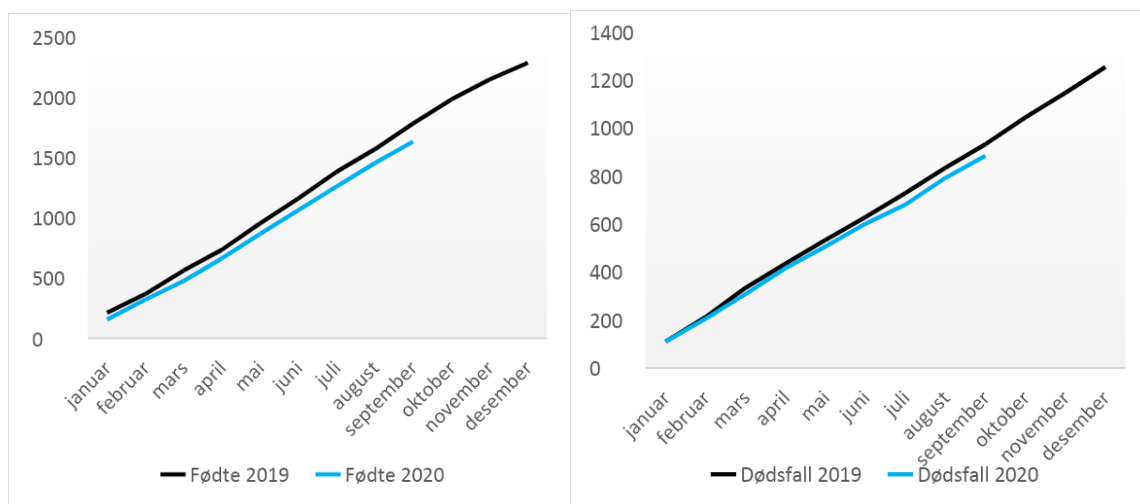
ⁱⁱ <https://www.fhi.no/publ/2020/fallende-fruktbarhet-i-norge/>

TRONDHEIM KOMMUNE



Figur 2: Befolkningsendringer siste fire kvartal 2008 – 1.7.2020

Kilde: SSB, statistikkbanken.



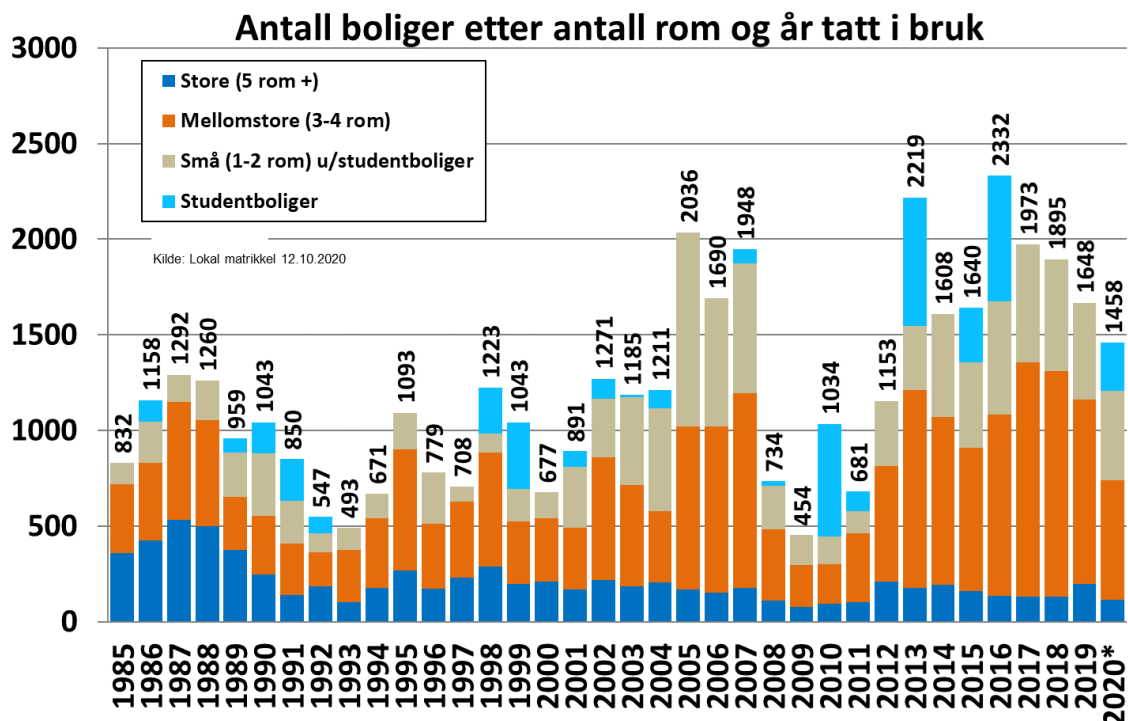
Figur 3 og 4: Kumulativt antall fødsler og dødsfall per måned 2019-2020

Kilde: Helsestasjoner i Trondheim (fødte) og SSB (døde)

Boligbygging i Trondheim

En bolig regnes som tatt i bruk dersom det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. I perioden 1.1.2020 til 12.10.2020 var det registrert tatt i bruk 1 458 nye boliger i Trondheim (figur 5). I samme periode i 2019 var det registrert tatt i bruk 1 140 boliger. Det er for tidlig å si hvordan boligbyggingen totalt i 2020 blir sammenlignet med 2019.

Hittil i år er det bygget flere mellomstore (3-4 rom) og store (5+ rom) enn små leiligheter (1-2 rom). I tillegg er det bygget 251 studentboliger på Nardo. Så langt i 2020 er det ferdigstilt flest nye boliger i skolekretsene Nardo (256), Lilleby (179), Brundalen (109), Lade (100) og Stabbursmoen (97) (se vedlegg tabell A).

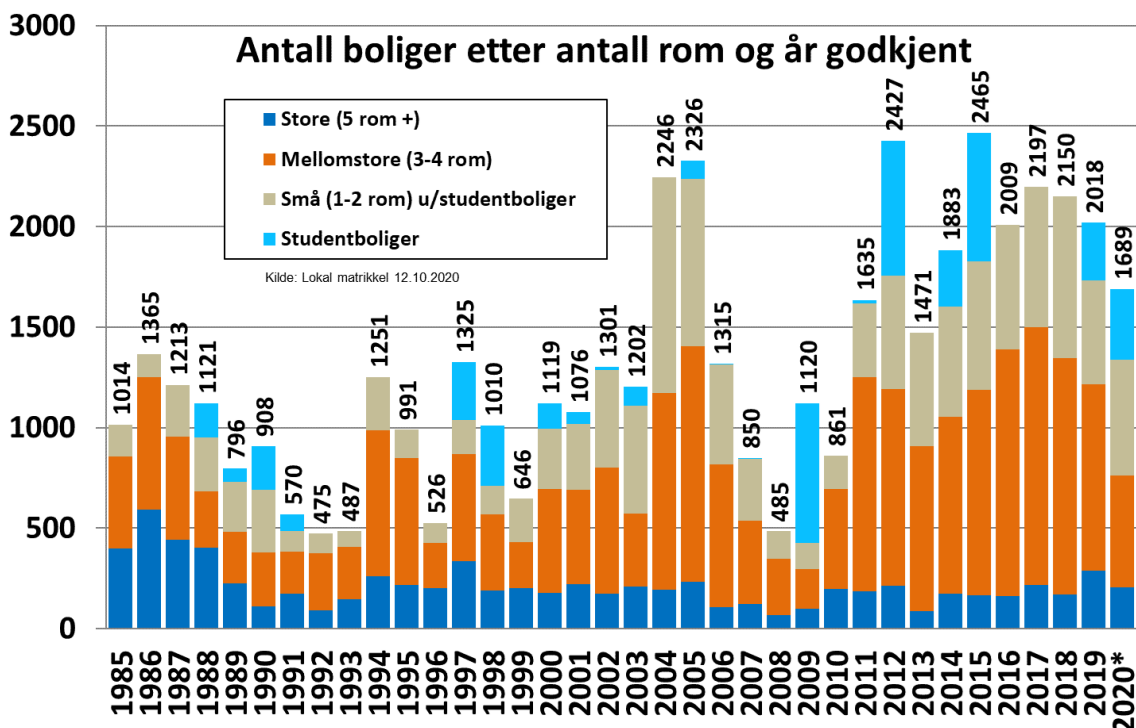


Figur 5: Antall boliger tatt i bruk etter størrelse og år i Trondheim.

*Boliger registrert gitt ferdiggjøtt eller midlertidig brukstillatelse i perioden 1.1.2020-12.10.2020

Kilde: Lokal matrikkel 12.10.2020

Antall rammetillatelser gir en indikasjon på hvor mange boliger som vil bli bygd framover. Det er så langt i 2020 gitt rammetillatelse til 1 689 nye boliger i Trondheim. Dette er bare litt færre enn på samme tidspunkt i 2019 (1 822). På bakgrunn av dette er det grunn til å tro at boligbyggeaktiviteten vil bli høy også i 2021.



Figur 6: Antall boliger godkjent etter størrelse og år i Trondheim.

*Boliger registrert gitt rammetillatelse i perioden 1.1.2020-12.10.2020

Kilde: Lokal matrikkel 12.10.2020

De skolekretsene som per 12.10.2020 har flest rammetillatelse for boliger som ennå ikke er tatt i bruk er Lade (675), Lilleby (545), Nardo (371), Brundalen (317), Ranheim (265), Stabbursmoen (231), Kattem (195), Utleira (193) og Nidarvoll (191) (se vedlegg tabell A).

Framtidig boligpotensial i Trondheim

Boligfeltbasen er en oversikt over kjente boligprosjekt og arealer avsatt til boligformål. Den består av vedtatte eller igangsatte detaljreguleringsplaner, områdeplaner og kommunedelplaner, samt arealer avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. I utgangspunktet registreres bare planer med potensial for mer enn ti boliger i boligfeltbasen. For hvert boligfelt kartlegges blant annet planlagt eller forventet boligstall, boligtypesammensetning og reguleringsplanstatus. Opplysninger om dette hentes fra saksdokumenter fra reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel og matrikkelen.

Boligfeltbasen for Trondheim

Tabellen nedenfor viser kartlagt boligpotensial i boligfeltbasen per 1.1. for årene 2016-2020. Potensialet er delt inn etter status i planarbeidet ved tidspunktet boligfeltbasen ble oppdatert. I perioden 2016-2019 har vi hatt høy boligbygging i Trondheim. Likevel har det kartlagte boligpotensialet økt. Dette skyldes blant annet at det kommer til nye boligplaner innenfor eksisterende bystruktur. Av det kartlagte boligpotensialet på om lag 45 600 boliger er det vedtatt eller igangsatt regulering for rundt 37 000 boliger. Dette er et høyt tatt i betraktning at det i gjennomsnitt har blitt bygd 1 620 boliger i året de siste 10 årene.

Tabell 2: Kartlagt boligpotensial i Trondheim. Per 1.1.2016-2020.

Planstatus	Trondheim uten Klæbu					Klæbu	Trondheim
	2016	2017	2018	2019	2020	2020	2020
Vedtatt detaljplan	9731	9834	11342	12890	14911	1295	16206
Igangsatt detaljplan	11545	12473	11608	12726	13178	460	13621
Vedtatt områdeplan	3187	2367	2246	4129	3857	447	4304
Igangsatt områdeplan	5424	6573	4776	2824	2824	0	2824
KPA/vedtatt KDP	8683	7819	10531	8495	8501	130	8631
Sum boligfeltbasen	38569	39066	40503	41064	43271	2332	45603

Kilde: Boligfeltbasen 29.9.2016, 2.1.2018, 23.11.2018, 18.9.2019, 1.10.2020

Tabellen over viser utvikling i boligpotensial i Trondheim kommune uten Klæbu i perioden 2016-2020. For Klæbu vises kun boligpotensialet i 2020. Avsnittene nedenfor vil redegjøre for utviklingen i Trondheim (uten Klæbu) fra 2019 til 2020.

Vedtatt detaljplan omfatter vedtatte detaljplaner og områdeplaner uten krav om detaljregulering. Dette er de områdene som ligger nærmest realisering og i mange av boligfeltene i denne kategorien er boligbygging allerede i gang. I denne kategorien har det blitt bygd 1 322 boliger i løpet av 2019. Likevel har boligpotensialet økt med 2 021 boliger mellom 2019 og 2020. Dette skyldes blant annet at flere planer har blitt vedtatt siden sist oppdatering; Leangen Travbane (1 720) og «Buengvegen 100, Nordre Flatåsen» (515) og «Valentinlyst Gnr/Bnr 55/20» (230).

Skolekretser med størst potensial i denne kategorien er Strindheim (1 861), Lade (1 566), Åsheim (1386), Lilleby (1 240), Sørborgen (1 008) og Brundalen (1 002) (se vedleggstabell B).

Igangsatt detaljplan omfatter både igangsatte detaljplaner og igangsatte områdeplaner uten krav til detaljregulering. Av boligpotensialet på 12 726 per 1.1.2019 er om lag 2 936

overført til kategorien vedtatt detaljplan i årets boligfeltbase. Likevel har potensialet i sum i denne kategorien økt med 436 boliger mellom 2019 og 2020. Dette skyldes at anslått boligpotensial for noen igangsatte planer har blitt endret og at det har kommet til nye boligfelt. De største nye planene er Nardovegen 12 og 14 (650), Industriveien 13 (475), Arne Berggårds og Edgar B. Schieldrops veg (423) og Jonsvannsveien 82 (330).

Vedtatt områdeplan inkluderer vedtatte områdeplaner med krav om detaljregulering der detaljregulering ikke er igangsatt. Boligpotensialet i denne kategorien har i sum falt med 272 boliger til 3 857 boliger mellom 2019 og 2020. Dette skyldes at gjenstående deler av områdereguleringen Leangen senterområde nå blir detaljregulert i planen Haakon VII's gate 25, og at en del av Overvik områderegulering har blitt detaljregulert (Overvik B1 Sør). Andre områder i denne kategorien er Brøset og noen områder innenfor områdeplanene for Lilleby, Lade allé og Saupstad senter.

Igang satt områdeplan omfatter planene Øvre Rotvoll (1 641) og Tempe og Valøya (1 183).

KPA/vedtatt KDP omfatter kommunedelplanen (KDP) for Nyhavna og areal avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel (KPA) hvor det ennå ikke er igangsatt detaljregulering. Foruten Nyhavna (3133) er de største områdene i denne kategorien Dragvoll nord (1762), Øvre Rotvoll Nord (1313) og Foldal gård (1102). Det er stor usikkerhet knyttet til boligpotensialet i denne kategorien.

I boligfeltbasen for Klæbu var det i 2020 et boligpotensial på 2 332 boliger. 1 080 av disse boligene er i det framtidige boligområde Gjellan-Trøåsen som ligger øst for Klæbu sentrum. Gjellan Trøåsen ble vedtatt i 2009 med krav om detaljregulering. I en del av feltet er det vedtatt en detaljregulering (351), i en annen del av feltet er det igangsatt planarbeid (402), mens resten står uten detaljregulering (327).

Ellers har Klæbu 20 boligfelt med vedtatt detaljregulering. De største er Granmo (227) og Langmo (106). En plan er under planlegging, «Del av Stormyra» (58), og en områdeplan venter på videre detaljregulering, Skarpsnovegen (120). To områder er utpekt til framtidige boligfelt i KPA; Hyttfossen (100) og Tanem Øvre (30). Ikke inkludert i tabellen ovenfor er Kleiva (499) på Tanem som er utpekt i dagens KPA til mulig boligfelt i neste rullering av KPA.

Det kartlagte boligpotensialet har økt hvert år blant annet som følge av nye planer som bidrar til fortetting og omforming av eksisterende bystruktur. Det skjer også fortetting i form av mindre boligprosjekter som ikke er kartlagt i boligfeltbasen. Dette viser at det finnes et fortettingspotensial utover det boligfeltbasen viser. De senere årene er det gjort analyser for å anslå hvor stort dette potensialet er (se vedleggstabell B). I tillegg kommer også kommunedelplan Sluppen der det er beregnet et betydelig boligpotensial. Volumstudier viser et potensial for opp mot 5000 boliger.

Konsekvenser for klima og det ytre miljø

Saken antas ikke å ha konsekvenser for klima og det ytre miljø.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Befolkningsvekst og demografiske endringer påvirker kommunens utgifter. Boligbygging påvirker fordeling av befolkningsvekst. Kommunedirektøren tar hensyn til forventet utvikling i det årlige arbeidet med handlings- og økonomiplan og annet overordnet planarbeid.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Trondheim kommune er en kommune i fortsatt vekst og de siste årene har veksten vært høy i forhold til andre sammenlignbare byer som Bergen og Stavanger. Foreløpige tall antyder at befolkningsveksten også vil være relativt høy i 2020. Det er likevel forventet at befolkningsveksten kan avta noe de kommende årene som følge av lavere innvandring til Norge.

Det er færre fødte enn forventet hittil i år. Kommunedirektøren følger denne situasjonen nøye, da færre fødte kan få betydning for behovet for barnehageplasser og på lengre sikt skoleplasser.

Det er fortsatt høy boligbyggeaktivitet og høy reguleringstakt av nye boligområder i forhold til befolkningsveksten. De siste årene har stadig flere boligområder gått fra å være under planlegging til å bli planavklarte. Dersom befolkningsveksten avtar som forventet kan dette over tid begrense behovet for nye boliger. Dette kan skape en sterk konkurranse mellom utbyggingsområdene og en lavere utbyggingstakt i flere områder.

I flere områder er manglende skolekapasitet på kort sikt en begrensende faktor for boligbygging. Områder som i dag har begrenset skolekapasitet er vist i [skolekapasitetskartet](#). Kommunedirektøren forventer at skolekapasitet også i årene fremover vil være en begrensende faktor, og at situasjonen på lengre sikt vil avhenge av hvor kommunen prioriterer å øke skolekapasiteten. Det begrensede økonomiske handlingsrommet tilsier at det må prioriteres strengt mellom hvilke tiltak som gjennomføres først, og hvilke som kan utsettes. I byutviklingsstrategien foreslår Kommunedirektøren at kommunen bør prioritere å øke skolekapasiteten i områder hvor det er lett å kunne velge gange, sykkel eller kollektive transportløsninger.

Kommunedirektøren i Trondheim, 3.11.2020

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Håkon Strand
samfunnsøkonom I

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Tabellsamling boliger