



TRONDHEIM KOMMUNE

# Analyser av boligbygging, befolkningsprognoser og boligbehov

Kommuneplanens arealdel 2012-2024  
Vedlegg 4





# Boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning

## Analysar til Kommuneplanens arealdel 2012-24

### Innhold

Forord	5
Boligbygging 2001-10, beregnet boligbyggebehov og kartlagt boligpotensial i Trondheim	6
Framtidige tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2001 og 2007	6
Boligbygging 2001-2010	7
Beregnet boligbyggebehov	8
Kartlagt og beregnet boligpotensial	8
Kommuneplanens arealdel 2012-24: Boligforsyning	10
Innledning	10
Sammendrag	10
Forutsetningar	10
Boligfeltbasen	10
Boligområdekategorier	11
Boligpotensial	11
To scenarioer	13
Scenario 1: Boligbygging som forutsatt i befolkningsprognosen (MH2011)	14
Scenario 2: Boligbygging som angitt i boligprogrammet (1750 boliger/år)	15
Vedlegg	16
Befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene	19
Boligbygging og befolkningsutvikling 2000-2011	19
Befolkningsprognose 2012-2024	19
Boligbyggebehov for stabil befolkningsutvikling	20
Bratsberg	21
Spongdal	21
Rye	21
Nypvang	21



# Forord

Dette notatet oppsummerer de analysene som er gjort om boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning i arbeidet med Kommuneplanens arealdel 2012-24. Analysene er gjennomført vinteren og våren 2012. Analysene er beskrevet i tre delnotat. Fordi kunnskap har blitt utviklet underveis, er begrepsbruk og definisjoner ikke fullt ut sammenfallende i de to analysene. Framtidig boligbehov er i de to delnotatene beregnet for forskjellige perioder.

I delnotat 1 "Boligbygging 2001-10, beregnet boligbyggebehov og kartlagt boligpotensial i Trondheim", 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. 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.

Basert på en forventet befolkningsvekst på ca. 40000 personer i perioden 2011-24 er det beregnet et boligbyggebehov for samme periode på ca. 20000 boliger. Samlet boligpotensial innenfor byggeområdet i gjeldende arealdel summerer seg til vel 21000 boliger. 83 prosent av boligpotensialet ligger innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. Dersom man inkluderer arealer omfattet av kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern (2005) er boligpotensialet ca. 27000 boliger. Dersom alle disse områdene bygges ut sammen med det øvrige kartlagte potensialet vil andelen av nye boliger innenfor tettstedsområdet reduseres til 67 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. Med en vekst tilsvarende befolkningsprognosen (MH2011) er det behov for 19000 nye boliger i kommende kommuneplanperiode. Det vil da være tilstrekkelig tilgang på boligarealer gjennom hele perioden, og ca 78 prosent av boligbyggingen vil komme innenfor dagens tettstedsområde. Med boligbygging som angitt i boligprogrammet (1750 boliger per år), vil det være behov for å forsere utbyggingen i noen av reservearealene hvor det i utgangspunkt ikke forutsettes boligbygging før etter utløpet av kommende kommuneplanperiode (Dragvoll, Flatås Nordre og Nyhavna). Med dette scenarioet vil ca 76 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 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.

12.06.2012

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør



Ann-Margrit Harkjerr  
Byplansjef

# Boligbygging 2001-10, beregnet boligbyggebehov og kartlagt boligpotensial i Trondheim

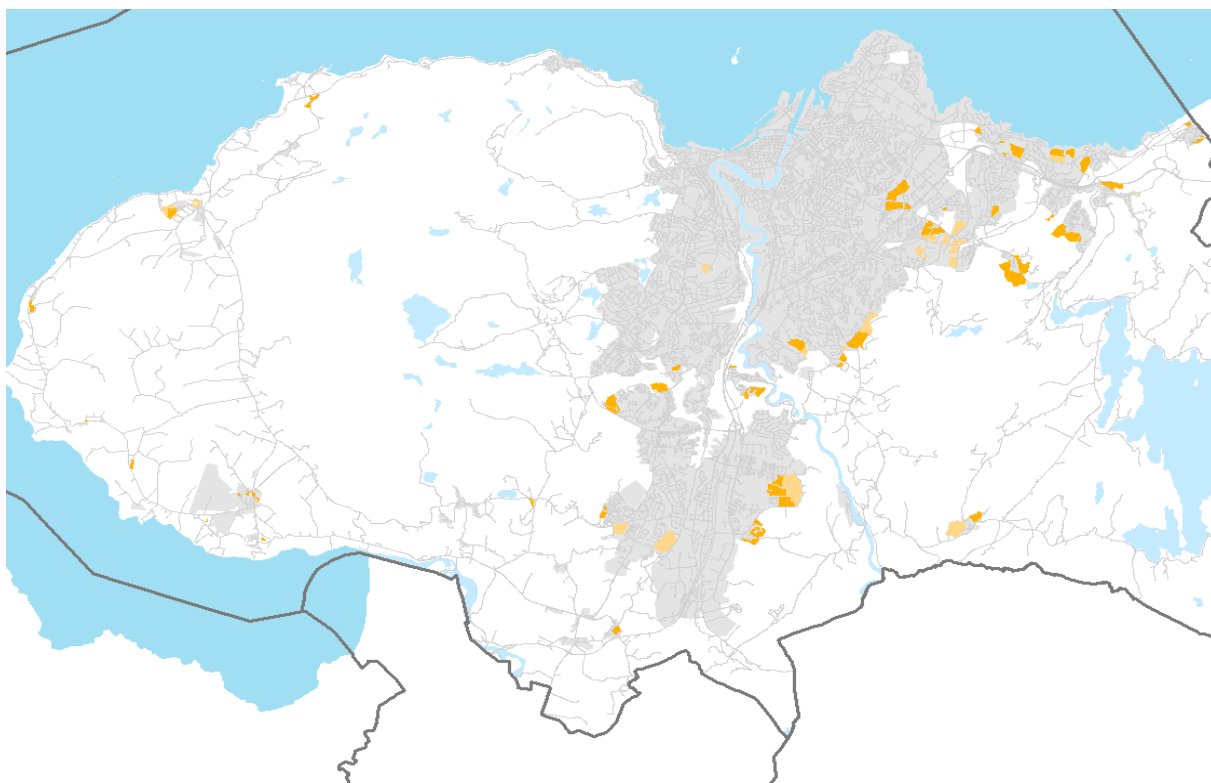
31.01.2012

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.

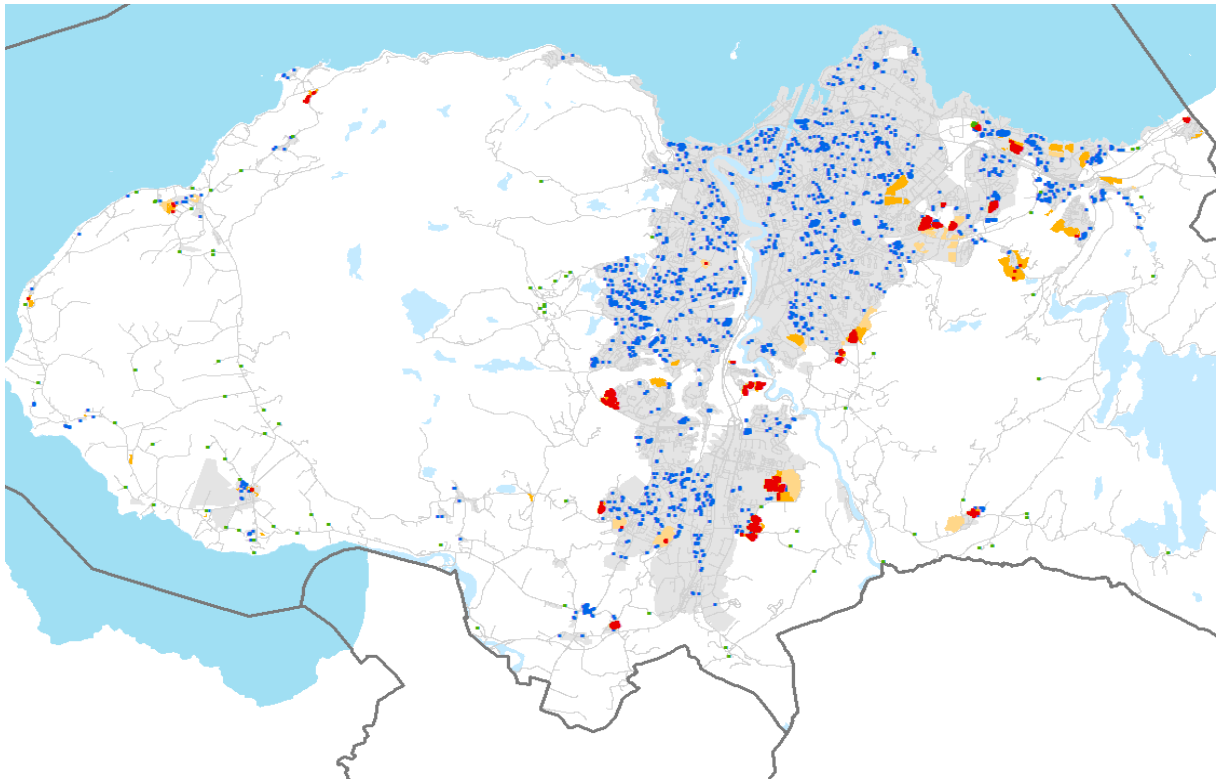
## Framtidige tettbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2001 og 2007

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



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

## Boligbygging 2001-2010

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 bebyggelse<sup>1</sup>. 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.

## Beregnet boligbyggebehov

Boligbyggebehovet kan beregnes på grunnlag av forutsetninger om framtidige befolkningsendringer (befolkningsvekst og endring i alders- og kjønns sammensetningen), boligkonsummønsteret i befolkningen og boligavgang. Beregningene som presenteres her er utarbeidet i forbindelse med befolkningsprognosearbeidet for Trondheimsregionen.

Forutsetningene om befolkningsvekst/befolkningsendringer bygger på mellomalternativet i SSBs befolkningsframskrivning for 2011 (alternativ MMMM). Boligkonsummønsteret er basert på boligfrekvenser og husholdningstypefordeling for 2010. Videre er det lagt til grunn 0,1 prosent årlig boligavgang.

Boligbyggebehovsberegningen er gjort samlet for de 10 kommunene i Trondheimsregionen. Deretter er boligbyggingen fordelt til hver enkelt kommune etter prinsippene i IKAP.

Med disse forutsetningene er det for perioden 2011-24 beregnet et samlet boligbyggebehov i Trondheim på i underkant av 20000 boliger. Dette boligtallet er lagt til grunn i årets befolkningsprognose for Trondheimsregionen (MH2011) og gir en befolkningsvekst i samme periode på i underkant av 40000 personer i Trondheim.

## Kartlagt og beregnet boligpotensial

I forbindelse med prognosearbeidet er kjente boligprosjekter med mer enn 10 boliger kartlagt. Dette legges til grunn for prognosene sammen med skjønnsmessige forutsetninger om omfanget av mindre fortettingsprosjekter (mindre enn 10 boliger) og større fortettingsprosjekter som det ut fra erfaring antas å være grunnlag for.

Tabell 1 nedenfor viser kartlagt boligpotensial i Trondheim for perioden 2011-2024 fordelt på arealbrukskategorier i kommuneplanens arealdel, reguleringsstatus og prosentandel av boligpotensialet som ligger innenfor SSBs tettstedsavgrensning (2011).

Innenfor byggeområdet i gjeldende kommuneplan er det kartlagt et samlet potensial på totalt 19337 boliger i kjente områder/prosjekter. 81 prosent av dette potensialet ligger innenfor eksisterende tettstedsavgrensning (SSB 2011). Vel 5800 av boligene ligger i områder med vedtatt reguleringsplan (per september 2011). Ytterligere 7600 av boligene ligger i områder hvor regulering er igangsatt. Det kartlagte potensialet omfatter både

---

<sup>1</sup> 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.)



ordinære fortetningsprosjekter i eksisterende tettbebyggelse, gjenstående potensial i områder for framtidig tettbebyggelse og framtidig bybebyggelse samt områder i øvrige deler av byggeområdet hvor det er igangsatt planarbeid for boligprosjekter. Den siste kategorien omfatter i første rekke Lilleby, Travbanen, Tempe og Nyhavna.

**Tabell 1. Boligpotensial i kjente områder/prosjekter og forutsatt fortetting 2011-2024**

Arealbrukskategori i kommuneplanens arealdel	Bolig- potensial i alt	Regulert		Andel innenfor eksisterende tettstedsavgrensning
		(sept. 2011)	Igangsatt regulering	(SSB 2011)
Eksisterende byggeområde for bolig.	3 618	2 833	665	93,9 %
Framtidig tettbebyggelse	7 052	2 756	1 937	54,4 %
Framtidig bybebyggelse	2 708	236	2 050	98,5 %
Øvrige deler av byggeområdet	5 958	0	2 958	98,1 %
<b>Sum kjente prosjekter i byggeområdet for gjeldende arealdel</b>	<b>19 337</b>	<b>5 825</b>	<b>7 610</b>	<b>81,4 %</b>
Mindre fortetningsprosjekter (anslag 2011-2024, 100 per år)	1 400			100,0 %
Øvrige større fortetningsprosjekter (anslag 2019-2024)	525			100,0 %
<b>Sum inkludert forutsatt fortetting i prognose MH2011</b>	<b>21 262</b>	<b>5 825</b>	<b>7 610</b>	<b>83,1 %</b>
LNF/Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	5 858	0	79	10,1 %
<b>Sum inkludert områder for langsiktig byvekst</b>	<b>27 120</b>	<b>5 825</b>	<b>7 689</b>	<b>67,3 %</b>

Kilde: Boligfeltbasen og forutsatt boligbygging til befolkningsprognose MH2011

I arbeidet med befolkningsprognose for Trondheimsregionen blir det også gjort forutsetninger om boligpotensialet i mindre fortetningsprosjekter som ikke omfattes av boligfeltbasen og større fortetningsprosjekter som det ut fra erfaring antas å være grunnlag for. Dette fortetningspotensialet er i den siste befolkningsprognosen (MH2011) anslått til i underkant av 2000 boliger i perioden fram til 2024. Samlet boligpotensial innenfor byggeområdet i gjeldende arealdel summerer seg dermed til vel 21000 boliger. Dette overstiger det beregnede boligbyggebehovet for samme periode (20000). 83 prosent av boligpotensialet ligger innenfor eksisterende tettstedsavgrensning. I miljøpakken er det nedfelt en ambisjon om at denne andelen skal overstige 80 prosent.

I kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern (2005) ble det avsatt områder for vurdering ved framtidige rullinger av kommuneplanens arealdel. Noen av disse områdene ble omdisponert til framtidig tettbebyggelse i ved rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2007. De resterende arealene i denne kategorien har et beregnet potensial på ca. 5800 boliger. Dersom disse inkluderes i beregningene summerer boligpotensialet seg til vel 27000 boliger. Områdene for langsiktig byvekst ligger i all hovedsak utenfor dagens tettstedsområde. Dersom alle disse områdene bygges ut sammen med det øvrige kartlagte potensialet vil andelen av nye boliger innenfor tettstedsområdet reduseres til 67 prosent.

# Kommuneplanens arealdel 2012-24: Boligforsyning

30.05.2012

## Innledning

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.

Boligforsyningen belyses ut fra to scenarier for boligbyggebehov.

## Sammendrag

Det er beregnet et langsiktig potensiale på over 60000 boliger i Trondheim. Dette inkluderer beregnet fortetningspotensiale, potensiale i arealer avsatt til boligformål og i områder for langsiktig byvekst. 22000 av boligene kan realiseres innenfor kommuneplanperioden 2012-24. Boligområder på Dragvoll, Flatås Nordre og Nyhavna er ikke regnet med her.

Boligbehovet som følge befolkningsprognosen (MH2011) er på ca 19000 boliger i kommuneplanperioden 2012-24. I følge denne prognosen er det altså nok boligareal til å dekke behovet innenfor planperioden. Med 1750 boliger per år, som angitt i boligprogrammet, trengs det 22750 boliger. For å ha tilstrekkelig tilgang på boligarealer, vil det i så fall bli behov for å forsere utbyggingen i noen av reservearealene med totalt ca 1000 boliger. Dette kan skje gjennom økt fortetting eller ved å ta i bruk arealer som i utgangspunktet forutsettes utbygd etter utløpet av kommuneplanperioden.

## 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 kommuneplanens arealdel
- områder for langsiktig byvekst (fra kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern, 2005)

For hvert boligfelt registreres blant annet opplysninger om areal, arealbruksformål i kommuneplanens arealdel, reguleringsstatus, antall boliger og antatt tidligst mulige utbyggingsperiode.

Opplysningene i boligfeltbasen oppdateres årlig i forbindelse med arbeidet med befolkningsprognoser for Trondheimsregionen. Rådmannens forslag til nye boligområder er regnet med. Forslaget til nye bestemmelser om boligtetthet<sup>2</sup> er innarbeidet for felt uten vedtatt (eller nært forestående) regulering.

### 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 områdene 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. Fra Kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern (2005). Omfatter områder som ble angitt som langsiktige boligreserver for vurdering ved framtidige rulleringer av kommuneplanens arealdel.
- Uspesifisert fortetting. 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 1825 boliger i denne kategorien i løpet av kommende kommuneplanperiode. De fleste av dette dekker mindre fortettingsprosjekter (færre enn 10 boliger) som ikke omfattes av boligfeltbasen.

### 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 22000 boliger i kommende kommuneplanperiode. Det langsiktige potensialet, som her antas utbygd etter utløpet av kommuneplanperioden, er betydelig større (ca 39000 boliger).

---

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.

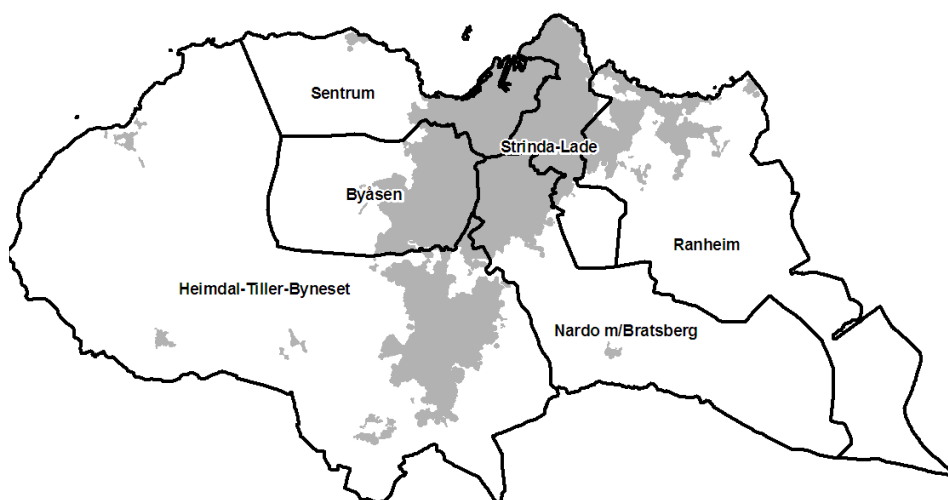
**Tabell 1: Kartlagt og beregnet boligpotensial etter områdekategori og utbyggingsperiode**

	2012-24	2025-	Sum
Gjeldende KPA: Fortetting	6 027	0	6 027
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	6 516	1 611	8 127
Forslag KPA: Fortetting	5 146	734	5 880
Forslag KPA: Nye boligområder	2 386	0	2 386
Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	0	7 362	7 362
Uspesifisert fortetting	1 825	29 685	31 510
Sum	21 900	39 392	61 292

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 1000 nye boliger er beregnet å komme i kommuneplanperioden, mens det er angitt et betydelig langsiktig potensial (7300 boliger). Dette gjelder i all hovedsak beregnet fortettingspotensial i den eksisterende bebyggelsen i bydelen. Strinda-Lade skiller seg ut med at en stor andel av det beregnede potensialet benyttes i kommuneplanperioden.

**Tabell 2: Kartlagt og beregnet boligpotensial etter bydel og utbyggingsperiode**

Bydel	2012-24	2025-	Sum
Sentrum	2 851	3 660	6 511
Strinda-Lade	5 326	2 978	8 304
Ranheim	4 312	11 731	16 042
Nardo	4 105	3 155	7 261
Byåsen	1 020	7 314	8 333
Heimdal-Tiller-Byneset	4 287	10 554	14 841
Trondheim i alt	21 900	39 392	61 292

*Figur 1: Kart med bydelene*

## To scenarier

Nedenfor presenteres to scenarier for boligbyggebehovet: Et middels alternativ basert på forutsetningene i fjorårets befolkningsprognose for Trondheimsregionen

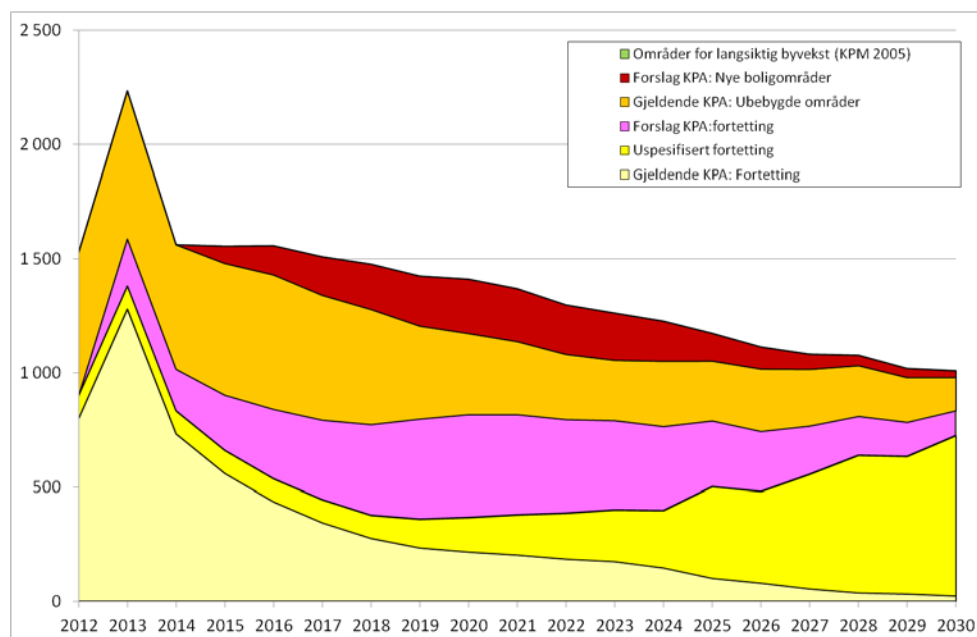
(MH2011) og et høyere alternativ basert på bystyrets behandling av boligprogrammet for perioden 2011-14, hvor det forutsettes at det tilrettelegges for 1750 boliger per år. De to alternativene innebærer et samlet behov på henholdsvis ca 19400 og 22750 boliger i løpet av kommuneplanperioden. Det høyeste alternativet kan forstås som et beredskapsnivå, hvor det tas høyde for høyere befolkningsvekst enn det som ligger til grunn for befolkningsprognosen 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 (MH2011)

Med et behov på 19000 nye boliger i kommende kommuneplanperiode vil det være tilstrekkelig tilgang på boligarealer gjennom hele perioden. Det vil dermed ikke være behov for å forsere utbyggingen i noen av områdene som i utgangspunktet forutsettes utbygd etter 2025. Med dette scenarioet vil ca 78 prosent av boligbyggingen i kommuneplanperioden komme innenfor dagens tettstedsområde (SSBs tettstedsavgrensning 2011).

**Tabell 3: Boligbygging som forutsatt i befolkningsprognosen (MH2011) etter områdekategori og utbyggingsperiode**

	2012-24	2025-	Sum	Forsert utbygging
Gjeldende KPA: Fortetting	5 586	442	6 027	
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	5 963	2 164	8 127	
Forslag KPA: Fortetting	4 176	1 704	5 880	
Forslag KPA: Nye boligområder	1 855	531	2 386	
Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	0	7 362	7 362	
Uspesifisert fortetting	1 825	29 685	31 510	
Sum	19 404	41 888	61 292	0



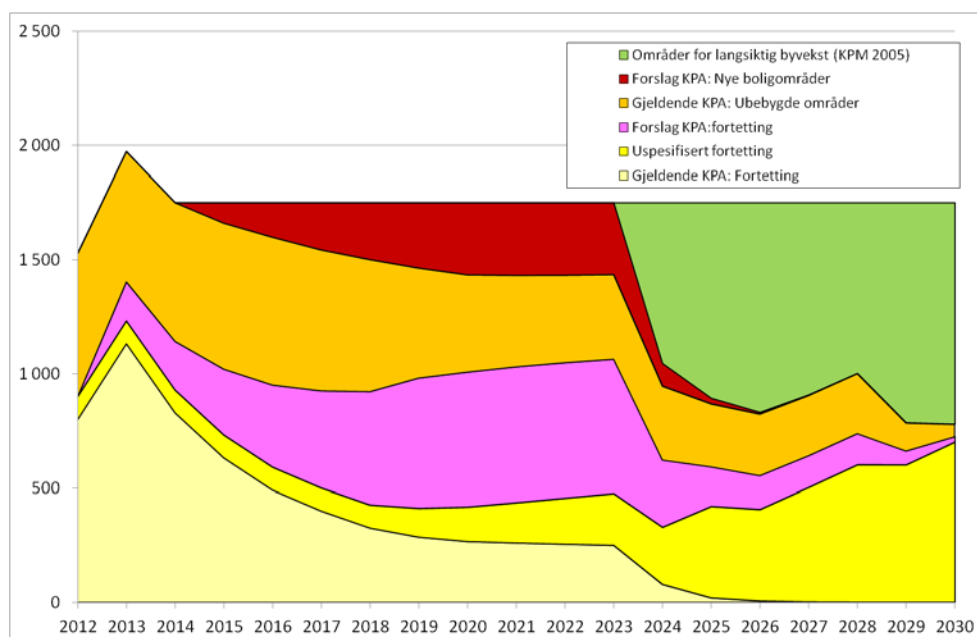
Figur 2: Boligforsyning 2012-30 scenario 1 etter områdekategori

## Scenario 2: Boligbygging som angitt i boligprogrammet (1750 boliger/år)

Med boligbygging som angitt i boligprogrammet (1750 boliger per år), vil det også være tilstrekkelig tilgang på boligarealer gjennom det aller meste av kommuneplanperioden, men det vil bli behov for å forsere utbyggingen i noen av reservearealene med totalt ca 1000 boliger. I tabell 4 er det forserte utbyggingsbehovet knyttet til områder for langsiktig byvekst og andre definerte boligområder/fortettingsområder hvor det i utgangspunkt ikke forutsettes boligbygging før etter utløpet av kommende kommuneplanperiode (Dragvoll, Flatås Nordre og Nyhavna). I praksis kan forseringen like gjerne skje i form av uspesifisert fortetting. Med dette scenarioet vil ca 76 prosent av boligbyggingen i kommuneplanperioden komme innenfor dagens tettstedsområde.

**Tabell 4: Boligbygging som angitt i boligprogrammet (1750 boliger/år) etter områdekategori og utbyggingsperiode**

	2012-24	2025-	Sum	Forsert utbygging
Gjeldende KPA: Fortetting	6 000	27	6 027	
Gjeldende KPA: Ubebygde områder	6 679	1 448	8 127	163
Forslag KPA: Fortetting	5 189	690	5 880	43
Forslag KPA: Nye boligområder	2 351	35	2 386	
Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	706	6 656	7 362	706
Uspesifisert fortetting	1 825	29 685	31 510	0
Sum	22 750	38 542	61 292	912



Figur 3: Boligforsyning 2012-30 scenario 1 etter områdekategori

## Vedlegg

**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	Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	Uspesifisert fortetting	Sum	Gjeldende KPA: Fortetting	Gjeldende KPA: Ubebygde områder	Forslag KPA: Fortetting	Forslag KPA: Nye boligområder	Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)	Uspesifisert fortetting	Sum
Samlet potensial	Sentrum	860	0	1811	0	0	180	2851	0	0	734	0	0	2926	3660
	Strinda-Lade	2430	1600	865	248	0	183	5326	0	0	0	0	0	2978	2978
	Ranheim	485	2951	0	636	0	239	4312	0	1001	0	0	6838	3892	11731
	Nardo	784	493	2470	0	0	186	3933	0	136	0	0	0	3019	3155
	Byåsen	508	62	0	0	0	450	1020	0	0	0	0	0	7314	7314
	Heimdal-Tiller-Byneset	961	1410	0	1371	0	587	4330	0	474	0	0	524	9556	10554
	Trondheim i alt	6027	6516	5146	2256	0	1825	21770	0	1611	734	0	7362	29685	39392
Scenario 1	Sentrum	795	0	1558	0	0	180	2533	65	0	987	0	0	2926	3978
	Strinda-Lade	2168	1338	663	199	0	183	4551	262	262	201	49	0	2978	3753
	Ranheim	442	2864	0	512	0	239	4057	43	1088	0	124	6838	3892	11985
	Nardo	782	417	1993	0	0	186	3378	2	212	477	0	0	3019	3710
	Byåsen	475	62	0	0	0	450	986	33	0	0	0	0	7314	7347
	Heimdal-Tiller-Byneset	941	1308	0	1062	0	587	3899	20	576	0	309	524	9556	10985
Trondheim i alt	5603	5989	4214	1773	0	1825	19404	425	2138	1665	482	7362	29685	41758	
Scenario 2	Sentrum	857	0	1909	0	0	180	2946	3	0	636	0	0	2926	3565
	Strinda-Lade	2417	1587	854	246	0	183	5288	12	13	10	2	0	2978	3016
	Ranheim	483	3098	0	631	723	239	5174	2	854	0	6	6114	3892	10868
	Nardo	784	489	2447	0	0	186	3906	0	140	23	0	0	3019	3182
	Byåsen	506	62	0	0	0	450	1018	2	0	0	0	0	7314	7315
	Heimdal-Tiller-Byneset	960	1460	0	1355	55	587	4418	1	424	0	16	469	9556	10465
Trondheim i alt	6007	6697	5210	2232	779	1825	22750	20	1431	669	24	6583	29685	38412	



Tabell 6: Boligfelt sortert etter bydel og størrelse.

Bydel Boligfeltnavn	Boligpotensiale	Forutsatt utbyggings- periode		Kategori
		Fra	Til	
		<b>Sentrum</b>		
Lilleby byomforming	1700	2013	2018	Forslag KPA:fortetting
Nyhavna	734	2025		Forslag KPA:fortetting
Kanalen	200	2016	2018	Gjeldende KPA: Fortetting
Ilsvika, Sjøflyhavna	155	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Weidemanns vei 41	120	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting
Elgeseter gate 16 og 18	100	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Grensen 6-16, Høgskoleveien 2-4, samt gnr 405bnr 197, 198	100	2013	2015	Forslag KPA:fortetting
Øvrige felt	241	2013	2015	
Uspesifisert fortetting Sentrum	180	2012	2024	Uspesifisert fortetting
<b>Strinda-Lade</b>				
Brøset	1600	2013	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Leangen travbane (Tungavegen 1)	865	2015	2020	Forslag KPA:fortetting
Lade allé	700	2013	2017	Gjeldende KPA: Fortetting
Haakon VIIIs gate 9	500	2013	2017	Gjeldende KPA: Fortetting
Lade, Leangen senterområde	400	2013	2016	Gjeldende KPA: Fortetting
Granåsen vest (Bilby Tunga)	248	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder
Persaunet	222	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Nedre Bergheim	124	2012	2013	Gjeldende KPA: Fortetting
Leangen senter nord	115	2014	2016	Gjeldende KPA: Fortetting
Gildheimsvegen 3	100	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Øvrige felt	268	2012	2015	
Uspesifisert fortetting Strinda-Lade	183	2012	2024	Uspesifisert fortetting
<b>Ranheim</b>				
Vikåsen sør og Fortunalia øst	4297	2025		Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)
Dragvoll sør	2541	2025		Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)
Dragvoll nord	1001	2025		Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Grilstadfjæra (Grilstad båthavn)	724	2013	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Grilstad båthavn	528	2013	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Fortunalia øst	407	2012	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Ranheimsfjæra	386	2012	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Granåsen øst (Miljøbyen Granåsen)	310	2012	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Tesliåsen, Sæterbakken og Tjønlien	306	2012	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Steinhausen, Reppe	268	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder
Ranheim vestre/Nedre Humlehaugen	256	2012	2015	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Peder Myhres veg 2	247	2013	2016	Gjeldende KPA: Fortetting
Grilstad gård og park	232	2012	2014	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Grilstadfjæra, tomt B5 og B6	196	2013	2015	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Ranheim	195	2015	2018	Forslag KPA: Nye boligområder
Granås nord	173	2015	2017	Forslag KPA: Nye boligområder
Vikåsen øvre	100	2013	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Øvrige felt	468	2012	2016	
Uspesifisert fortetting Ranheim	239	2012	2024	Uspesifisert fortetting
<b>Nardo m/Bratsberg</b>				
Tempe byomforming	2220	2014	2019	Forslag KPA:fortetting
Steinan nedre	392	2014	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Sorgenfrivegen 12, 14, 16 og 18	250	2013	2016	Forslag KPA:fortetting
Lerkendal Park	200	2012	2015	Gjeldende KPA: Fortetting
Utleir østre	183	2012	2015	Gjeldende KPA: Fortetting
Hornebergvegen, Fossegrenda	181	2012	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Bratsberg	178	2017	2050	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Utleir	173	2015	2019	Forslag KPA: Nye boligområder
Tomset Nord (86/1)	127	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting

Øvrige felt	151	2013	2016	
Uspesifisert fortetting Nardo	186	2012	2024	Uspesifisert fortetting
<b>Byåsen</b>				
Midelfartsveg 30, Munkvoll gård	180	2013	2015	Gjeldende KPA: Fortetting
Øvrige felt	388	2012	2015	
Uspesifisert fortetting Byåsen	450	2012	2024	Uspesifisert fortetting
<b>Heimdal-Tiller-Byneset</b>				
Hallstein Gård	950	2015	2020	Forslag KPA: Nye boligområder
Tillerringen	800	2012	2018	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Lund Østre C	524	2025		Områder for langsiktig byvekst (KPM 2005)
Lund Østre	364	2012	2016	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Flatås nordre	364	2025	2028	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Høiseth Lund vestre	325	2015	2019	Forslag KPA: Nye boligområder
Saupstadsenteret	225	2013	2014	Gjeldende KPA: Fortetting
Katteskogen	159	2014	2017	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Rye	110	2012	2060	Gjeldende KPA: Ubebygde områder
Øvrige felt	877	2012		
Uspesifisert fortetting Heimdal-Tiller-Byneset	587	2012	2024	Uspesifisert fortetting

# Befolkningsutvikling og boligbygging i grendekretsene

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

**Tabell 1: Boligbygging og befolkningsutvikling 2000-2011**

	Boligbygging		Folkemengden i alt				Endring i barnetall		Skolekapasitet		
	2000-11				Befolknings-				6-12 år	Normal-	Over/
	Sum	Gj.snitt	2000	2012	vekst	prosent	1-5 år	6-12 år	1.1.2012	kapasitet	under
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

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.

## 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.

## Boligbyggebehov for stabil befolkningsutvikling

**Tabell 2: Boligbygging og befolkningsutvikling 2012-2024**

	Boligbygging		Folkemengden i alt				Endring i barnetall		Skolekapasitet		
	2012-24		Befolknings-		vekst	Prosent	6-12 år		1.1.2025	Normal-kapasitet	Over/under
	Sum	Gj.snitt	2012	2025			1-5 år	6-12 år			
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

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 skjønnsmessig 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.

**Tabell 3: Anslått boligbyggebehov 2012-2024 og kartlagt potensial**

	Anslått boligbyggebehov 2012-2024		Kartlagt	
	Per år	Sum	potensial	
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
<b>Sum Bratsberg</b>	<b>222</b>		
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
<b>Sum Spongdal</b>	<b>62</b>		
Rye	110	2019	2060
Nordli (Bosberg)	53	2013	2030
Elvheim, Rye gnr 259 bnr 17 m.fl.	24	2013	2018
<b>Sum Rye</b>	<b>187</b>		
Nypansletta	28	2013	2014
<b>Sum Nypvang</b>	<b>28</b>		

### 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.