

Saksframlegg

Plan for areal til offentlige tjenester, forslag om å sende planen på offentlig ettersyn.

Arkivsak.: 14/7098

Forslag til vedtak:

Formannskapet ber rådmannen sende Plan for areal til offentlige tjenester, datert februar 2017, på høring og offentlig ettersyn før den legges fram til behandling i bystyret.

Saken gjelder

Med utgangspunkt i Planstrategi 2012-16, har rådmannen utarbeidet et forslag til plan for areal til offentlige tjenester for perioden fram til 2050. Rådmannen mener det vil være hensiktsmessig å legge ut planen til offentlig ettersyn før den vedtas. Formannskapet er tidligere orientert om *Plan for areal til offentlige tjenester* behandlet som sak 7/16 i formannskapetets møte 12.1.2016.

Plan for areal til offentlige tjenester

Plan for areal til offentlige tjenester er en videreføring av prosjektet Trondheim 2030 og bystyresak 130/13 *Strategi for erverv og finansiering av tomter til kommunens tjenester 2014-2030*. Tidsperspektivet er nå utvidet fram til 2050.

Plan for areal til offentlige tjenester er ikke en juridisk plan, men et grunnlag for videre arbeid med arealplanlegging og langsiktig økonomiplanlegging. Planen inneholder en handlingsplan for tomtesøk, regulering og erverv, retningslinjer for videre arbeid og to illustrasjonskart. Et kart viser identifiserte tomter til offentlige tjenester og idrett som er sikret gjennom kommunalt eierskap eller arealplan (KPA eller reguleringsplanarbeid). Det andre kartet viser hvor kommunen mangler tomter. Planen gjør også rede for behovet for arealerverv, når det bør skje og forventet kostnad.

Forholdet til andre planer

Flere større planarbeider med overlappende innhold går parallelt med arbeidet med *Plan for areal til offentlige tjenester*. Dette gjelder Skolebehovsplanen, Investeringsplan for helse- og velferd og helsehus, Plan for friluftsliv og grønnstruktur, langsiktig investeringsplan, ny Kommunedelplan for kunst og kultur, Utbyggingsplan for bygging av idrettsanlegg og rullering av Kulturarenaplanen. Av hensyn til framdriften i arbeidet, har rådmannen valgt og ikke vente på resultatet av andre planarbeider. Det kan bety at det ikke blir samsvar mellom planene på alle områder. Resultatene fra arbeidet med de øvrige planene vil bli innarbeidet etter høringen eller ved neste revisjon.

Trondheim kommune

Avgrensing av planen

Geografisk er planen avgrenset til å gjelde nåværende Trondheim kommune. Klæbu vil bli et nytt område som tas inn ved neste revisjon av planen. Behov og muligheter må da sees i sammenheng med resten av den nye kommunen.

Rådmannen har videre valgt å begrense planarbeidet slik at det i hovedsak omhandler tomter for barnehager, skoler, helse- og velferdssentre, utendørs idrettsflater, hallflater og gravplasser.

Mål for planarbeidet

Formålet med *Plan for areal til offentlige tjenester* er å avklare behov og muligheter nærmere, bedre grunnlaget for prioritering av tiltak og øke forutsigbarheten. Planen skal bidra til:

- å sikre tilstrekkelig og hensiktsmessig areal til offentlige tjenester i en raskt voksende by, både på kort og lang sikt.
- å sikre at lokalisering av offentlige funksjoner bygger opp under kommunens strategier om fortetting og rett virksomhet på rett sted
- å utvikle gode lokalmiljøer i byen
- å utvikle robuste og fleksible løsninger som tar høyde for behov vi ikke kjenner i dag
- å sikre helhetstenking, åpenhet og medvirkning i prosesser
- at bygninger og anlegg for offentlige tjenester får en arealeffektiv utnytting, og at
- samlokalisering og sambruk vurderes i alle prosjekter

Rullering av plandokument og delrapporter

Det er vanskelig å anslå behovet for offentlige tjenester og idrett i et så langt tidsperspektiv. Befolkningsprognoser med lang tidshorisont har stor usikkerhet. Det er også usikkert hva som vil være befolkningens behov og ønsker i framtida. En relativt høy befolkningsvekst er sannsynlig, men fordi byen har så stor tilgang på utbyggingsområder for boliger, er det usikkert hvor i byen veksten kommer først. Det er derfor nødvendig å oppdatere planmaterialet jevnlig.

Handlingsdelen av *Plan for areal til offentlige tjenester* forutsettes derfor revidert årlig som en del av økonomiplanarbeidet. En mer omfattende rullering vurderes i forbindelse med kommunens neste planstrategi.

Befolkningsprognoser og arealberegning

Når det gjelder Helse- og velferdssentre har rådmannen brukt data fra bystyresak 174/16 *Rullering av Eldreplan 2016-2026*, der prognose utarbeidet i 2016 er lagt til grunn. Beregningene av arealbehov for barnehage, skole og idrett er gjort med utgangspunkt i dekingen i 2015. Det er benyttet befolkningsprognoser fra 2015. Det er liten forskjell på 2015- og 2016-prognosene de første årene. På lengre sikt er usikkerheten uansett stor, og endringer fanges opp ved neste rullering av planmaterialet.

For å legge til rette for vurderinger av samlokalisering og sambruk, er byen delt i 9 bydeler. Inndelingen er utelukkende gjort for å gjøre arbeidet mer oversiktlig. Bydelene i dokumentet har ingen offisiell status.

I rapporten som var lagt fram for formannskapet 12.1.2016 var arealbehovet framskrevet etter både lav, middels og høy prognose. I plandokumentet har rådmannen sett bort fra det laveste

Trondheim kommune

alternativet da det vil være uproblematisk for arealberedskapen om veksten blir lavere enn forutsatt.

Boligpotensialet i kommuneplanens arealdel 2012-24 er tilstrekkelig til å dekke behovet minst til 2050 selv ved høy befolkningsprognose. Høyalternativet kan dermed illustrere konsekvensen av å bygge ut hele potensialet i gjeldende kommuneplanens arealdel. Det er ikke sannsynlig at dette vil være situasjonen for hele kommunen innen 2050, men det er sannsynlig at enkelte bydeler kan være fullt utbygd allerede før 2050. Tettheten kan bli høyere enn det vi forutsetter i dag, eller det kan oppstå behov vi ikke kjenner til nå. Å erverve nye egnede tomter blir vanskeligere etter hvert som byen bygges ut. For i framtida å ha tilstrekkelig offentlig areal til å betjene en fullt utbygd by, er det derfor nødvendig å kartlegge og sikre seg de nødvendige arealene før de blir tatt i bruk til andre formål. Hvis ikke vil kommunen mangle offentlige arealer, eller måtte velge tomter med ugunstig lokalisering utenfor byggeområdet. *Høy befolkningsprognose* er derfor lagt til grunn for det tomtebehovet som skal identifiseres og sikres i arealplaner.

Ved beregning av kostnader til erverv av grunn er det tatt utgangspunkt i *middels befolkningsprognose*. Dette er gjort fordi mellomprognosen er det mest sannsynlige vekstalternativet. Det er heller ikke sannsynlig at alle bydeler oppfyller sitt fulle boligpotensial samtidig, men det må tas høyde for strategiske oppkjøp, slik at kommunen kan erverve tomter det vil være bruk for i framtida, når de kommer for salg.

Tomtebehov

Tomtebehovet er beregnet på grunnlag av vedtatte areal- og funksjonsprogram, men det er trukket fra areal der det er mulig å dekke behovet innenfor eksisterende tomter gjennom utvidelser eller ombygginger. Det forutsettes også at areal til kulturformål i bydelene inngår uten at tomtearealet økes. For øvrig må det arbeides videre med samlokalisering og sambruk slik at arealressursene kan utnyttes best mulig. For skoler og barnehager er det kravet til uteareal som er mest avgjørende for tomtebehovet. Dersom en skal oppnå store arealbesparelser er det nødvendig å vurdere disse kravene på nytt.

Arealsituasjonen er gjennomgått for hele kommunen for å finne velegna arealer for offentlige tjenester og idrett. Det er et betydelig underskudd på sikre tomter, og disse tomtene må finnes og sikres ved utarbeiding og behandling av arealplaner i de områdene der behovet er. Det bør være et mål å identifisere tilstrekkelig areal tidnok til at det kan sikres ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Den totale økningen i arealbehov fram til 2050 er beregnet til 1000 da. Da er mellomalternativet for befolkningsvekst lagt til grunn. Rådmannen har videre forutsatt at kommunalt eid areal som egner seg til offentlige tjenester og idrett brukes før nytt areal erverves. Dette er både eiendommer som ikke er bebygd, og bebygde eiendommer som kan få en mer effektiv utnytting. For å dekke det økte arealbehovet må det da gjennomføres om lag 50 små og store arealerverv på til sammen 480 dekar. Det er vanskelig å anslå hva dette vil koste. Tomtepriser i intervallet 3 000-7000 kroner pr kvadratmeter, gir et investeringsbehov på mellom 1,3 og 2,8 milliarder kroner med dagens kroneverdi. Vi understreker at middels befolkningsvekst ligger til grunn for beregningene. Dersom veksten i de aktuelle befolkningsgruppene blir større, eller tomter av andre grunner må kjøpes tidligere enn forutsatt, blir beløpet høyere.

Trondheim kommune

For perioden fram til 2030 vil en vesentlig del av arealbehovet kunne dekkes på de arealene kommunen allerede eier. Anslått verdi av de kommunale arealene som forbrukes i perioden er 1,5-3,4 milliarder kroner. For å opprettholde den fleksibiliteten vi har i dag, og for å dempe investeringsbehovet i framtida, bør det gjenskaffes arealer etter hvert som de forbrukes. Erfaringsmessig har investering i fast eiendom vært gunstig.

Konsekvenser for klima og miljø

Hvor offentlige tjenester og idrett lokaliseres har stor betydning for reiselengde og valg av transportmiddel. Samlokalisering og sambruk av areal kan redusere både arealbehovet og behovet for transport.

Videre arbeid med planen

Plan for areal til offentlige tjenester vil ikke ha rettsvirkning. Dette skjer gjennom ordinær planbehandling, enten ved rullering av kommuneplanens arealdel eller gjennom egne reguleringsplaner. Planen legger imidlertid føringer for videre plan- og budsjettarbeid, og rådmannen mener det vil være formålstjenlig med en bredere prosess før planen vedtas. Rådmannen foreslår derfor at *Plan for areal til offentlige tjenester* legges ut til offentlig ettersyn, samtidig som den blant annet sendes til kommunale råd. På grunnlag av innkomne kommentarer vil planen bli bearbeidet og sendt til behandling i bystyret.

Rådmannen i Trondheim, 12.3.2017

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Siri Amundsen Rasmussen
eierskapssjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Plan for areal til offentlige tjenester, datert februar 2017