

Saksframlegg

Boligbygging i Trondheim 2007

Arkivsaksnr.: 06/37458

Saksbehandler: Ole Kvaal

Forslag til vedtak:

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker tar saken til orientering.

BOLIGBYGGING I TRONDHEIM 1985-2007

1. BOLIGBYGGING FORDELING PÅ BYGNINGSTYPER

Som vist i **Figur 1** (se bakerst) var den ferdigstilte boligbyggingen relativt stabil de siste tre årene før rekordåret 2005, med rundt 1200 boliger/år. Gjennomsnittlig boligbygging for perioden 1985-2004 var 923 boliger/år, mens det i 2005 ble ferdigstilt hele 1957 boliger. Ikke uventet ga dette et fall i antall ferdigstilte boliger i 2006, mens det i altså i 2007 igjen ble tatt i bruk 1836 boliger.

Av boligene som ble tatt i bruk i fjor, var igjen 65 % av boligene i blokk/leiegård etc, mens 26 % var i flermannsboliger (vertikaldelte tomannsboliger, rekkehus, firemannsboliger mm. av ulik karakter) og ca. 9 % var frittliggende eneboliger.

Til sammenligning utgjorde frittliggende eneboliger over halvparten av all boligbygging i perioden 1985-1989. Fordelt på to kategorier har utviklingen vært som vist i **figur 2**.

Kommunens gjeldende boligbyggeprogram er "Boligprogram 2005-2008", som ble sluttbehandlet i bystyret 22.06.2005. Her så man for seg en betydelig økt boligbygging i forhold til de foregående årene, med et antatt gjennomsnitt på 1400 boliger pr. år.

2. FERDIGSTILTE OG GODKJENTE BOLIGER 1985-2007

Antall ferdigstilte boliger pr. år vil først og fremst gjenspeile bransjens prognoser for og tolkninger av boligmarkedet, slik disse var et år eller to (og gjerne flere) forut for realiseringen av prosjektet. Skal antallet godkjente boliger legges til grunn for boligbyggingen de nærmeste årene, kan **figur 3** gi en pekepinn om dette. Ut fra denne figuren kan man se at både 2004 og 2005 i tillegg til å ha mange boliger som ble tatt i bruk, også lå over gjennomsnittet i antall godkjente boliger. Noen av disse kan ha blitt ferdigstilt i relativt kort tid etter godkjenningen, mens noen vil komme som utbyggingsområder det nærmeste året.

Antall godkjente boliger i 2006 var 1214, mens det i 2007 var nede på 917, det nest laveste siden 1999. Årsakene til dette kan være mange: flere utbyggere sitter fremdeles igjen med boliger som ble bygd under 2005-2006-boomen, som altså igjen var et resultat av svært mange godkjente prosjekt/boliger i 2004 og 2005, i tillegg kommer en viss usikkerhet rundt Norges Banks renteøkninger, noe som har ført til en økt forsiktighet både blant boligkjøpere og –investorer. Som en konklusjon kan det altså se ut som om det relativt høye antallet ferdigstilte boliger for 2007 er et resultat av byggeoptimismen fra rekordåret 2005, mens utsiktene for de nærmeste årene (basert på antall godkjente boliger i 2007) vel er at boligbyggingen ser ut til å ville avta en del.

En faktor som kan spille inn her, er at potensielle, større boligfelt på Utleir, Granås, Lade, Brøset og Dragvoll er alle områder som kan komme inn på litt lengre sikt kan komme inn og snu litt opp ned på disse fremtidsutsiktene.

Trondheim kommune

I tillegg til det nevnt ovenfor, var det pr. februar 2008 fremdeles ikke gitt igangsettingstillatelser for:

- opptil 1060 boliger i felt med mer enn 20 boliger, hvor det har vært oppstartsmøte eller gitt tillatelse/anbefaling til igangsetting av reguleringsarbeid
- rundt 700 boliger i felt med mer enn 20 boliger, som har vært til 1. gangs behandling i bygningsrådet
- rundt 850 boliger i felt med mer enn 20 boliger, som ligger inne i reguleringsplaner vedtatt i bystyret, alt dette i 2007.

3. GJENNOMSNIITTLIG BOLIGAREAL

Reduksjonen i gjennomsnittlig areal for nybygde boliger fra og med 1989 (se **figur 4**) har sammenheng med nedgangen i antallet eneboliger og andre småhus, og at det som senere er bygd av disse kategoriene har vært mindre i areal.

Omslaget i økonomien etter 1993 førte ikke umiddelbart til at gjennomsnittsstørrelsen på nybygde boliger økte i vesentlig grad. Trolig kan dette ha sammenheng med at en større andel av boligbyggingen var lokalisert til sentrumsnære områder i bystrukturen.

Det lave gjennomsnittsarealet i 1999 skyldes delvis den relativt store andelen student- og hybelboliger som ble tatt i bruk det året, mens det ytterligere fallet i gjennomsnittsareal de senere årene kan tilskrives en bevisst satsning på mindre og sentrale boliger.

Siden siste halvdel av 80-tallet har gjennomsnittsboligen i nybygg i Trondheim krympet med ca. 70 m² og har de siste 5 årene vært på omtrent 77 m², noe som langt på veg forklares ved at gjennomsnittet for rekordåret 2005 var nede på 69 m². En annen indikator på boligstørrelser er antall rom (**figur 5**). Som det fremgår av figuren, har antallet ferdigstilte boliger på 5-6 rom eller mer, stabilisert seg på et bunn-nivå, mens en relativt stor del av de nærmere 2000 boligene som ble ferdigstilt i 2005 var 1-2-romsleiligheter. Ut fra antallet godkjente boliger de siste to årene, kan det se ut som om dette markedet nå antas å være mettet.

Fra 2000 og utover er det grunn til å anta at gjennomsnittsstørrelsen har vært opprettholdt på et relativt lavt nivå ut fra preferanser i boligmarkedet. Blant annet har ungdom/studenter kommet stadig sterkere inn på eiermarkedet, noe som også har bidratt til økt etterspørsel etter mindre boliger. (Se mer om endringer i bostedspreferanser i "Boligprogram for Trondheim 2005-2008"

<http://www.trondheim.kommune.no/boligprogram>, kap. 2.2.3. og 3.4.1.)

4. BOLIGBYGGINGENS LOKALISERING I FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL (KPA) OG BOLIGPROGRAM 2005-2008

Etter som gjeldende arealdel til kommuneplanen ble vedtatt så pass sent på året i 2007, er det KPA 2001-2006 det vises til i teksten og fremstillingen nedenfor, mht. arealkategori.

I en egen melding om kommuneplanens strategidel vedtok bystyret at byens vekst skal konsentreres innenfor det eksisterende byområdet, samt – over tid – med en begrenset tilsluttende utbygging i sør og øst. Dette tilsvarer kategoriene eksisterende og framtidig by- eller tettbebyggelse (oransje og gult) i **figur 6**. I kommuneplanens arealdel står det "Fortettingingsstrategien innebærer at en andel av ny boligbygging skal skje i byomformingsområdene. Dette blir tette byområder med byboliger, noe markedet etterspør. Videre

legges det til rette for videre fortetting i den eksisterende tettbebyggelsen”.

Ut fra figuren ser vi at mellom 90 og 100 % av all boligbygging har foregått innenfor områdene som var forutsatt i kommuneplanens arealdel ¹, i tillegg til at annen boligbygging (som i tilfellet med bygging innenfor framtidig virksomhetsområde i 2006) har skjedd etter at man i arbeidet med reguleringsplanen fant at arealet kunne omdisponeres i forhold til KPA. Andelen av boligbygging i eksisterende LNF-områder har også vært svært lav, og har i de fleste tilfeller funnet sted i tilknytning til stedbunden næring (noe som også er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser, § 14). Ellers skyldes den litt økte prosentandelen for bygging i LNF og framtidig grønnstruktur i 2007, en planfaglig vurdering som ble foretatt ved utbyggingen av feltet Åsheim-Granås-Høyset, hvor i alt 27 boliger beliggende i LNF-/framtidig grønnstrukturområder, ble tatt inn som boligareal. I et boligfelt i Gjørtlervegen ble 15 boliger tillatt oppført i det som var satt av til framtidig grønnstruktur i KPA, men først etter rådmannens vurdering om at arealtapet vil bli kompensert ved en oppgradering av Havstad idrettsanlegg.

Boligprogrammet for 2005-2008 inneholdt en oversikt over en del konkrete boligprosjekt – kalt boligfelt – som var forventet utbygd i programperioden. Boligfelt i denne sammenhengen var definert som minimum 10 boliger i et geografisk avgrenset område, hvorav minst én av boligene var forutsatt igangsatt innen boligprogramperioden. Det var i tillegg åpnet for at nye felt kunne komme til underveis i perioden.

Det synes som om fortettingsstrategien som bystyret har vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel og boligprogrammet i betydelig grad samsvarer med etterspørselen i markedet. De prioriterte utbyggingsarealene i boligprogrammet er valgt ut fra de vedtatte mål om fortetting av bystrukturen, bygging langs viktige kollektivårer og ved bygdesentra. Det er grunn til å tro at dette gir positiv gevinst både med hensyn til bydriftskostnader og transportkostnader på sikt. Lokaliseringen av boligprogrammets felt viser også at en ønsket andel skjer innenfor det KPA omtaler som byomformingsområder, med andre ord, det er godt belegg for å hevde at boligbyggingen i Trondheim skjer i henhold til politiske strategier og etter administrasjonens ønsker. Desto dårligere ser begrunnelsen ut til å være for påstander om at det er utbyggernes interesser som avgjør i hvilke retninger Trondheim skal utvikles og bebygges

5. BOLIGBYGGINGEN FORDELT PÅ FELT, SONER OG SKOLEKRETSET

Med boligprogrammets definisjon på boligbygging i felt som nevnt ovenfor, lar det seg gjøre å få et bilde av boligbyggingen slik den fordeler seg på geografisk avgrensede områder med minimum 10 boliger, og boligbygging i form av enkelthus og mindre fortettinger.

Figur 7 viser at mellom 80 og 90 % av all boligbygging i Trondheim de siste årene har foregått innenfor det som ble kalt boligfelt i boligprogram 2005-2008. (En liknende andel av boligbyggingen skjedde innenfor felt også før denne perioden, men i områder som i boligprogrammet ikke lenger ble regnet som prioriterte boligbyggefelt, bl.a. fordi de nå er ferdig utbygd.)

1 Viser til kategoriene eksisterende og framtidig by- eller tettbebyggelse i figuren.

Trondheim kommune

De boligprogramfeltene ¹ som i 2007 hadde flest boliger som ble tatt i bruk var:

Håkon Magnussons gt 1-3:	156 boliger
Utleir østre:	129 boliger
Nedre Elvehavn nord:	120 boliger og
Åsheim-Høiset:	107 boliger

Disse 4 enkeltprosjektene sto for ca. 28 % av all ferdigstilt boligbygging i 2007.

I forbindelse med boligprogrammet for 2005-2008 ble byen delt inn i 11 soner basert på skolekretsgrensene. Av disse sonene er det siden 1985 Sone 3 (skolekretsene Strindheim, Brundalen, Åsvang og Eberg) som har hatt den største boligbyggingen, med til sammen 4158 ferdigstilte boliger. 85 % av disse lå innenfor det som i BP var definert som felt. Av disse tre skolekretsene er det Åsvang som har hatt størst utbygging i denne perioden (se **figur 8.**) Åsvang skolekrets hadde i denne perioden 90 % boligbygging innenfor felt, dvs. altså bare 10 % enkelthus og spredt fortetting.

Av samtlige *skolekretser* i byen, er det Bispehaugen som har hatt flest ferdigstilte boliger siden 1985. Når det gjelder perioden 2005-2006 viser figuren at tre av de sentrumsnære skolekretsene har hatt relativ høy utbygging det siste halvannet året, igjen med Bispehaugen i en særklasse.

Det er interessant å se fordelingen av boligbygging pr. skolekrets i sammenheng til endringer i barnetallet i samme krets. Man skulle anta at en så sterk økning i antall boliger som man finner for eksempel i Bispehaugen ville føre til et sterkt press på skolekapasiteten, men det viser seg at det langt fra lar seg påvise noen sammenheng – snarer tvert i mot, i mange tilfeller. I et utvalg for perioden 1997-2007 (**figur 9**), viser det seg at av de 10 skolekretsene som hadde det høyeste antallet ferdigstilte boliger, hadde 4 kretser en negativ befolkningsutvikling for aldersgruppa 6-12 år, to kretser befant seg nær gjennomsnittsutviklingen (som for denne perioden var 33 pr. skolekrets for hele Trondheim), mens de resterende 4 samsvarte bra med ferdigstillelsen av nye boligprosjekt. Særlig kan man legge merke til at sentrumsskolene Bispehaugen og Kalvskinnet hadde en reduksjon i antall unge 6-12 år på henholdsvis 91 og 67 i denne perioden. Det er altså ikke først og fremst barnefamilier som har blitt trukket til de for Trondheim nye, urbane boligformene man finner på Nedre Elvehavn, Rosenborg Park eller de mer sentrale nyere boligprosjektene. I alle fall ikke slik det ser ut pr. 2008. De mer barnevennlige profilene man finner på Rosenborg Park og de sist utbygde blokkområdene på Nedre Elvehavn, kan imidlertid komme til å rette noe på dette. Når det gjelder antall barn og unge i Bispehaugen skolekrets, er det ikke bare slik at antall elever ved skolen synker, i like stor grad øker antall elever rekruttert til private skoler fra samme krets.

6. UTVIKLINGEN I BOLIGOMSETNINGEN

(Kilder: Norsk Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, FINN.no og Econ Pöyry)

I følge Norges eiendomsmeglerforbunds boligprisstatistikk for 2007 hadde gjennomsnittsprisene pr. m² i Trondheim økt med 10 % for eneboliger, 7 % for delte boliger og 5 % for leiligheter, sammenlignet med årsgjennomsnittet for 2006. Landsgjennomsnittet var på hhvis 13, 15 og 10 %. I forhold til den prosentvise prisøkningen i 2005 er dette en svak nedgang for den første kategorien, og en mer markant nedgang for de

¹ Navnene på disse feltene er de som er brukt i boligprogrammet, og vil ikke alltid være de samme som blir brukt ved utbygging eller markedsføring av nye boligprosjekt. For eksempel omfatter hvert av disse feltene flere reguleringsplaner, byggetrinn og prosjekt.

Trondheim kommune

to siste.

Det ble i 2007 omsatt 2183 boliger i Trondheim, med en gjennomsnittlig formidlingstid på 25 dager. Utviklingen gjennom året var imidlertid at formidlingstiden økte fra 20 dager i januar til 49 dager i desember.

7. EN FORKLARING TIL STATISTIKKEN

Så sent som frem til den sist publiserte boligbyggestatistikken for Trondheim (24.10.2006) har grunnlaget for statistikken vanligvis vært

- 1) *registrert ferdigstilt boligbygging*, dvs. at prosjektet er innrapportert som ferdigstilt til byggesakskontoret i Trondheim kommune, eventuelt supplert med
- 2) *boligbygging registrert tatt i bruk*, som betyr at prosjektet er innrapportert til byggesakskontoret som igangsatt.

Årets notat inkluderer i større grad enn tidligere boligbygging som er *registrert godkjent*, dvs. at det er gitt ramme- eller igangsettingstillatelse. Årsaken til denne endringen er kort fortalt at antall ferdigstilte boliger i for eksempel 2007 ikke så mye er et bilde på fjorårets situasjon i boligbyggemarkedet, som det er et uttrykk for hvordan aktørene oppfattet og tolket boligmarkedet på det tidspunktet prosjektene ble planlagt. I tillegg har det vist seg at innrapporteringen av igangsetting ikke alltid har vært like fullstendig. En statistikk som gir et 100 % dekkende bilde av boligbyggingen i kommunen er likevel vanskelig å få til: det er ingen automatikk i at en igangsettingstillatelse gir umiddelbar byggestart. Rammetillatelsen har imidlertid en begrensning i tid. Fra denne er gitt, må utbygger ha fått igangsettingstillatelse og ha satt i gang med byggearbeidet innen tre år (jf. plan- og bygningsloven § 96).

Når de fleste fremstillingene foran likevel legger ferdigstilte boliger til grunn, er det fordi man ved byplankontoret ofte får henvendelser om for eksempel hvor mange og hvilken type boliger som ble bygd i en gitt periode. Der det er funnet nødvendig, er registrert godkjent boligbygging tatt med som et korrektiv til fremstillingene.

Når 1985 er valgt som startår, er dette fordi det er det tidligste året både igangsettings- og ferdigstillelsesstatistikken kan regnes som fullstendige. Samtidig er det viktig å få med seg mest mulig av det som har blitt kalt "jappebølgen" på 80-tallet, noe som på boligmarkedet først og fremst ga seg utslag i at det var de romslige eneboligenes storhetsperiode.

En liten teknisk detalj: analysen bygger på Trondheim kommunes GAB-data, slik disse var pr. 18.02.2008. Såpass tidlig på året vil det fremdeles være et lite etterslep i registreringen, slik at det endelige boligaltet for 2007 vil bli litt høyere enn det som er brukt her, etter hvert som de siste registreringene blir lagt inn i GAB-registeret.

Til slutt: statistikken bygger på bygningstypedefinisjoner fra Statistisk Sentralbyrå. Ut fra disse vil enkelte prosjekt regnes som ombygging (dvs. man benytter eksisterende bygningskropp) og ikke som nybygg. Dette fører igjen til at en del større boligprosjekt de senere årene ikke kommer med i denne statistikken, mao. at prosjekt som tidligere Scandic Moholt, Svømmehallbygget, Universitet på Lade og Frostaveien 1/Innherredsveien 59 m.m. kommer i tillegg til det som allerede er regnet med her.

Trondheim kommune

Antall boliger som ble registrert tatt i bruk i perioden 1985-2007 var 23.887. *I tillegg til disse kommer 1601 boliger som er registrert godkjent i perioden 1985-2007, men hvor det pr. 18.02.2008 fremdeles ikke var mottatt varsel om ferdigstilling.* De viktigste årsakene til dette er enten manglende innrapportering av ferdigstilte prosjekt til byggesakskontoret, eller ganske enkelt at prosjektene fremdeles ikke er ferdigstilte. (Av de 1601 boligene var 863 registrert godkjent igangsatt så sent som i 2007.)

	2003	2004	2005	2006	2007
Eneboliger	413	448	516	560	528
Småhus	407	457	509	566	558
Blokkleiligheter	761	885	1039	1184	1097
SUM	1581	1790	2064	2310	2183

(Kilde: Eiendomsmeglerbransjens boligprisstatistikk, desember 2007, utarbeidet av ECON for FINN.no)

Tabell 1. Antall omsatte boliger i Trondheim i femårsperioden 2003-2007, fordelt på tre boligtyper.

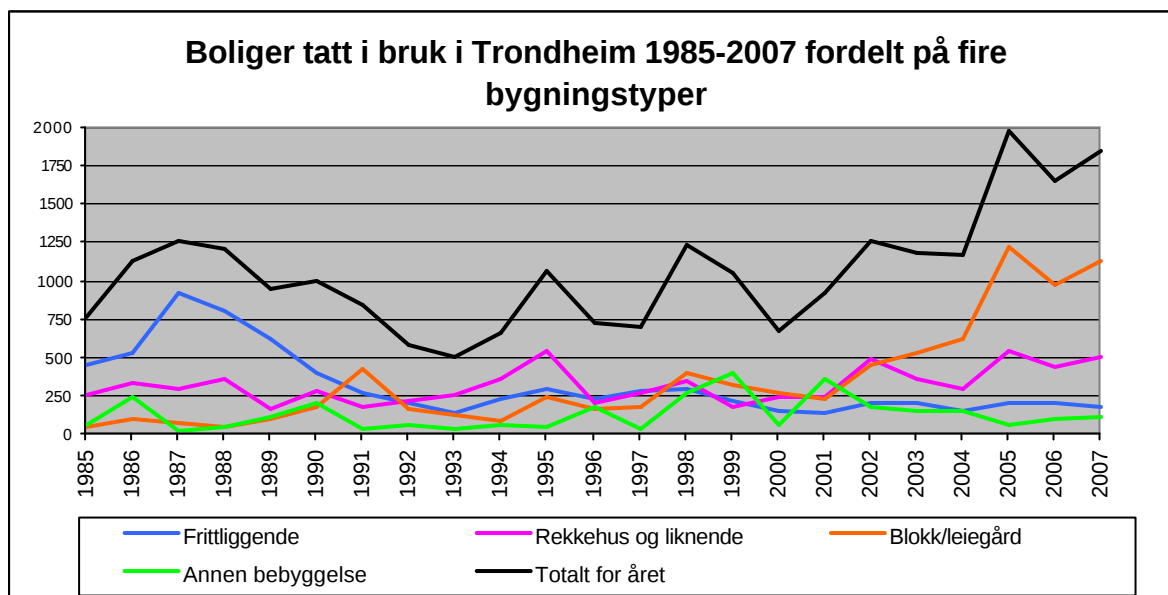
Rådmannen i Trondheim, 11.03.2008

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Ann-Margrit Harkjerr
byplansjef

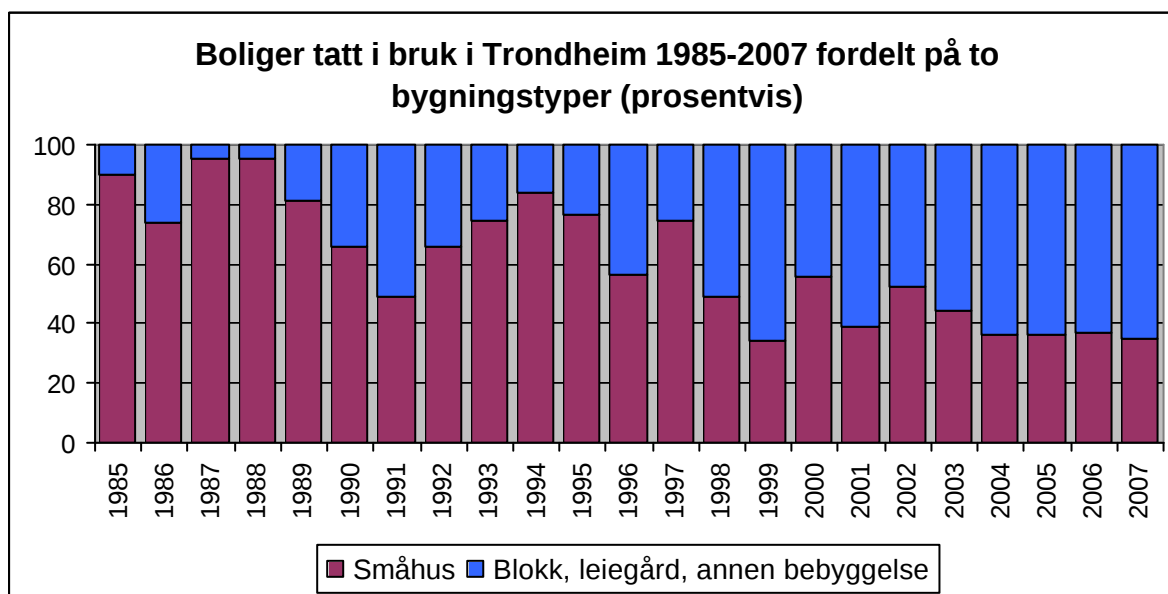
Saksvedlegg 1: Figur 1-9

VEDLEGG: FIGUR 1-9



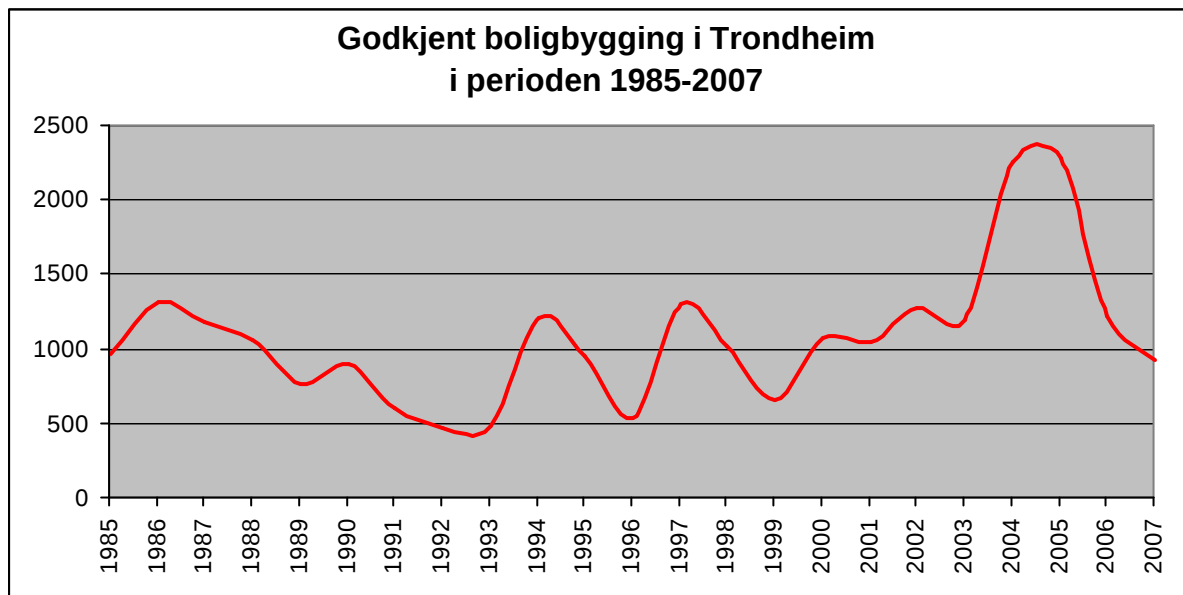
Figur 1. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007, 4 kategorier.

Med "Rekkehus og liknende" menes her vertikaldelte tomannsboliger, rekke- og kjedehus, firemannsboliger, terrassehus med atkomst på etasjeplan m.m. Med "Annen bebyggelse" menes først og fremst boliger i bygninger hvor 50% eller mer brukes til annet enn boligformål.

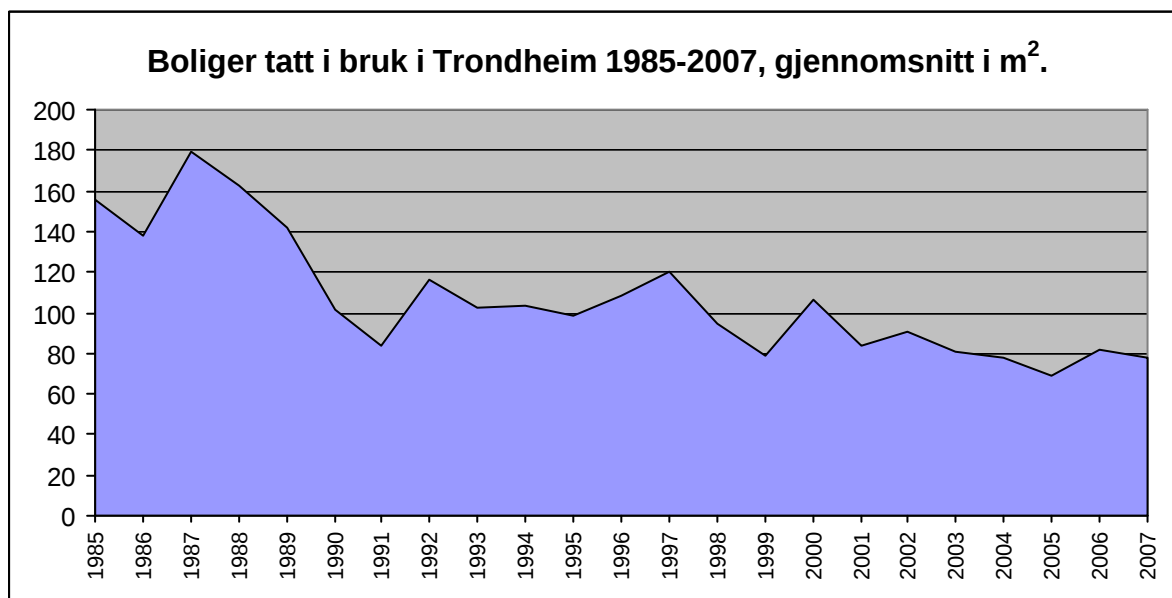


Figur 2. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007, fordelt på to kategorier, prosent

Trondheim kommune

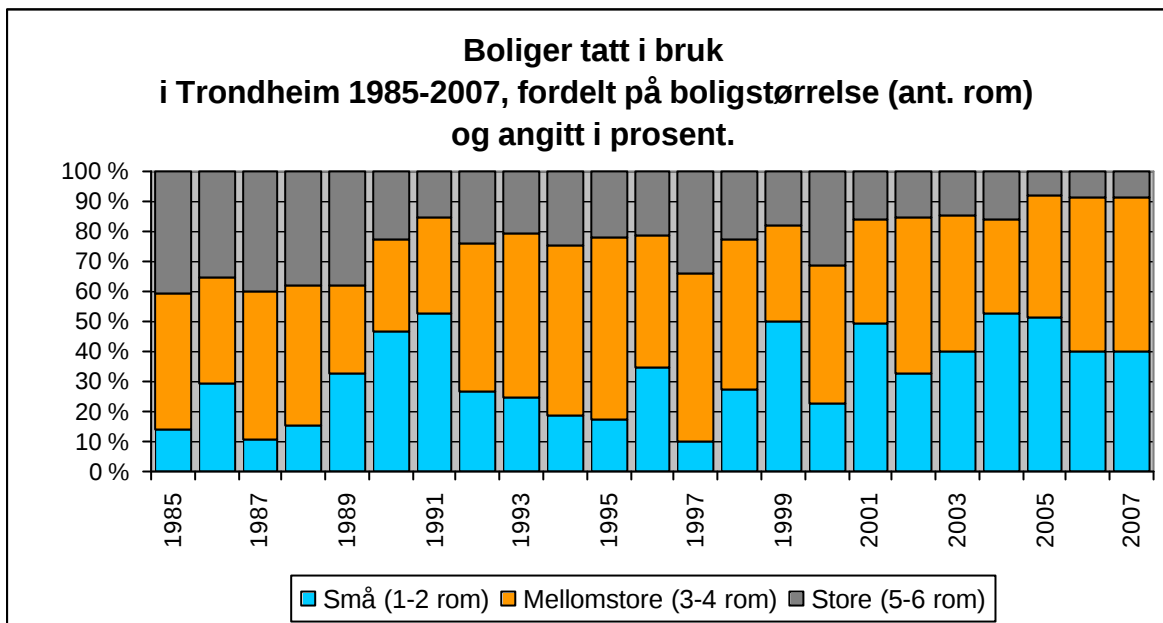


Figur 3. Godkjent boligbygging i Trondheim 1985-2007

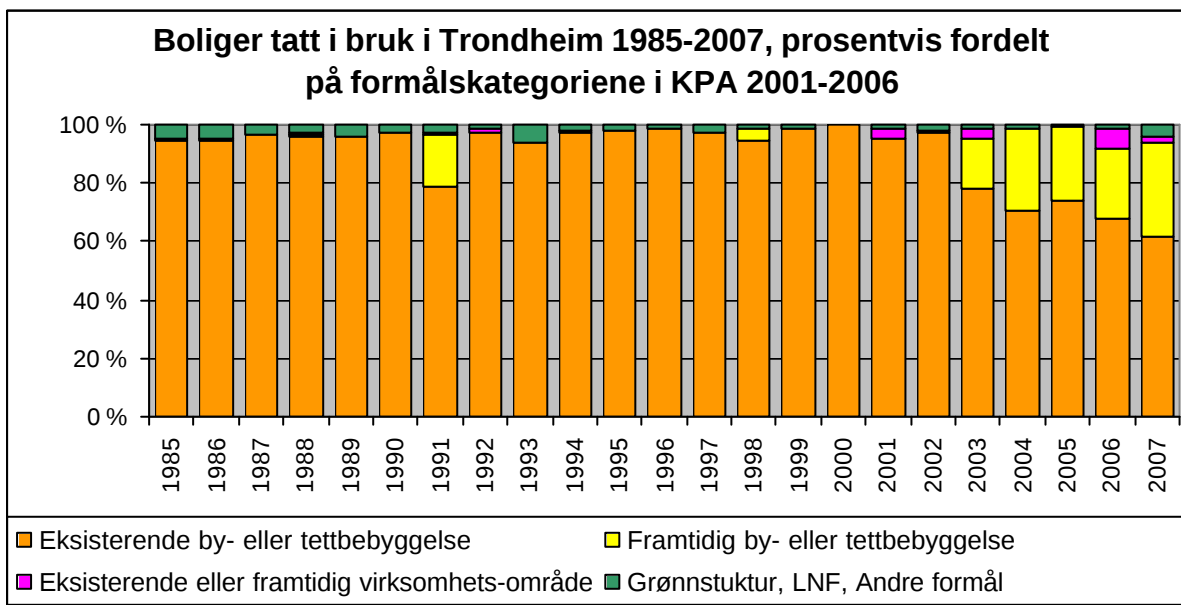


Figur

4. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007. Gjennomsnittlig bruksareal i m².

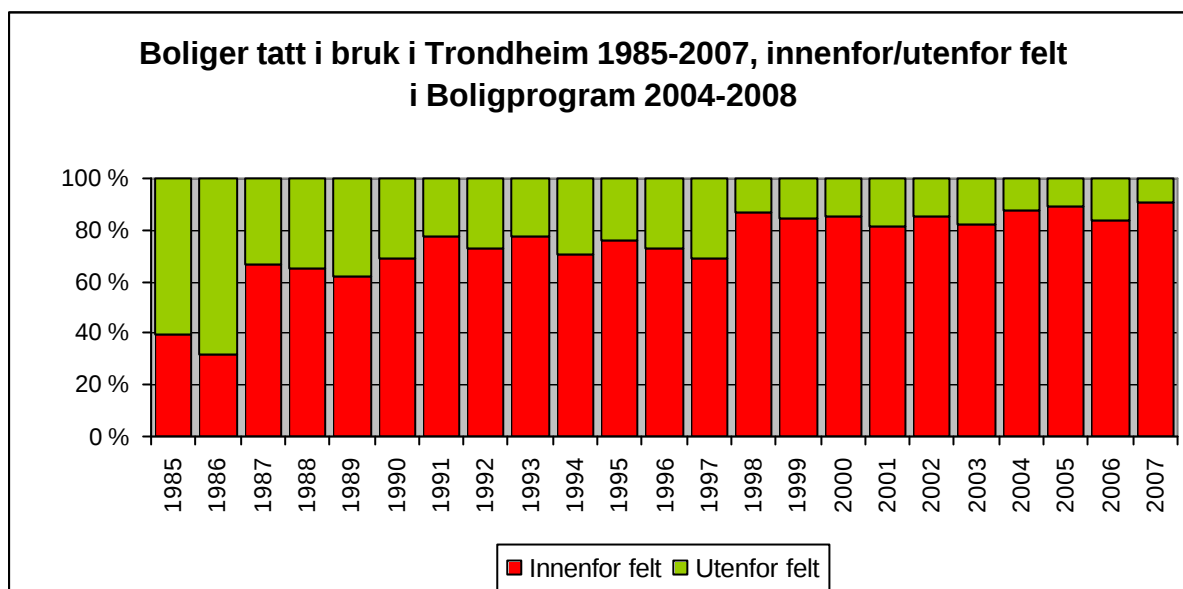


Figur 5. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007. Gjennomsnittlig boligstørrelse i antall rom.

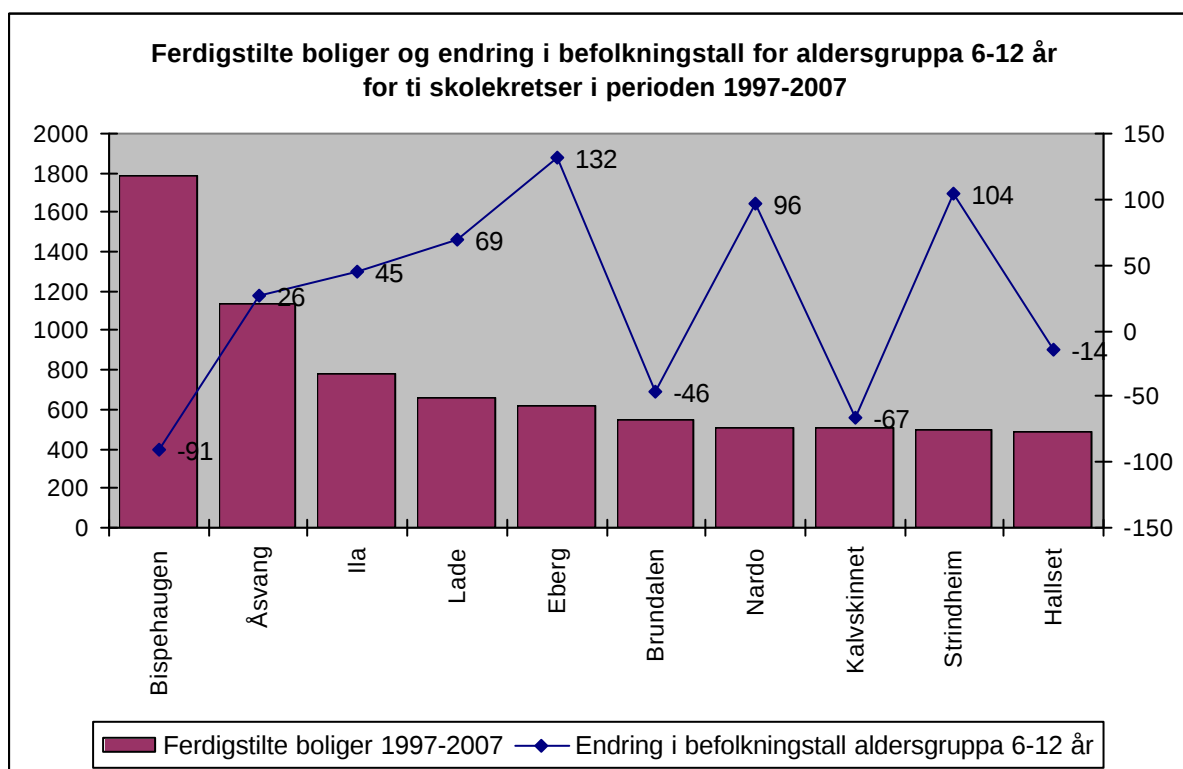


Figur

6. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007, etter formålskategoriene i kommuneplanens arealdel (KPA) 2001-2006.



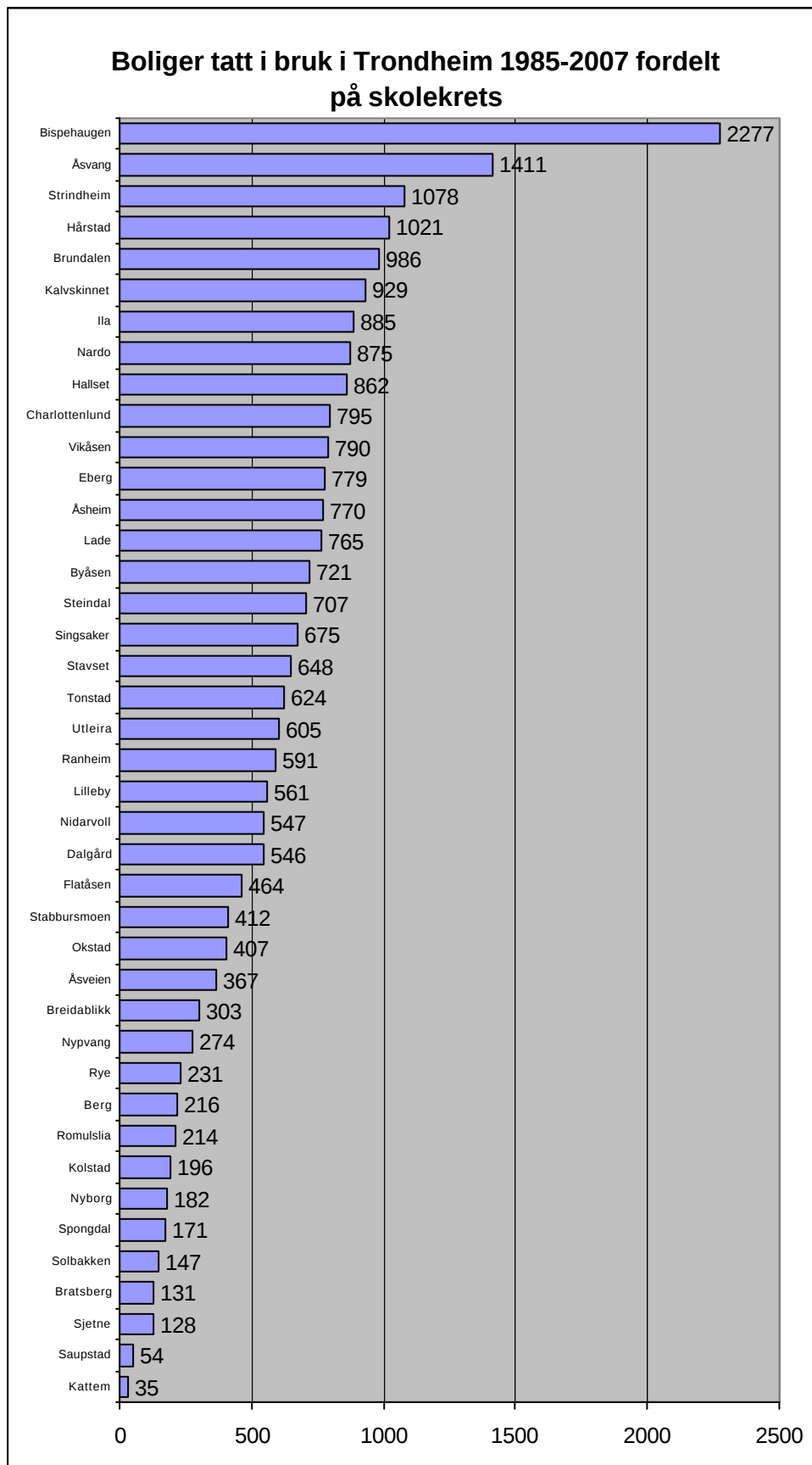
Figur 7. Boliger tatt i bruk i Trondheim 1985-2007 i forhold til boligprogrammets feltdefinisjon.



(NB:

(Figur 8 kommer på neste side!)

Figur 9. Ferdigstilte boliger og endring i befolkningstall for aldersgruppa 6-12 år for ti skolekretser i perioden 1997-2007.



Figur 7. Ferdigstilt boligbygging i Trondheim 1985-2007 fordelt på skolekrets.