



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Plan og Miljø	184/22	16.11.2022

Temasak KPA - kommunale arealbehov

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeid med å revidere kommuneplanens arealdel:

- Tidligere avsatte arealer i gjeldende arealplan videreføres med unntak for skoletomt Finnmyra som utgår som offentlig areal.
- Det settes av areal til boliger for personer med ROP lidelser, for brukere med utfordrende adferd, omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne og ny barne- og avlastningsbolig.
- Kommuneeide areal i sentrum avhendes i utgangspunktet ikke, i tilfelle skal det foretas en nøye gjennomgang i forhold til kommunale behov i framtida.
- Tomtebehov til barnehageformål i sentrum vurderes som egen sak.
- Det avsettes nødvendig areal for utvidelse av Hegra bosenter. Ekspansjonsareal rundt Halsen sykehjem videreføres som offentlig formål.
- Det meste, men ikke alt, av de opplistede kommunale arealbehov, i vedlegg, kan dekket gjennom allerede avsatte areal i gjeldende arealplan. Arealer som er satt av til offentlig formål søkes ervervet.
- Arealbehov til idrettsarenaer må vurderes nærmere før realitetsbehandling. Det anbefales egen planprosess for dette.
- Vannforsyning, sikringssone. Ausetvatnet er fortsatt aktuell reservevannkilde i framtida og bør derfor klausuleres i forhold til bl.a ny bebyggelse.
- Areal til ulike funksjoner innenfor renovasjonsområdet må vurderes i en arealsammenheng.

PS 184/2022 Temasak KPA - kommunale arealbehov

Utvalg Plan og Miljø's behandling av sak 184/2022 i møte den 16.11.2022:

Geir Falck Anderssen (H) fremmet følgende endringsforslag:

Kultpunkt 3: "i sentrum" tas ut.

Foreløpig votering:

Anderssens (H) forslag enstemmig vedtatt.

Endelig votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak med det foreløpige vedtatte forslag enstemmig vedtat.

Utvalg plan og miljø ber kommunedirektøren legge følgende til grunn i det videre arbeid med å revidere kommuneplanens arealdel:

- Tidligere avsatte arealer i gjeldende arealplan videreføres med unntak for skoletomt Finnmyra som utgår som offentlig areal.
- Det settes av areal til boliger for personer med ROP lidelser, for brukere med utfordrende adferd, omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne og ny barne- og avlastningsbolig.
- Kommuneide areal avhendes i utgangspunktet ikke, i tilfelle skal det foretas en nøye gjennomgang i forhold til kommunale behov i framtida.
- Tomtebehov til barnehageformål i sentrum vurderes som egen sak.
- Det avsettes nødvendig areal for utvidelse av Hegra bosenter. Ekspansjonsareal rundt Halsen sykehjem videreføres som offentlig formål.
- Det meste, men ikke alt, av de opplistede kommunale arealbehov, i vedlegg, kan dekkes gjennom allerede avsatte areal i gjeldende arealplan. Arealer som er satt av til offentlig formål søkes ervervet.
- Arealbehov til idrettsarenaer må vurderes nærmere før realitetsbehandling. Det anbefales egen planprosess for dette.
- Vannforsyning, sikringszone. Ausetvatnet er fortsatt aktuell reservevannkilde i framtida og bør derfor klausuleres i forhold til bl.a ny bebyggelse.
- Areal til ulike funksjoner innenfor renovasjonsområdet må vurderes i en arealsammenheng.

Vedlegg:

Oversikt over innmeldte behov for nye arealavsett i KPA

Sammendrag:

Dette er en av temasakene i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel, KPA. Hensikten med temasakene er å sikre god politisk medvirkning i kommuneplanprosessen. Vedtak i disse sakene vil være veiledende for det videre arbeidet med arealplanen. Endringer i konklusjonene vil kunne skje i det videre arbeidet og ingen del av planen er juridisk gyldig før planen i sin helhet er vedtatt av kommunestyret.

Denne temasaken tar for seg kommunale/offentlige arealbehov i planperioden. Disse arealbehovene skyldes i stor grad endringer i befolkningsstørrelsen og -sammensetningen, men også nye oppgaver til kommunene og økte standardkrav vil påvirke arealbehovene. Flere kommunale bygg har eller vil ha nådd sin tekniske levealder og må totalrenoveres eller saneres for å frigjøre areal til ny bygningsmasse, i noen tilfeller vil dagens tomteareal bli for lite til ny bygningsmasse.

I arbeidet med å vise kommunale arealbehov er det gjort flere tilnærminger:

1. Behov som følge av demografiske endringer forutsatt samme dekningsgrad.

I prosjektet Trondheimsregionen 2040 som ble presentert i 2015 med basis i tall fra 2014, ble det utviklet en metodikk for beregning av framtidige areal og kostnadsbehov som følge av demografiske endringer framover. Befolkningsutviklingen og -prognosene er vesentlig endret siden 2014, veksten er vesentlig mindre som følge av en betydelig reduksjon i fødselstall, lavere innvandring og mindre innenlandsk tilflytting.

Befolkningsstatistikk/prognose	2014	2021	2025	2030	2035	2040	2050	2060
1-5 år	1494	1308	1243	1315	1396	1458	1438	1464
6-12 år	2117	2189	2038	1920	1970	2063	2147	2146
13-15 år	987	992	1018	927	865	896	965	965
70-79 år	1511	2222	2387	2436	2596	2903	3110	3119
80-89 år	749	876	1120	1517	1708	1799	2265	2510
90 år+	161	183	203	261	379	543	712	1009
Sum befolkning	22683	24283	24378	24737	25478	25027	26543	27565

Kilde: SSB for statistikk, Trondheimsregionen 2021 for prognosedelen

I prosjektet Trondheimsregionen 2040 ble framtidige arealbehov beregnet som en dekningsgrad; andel av en definert brukergruppe som mottar det aktuelle kommunale tilbudet. Undersøkelsen omhandlet kommunale tjenester innen

- Barnehager
- Barne-/ungdomsskoler
- Sykehjem og omsorgsboliger
- Idrettsanlegg
- Parker, torg og uterom
- Kulturbygg, kirker
- Gravplasser.

Som resultat av betydelige endringer i befolkningsutviklingen og spesielt for fødselstallene og den yngste delen av befolkningen gir de demografiske endringene ingen nye arealbehov for barnehage og barne- og ungdomsskoler. Det gjenstår imidlertid behov som følge av slit og elde, uhensiktsmessighet og nye standardkrav. Disse vil bli beskrevet senere.

For sykehjem og omsorgsboliger var situasjonen slik i 2014 i Stjørdal og de øvrige kommunene i undersøkelsen:

	antall eldre 2014 i		Andel av befolkningen 2014 over 80 år i	
	Sykehjem	Omsorgsbolig	Sykehjem	omsorgsbolig
Stjørdal	55	178	6 %	20 %
Malvik	62	4	17 %	1 %
Klæbu	36	0	27 %	0 %
Melhus	107	87	16 %	14 %
Skaun	43	0	16 %	0 %
Orkdal	115	2	20 %	0 %
Midtre Gauldal	66	36	19 %	10%
Rissa	96	8	26 %	2 %
Leksvik	40	0	20%	0%
Sum	617	315	16%	8 %
Trondheim			21 %	3 %

Hvis vi benytter 24 % (gjennomsnitt dekningsgrad 80 år+ for alle kommunene for sykeheim og heldøgnsbemannede omsorgsboliger) for Stjørdal, dette er 2 % lavere enn dekningsgraden for Stjørdal i 2014 får vi flg illustrasjon på framtidige behov for sykehjemsplasser og omsorgsleiligheter for Stjørdal med basis i siste befolkningsprognose fra 2021:

	2014	2021	2025	2030	2035	2040	2050	2060
Faktisk dekning i 2014 – 26%	233	271	339	455	534	600	762	901
24% dekning	218	254	317	427	500	562	714	844

Det ble også gjort beregninger for behovet for omsorgsboliger for andre grupper med særskilte behov. Dette gjelder psykisk- og fysisk funksjonshemmede, personer med psykiske lidelser eller rusproblem mm. Aldersgruppen 19-79 år er benyttet for å dimensjonere behov for disse kategoriboligene. De tidligere vertskommunene for større HVPU institusjoner Klæbu, Leksvik og Stjørdal hadde i 2014 en større andel boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne, dette vil etter hvert utjevne seg og bli mer lik de øvrige kommunene.

	2014	2021	2025	2030	2035	2040	2050	2060
Faktisk dekning i 2014 – 0,45 %	70	78						
0,33% dekning	51	57	58	59	61	61	62	63

Behovet for tilrettelagte boliger for øvrige grupper, bl. a rus og psykiatri har økt forholdsvis mye de senere år og utviklingen er heller ikke oppløftende for årene som kommer. Dette gjelder spesielt yngre med sammensatte behov bl. a innen rus og psykiatri, behovet vil derfor være større enn tabellen med ovenfor viser.

2. Meldte behov fra enhetene:

I vedlagte oversikt er sektorenes arealbehov listet opp med beskrivelse av behov, arealstørrelse, om det trengs arealavsett i KPA, om kommunen eier egnet areal og lokaliseringkriterier.

Eksisterende kommuneide areal

Kommunen har en betydelig eiendomsmasse, av det sentrumsnære bebyggbare er det meste bebygget. En betydelig del av dette er bygninger av eldre karakter og i noen grad uhensiktsmessig i forhold til dagens behov. Selv om det er gjort et godt vedlikehold nærmer bygningene seg nå teknisk maks levealder. Tomteutnyttelsen er lav og med ny bygningsmasse kan disse arealene utnyttes i langt større grad enn i dag. I behovsoversikten fra sektorene er dette i stor grad utnyttet.

Befolkningsvekst og økt behov for kommunale tjenester gir nye arealbehov betydelig ut over dagens arealreserve. Flere av arealbehovene har ulike lokaliseringkriterier med hensyn til beliggenhet hvor sentralitet, tilgang til friareal, kollektivtransport, krav kom skjermet men sentral beliggenhet mv. Nærhet til øvrige enheter innen samme fagområde vil ofte være en stor økonomisk fordel mht drift og bemanning.

Avsatt til offentlige formål i eksisterende KPA

- I gjeldende arealplan er det avsatt areal til større offentlige formål **som i dag er i privat eie**
 - Skoletomt Finnmyra
 - Offentlige formål i Husbyområdet
 - Utvidelse Halsen sykeheim
 - Ydstines Hangar
 - Mellom Stokkanvegen og Yrkesvegen Husbygården

Område	Status dagens KPA	Formål	Forslag til ny KPA	
Div arealer i sentrum	Offentlig formål/bebyggelse	Omsorg	Videreføres, erverv	
Skoletomt Finnmyra	Offentlig formål	Skoletomt	Videreføres ikke, behovet er vesentlig mindre	

Offentlig formål i Husbyområdet	Offentlig formål Vært med i 2 KPA'er	Oppvekst og omsorgsformål	Videreføres, arealet søkes ervervet	
Hegra barneskole	Offentlig formål	Skoletomt	Er utbygd	
Ydstines hangar	Offentlig formål	Lager, verksted kommunalteknikk	Er ervervet	

Meldte behov fra enhetene/sektorene:

Det vises her til vedlegget hvor meldte behov fra sektorene er tatt inn.

Anbefalinger/konklusjon:

I en slik planprosess vil det ofte være ulike tema som en burde ha utredet nærmere og som er vanskelig å ta inn ved denne rulleringen. I prioriteringen vil framdrift av kommuneplanrulleringen gå foran hensynet til enkelte utredninger av mulige tiltak som ligger lengre fram i tid, kanskje også langt utover kommuneplanperioden.

I oversikten som er vedlagt er det ført opp ulike hallprosjekter etter innspill fra idrettsrådet. Ut fra kommunens økonomiske muligheter til å finansiere dette og at dette er svært arealkrevende tiltak, vil kommunedirektøren anbefale at dette må vurderes og utredes nærmere før det er aktuelt med å sette av areal i KPA. Også andre meldte arealbehov må utredes nærmere.

Innherred Renovasjon har bedt om at areal til nytt gjenbrukstorg blir vurdert ved denne rulleringen av arealdelen. Det kan være svært krevende å finne alternative arealer for et velfungerende gjenbrukstorg. Kommunedirektøren slutter seg til at det er behov for å vurdere behovet for ulike funksjoner innenfor renovasjonsområdet i en arealsammenheng.

Anbefalinger forøvrig fremgår av forslag til vedtak.