

Tilbakemelding på politisk bestilling om boligutvikling/Gammelsaga



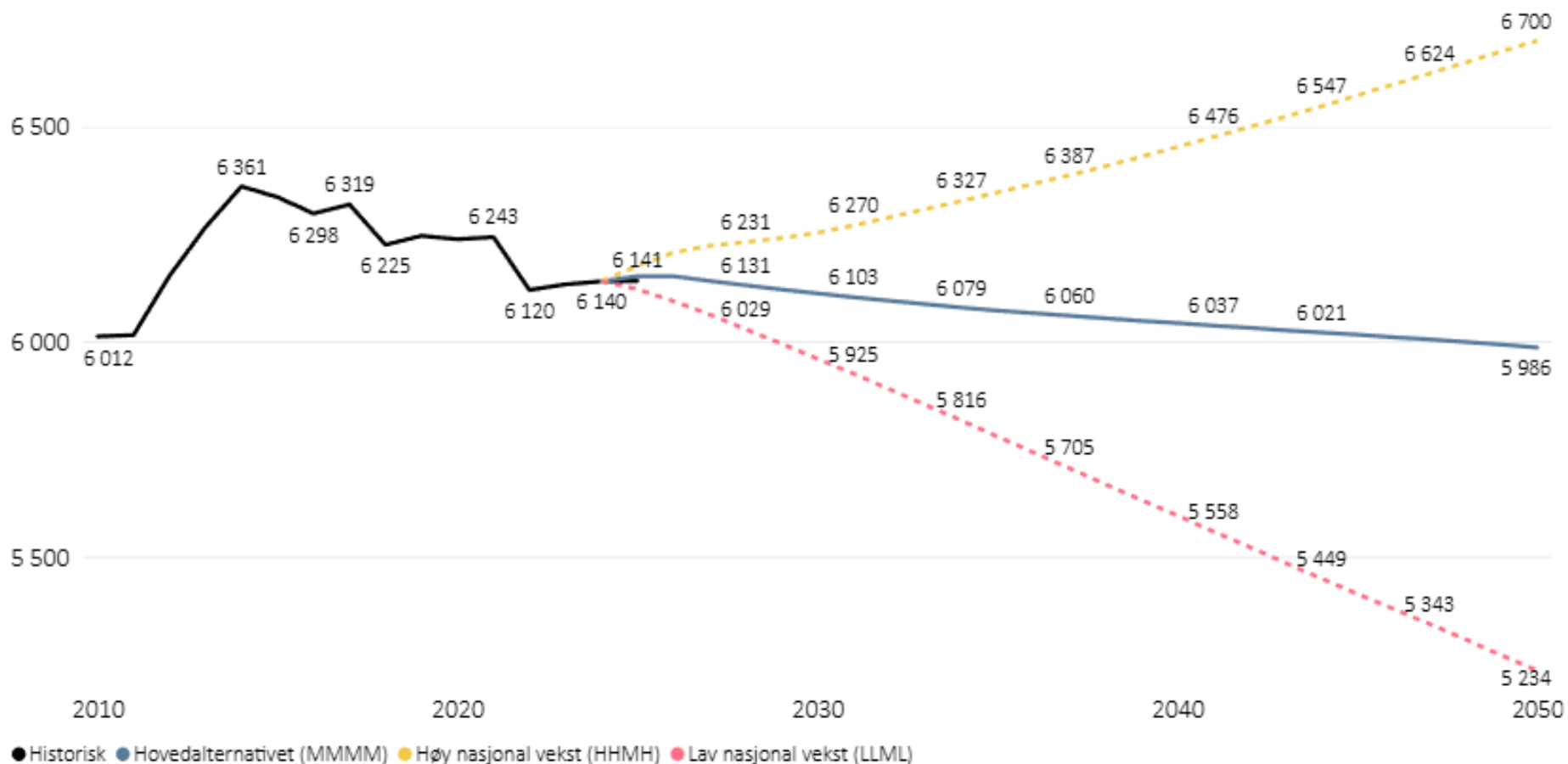
Formannskapet 27.01.26

Agenda

- Grunnlag for arealbehov bolig på Støren
- Arealstrategi bolig
- Hva er operasjonalisert/realisert etter etableringen av KDP Støren 2014
- Arealplanstatus – Gammelsaga, mulig veier videre
- Fremtidige avklarte/uavklarte offentlige arealbehov

Befolkningsprognoser dd - 2050

Befolkningsutvikling 2010 - 2050 i Midtre Gauldal, historiske tall og prognoser fra SSB

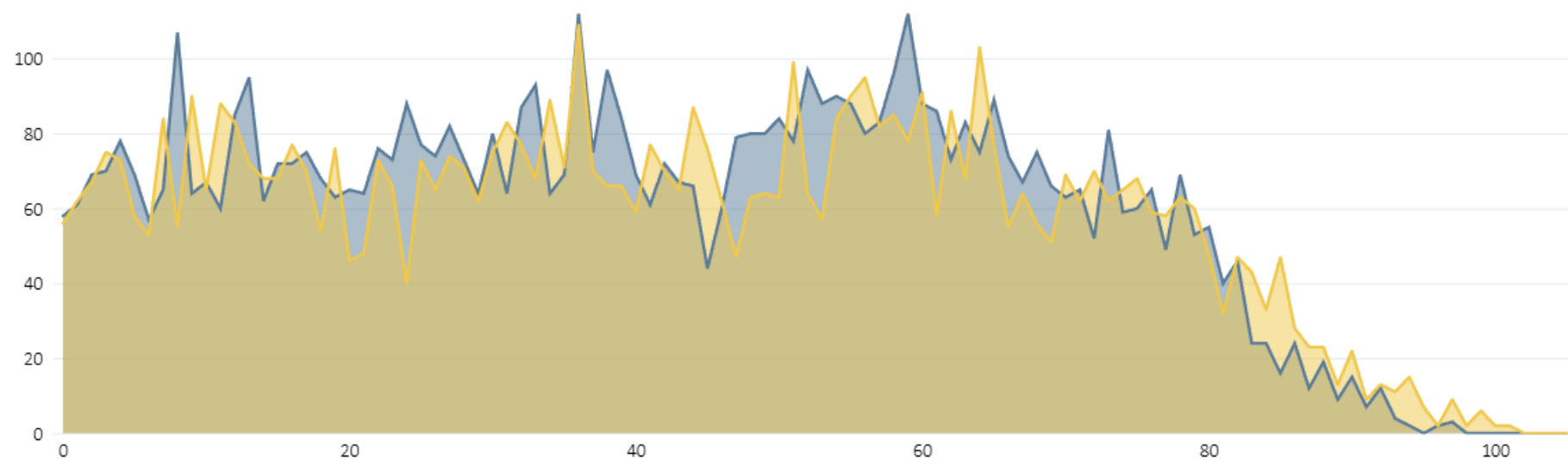


Parameter:

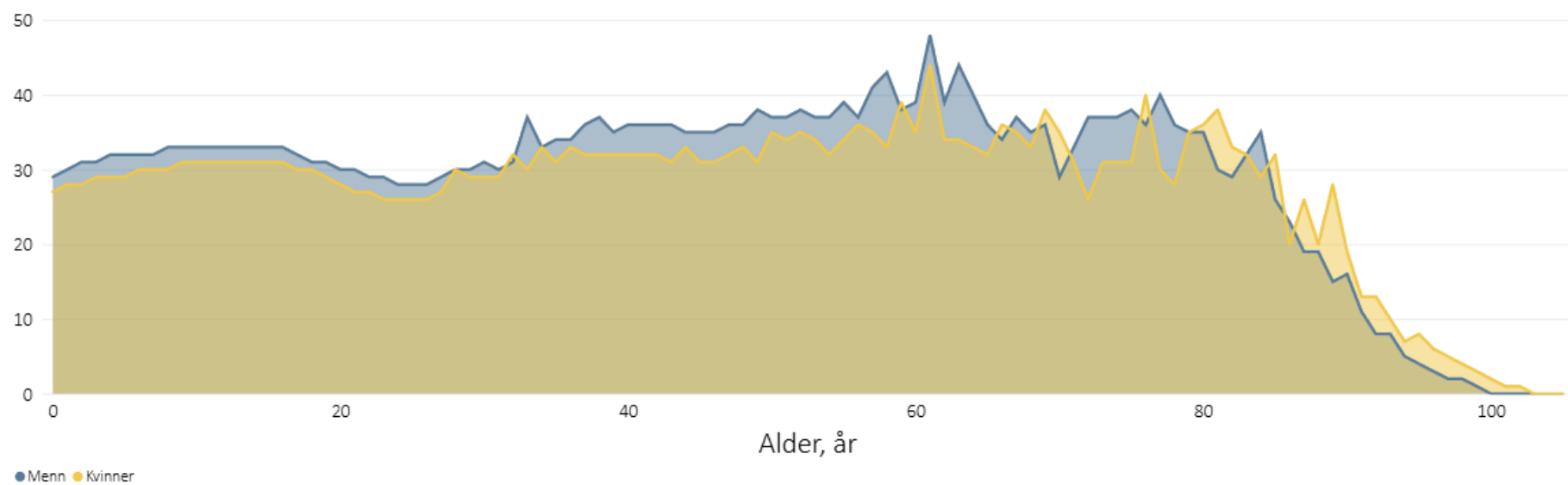
- Fruktbarhet
- Levealder
- Innenlands flytting
- Innvandring

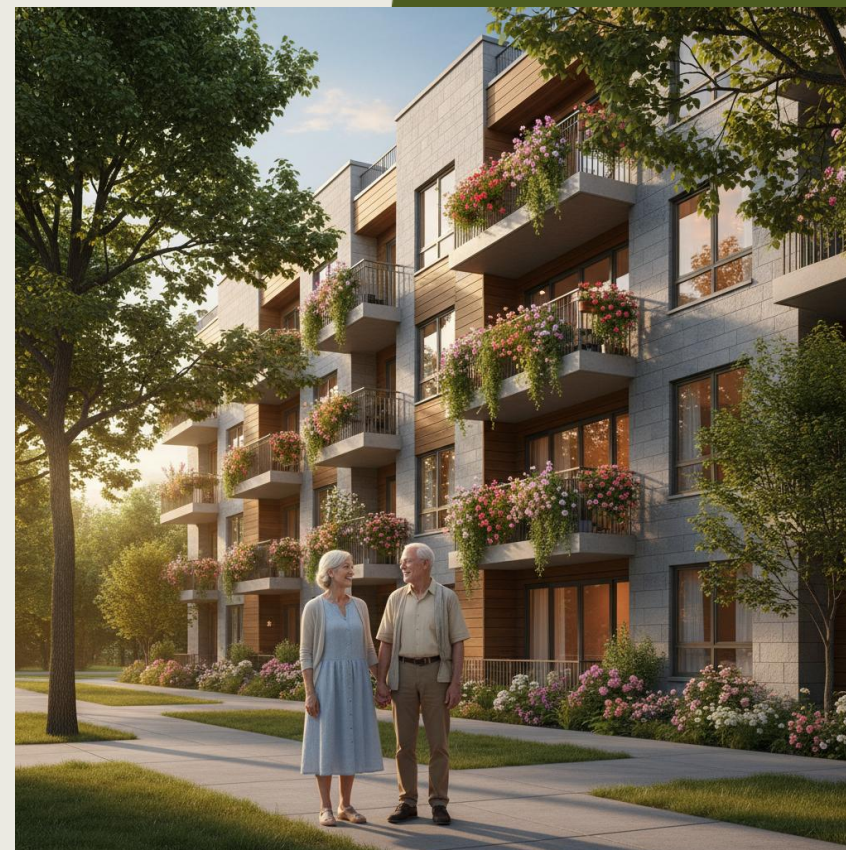


Fordeling folkemengde etter kjønn og alder i 2025



Fordeling folkemengde etter kjønn og alder i 2050





	0-19 år	20-66 år	67 og eldre
2024	1399	3566	1175
2050	1237	3150	1599

Ca 400 personer / 2,1 personer pr privathusholdning = 190,5 husholdninger



Kommuneplanens
samfunnsdel

Kommuneplanens
arealdel

Kommunedelplan

Områderegulering

Prosjektering

Detaljregulering

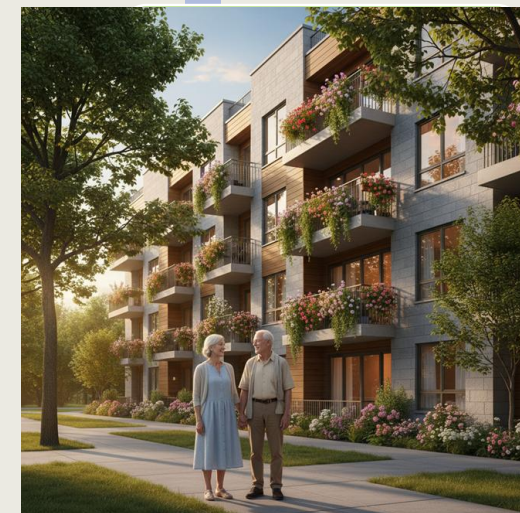
Risikovillig kapital

Marked med reell
etterspørsel

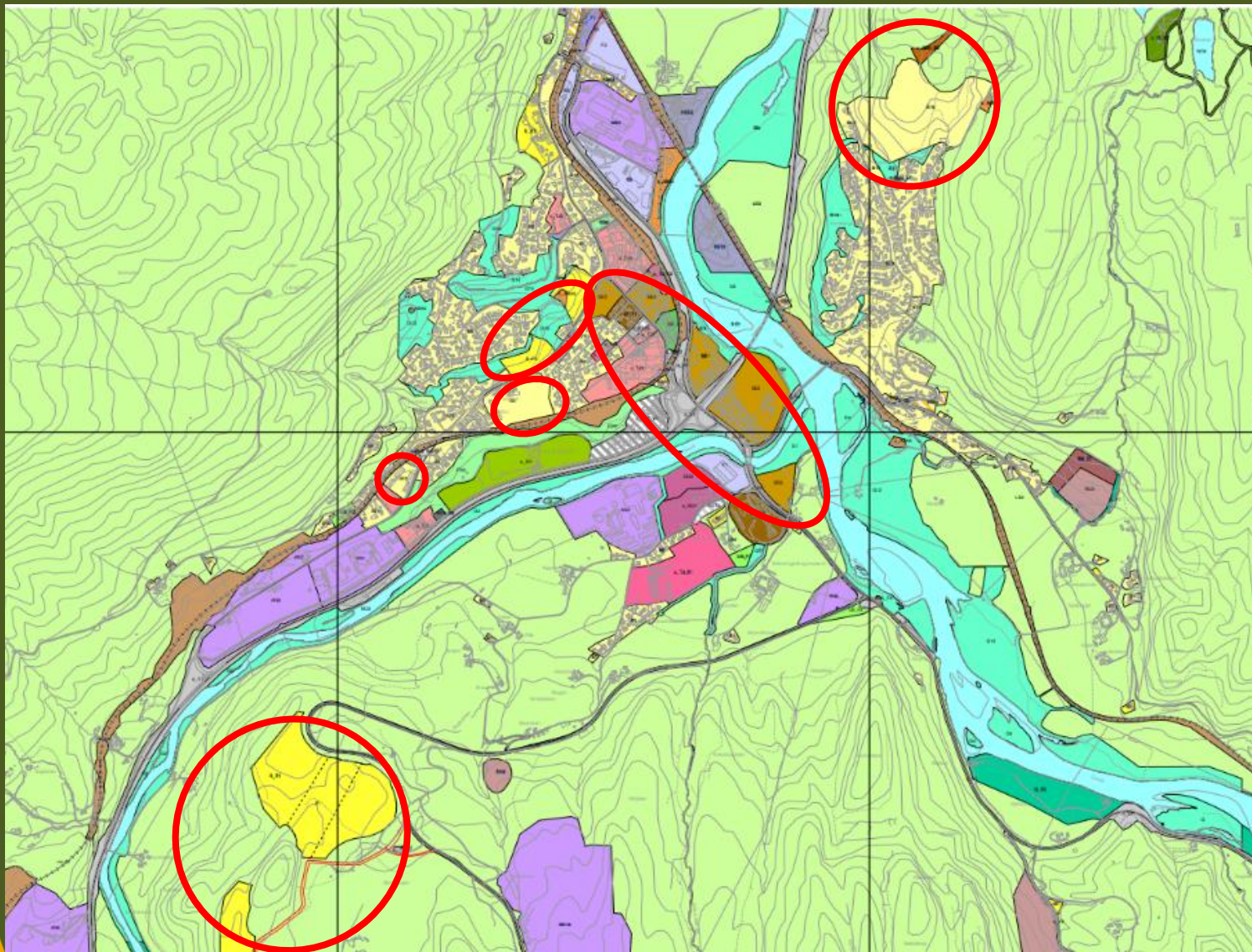
Byggesak

Realisering

Handel/tas i bruk



Muligheter for boligutvikling på Støren



Sone	Boligtype
A	Sentrumsformål Blokk/leiligheter Forretning-/næringsareal i første etasje
B	Småhusbebyggelse, kjede, rekke, flermannsbolig, tunstruktur
C	Enebolig/ 2-mannsbolig

Ubebygde boligarealer:

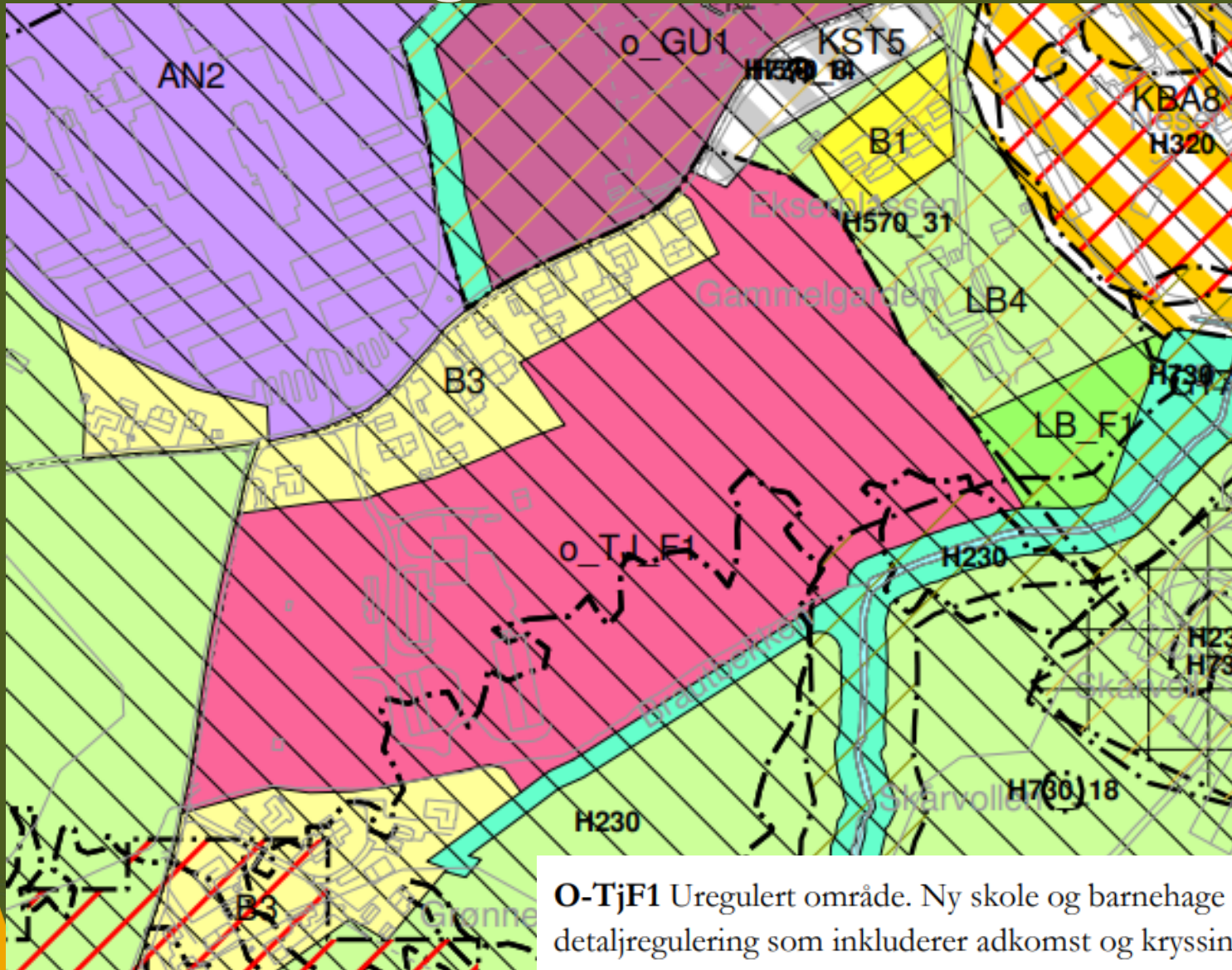
Soknesjordet – ca 24 daa
Sokneslia – ca 33 daa
Utvidelse Frøset – ca 120 daa
Utvidelse Støren sør – ca 260 daa
Haukdalen – ca 110 daa
Sentrum - ???

Hva har skjedd etter etableringen av KDP Støren

- Firemannsbolig Kalvtrøa 8 (4 boenheter - 2017)
- Frøsetløkkja 2 – 11 (12 boenheter – 2017/2018)
- Soknes 1 (15 boenheter – 2019)
- Folstادتunet (12 boenheter – 2017/2021)
- Engan 20 (4 boenheter – IG 2022)
- Frøsetløkkja 13 – 27 (12 boenheter – 2023)
- Soknes leir (36 boenheter - under bygging)
- Regulering bolig Støren sør / Frøset



Gammelsaga



- Ca 41 daa privat
- Ca 19 daa MGK
- Ca 2,8 daa Runa eiendomsselskap AS

O-TjF1 Uregulert område. Ny skole og barnehage skal samlokaliseres her. Utvikling av arealet krever detaljregulering som inkluderer adkomst og kryssing av FV 30 for myke trafikanter. Det tillates etablert idrettshall på arealet.



Reguleringsprosess for omregulering

Detaljregulering med planprogram (pbl)

Prosess etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9



«Bindingen» på Gammelsaga kan endres gjennom en reguleringsplanprosess

Risiko:

- Tid og kostnad
- Regulering i strid med KDP Støren
- Rigiditet knyttet til utnytting og dyrka mark



Fremtidige avklarte/uavklarte offentlige arealbehov

Gammelsaga skulle svare ut framtidig offentlig arealbehov, jf LDI fram mot 2040, gitt demografiutvikling, levetid på bygg, plassering av mulig E6

- Idrettshall
- Skole
- Barnehage
- Helse – demografiendringer. Behov for omsorgsleiligheter
- Rådhus: tilstand på bygg vs levetid. Mulig tomt som kunne dekke helsebehov

Skal det gjøres noe med «bindingen på Gammelsaga» må 1) arealbehovet nevnt over revurderes og 2) ev erstatningsareal finnes.

Spørsmål til diskusjon – I - overordnet

- Er det realistisk med høyere tempo i boligmarkedet basert på dagens markedssituasjon og rammebetingelser?
 - Hva kan vi påvirke som kommune (plan- og byggmyndighet/eier og utleier av areal/vi skal pusse og bygge bygg.
 - Hvilken rolle skal kommunene ha i realisering av boligareal? Hva er risikoene vi i så fall tar på oss?
 - Øke attraktivitet: Gode, effektive og rimelige samferdselsløsninger til fra Støren vil være til hjelp
- Hva tenker næringslivet?

- I planstrategien er det forutsatt at vi skal lage strategi for boligpolitikk og boligsosial plan.
- Dette vil kunne gi en ramme for å diskutere disse spørsmålene
- Alternativt bør vi ha «enklere» prosesser som vi initierer og får med oss SPIR/NIT på

Spørsmål til diskusjon - II - konkret

- Mulige veivalg for Gammelsaga
 - Politisk sak: kommunen regulerer området.
 - Invitere til diskusjon med næringslivet om boligbygging og hvilke områder de er interessert i
- Boliger Støren sør sett opp mot utbyggingen av Støren Sør?
 - Beholde planen. Industrietableringer først og ev bolig senere dersom det er privat interesse.
 - Ta bolig utav planen = planprosess
- Videre regulering: Frøset
 - Politisk sak: kommunen regulerer området
 - Politisk sak: vi går ikke videre med mindre privat aktør vil regulere