

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2024/1665-24

Saksbehandler: Ola Aune Hage

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Formannskapet

Prosessuell beslutning - detaljregulering for utvidelse av Frøset boligfelt

Kommunedirektørens innstilling

Formannskapet vedtar å stoppe det pågående arbeidet med detaljregulering for utvidelse av Frøset boligfelt på Støren.

Stansen begrunnes med at den estimerte selvkostprisen per tomt er uforholdsmessig høy og ikke står i et rimelig forhold til det faktiske samfunnsbehovet og gjeldende markedspriser. Tilrettelegging for nye eneboliger vurderes som vesentlig enklere, rimeligere og mer hensiktsmessig i andre deler av kommunen.

Sammendrag

Midtre Gauldal kommune har utredet muligheten for boligutbygging ved Frøset på Støren. De geotekniske feltundersøkelsene er nå ferdigstilt av Multiconsult, og områdestabiliteten med tanke på kvikkleireskred er formelt avklart uten funn av kritiske skredsoner.

Likevel viser de endelige kostnadsestimatene fra Multiconsult at opparbeidelse av teknisk infrastruktur (vei, VA, overvann og tilstøtende fortau) vil kreve en totalinvestering på 144,1 millioner kroner (inkl. usikkerhetspåslag, eks. mva.). Med et forventet uttak på maksimalt 135 boenheter medfører dette en gjennomsnittlig infrastrukturkostnad på over 1 million kroner per tomt. Siden eneboligtomter i området i dag omsettes for rundt kr 300 000,-, vil prosjektet utløse et uforholdsmessig stort økonomisk tap for kommunen som ikke forsvarer samfunnsbehovet. Kommunedirektøren innstiller derfor på at reguleringsprosessen avsluttes.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

- **08.09.2022 (K-sak 59/22):** Kommunestyret ber om et prosjekt for å regulere det første boligområdet i Støren sør/Frøset.
- **16.11.2023 (PS 78/2023):** Formannskapet foretar et konseptvalg som prioriterer detaljregulering av utvidelsen på Frøset.
- **13.06.2024 (PS 44/24):** Formannskapet orienteres om status, og det besluttet å gjennomføre grunnundersøkelser.
- **19.12.2024:** Multiconsult ferdigstiller den endelige geotekniske vurderingen (notat 10250147-RIG-NOT-002) for steg 5–7 i NVEs veileder
- **08.09.2026:** Multiconsult ferdigstiller kostnadsestimater for grunnarbeid- og infrastrukturkostnader

Faktiske opplysninger

I forbindelse med kostnadsestimatene er planområdet delt i to delområder (se kartutsnitt under). Det anslås at delområde 1 (nedre del) kan gi ca. 20 boenheter, mens delområde 2 (øvre del) kan gi ca. 115 boenheter – totalt 135 boenheter i hele feltet. En byggeklar boligtomt på ca. 1 mål i det aktuelle området selges i dag til en anslått markedspris på kr 300 000,-.



Figur 1: Utvidelsen av Frøsetfeltet delt inn i delområder

Multiconsult har nå gjennomført kostnadsestimering for realisering av feltet basert på tidligere utarbeidet mulighetsstudie. Oppsummert gjengis kostestimeringen under og er vedlagt i sin helhet.

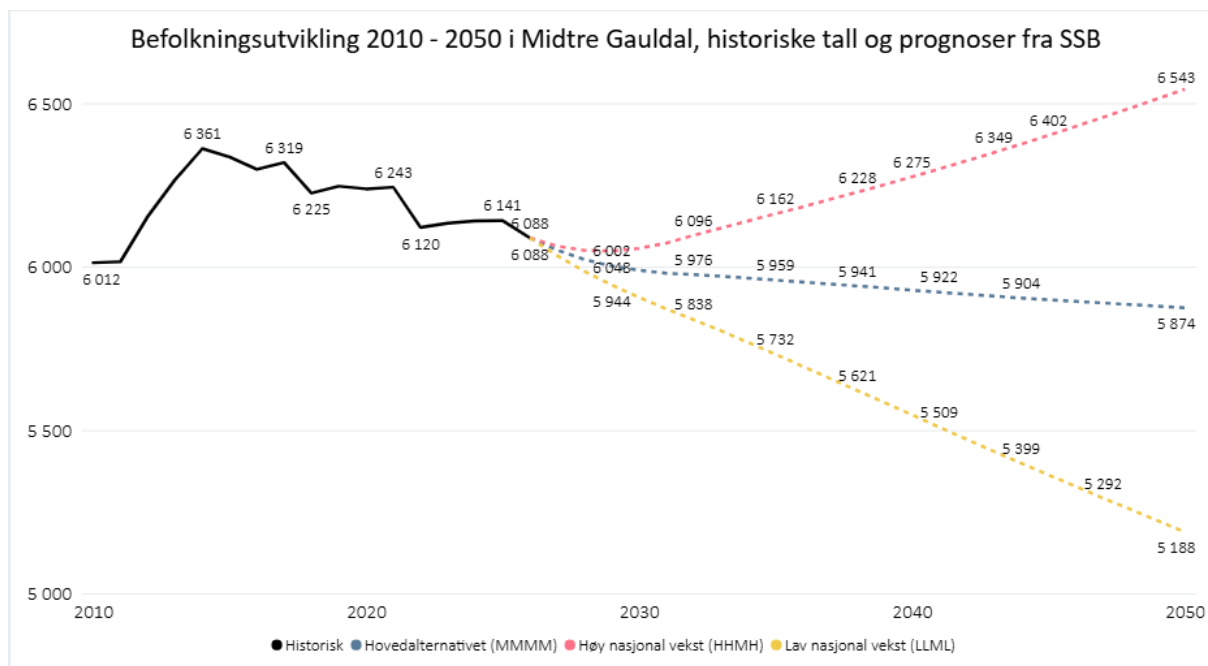
Tabell 1: Oppsummert kostestimat pr delområde for grunnarbeid og infrastruktur.

Kostnadselement	Delområde 1	Delområde 2	Fortau Frøsetløkkja	Fortau Kvernassvegen	Totalt
Entrepreniskostnad	16,3	70,3	3,7	6,2	96,5
Byggherrekostnad	2,8	4,8	1,4	1,7	10,7
Usikkerhetspåslag	6,8	26,2	1,6	2,4	37,0
Total prosjektkostnad	25,9	101,2	6,7	10,3	144,1 MNOK

Vurdering

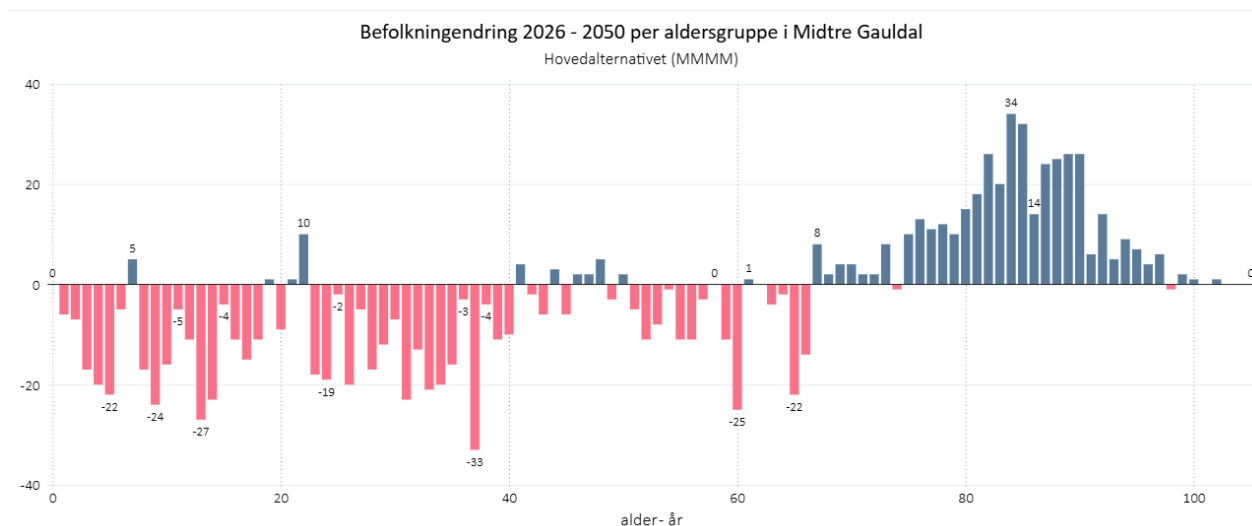
Behov for eneboligtomter på Støren

Det strategiske behovet for nye eneboligtomter må måles mot den faktiske samfunnsutviklingen i kommunen. Ifølge offisiell statistikk og framskrivninger fra Trøndelag i tall og SSB, vil regionens befolkningsvekst fram mot 2050 i all hovedsak sentreres rundt Trondheims nære omland. Midtre Gauldal har i perioden 2020–2025 hatt en befolkningsnedgang, forsterket av omstillingen etter utflyttingen av Norsk Kylling. Det framskrives at kommunens folketall vil justeres ned mot ca. 5 989 innbyggere i 2030, og videre til ca 5 874 i 2050.



Figur 2: Prognose for befolkningsutvikling i Midtre Gauldal kommune frem mot 2050. (Kilde: SSB)

Samtidig viser de demografiske trendene at andelen eldre over 80 år vil øke betraktelig i samme periode. Selv om kommunen har behov for å tiltrekke seg yngre barnefamilier for å motvirke denne utviklingen, tilsier den demografiske realiteten at boligbehovet i større grad vil dreie seg om lettbodde og sentrumsnære boligtyper i årene som kommer.



Figur 3: Befolkningsendring 2026 – 2050 per aldersgruppe i Midtre Gauldal kommune (kilde: SSB)

Selvkostpris vs. Samfunnsbehov

Når de totale anleggskostnadene på 144,1 millioner kroner deles på de 135 forventede boenhetene, blir den reelle kostprisen for infrastrukturen ca. 1 067 000 kr per tomt. For delområde 1 isolert, utgjør infrastrukturen 1 295 000 kr per boenhet på grunn av behovet for oppfylling.

Når tomteverdien i markedet per tiden er kr 300 000,-, betyr det at kommunen må subsidiere hver eneste tomt med mellom 600 000 og 1 000 000 kroner. Et slikt gap lar seg ikke forsvare økonomisk

eller ut fra samfunnsbehovet. Alternativet er at private tilbydere forestår utbyggingen dersom de ser et økonomisk grunnlag for utbygging. Eller så framstår det som at tilrettelegging for eneboliger er vesentlig enklere, mindre teknisk risikabelt og mer økonomisk bærekraftig i andre deler av kommunen hvor terrenget er mindre kupert og ikke krever massiv terrengoppfylling.

Skjulte kostnader og finansiell risiko

Det må i tillegg understrekes at Multiconsults estimat utelukkende gjelder kostnader knyttet til grunnarbeid- og infrastrukturkostnader. Kostnader knyttet til grunnnerverv inngår ikke og dette vil øke utgiftene ytterligere.

Videre ville kommunen pådratt seg massive finanskostnader (renter og avdrag) ved å lånefinansiere denne utbyggingen. Ettersom salgstakten for 135 eneboligtomter i dette markedet erfaringsmessig vil strekke seg over mange år, ville de løpende rentebelastningene på ubrukte tomtearealer påført kommunekassen en langvarig og uforsvarlig økonomisk belastning.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det samlede kostnads- og risikobildet for kommunen er for høyt, og at arbeidet med å realisere utvidelsene av Frøsetfeltet må stanses pr nå.

Selv om prognosene viser til et begrenset behov for nye tomter til enebolig vil det fortsatt være en viss etterspørsel i markedet. Kommunedirektøren vurderer at etterspørselen pr nå må løses etter følgende alternativer:

- Utnytte tomtereserven i arealene som er avsatt til spredt boligutvikling i kommuneplanens arealdel.
- Aktuelle interessenter kjøper opp eldre eneboliger som saneres og bebygges på nytt (markedsprisen på disse eiendommene er i flere tilfeller langt under selvkostprisen pr tomt ved realisering av utvidelsen av Frøset-feltet). Dette punktet vil også ha klima- og energigevinst.
- Bygging av flere leiligheter i kommunen, vil kunne frigjøre eneboliger som kan selges i markedet.
- Understøtte private initiativ for å realisere arealer til eneboliger. Pr i dag er dette initiativet i Bakkhåggån/Bakkgjerde-område i Soknedal.