

Saksframlegg

Nidarvoll skole vest for Bratsbergvegen, mulighetsstudie

Arkivsak.: 14/26129

Forslag til vedtak:

- 1) Formannskapet slutter seg til vurderingene i mulighetsstudien.
- 2) Formannskapet ber rådmannen om og:
 - fremme en reguleringsplan for ny barne- og ungdomsskole, samt en ny fleridrettshall lokalisert i området beskrevet som Alternativ 0
 - legge til rette for at det også kan etableres en hall for 7-er fotball i samme område
- 3) Ny fotballhall med 11-erbane må lokaliseres uavhengig av ny barne- og ungdomsskole på Nidarvoll.

Bakgrunn

Saken følger opp vedtak i formannskapet 14.1.2014 i sak 6/14, Idrettshall/fotballhall ved Nidarvoll skole:

"Saken sendes tilbake til rådmannen. Formannskapet ber om ny sak som inkluderer muligheten for en samlokalisert skole og haller på vestsiden av Bratsbergveien. Det arbeides for tiden med planer om større utbygging i dette området som kan inkludere både hallene og skoler. Det er ingen forutsetning at hallene skal vente på en skoleinvestering, men bør være lokalisert til en tomt som inkluderer en ny skole for Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole. Rådmannen bes komme med en slik sak i løpet av våren 2014."

Tidligere planer og utredninger

Reguleringsplan med konsekvensutredning:

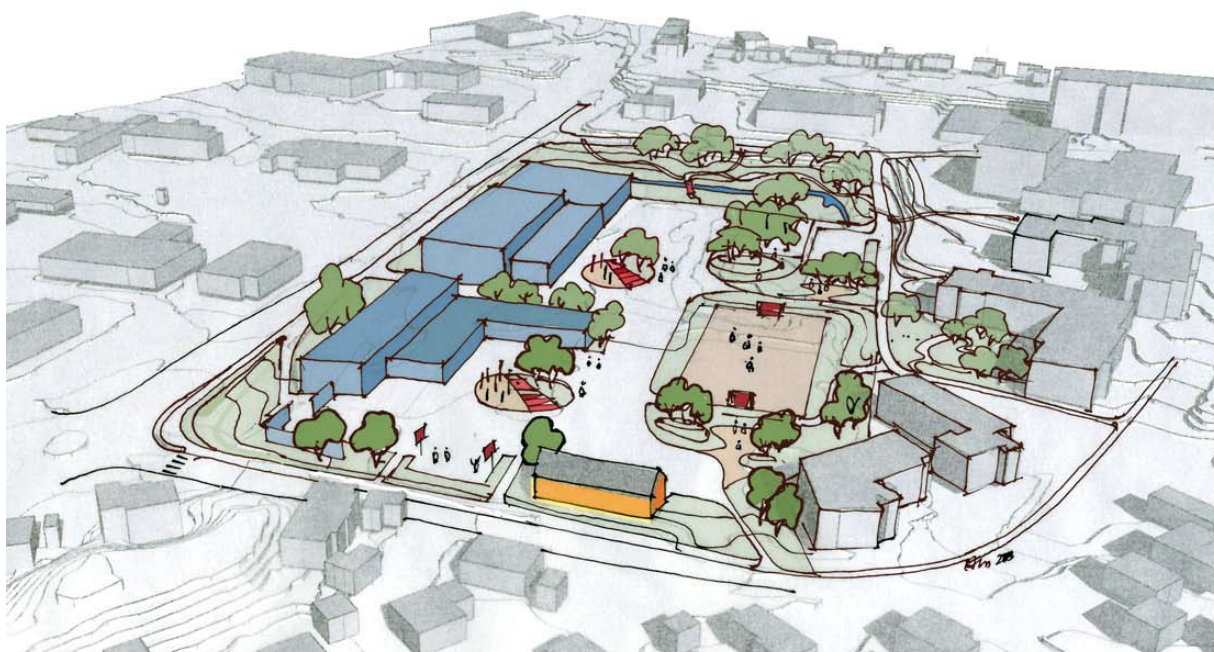
Det har pågått et omfattende planarbeid med konsekvensutredning for Nidarvoll og Sunnland skoler med flerbrukshall som var hjemlet i sak 39/09; Mulighetsstudie Nidarvoll/Sunnland.

Målet var å legge til rette for fortetting med to skoler med sambruk av parkering, flerbrukshall med tilknytning til turveien langs Fredlybekken. Hensikten med planen var å fortette gjennom sambruk av arealer, lage en oversiktlig skolegård med tilknytning til friområdet som også kan gi kvaliteter til helsehuset, samt å frigjøre Sunnlands skoletomta til andre formål, eksempel nytt helse- og omsorgssenter.

Planarbeidet er blitt konsekvensutredet i henhold til planprogrammet som ble fastsatt i sak 94/10, 28.9.2009. Utredningstema har vært barn og unges oppvekstvilkår i henhold til flere problemstillinger; fortetting, bekkeåpning, avfallsfylling, trafikk, samt en utredning av områdestabilitet av kvikkleiresone Hoeggen.



Illustrasjonen var vedlegg til sak 39/09 og viser en mulig strategi for videre utvikling som planarbeidet er basert på. Bygging av en større Nidarvoll barnehage er gjennomført



Forslag til regulering, alternativ 1: Nidarvoll skoletomt, to skoler med flerbrukshall

Planen ble ikke ferdigstilt fordi det oppstod nye forutsetninger bl.a. gjennom punkt 8 i vedtak i sak 142/13 Investeringsbehov skoleanlegg 2013-2015, som ble vedtatt av bystyret 31.10.2013:

"Rådmannen bes å se på ulike tomtealternativer som gir rom for begge skolene på Sunnland og Nidarvoll samt fotball- og fleridrettshall, og deretter komme tilbake med en sak til formannskapet rundt vurderingene av de ulike alternativene."

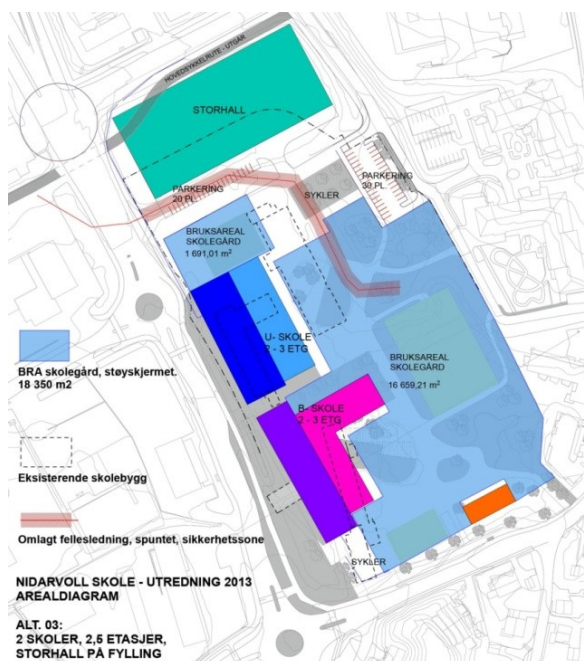
Trondheim kommune

I formannskaps sak 6/14 vurderte Rådmannen om fotballhall kan bygges på Nidarvollområdet sammen med de to skolene.

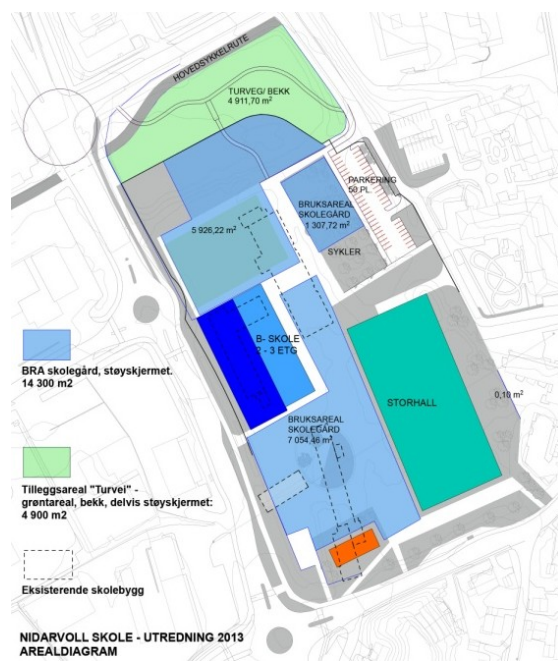
Alternativ 1: En utbygging uten fotballhall på området ble anbefalt av Rådmannen sammen med en mulighetsstudie med fotballhall i Smidalenområdet.

Alternativ 2: Fotballhall sammen med en etablering av to skoleanlegg på Nidarvoll, ble vurdert ikke å være mulig grunnet arealkrav for skolegård.

Det ble i tillegg utarbeidet et kostnadsoverslag på omlegging av eksisterende avløpskulvert dersom hallen skulle bygges på avfallsfyllinga. Kostnadene for omlegging er beregnet til over 30 millioner kroner eks mva. Alternativ 3; En skole inkludert hall for fotballhall, ble vurdert som mulig, tomta er byggbar, men en hall her legger samtidig beslag på de beste utearealene for barna.



Alt. 2: Fotballhall på avfallsfyllinga, med to skoler.



Alt.3: Fotballhall på banen med en skole

Beskrivelse av behovet

Arealbehov

Barneskole og ungdomsskole 1 000 elever	BYA min 6 000 m ² (bebyggelse i 3-4 etasjer)
Flerbrukshall	BYA 1 200-2 400 m ² avhengig av antall etasjer
Fotballhall 7er	BYA ca 3 000 m ² (forutsatt sambruk av garderober med flerbrukshallen)
Tilliggende uteareal	25 m ² pr elev tilsvarende rundt 25 000m ²
Parkering for fleridrettshall og skole	ca 30 plasser
Parkering til fotballhall	ca 20 plasser

Det kreves et effektivt tomteareal på mellom 40 000 - 50 000 m².

Skolekapasitet i området

Som en del av studien har rådmannen på nytt gjort en analyse av skolekapasiteten i området, vedlegg 2.

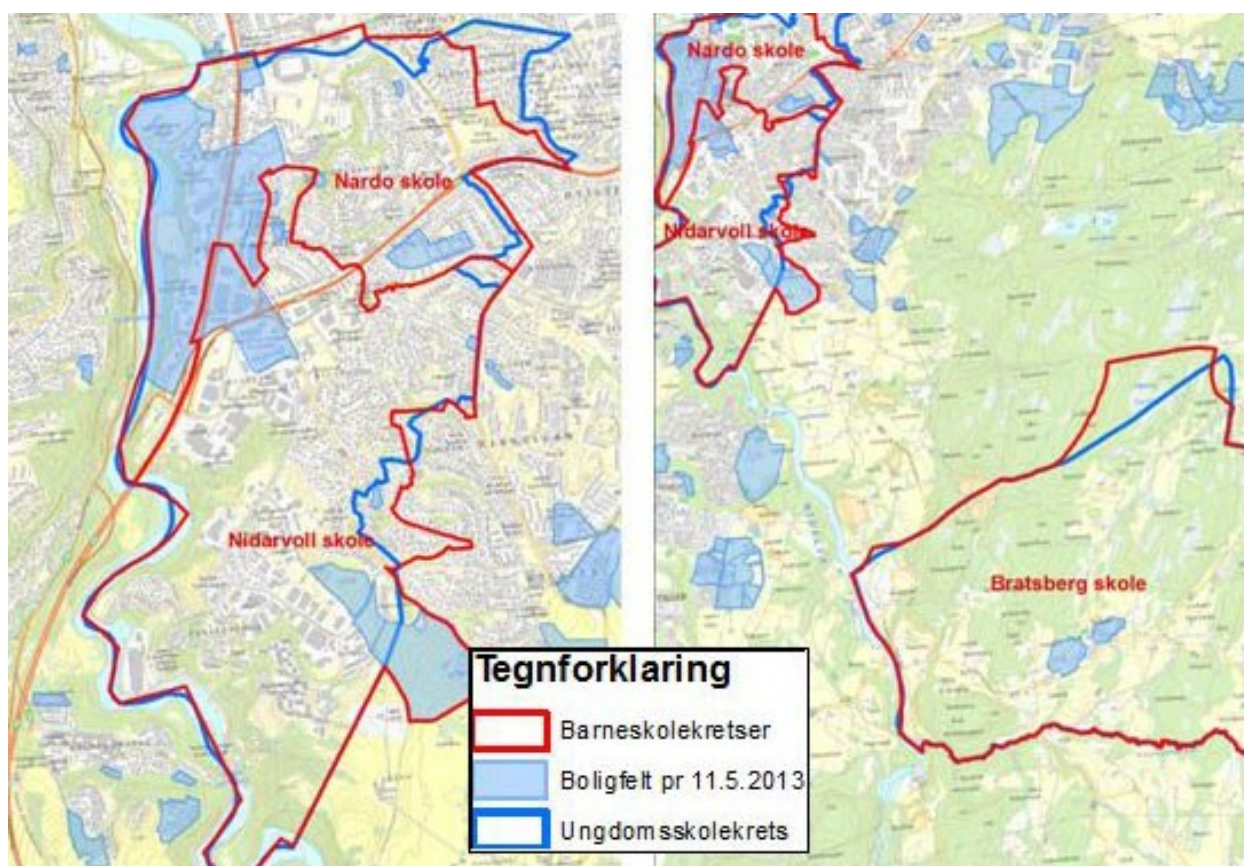
Trondheim kommune

Nidarvoll skole har skoleåret 2014/2015 ca. 360 elever. Tilsvarende for Sunnland skole er 310. Øvrige skoler i området er Nardo, Steindal og Utleira skoler.

Med bakgrunn i tall fra folkeregisteret og vurderinger knyttet til planlagte boligområder er det anslått at elevtallet på Nidarvoll skole vil øke til 500 i 2025 og opp mot 550-600 i 2040. Sunnland skole vil øke til 440 i 2025 og opp mot 500 i 2040. Ut fra dette vil det være behov for at de to skoleanleggene samlet rommer rundt 1 000 elever.

Ved større utbygging i Utleiraområdet kan det etableres et nytt skoleanlegg i dette området. Ny Utleira skole kan i så fall avlaste Nidarvoll gjennom grensejustering hvis det åpnes for mer boligbygging i Tempeområdet.

Skolene vil ha bruk for en fleridrettshall for gjennomføring av ordinær undervisning i kroppsøving. Denne bør ligge på samme tomt eventuelt i umiddelbar nærhet av skolene. Skolene har ikke behov for en fotballhall. Det er derfor ikke noe krav om at denne skal ha umiddelbar nærhet til skolene.

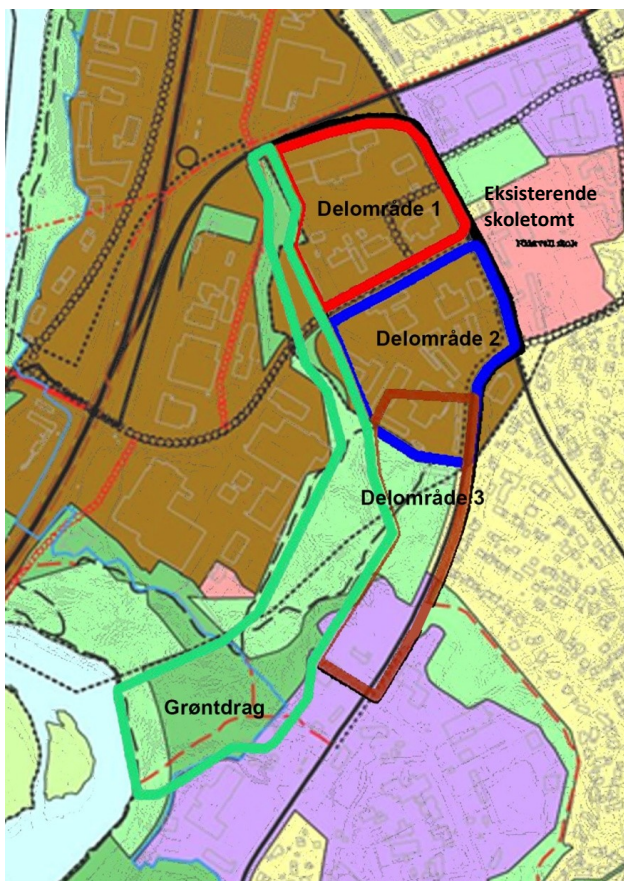


Vurderte skoletomter

Avgrensning

Avgrensning av området er vurdert med hensyn til Bratsbergvegen og grøntområdet i sør og vest. Grøntområdet som ligger i KPA og strekker seg fra Omkjøringsvegen i nord til Smidalen i sør, er vurdert som veldig viktig. Det er valgt tre områder for mulig plassering av barneskole, ungdomsskole og haller. Hvert område er omtrent 50 daa. Områdene er naturlig avgrenset av veger og grøntområder. Det anses ikke aktuelt at de deles opp i mindre enheter.

Trondheim kommune



Illustrasjon 5: Alternativ 1, 2 og 3 og eksisterende skoletomt satt inn i

Alternativ 0 (rosa område)

Ligger på østsiden av Bratsbergvegen. Utgjør eksisterende skoletomt.

Alternativ 1 (rødt omriss)

Mellom Omkjøringsvegen og Sluppenvegen og mot Kjeldsbergområdet i vest. Området kalles Bilbyen. Området tilhører Områdeplan Tempe, Valøya og Sluppen. Delområde 1 vil bli noe redusert på grunn av planer om å åpne Fredlybekken og hensynssoner som Statens vegvesen krever mot Omkjøringsvegen og Bratsbergvegen.

Alternativ 2 (blått omriss)

Sør for Sluppenvegen, et område med lik størrelse som alternativ 1. Dette området grenser opp mot Smidalen i sør. Delområde 2 vil bli noe redusert på grunn av hensynssone langs Bratsbergvegen.

Alternativ 3 (brunt omriss)

Langs Leirfossvegen mot Smidalen. Dette område strekker seg ned over deler av Smidalen. Delområde 3 kan bli redusert i prosess med å avlaste området for masse som et geoteknisk sikringstiltak.

Dagens bruk

Dagens skole er lokalisert på skoletomta som utgjør alternativ 0. Alternativ 1 består av virksomheter som verksted og en bensinstasjon. Alternativ 2 er et område som består av næringsvirksomheter. Både kontorer, lager og industribygg. Alternativ 3 er delvis overlappende med alternativ 2. Den nordre enden brukes til kontorer, lager og industribygg. Den midtre tredjedelen utgjør et eksisterende grøntområde, her ligger det i dag en barnehage. I sørenden av området er det industrivirksomhet.

Eierforhold

Dagens skoletomt er en kommunal eiendom. Alternativ 1 og 2 er i privat eie. Alternativ 3 eies delvis av private og delvis av kommunen (22 dekar av 50 dekar er eid av kommunen).

Overordnede planer, pågående prosjekter og planintiativ

Plansituasjonen

Alternativ 0 er planlagt til offentlig tjenesteyting. Alternativ 1 og 2 er regulert til framtidig sentrumsformål. Alternativ 3 er delvis avsatt til framtidig sentrumsformål, delvis til eksisterende grønnstruktur og eksisterende næringsbebyggelse. Bygging innenfor området for alternativ 3 vil være i strid med kommuneplanens arealdel 2012-2014.

Trondheim kommune

Områdeplan Tempe, Valøya og Sluppen

Alternativ 1 er en del av Områdeplan Tempe, Valøya og Sluppen og er avsatt til bolig, kontor, næring og tjenesteyting. Det åpnes opp for tett bebyggelse med åpenhet til parkdraget med åpen Fredlybekk. Det kan bygges tett (200 %) og relativt høyt og feltet bør vurderes til offentlig tjenesteyting som for eksempel videregående skole. Bygningsform fastlegges i detaljreguleringsplan og det bør vurderes store volumer mot Omkjøringsvegen.



Illustrasjon 6. Utsnitt fra illustrasjon til områdeplanen



Illustrasjon 7. Utsnitt fra plankart til områdeplanen

Fredlybekken

Forprosjekt som er laget for mulig åpning av Fredlybekken inkluderer deler av alternativ 1. Bekken vil ligge på avfallsfylling og ha bredde på mellom 40 og 50 m.

Private initiativ

Kjeldsberg har omfattende planer for utvikling av egne eiendommer på Sluppen og samarbeider i tillegg med andre eiere, om utvikling av nabo eiendommer. Kjeldsberg ser for seg en blanding av næring og bolig. Det vil være naturlig at kontorbygg og annen arbeidsintensiv virksomhet i hovedsak legges med høy utnyttelse mot større støykilder i nord mot Omkjøringsvegen og Bratsbergvegen, mens arealene mot Sluppen- og Leifossvegen i større grad kan utnyttes til bolig.

Trafikk

Området er i dag preget av relativt høy biltrafikk.

ÅDT biler

Bratsbergvegen	14 000 biler, medfører at kryssing av veg bør skje planskilt dvs. under- eller overgang.
Sluppenvegen	7 700 biler medfører kryssing i plan bør ha fartsdempende tiltak eller signalregulering
Leifossvegen	7 100 biler, medfører kryssing i plan bør ha fartsdempende tiltak eller signalregulering

Kollektivtrafikk

For alle delområdene vest for Bratsberg vil nærmeste holdeplass være Nidarvoll skole. Skolebuss: Elevene fra Bratsberg ungdomsskole kommer med skolebuss via Bratsbergvegen. Tilgjengeligheten med buss for ansatte vil for tomtene på vestsiden av Bratsbergvegen bli relativt lik som for Nidarvoll skoletomt.

Trondheim kommune

Trafikksikkerhet (for myke trafikanter, herunder sikkerhet ved overganger)

For alternativ 0 legger dagens plassering av skolene til rette for at ingen skoleelever trenger å krysse Bratsbergvegen sør for rundkjøringen med Fossegrenda. Mellom Sluppenvegen og Fossegrenda er det kun et par boliger. Dagens fotgjengerkryssinger over Bratsbergvegen i dette området gir et svært dårlig tilbud til skoleelever. Flesteparten av elevene har pr i dag skoleveger som kun krysser mindre adkomstveger i boligområder.

For alternativene 1, 2 og 3 vil flytting av skolen gi lengre gangavstander og mange flere kryssinger av sterkt trafikkerte veger. Det vil ved flytting av skolen være påkrevd å etablere gode planfrie kryssinger av Bratsbergvegen på to steder, og en i Fossegrenda. Etablering av planskilte fotgjengerkryssinger vil erfaringsmessig ikke gi ønsket trafikksikkerhetsmessig gevinst, da mange vil foretrekke å krysse vegene i plan. De laveste trinnene i barneskolen kan til en viss grad styres til å bruke undergangene, men ungdomsskoleelever og de største barneskoleelevene gjør som oftest som de selv vil. Flytting av skoler til vestsiden av Bratsbergvegen vil ha store negative konsekvenser for trafikksikkerheten til skoleelevene. I tillegg anses underganger som utsatte steder i forhold til mobbing.

Støy og luftforurensning fra biltrafikk



Illustrasjon 8: Støykart fra KPA 2012-2024

Virkingen av støy og luftforurensning

De største støy og støvkildene i området kommer fra biltrafikken i Omkjøringsvegen og Bratsbergvegen. Dette vil medføre utfordringer knyttet til støyhåndtering. Særlig vil det få konsekvenser for bruk og kvalitet på uterommene.

Konsekvensutredning for Nidarvoll skole viser at det er mulig å legge bebyggelsen opp mot Bratsbergvegen for å skjerme mot støy i skolegården.

For alternativ 0 kan bebyggelsen planlegges slik at den skjermer mot støy i skolegården.

Alternativ 1 vil være mest støyutsatt. Denne tomta vender både mot Omkjøringsvegen/ E6, mot Bratsbergvegen og mot Sluppenvegen. Selv med bebyggelse planlagt mot den mest støyutsatte siden, vil det være betydelig støy også fra de andre vegene.

Alternativ 2 ligger med støy fra både Bratsbergvegen, Sluppenvegen og Leirfossvegen. Selv om disse ikke har like mye trafikk som Omkjøringsvegen/E6, vil det være vanskelig å plassere bebyggelse slik at man får en optimal skjerming.

Alternativ 3 ligger langs Leirfossvegen. Med bebyggelse mot vegen vil man kunne skjerme godt mot støy.

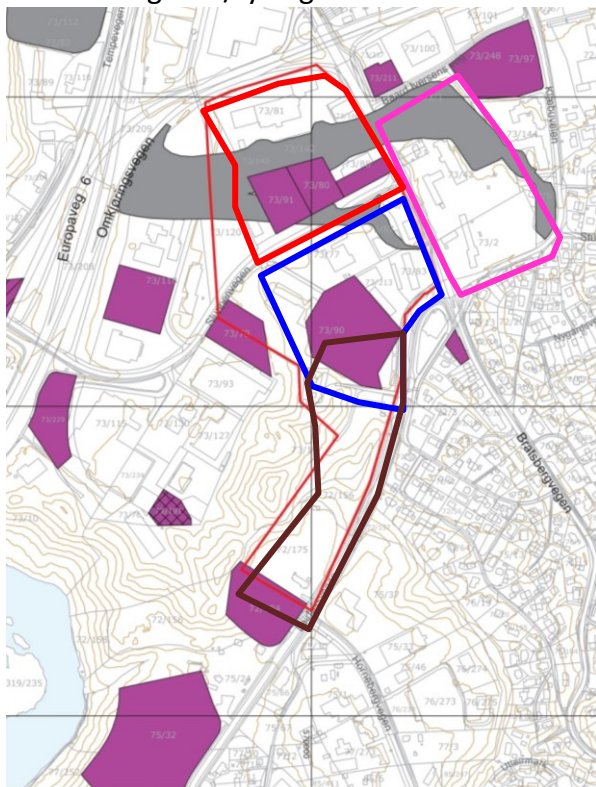
Forurensning i grunnen

Bebyggelsen som det legges opp til er å betrakte som "følsom bebyggelse" på linje med skole og bolig. Følsom bebyggelse kan i følge gjeldende kommuneplan ikke lokaliseres over avfallsfyllinger. Det er teknisk mulig, men det vil da stilles strenge krav til tette konstruksjoner og effektiv

Trondheim kommune

gassdrenasje, samt drift. Flere av alternativene blir berørt av et område der det tidligere har vært avfallsfylling.

Områder med forurenset grunn krever miljøundersøkelser, tiltaksplaner og opprydding i forurenset grunn/fylling.



Illustrasjon 9: Kart som viser forurenset grunn.

Geoteknikk

Kartet viser utstrekning av Sluppen avfallsfylling (grått felt). Det er i forbindelse med arbeidet på Nidarvoll skoletomt gjennomført en miljøgeologisk undersøkelse av utstrekning og sammensetning av avfallsdeponiet på denne tomta. Nivået av kjemisk forurensning i de avfallsholdige massene er svært varierende. Ved oppføring av nye bygninger inntil eller i deponiareale, må det gjøres bygningsmessige tiltak for å hindre at deponigass trenger inn i bygningene fra grunnen. Fredlybekken går i dag i to store rør i bunnen av avfallsfyllinga.

For alternativ 0 viser forslagene til bebyggelse at skoler og flerbrukshall kan bygges utenfor det området som omfattes av avfallsfylling. Avfallsfyllinga er foreslått utnyttet til parkering og grøntområde. Tiltak i kvikkleiresone Hoeggen er gjennomført i forbindelse med barnehagen på Nidarvoll.

Alternativ 1 blir sterkt berørt av den gamle avfallsfyllinga, og vil som for Nidarvoll skoletomt måtte utredes nærmere og få begrensinger i forhold til bygging av ømfintlig bebyggelse på fylling.

For alternativ 2 viser utredninger at grensen for Nidarvoll kvikkleiresone er trukket for langt mot vest på NVEs kvikkleirekart, og for langt sør ved E-verket. En stor del av område 2 ligger innenfor den reviderte Nidarvoll kvikkleiresone. Bygging innenfor kvikkleiresonen utløser krav om stabiliserende tiltak i form av store nedplaneringer på 250 000 m³.

Alternativ 0 (Rosa omriss) berøres av tidligere avfallsfylling i nordre del (grått felt) Det ligger også en kommunal kulvert i avfallsfyllingen som ikke kan bygges over av hensyn til vedlikehold og tilgang til kulverten i fremtiden

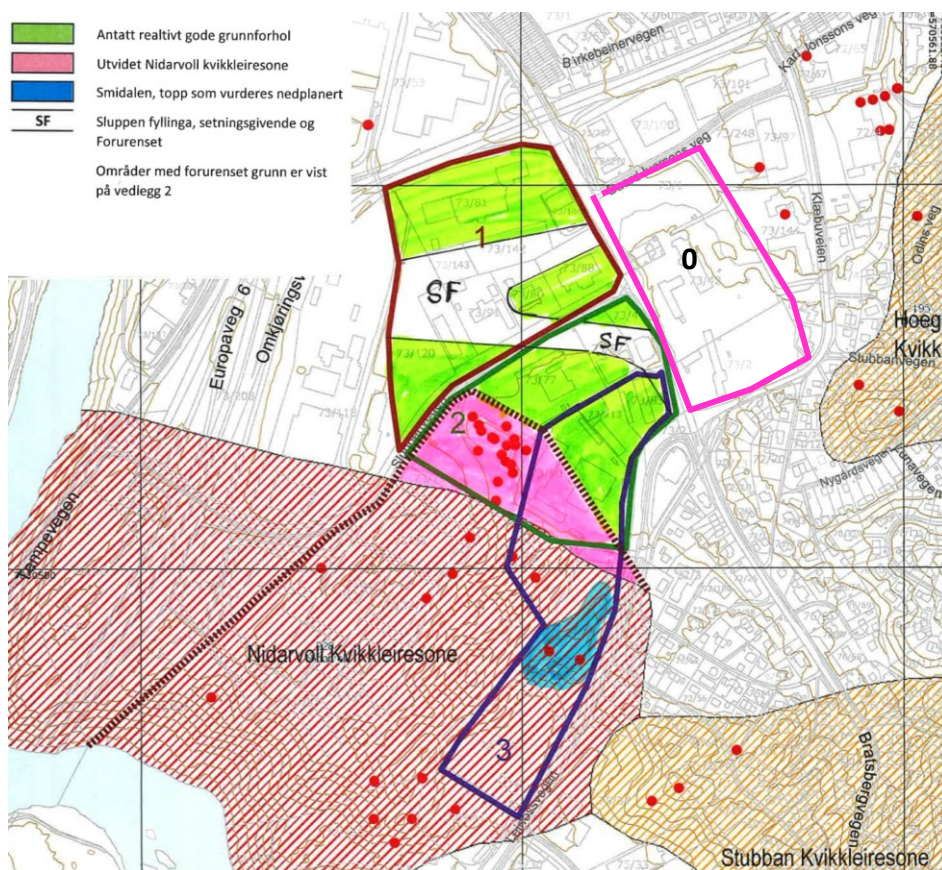
Alternativ 1 (Rødt omriss) berøres i stor grad av tidligere avfallsfylling (grått felt) og av mulig forurenset grunn (lilla felt).

Alternativ 2 (Blått omriss) berøres litt av tidligere avfallsfylling (grått felt), og av mulig forurenset grunn (lilla felt).

Alternativ 3 (Brunt omriss) ligger utenfor avfallsfyllinga men blir litt berørt av mulig forurenset grunn (grått felt) Dette området ligger utenfor avfallsfyllinga.

Trondheim kommune

For alternativ 3 vil nordre del av området være omfattet av forurenset grunn. Søndre del av området ligger innenfor kvikkleiresonen Nidarvoll og nedstrøms kvikkleiresonen Stubban. Søndre del av området er naturlig flatt. Det kan være fylt litt masse på området i Leirfossvegen 19, men ikke så mye som i den gjenfylte bekkedalen sør for alternativ 3.



Illustrasjon 10: Kvikkleiresonene i området.

Nedplanering av kollen mellom Smidalen og Leirfossvegen 19 har vært vurdert. Før dette kan gjøres må det vurderes hvilken virkning nedplanering har på områdestabiliteten. Bygging innenfor kvikkleiresonen utløser krav om stabiliserende tiltak i form av store nedplanering på 250 000 m³. Regulering og utbygging krever ytterligere geotekniske undersøkelser og prosjektering.

Barn og unges oppvekstmiljø

Alternativ 0 ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområder og har stor mulighet til å bli en integrert del av aktivitetstilbudet og et møtested for barn og ungdom både på dag- og kveldstid.

Alternativ 1 har en plassering som ligger lengre fra eksisterende boligområder. Den utsatte plasseringen i forhold til trafikkerte veger gjør at området i mindre grad egner seg for boligutvikling av boligtyper som er rettet mot barnefamilier. Lokaliseringen vil derfor gjøre at anlegget sannsynligvis vil bli mindre integrert i barns oppvekstmiljø enn de andre alternativene.

Alternativ 2 og 3 har noe kontakt med eksisterende boligområder, men på motsatt side av trafikkert veg som gir dårligere kontaktflate.

Kvalitet i uterom, kontakt med grøntområder

Alternativ 0 har liten kontakt med sammenhengende grøntområder avsatt i kommuneplanens arealdel, men vil kunne koble seg på Fredlybekken når denne åpner. Ved å plassere bebyggelsen

Trondheim kommune

som skjerm mot trafikken vil man kunne få en skolegård vendt mot sør- og øst, som er en god beliggenhet i forhold til sol på utområdene.

Alternativ 1 har noe av de samme utfordringene som alternativ 0 men ligger vesentlig nærmere E6/Omkjøringsvegen som vil påvirke utemiljøet. Det vil være vanskelig å bruke bebyggelsen for å skjerme mot trafikk på en god måte uten at det også vil skape en del skygge på uterom. Det er i KPA 2012-24 planlagt å utvikle en grønn forbindelse helt ut til Omkjøringsvegen som skoleområdet kan knytte seg til.

Alternativ 2 og 3 vil få best utesituasjon dersom bebyggelsen skjermer mot trafikken på Bratsbergvegen. Da vil også skolen kunne få fri tilgang til området i Smidalen og eksisterende grøntområder der. En slik henvendelse vil gi sør og vestvente uterom, men noe mer skygge på nærområdene til en skolebygning i skoletiden på formiddagen.

Smidalenområdet som er avsatt til grønt og framtidig grønt i KPA 2012-2024 er vurdert som svært viktig å opprettholde. Området har en kvalitet som grønn lunge, for rekreasjon, dyreliv og biologisk mangfold. Området vil binde sammen et område som står foran en transformering i nær framtid med elverommet og overordnede stiforbindelser langs Nidelva. Smidalen må endres dersom det skal bygges i tiliggende områder. Det skal vurderes utforming, bruk og beplantning i forbindelse med et slikt tiltak. Utbygging av alternativ 3 vil medføre reduisering av grøntområde i forhold til gjeldende overordnede planer. I tilfelle utbygging er det viktig å opprettholde tilgjengelighet til de grønne områdene.

Potensial for skole integrert i lokalsenterutvikling

Det er en viktig strategi å se alle offentlige tjenester inn i en sammenheng der man forsøker å underbygge bærekraftig byutvikling og styrking av lokalsenterfunksjonen med en fortetting av virksomheter på tvers av tjenesteområder.

I alternativ 0 legges det til rette for sambruk av arealer som parkering og uteområder for både helse og omsorg og oppvekst. Sansehagen til helsehuset vender ut for skolegården og grøntområdet. Det er planlagt at Helsehuset sambruker parkeringsplassene med skolen. En styrking av området med et samlet tjenestetilbud vil redusere transportbehovet totalt sett. Løsningsforslaget med utnyttelse av Nidarvoll skoletomt er tenkt å inkludere en bevaring av viktige historebærere som Gulskolen og banen.

I alternativ 1 vil en skoleutbygging kunne bidra til en transformasjon av eksisterende næringsområder og danne et grunnlag for en lokalsenterutvikling som i sterkere grad knyttes til Sluppenvegen. En slik transformasjon vil kunne ta kortere eller lengre tid, og skolens mulighet til å integreres i lokalmiljøet blir avhengig av utbyggingstakt og grad av boligutvikling.

Alternativ 2 vil også kunne bidra til lokalsenterutvikling langs Sluppenvegen. Tettere kontakt med eksisterende boligområder gir bedre vilkår for et godt integrert lokalsenter.

I alternativ 3 vil henvendelsen primært ligge mot Leirfossvegen og dermed forskjøvet i forhold til transformasjonsområdene, men likevel med en kontaktflate.

Framdrift

De ulike alternativene vil ha ulik framdrift for å være modne for utbygging. I 0-alternativet ligger forholdene godt til rette fordi det allerede er påbegynt en planprosess med medvirkning. I

Trondheim kommune

alternativ 1 og 2 er det fremdeles aktive virksomheter og bebyggelse. Det kan bety lenger veg til realisering. Området 1 er regulert i områdeplan for Tempe, men det kreves detaljregulering for området. Alternativ 3 krever planprosess med konsekvensutredning som er en noe mer tidkrevende prosess.

Økonomi (alle tall gitt i 2014 nivå)

Tomteverdi

Tomtebelastningen for næringsbebyggelse innenfor Nidarvollområdet vurderes til å ligge rundt 2 000 – 3 000 kroner pr m² BRA. Med en tomteutnyttelse i intervallet 140 – 200 %, vil tomteprisen kunne bli 3,5 - 5 millioner kroner pr daa.

Alle delområdene, inkludert alternativ 0 med eksisterende tomt for Nidarvoll skole, har høye tomtekostnader. Isolert sett vil det være noe mindre tomtekostnad for kommunen å bygge ned grøntområder til skole, men det vil innebære en praksis som vil kunne bety et generelt økt press på grøntområdene i byen som vil kunne ha samfunnsøkonomiske konsekvenser på lengre sikt.

Grunninvesteringer

Før bygging tillates vil det for alternativ 2 og 3, være behov for en bedre sikring av kvikkleiresone Nidarvoll i forhold til ras fordi tomtene enten blir berørt av skred, eller ligger i selve kvikkleiresonen. Utredningene viser behov for omfattende nedplanering i Smidalen. Anslag tyder på at omfanget kan være fjerning av rundt 250 000 m³. Det må påregnes minimum 25 millioner kroner i kostnader for alternativ 2 og 3 bare knyttet til geotekniske tiltak. Videre må nedplanering skje over flere år grunnet sikkerheten.

Det er gjort grove anslag for mulig erverv av de tre vurderte alternativene:

Alternativ 0 er i kommunens eie. Det må derfor ikke erverves grunn.

Antatt samlet verdi for alternativ 1 er anslått til 200-240 millioner kroner.

Antatt samlet verdi for alternativ 2 er anslått til 335-385 millioner kroner.

Antatt samlet verdi for alternativ 3 er anslått til 130-150 millioner kroner.

I tillegg kommer kostnader for riving og omfattende nedplanering i Smidalen for alternativ 2 og 3.

Vurdering av eksisterende skoletomter

Bygging av skole på vestsiden av Bratsbergvegen vil frigjøre tomtene hvor skolene ligger i dag. Det er vurdert som mest realistisk at alternativ bruk av skoletomtene er boligformål. Vurderingene baserer seg på at områdene selges for utbygging til boliger. Selv om bygging av skole på vestsiden av Bratsbergvegen frigjør Nidarvoll skoletomt til andre formål, må dette sees i sammenheng med nødvendig oppkjøp og den totale situasjonen for byutvikling i området.

Areal som kan være aktuelt for salg i en slik sammenheng vil være på omtrent 45 daa. Grovt beregnet kan området ha et inntekspotensial på anslagsvis 200-300 millioner kroner ved utnyttning til bolig. Dette er et anslag hvor Fredlybekken og fyllingsområde er trukket ut. Anslaget er usikkert.

Samlet oppsett

Oppsettet bruker fargene grønt, oransje og rødt for å illustrere vurderinger der det grønne er forhold som vurderes som uproblematisk eller gode, de oransje kan være noe problematiske eller middels gode og de røde er problematiske eller vurdert som dårlige. Tabellen gir en indikasjon konfliktnivået i de ulike alternativene.

Trondheim kommune

	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Arealbehov/ Kapasitet	Ca. 36 daa. Plass til skole og tilhørende. Relativt liten tomt gjør at det ikke er plass til stor fotballhall. Tomten er rektangulær med god bredde som gir effektiv tomtedisponering.	Ca. 50 daa. Plass til skole og tilhørende. Plass til stor fotballhall. Fredlybekken på bakken deler området i to og gjør tomten mindre egnet som skoletomt. Området reduseres også noe på grunn av kollektivfelt i Bratsbergvegen.	Ca 50 daa. Plass til skole og tilhørende. Plass til stor fotballhall. Området reduseres noe på grunn av kollektivfelt i Bratsbergvegen, men har likevel en egnet tomt.	Ca. 50 daa. Plass til skole og tilhørende. Plass til stor fotballhall. Lang og smal tomt gjør tomten mindre egnet som skoletomt.
Dagens bruk og eierforhold	Brukes til eksisterende Nidarvoll skole. Kommunal grunn med unntak av to små privateide tomter.	Brukes til verksteder og bensinstasjon. Er i privat eie og må kjøpes ut.	Brukes til næringsvirksomhet, kontor og lager/industribygg. Er i privat eie og må kjøpes ut.	Brukes til grøntområde, og barnehage, med noe industri i søndre ende. Ca. 50 % privat og 50% kommunal grunn.
Planstatus overordnede planer	Regulert til offentlig tjenesteyting skoleformål. Er i tråd med overordnet plan.	Regulert til framtidig sentrumsformål som kan omfatte offentlig tjenesteyting. Er delvis i tråd med overordnet plan.	Regulert til framtidig sentrumsformål som kan omfatte offentlig tjenesteyting. Er delvis i tråd med overordnet plan.	Regulert til delvis framtidig sentrumsområde, delvis som grønnstruktur og delvis som næringsbebyggelse. Er ikke i tråd med overordnet plan.
Kollektivtilgj.	God kollektivtilgjengelighet	God kollektivtilgjengelighet	God kollektivtilgjengelighet	God kollektivtilgjengelighet
Trafikksikkerhet	God trafikksikkerhet, ingen kryssing av trafikkarer	Dårlig trafikksikkerhet. Kryssing av Bratsbergvegen (14000 ÅDT). Kontakt mot Sluppenvegen (7700 ÅDT)	Dårlig trafikksikkerhet. Kryssing av Bratsberg-vegen (14000 ÅDT). Kontakt mot Sluppenvegen (7700 ÅDT) og Leirfossvegen (7100 ÅDT)	Relativt dårlig trafikksikkerhet. Kryssing av Bratsbergvegen (14000 ÅDT) og Leirfossvegen (7100 ÅDT)
Støy og luftforurensning	Påvirket av støy og støv kun fra Bratsbergvegen.	Påvirket av støy og støv fra både Omkjøringsvegen E6, Bratsbergvegen og Sluppenvegen	Påvirket av støy og støv fra både Bratsbergvegen, Sluppenvegen og Leirfossvegen	Påvirket av støy og støv kun fra Leirfossvegen.
Forurenset grunn	Delvis berørt av tidligere avfallsfylling.	Sterkt berørt av både tidligere avfallsfylling og forurenset grunn	Delvis berørt av tidligere avfallsfylling og område for mulig forurenset grunn	Delvis berørt av område for mulig forurenset grunn
Geoteknikk	Ikke berørt av kvikkleiresone	Ikke berørt av kvikkleiresone	Delvis berørt av kvikkleiresone. Krever stabiliserende tiltak	Berørt av kvikkleiresone. Krever stabiliserende tiltak
Barn og unges oppvekstmiljø	Ligger nært eksisterende boområder. Lett tilgjengelig aktivitetstilbud	Ligger isolert fra eksisterende boligområder på motsatt side av vegen.	Ligger på motsatt side av vegen for eksisterende boligområder.	Ligger på motsatt side av vegen for eksisterende boligområder.
Kvalitet i uterom, kontakt med større grøntområder	Gode solforhold. Kan inngå i planlagt grønnstruktur med åpning av Fredlybekken.	Gode solforhold. Kan inngå i planlagt grønnstruktur med åpning av Fredlybekken.	Gode solforhold. Terreng og vegetasjon gir noe skygge fra sør. Kan inngå i planlagt grønnstruktur ved Smidalen.	Gode solforhold. Terreng og vegetasjon gir noe skygge fra vest. Inngår i planlagt grønnstruktur i Smidalen..
Potensial for skole integrert i lokalsenter-utvikling	Godt integrert, god mulighet for å få til god sambruk av offentlig tjenestetilbud og utvikling av et bærekraftig lokalsenter.	Trafikkerte veger skaper barrierer mot eksisterende boligområder. Avhenger i svært stor grad av utviklingen av omkringliggende transformasjonsområder.	Trafikkerte veger skaper barrierer mot eksisterende boligområder. Avhenger i stor grad av utviklingen av omkringliggende transformasjonsområder.	Trafikkerte veger skaper barrierer mot eksisterende boligområder. Avhenger i stor grad av utviklingen av omkringliggende transformasjonsområder.
Framdrift	Planprogram for detaljregulering stadfestet. Medvirkningsprosess påbegynt.	Områderegulering krever detaljregulering. Prosess ikke begynt. Eksisterende virksomheter fortsatt i drift.	Områderegulering krever detaljregulering. Prosess ikke begynt. Eksisterende virksomheter fortsatt i drift.	Avvik fra Kommuneplanens Arealdel 2012-2024. Prosess omfattende prosess og konsekvensutredning.
Økonomi	Forutsigbarhet i kommunal tomt. Kostnader for tiltak knyttet til håndtering av avfallsfylling og åpning av Fredlybekken.	Sannsynlig høye ervervs-kostnader. Kostnader og usikkerhet for regulering. Kostnader for tiltak knyttet til håndtering av avfallsfylling og åpning av Fredlybekken og trafikksikkerhetstiltak	Sannsynlig høye ervervs-kostnader. Kostnader og usikkerhet for regulering. Kostnader for tiltak knyttet til håndtering av forurenset grunn og kvikkleire.	Krever prosess for erverv av de deler kommunen ikke eier. Kostnader og usikkerhet for regulering. Kostnader knyttet til håndtering av kvikkleire.
Mulig avbøtende tiltak	Uteområder kan legges på området med dårlig grunnforhold Bebyggelsen kan lokaliseres til god byggegrunn.	Bebyggelsen kan legges som skjerm mot trafikkstøy fra E6 og Bratsbergvegen, men belastningen fra E6 er det vanskelig å tilrettelegge gode tiltak mot. Trafikksikre forbindelser til boligområdene må etableres.	Bebyggelsen kan legges som skjerm mot trafikkstøy fra omkringliggende veger. Trafikksikre forbindelser til boligområdene må etableres.	Bebyggelsen kan legges som skjerm mot trafikkstøy mot Leirfossvegen og åpne for uteområder mot Smidalen. Krever stabiliserende tiltak mot kvikkleire.
SAMLET VURDERING	Godt egnet for skole, men har ikke plass til stor fotballhall	Lite egnet for skole både med og uten stor fotballhall	Delvis egnet for både skole og stor fotballhall	Delvis egnet for både skole og stor fotballhall

Trondheim kommune

Rådmannens vurdering

Gjennom mulighetsstudien har rådmannen vurdert opprinnelig foreslått tomt opp mot tre nye alternativer for plassering av ny felles skole for Nidarvoll skole og Sundland ungdomsskole med tilhørende uteområder, flerbrukshall og fotballhall.

Studien har vurdert tomtenes potensial og egnethet for lokalisering av ny skole, flerbrukshall og fotballhall på et overordnet nivå.

Alle de tre tomtene på vestsiden av Bratsbergvegen har plass til fotballhall. Tomtene har i ulike utfordringer særlig knyttet til støy og luftforurensning, trafiksikkerhet og til grunnforhold og forurensning i grunnen. Tomtene er også plassert slik at det vil føre til at skolelever i eksisterende boligområder må krysse trafikkerte veger for å nå en ny skole. Trafikkerte veger blir ofte en barriere for å ta områder i bruk også utenom skoletid. Dermed reduseres muligheten for at skolen blir en vital faktor og møteplass i lokalmiljøet.

Rådmannen ser at alternativene på vestsiden av Bratsbergvegen vil bli viktig for byutviklingen på Sluppen og Nidarvoll, men det vil ta tid før området blir transformert fra nåværende næringsområde til urban byutvikling. Det er også et spørsmål i hvor stor grad realiseringen vil omfatte boliger for barnefamilier. For at skolen skal gi et best mulig tilbud i lokalmiljøet vurderer rådmannen at det vil være bedre om skolen legges på østsiden av Bratsbergvegen slik at den lettere blir et bindeledd mellom eksisterende boligområder, lokalsenterutvikling og transformasjonsområdene på vestsiden av Bratsbergvegen.

Ett av alternativene foreslår omdisponering av LNF-område til byggeområde. Byen har begrenset tilgang på arealer satt av til grønnstruktur, derfor bør det være særlig tungtveiende grunner til at kommunen selv velger å ta grønne arealer i bruk til utbyggingsformål.

Den opprinnelig foreslåtte tomta er ikke stor nok til å realisere et prosjekt med en stor fotballhall. Samtidig bør ikke hensynet til samlokalisering av en stor fotballhall ved skolen telle foran hensynet til skolens funksjonalitet og en god integrering i nærmiljøet, godt utemiljø og gode muligheter til å bygge opp under en bærekraftig lokalsenterutvikling.

Både økonomiske og framdriftsmessige vurderinger tilsier at det vil være rimeligst og enklest å utvikle skolen på eksisterende skoletomt og fortsette påbegynt medvirkningsprosess og planprosess, enn å starte på nytt.

Konklusjon

Rådmannen vurderer ut fra de forholdene som er belyst i mulighetsstudien, at det vil være mest hensiktsmessig å skille lokalisering av fotballhall fra de øvrige skolefunksjonene og fastholde eksisterende skoletomt som mest hensiktsmessig for å realisere skoleprosjekt med flerbrukshall og uteområder. Det bør ses på om det kan legges til rette for at det også kan etableres en hall for 7-er fotball i samme område.

Rådmannen i Trondheim, 19.9.2014

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Hilde Bøkestad
byplansjef

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Trondheim kommune

Vedlegg:

- 1-Notat med geotekniske vurderinger og grunnforhold
- 2-Notat med utvikling av elevtall og skolekrets for området