



NOTAT

Vår ref.
2023/8438

Vår dato
15.08.2023

Til:

Areal- og samferdselskomiteen

Fra:

Kommunedirektøren

Sak 0146/23, kommunedelplan Klett 2022-2034, tilleggsnotat

Areal- og samferdselskomiteens møte 15.08.2023

Notatet gjelder

Kommunedelplan for Klett ble behandlet i bygningsrådet 08.08.2023. I møtet ble det stilt spørsmål til kommunedirektøren om

- de økonomiske konsekvensene av å flytte skolen til sentrum
- behovet for å sette av areal til ny barnehage

Bakgrunnen er at planforslagets alternativ 2 setter av areal til ny skole på Heimdalsvegen 208 og 210. Dagens skoletomt settes av med formål bolig og framtidig barnehage. Til sammenligning viderefører alternativ 1 dagens bruk for skoletomta, og det settes ikke av areal til ny barnehage.

Økonomiske konsekvenser av å etablere ny skole på Heimdalsv. 208 og 210 versus rehabilitering/nybygg av dagens skole

Alternativ 1: rehabilitering/nybygg av dagens skole

Dagens skole har behov for en total innvendig og teknisk rehabilitering av de to eldste byggetrinnene. Det er i tillegg en målsetting at paviljongene skal fases ut og erstattes med en mer permanent løsning.

I forbindelse med skolebehovsplanen 2021 og investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2022-2035, er det gjort tilstandsanalyse og vurderinger knyttet opp mot rehabilitering/nybygg av dagens

skole. Her ligger Nypvang skole på femteplass i investeringsrekkefølgen for nye tiltak. Skolen prioriteres særlig ut fra en vurdering av teknisk tilstand og funksjonalitet. I skolebehovsplanen er det konkludert med at skoleanlegget bør oppgraderes og tilpasses 350 elever, men at det må vurderes om skolen bør rives og om den skal dimensjoneres for færre elever da det antas å være mer enn tilstrekkelig for utbygging av hele boligpotensialet i området slik det er i dag.

Tiltaket er i sak 83/19, *Forslag til prioritert investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2019-2035* (revidert sak), kostnadsberegnet til om lag 250-280 millioner kroner. Kostnadsoverslaget er imidlertid usikkert. En grundig gjennomgang av teknisk tilstand kan også avdekke forhold som ikke er kjent i dag.

Alternativ 2: etablering av ny skole på Heimdalsvegen 208 og 210

Det er ikke gjort noen kostnadsberegninger knyttet til etablering av ny skole, da ingenting er prosjektert ennå. Kommunedirektøren har derfor ingen endelig oversikt over de økonomiske utgiftene av å flytte skolen.

Det understrekes derfor at tallene som oppgis under er erfaringstall på de største utgiftene man ser vil komme, men at usikkerhetsmomentene er veldig store. På grunn av ferieavvikling og kort tidsfrist har det ikke vært mulig å innhente tall for alle utgiftene.

Regulering og erverv av ny skoletomt

Regulering av ny skoletomt er anslått til 2-3 millioner kroner.

Erverv av ny skoletomt

I Plan for areal til offentlige tjenester (PAOT) er 6000,- kroner per kvadratmeter lagt til grunn som en gjennomsnittsbetraktning i forhold til kjøp av ny skoletomt, inkludert klargjøring av tomta.

Basert på de erfaringstall kommunen har fra skolebygging, er det nærliggende å tro at de totale kostnadene for en byggeklar og ryddet skoletomt vil ligge på +/- 100 millioner kroner. Det er imidlertid mange usikkerhetsfaktorer her som er kostnadsdrivende, deriblant opprydding i forurenset grunn og andre rekkefølgekrav som støyskjerming og andre trafiksikkerhetstiltak.

Salg av dagens skoletomt

Med unntak av areal satt av til framtidig barnehage, vil salgsinntektene for dagens skoletomt ha et inntektspotensiale på +/- 15 millioner kroner. Dette utgjør et areal på cirka 9,5 dekar. Da er ikke riving av dagens skole og klargjøring av tomt for salg, medregnet.

Utbygging av nytt skolebygg med tilhørende uteområder

En prosjektkostnad for en 350 elever anslås å ligge i spennet 218 - 274 millioner kroner. Da er det ikke medregnet idrettshall, egne arealer for ungdomsklubb, kulturskole eller andre tilleggfunksjoner utover det som fremgår av gjeldende funksjons- og arealprogram.

Rekkefølgekrav om etablering av gangbru over fv707 Leinstrandvegen

Rekkefølgekrav om etablering av gangbru over Leinstrandvegen, mellom KBA2 og T4 i alternativ 2, ble tatt inn for at fylkeskommunen skulle trekke sin innsigelse til trafikksikkerhet knyttet til skoletomt plassert i sentrum. Kostnadene er estimert til 25 millioner, men med en usikkerhetsfaktor på +/- 40 %, vil dette ligge mellom 15 - 35 millioner.

Rekkefølgekrav om etablering av miljøgate i Røddevegen og Heimdalsvegen

Område satt av til miljøgate i Heimdalsvegen og i Røddevegen, utgjør til sammen en strekning på 400 meter. Miljøgata skal være opparbeidet før ny skole kan tas i bruk. Kostnadene er estimert til 32 millioner, men med en usikkerhetsfaktor på +/- 40 %, vil dette ligge mellom 19 - 45 millioner.

Oppsummering

Om man summerer utgiftene og trekker fra inntektene fra et eventuelt salg av dagens skoletomt, vil utgiftene med flytting av skolen ligge et sted mellom 339 - 442 millioner kroner.

Da er ikke kostnadene med å rive dagens skole og klargjøring av dagens skoletomt for salg, medregnet. Det samme gjelder etablering av idrettshall, arealer for ungdomsklubb, kulturskole eller andre tilleggsfunksjoner i tilknytning til ny skole. Heller ikke rekkefølgekrav som for eksempel støyskjerming og andre trafikksikkerhetstiltak, er inkludert.

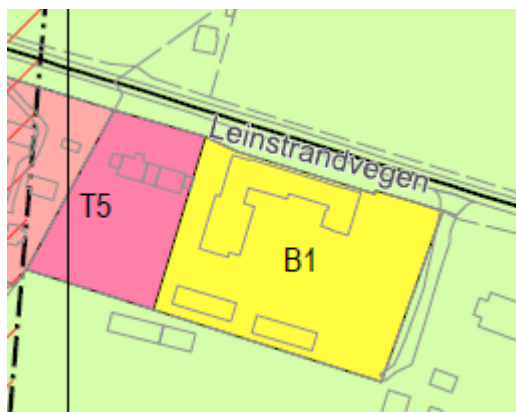
Behovet for nytt areal til framtidig barnehage

Alternativ 1

Alternativ 1 åpner for etablering av 69 nye boenheter innenfor planperioden på 12 år. Antatt økt behov for barnehageplasser i kretsen i dag er 20 barn, noe som ikke danner grunnlag for etablering av ny barnehage. Med 69 nye boliger vil etterspørselen etter barnehageplasser kunne øke noe, men det er likevel ikke nok til at det er behov for å etablere en ny barnehage. 69 nye boliger gir omtrent 11 barnehagebarn ekstra, jamfør kommunens beregningsnøkkel ($69 \times 0,15$), mens det i utgangspunktet må være 50 - 60 barn for at det skal være grunnlag for en ny barnehage.

Alternativ 2

Alternativ 2 åpner for etablering av 136 nye boenheter innenfor planperioden på 12 år, det vil si dobbelt så mange som i alternativ 1. Dette gir et behov for 21 nye barnehageplasser ($136 \times 0,15$). Om man følger resonnetet gitt for alternativ 1, vil det fortsatt ikke være grunnlag nok for en ny barnehage, men på grunn av en så stor økning i antall boenheter og barnehagesituasjonen ellers i kretsen, vil det i fremtiden bli behov for en ny barnehage. Det settes derfor av areal til en framtidig barnehage (T5) innenfor arealet til dagens skole (gnr/bnr. 204/4) . Arealet utgjør ca 4 dekar, det vil si til en 5-avdelings barnehage:



Framtidige støyforhold som følge av oppgradering av Klettkrysset

14.06.2023 vedtok bystyret Trondheim kommunes høringsvar til Nasjonal transportplan 2025-2036. Som innspillpunkt nr. 13 ber kommunen om at en fullverdig løsning med nytt toplanskryss av Klettkrysset, prioriteres til Nasjonal transportplan.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at når Klettkrysset oppgraderes til toplans kryss, vil dette påvirke støyforholdene i området, inkludert Heimdalsvegen 208 og 210. I alternativ 1 er dette arealet satt av til boliger, nærmiljøanlegg og næring i første etasje ut mot Heimdalsvegen. I alternativ 2 er arealet satt av til ny skole. Støyforholdene og luftkvaliteten kan forverres, og behovet for støyskjerming kan dermed bli større enn det som er vist i støyrapporten som fulgte kommunedelplan Klett til førstegangsbehandling. Dette må utredes i påfølgende detaljplan for området.

Konklusjon

Kommunedirektøren viser til saksframlegget og fastholder sin innstilling i saken.

Bente Næverdal
byutviklingsdirektør

Elektronisk godkjent uten underskrift