

## Saksframlegg

---

NIDARØ. VURDERING UTBYGGINGSPOTENSIALET.

Arkivsaksnr.: 11/9575

---

**::: Sett inn innstillingen under denne linja**

**Forslag til vedtak:**

Formannskapet gir sin tilslutning til de vurderingene som rådmannen har foretatt, og finner det på nåværende tidspunkt ikke riktig å transformere Nidarøområdet til boligformål.

**::: Sett inn innstillingen over denne linja**

## ... Sett inn saksutredningen under denne linja

### Saksutredning:

#### Bakgrunn

Utdrag av Budsjettforslag 2011:

”Rådmannen bes om å gjennomføre en verdivurdering av Nidarøområdet med tanke på å transformere området til parkområde og boliger. Det er en forutsetning at det legges til rette for at Nidarø fortsatt skal være et attraktivt tur- og friluftsområde for befolkningen i Trondheim. Det er svært begrensede muligheter i området for messer og idrettsformål. I tillegg er det store trafikale og kommunikasjonsmessige utfordringer for Øya- området. Dersom konklusjonen etter en slik gjennomgang blir salg av området til blant annet boligformål, vil man kunne frigjøre store ressurser som kan benyttes til å etablere et nytt og moderne område for idretts- kultur- og messeformål vil komme byen og regionene til gode.”

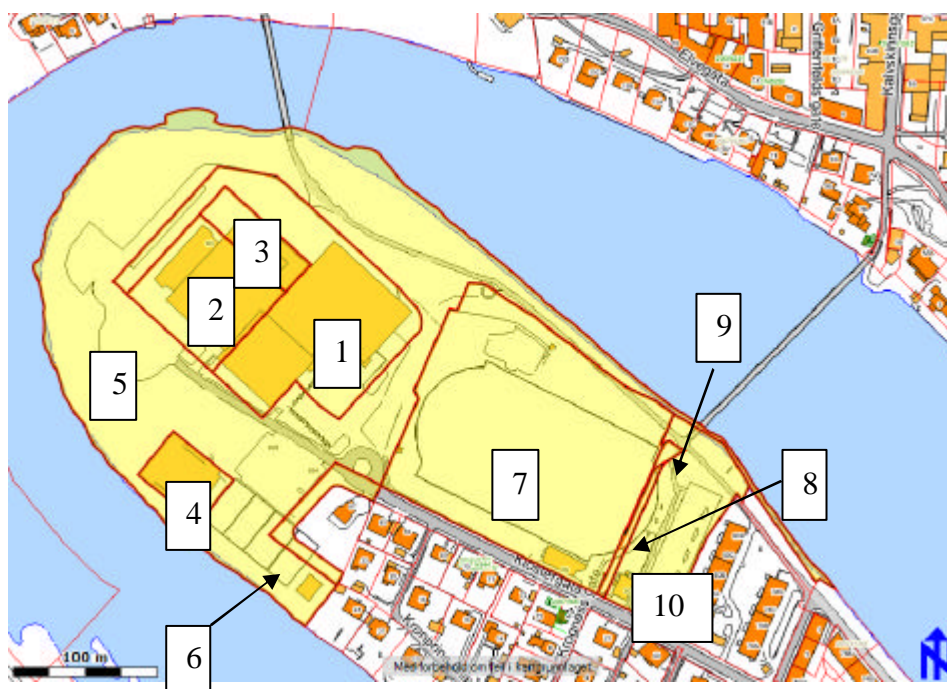
#### Saksfremstilling

Saken er utarbeidet i samarbeid med miljøenheten, enhet for idrett, park og friluftsliv, Trondheim eiendom og byplankontoret. I tråd med bestillingen forutsettes at messebruken, friidrettsbruken og tennis flyttes ut fra Nidarø, mens barnehage, offentlig vegsystem samt et offentlige tilgjengelig, attraktivt tur- og friområde skal beholdes og utvikles.

Byggeområdet som eventuelt kan selges, blir da totalområdet fratrukket areal til en barnehages uteområde og turområde. Rådmannen mener at også parkeringsplassen kan inngå i vurderingsområdet, men at det kan avsettes noen offentlige plasser til hente/bringe- og besøksparkering for en barnehage og turområdet.

#### Aktuelle kommunale eiendommer

Denne vurderingen tar utgangspunkt i de kommunale eiendommene på Nidarø markert med gult på kartet nedenfor. Tabellen viser oversikt over de enkelte eiendommene og størrelsen av disse.



## Trondheim kommune

Ref.nr på kartet	Gnr/bnr	Eier	Tomteareal	Bebygd, BRA
1	404/573	Eier: Trondheim kommune	13,5 daa	Totalt 20 915 m2
2	404/266	Fester: Trondheim Spektrum AS	6 daa	
3	404/267		2,1 daa	
4	404/468	(tennishallen)	2,1 daa	
5	404/265	Trondheim kommune	46 daa	
6	404/264		1,4 daa	
7	404/108	(friidrettsbane, barnehage)	24,9 daa	
8	404/274	(veggrunn)	0,5 daa	
9	404/275	(veggrunn)	0,2 daa	
10	404/105	(p-areal, barnehage)	6,7 daa	
	SUM		104 daa	

### Avgrensing av areal for offentlig barnehage

Den private Andungen barnehage, Klostergata 86, leir areal av kommunen. Selve bygningen er registrert som "Antikvarisk verdi" i følge "Antikvarisk klassifisering av bebyggelsen".

En eventuell ny barnehage kan integreres i ny bebyggelse med nærliggende inngjerdet uteområde.

Uteområdet kan være tilgjengelig for offentligheten utenom barnehagens åpningstid. Netto arealbehov for uteområde er ca 3,6 daa for en 8-avdelings barnehage.

### Vurdering av naturverdier

#### Beskrivelse av dagens naturverdier

Nidelvkorridoren fra fjorden til Klæbu grense representerer et svært viktig sammenhengende naturområde. Fragmentering og inngrep vil forringe naturverdiene.

Området har strekninger med velutviklet kantvegetasjon og er delvis skjermet for menneskelig forstyrrelse og ferdsel. Kantvegetasjonen har stor betydning for det biologiske mangfoldet i området, spesielt for fuglelivet og vilkår for vannlevende organismer (deriblant laks og ørret). Området fungerer som hvile- og beiteområde for mange vannfugler (blant annet toppand), og som bufferområde for mer forstyrrelsesømfintlige andefugler (laksand, krikand). Mer sjeldne gjester er blitt registrert opp gjennom årene; blant annet dvergdykker og taffeland.



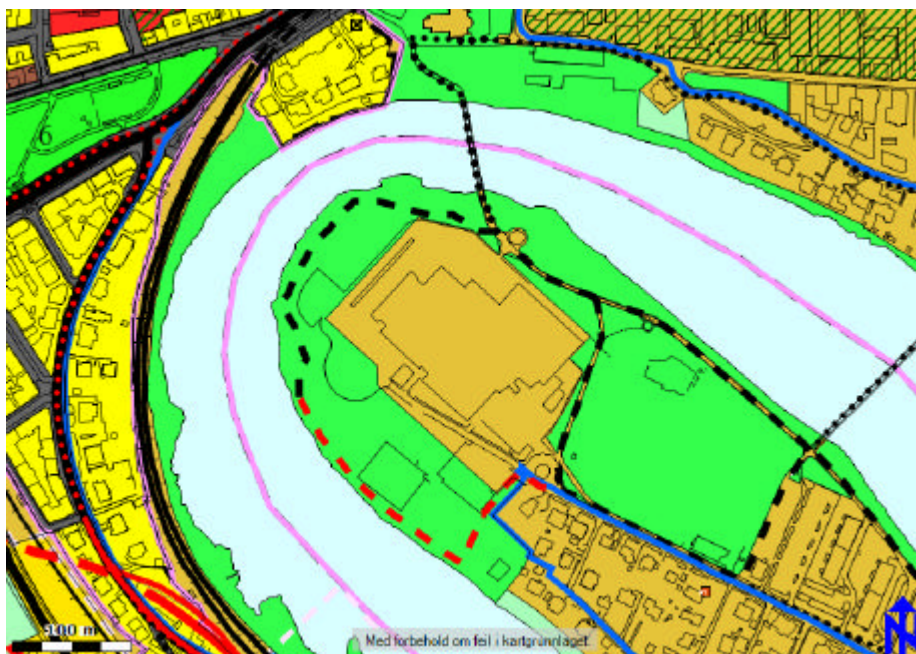
## Trondheim kommune

Mellom Nidareid bru og Stadionbrua (Gangbrua) er det primært bare mer forstyrrelsesrobuste arter som stokkand og kvinand som har fast tilhold. Når det er mye menneskelig aktivitet, trekker også disse artene inn i de stillere områdene i sørvest (rundt elvesvingen). Nidelva er også et nasjonalt laksevasdrag der hensynet til laksens gyte- og oppvekstvilkår skal fremheves.

### Byplanmessig vurdering

En byutvikling på Nidarø med boliger slik bestillingen antyder, vil uvegerlig øke aktiviteten i området og påvirke naturverdiene. En utbygging som medfører at området urbaniseres vil kreve en robust parkmessig opparbeidelse av områder.

I kommuneplanens arealdel er det lagt til grunn en "rollefordeling" mellom Nidelvas bredder nord for Stavne; vestre bredd som til dels er godt skjermet av jernbanen beholdes som uberørt naturområde, mens østre bredd langs Øya tilrettelegges for rekreasjon og aktivitet. Det vises til utsnittet under fra Kommuneplanens arealdel, som foruten arealbruk også viser eksisterende (i svart) og planlagt (i rødt) tursti.



Det finnes verneverdier på østre bredd som er unike, og som det må tas hensyn til i en eventuell plansak. Fragmentering og ferdsel i kantsonen vil forringe de regionalt viktige naturverdiene. Konsekvensen vil være at dette bynære området i Nidelva mister sin økologiske funksjon.

I denne vurderingen er det likevel forutsatt at hele bredden ut til vannkanten kan utnyttes som tur- og rekreasjonsområde, siden dette er nødvendig for å få tilstrekkelig friareal for en tenkt utbygging.

### *Vurdering av størrelsen på friområdene*

De offentlige rekreasjonsområdene på Nidarø vil da som nå ha to hovedelementer, en elvepromenade eller tursti med sideareal, og en offentlig lekeplass.

## Trondheim kommune

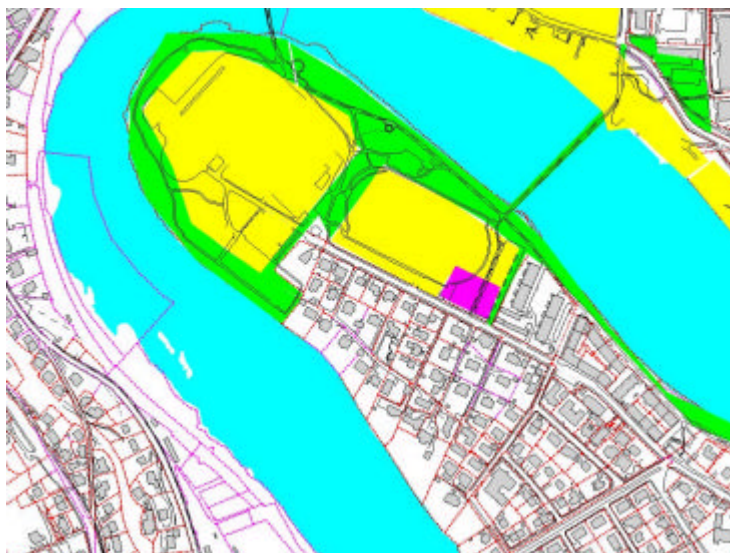
Turstien og lekeklassen er forutsatt beholdt som i dag.

De vestvendte strandområdene som i dag er lite tilgjengelige, vil være mest attraktive for opphold. Det er også disse områdene der naturverdiene er mest sårbare for menneskelig ferdsel. Og de nordøstvendte strandområdene brukes mye i dag og gir et flott utsyn over Nidelva sett mot byen.

Da fridrettsstadion ble anlagt mistet det lokale idrettslaget sin fotballbane på Stadion. Dette ble tatt opp i forbindelse med reguleringen av Finalebanen. Finalebanen ble vedtatt anlagt med en mindre ballbane og utformet som et nærmiljøanlegg som ikke skal brukes til organisert fotball.

I denne vurderingen er det ikke forutsatt avsatt areal til en ny fotballbane (11-er bane) på Stadion, men det kan være aktuelt med en mindre bane i tilknytning til lekeklassen som et nærmiljøanlegg for bydelen og et eventuelt nytt boligområde.

På dette grunnlaget har man valgt å vise et friområde som er like stort som dagens utbygde grønne areal, ca 42 dekar, arrondert slik kartet under viser. Vi gjør oppmerksom på at dette kan være kontroversielt. Det vises til at det arealet som er avsatt til grønnstruktur i arealdelen er betydelig større, selv om det også rommer idrettsanlegg som forutsettes reetablert annet sted.



### *Utnyttelsen av boligområdet*

Planskissen over viser to utbyggingsområder på henholdsvis 40 og 20 dekar.

Nidarø ligger åpent og fritt, og ut fra en ren landskapsmessig betraktning kan den nordre, ytterste delen utnyttes ganske godt, mens utnyttelsen bør dempes inn mot blokk- og villabebyggelsen i sør.

Eksempel på utnyttelse på 90 %, Ilsvika

## Trondheim kommune



Eksempel på utnyttning 110 % Voldsminde, Lademoen



### *Vurdering av salgsverdi*

Vi har lagt til grunn en utnyttelse av byggeområdet på 100 %. En snittstørrelse på ca 80 m<sup>2</sup> pr enhet tilsvarer da ca 700 – 750 boliger.

Salgssummen for et utbyggingspotensial på 60 000 m<sup>2</sup> anslås til ca 400 mill i brutto inntektspotensial med dagens prisnivå. Her kommer følgende til fradrag:

- Kostnader for riving av eksisterende bygningsmasse. Anslås til ca kr 30 mill.
- Kostnader for erstatning av dagens messeanlegg på ca 21 000 m<sup>2</sup>. En reetablering og kjøp av nytt areal vil ha en kostnadsramme på rundt kr 500 mill. Det kan være aktuelt med flere mindre anlegg som dekker samme behov som i dag.
- Ny tennishall og tennisbaner kan ha kostnadsramme på ca kr 50 mill.
- Kostnader for etablering av ny friidrettsbane med garderobebygg og tribune med til sammen ca kr 40 mill. Kostnader til eiendomskjøp er her ikke inkludert.

## Trondheim kommune

- Kostnader som følger av rekkefølgekrav om oppbygging og utbedring av infrastruktur som er nødvendig for et boligområde. Dette vil gjelde opparbeidelse av friområdene, og oppgradering av offentlige veier som for eksempel Klostergata og ledninger og kabler.

Sum kostnader vil da beløpe seg til over kr 600 mill. Og da er ikke kostnader vedrørende rekkefølgekrav og eiendomskjøp tatt med.

### Sammendrag

Isolert sett kan det være vanskelig å se at en flytting av dagens virksomhet på Nidarø vil kunne gi noen netto økonomisk gevinst.

Utbygging av boliger på Nidarø ville være gunstig i forhold til gangavstand til sentrum, ville bedre trafikkforholdene i området samt ville gjøre deler av området/elvekorridoren mer attraktivt som friområde/grøntareal. For å ivareta naturmiljøet er det imidlertid viktig at dagens kantsone bevares og helst videreutvikles og at det ikke tilrettelegges for ferdsel ved og i vannkanten i den sørvestlige delen. Nidarø har et godt lokalklima, frisk luft og et åpent, grønt preg. Dette er positive elementer for en boområde. Utbygging av boliger på Nidarø ville føre til betydelig økt press på eksisterende friområder og (nærmiljø-) anlegg på Nidarø. En eventuell utbygging til boligformål vil i tillegg medføre nedbygging av eksisterende friområder og nærmiljøanlegg, noe som gir et dårligere rekreasjons-, opplevelses- og friluftstilbud både for nærmiljøet og hele byen enn dagens situasjon.

En reetablering av dagens virksomhet som messe/idrettsområde en annen plass i Trondheim ville kunne skape gode trafikkforhold både med hensyn til parkering, offentlig kommunikasjon og reisetider. I tillegg kunne det skapes rom for ekspansjon som ikke er mulig på Nidarø i dag. Sambruket av arealer mellom idrett og næringsliv ville også kunne gjøre bygningsdriften kostnadseffektiv. I tillegg vil et større senter for eksempel i randsonen gi rom for en "storstue" for de større idretts-, messe- og konsertarrangementene i Trondheim.

Sett fra et byplanperspektiv ville det være svært fordelaktig å flytte ut messehallene og utnytte området til boliger, som det er svært godt egnet til.

Men som oppstillingene over viser, vil kostnadene med en reetablering av anleggene vesentlig overstige en anslått salgsverdi med en realistisk utnyttning for BRA med 100 %. Dersom BRA kan økes til over 150 %, kan det gi økonomisk lønnsomhet. Dette tilsvarer da et boligområde med 6-8 etasjers blokkbebyggelse.

### Konklusjon:

Ut fra et byplanperspektiv vil det være gunstig å flytte messehaller og idrettsaktiviteter ut fra Nidarøområdet, og å benytte fristilte arealer til boligbygging. Med bakgrunn i økonomiske vurderingene som er foretatt, vil det imidlertid være vanskelig å gjennomføre en slik transformering på kort sikt. Etter rådmannens vurdering må en mulig transformering på Nidarø utredes nærmere i sammenheng med et konkret prosjekt for etablering av messehaller og idrettanlegg på et nytt sted.

Rådmannen i Trondheim, 08.04.2011

Einar Aassved Hansen  
Kommunaldirektør for Byutvikling

Bjørn Ekle  
Stabssjef

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**