

## Saksframlegg

### Granåsen utbyggingsfase 3 - konsept for regulering av Granåsen idrettsby og omfang av kommunalteknisk infrastruktur.

Arkivsak.:

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

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet ber kommunedirektøren gå videre med detaljregulering av Granåsen idrettsby på bakgrunn av foreslått konsept A.
2. Formannskapet ber kommunedirektøren søke om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan *r20170032 Granåsen idrettsanlegg*, i henhold til konsept A og løsning 1 for kommunalteknisk infrastruktur. Det forutsettes at hensyn til trafiksikkerhet og logistikk blir ivare tatt på en forsvarlig måte.

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

**... Sett inn saksutredningen under denne linja**

#### Saksutredning:

##### 1. Saken gjelder

Kommunedirektøren har i samarbeid med RENH Granåsen AS utviklet et konsept for Granåsen utbyggingsfase 3 som danner grunnlag for regulering av Granåsen idrettsby.

I saksfremlegget foreslår kommunedirektøren konsept for videre arbeid med detaljregulering av Granåsen idrettsby. Kommunedirektøren foreslår også at det søkes om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan *r20170032 Granåsen idrettsanlegg*, i henhold til konsept A og vegløsning 1.

I saksfremlegget orienterer kommunedirektøren om at økonomiske konsekvenser av kommunalteknisk infrastruktur i tilknytning til Granåsen utbyggingsfase 3 er langt større enn det som ble lagt til grunn da områdeplan for Granåsen ble vedtatt av bystyret i 2016.

##### 2. Bakgrunn

Følgende politiske saker er særlig relevante som grunnlag for dette saksfremlegget:

- Bystyret, 23.05.19, [sak 44/19](#) *Overordnet plan for videre arbeid med utbygging i Granåsen - utbyggingsfase 2 - budsjett etter korrigeringer.*

Bystyret vedtok blant annet følgende: *"Bystyret ber rådmannen fortsette dialogen med aktuelle samarbeidspartnere med sikte på å få realisert bygging av en fotballhall i Granåsen, men fastholder at det ikke skal bygges en kommunal fotballhall. Bystyret ber også rådmann i revidert utbyggings- og investeringsplan i Handlings- og økonomiplan 2020-23, budsjett 2020 vurdere om en fotballhall kan realiseres tidligere."*

- Bystyret, 23.5.19, [sak 60/19](#) *Privat forslag - Fotballhall - Erling Moe (V).*

Bystyret vedtok følgende: *"Bystyret ber rådmannen komme tilbake med en sak som vurderer en mulig endret framdrift av utbyggingen i Granåsen slik at fotballhallen kan ferdigstilles tidligere."*

- Formannskapet, 14.1.20, [sak FO 06/20](#), Eventuelt - Orientering om samarbeidsavtale om reguleringsarbeid i Granåsen fase 3 - fra direktør for kultur, næring og idrett.

I saken orienterte kommunedirektøren blant annet om følgende: "Som del av plansamarbeidet gjennomføres det en konseptfase fram til midten av mars 2020. Etter ferdigstilling av konseptfasen vil det legges fram en orienteringssak til formannskapet som presenterer konseptet i form av foreslått bruk av området, ambisjonsnivå for utbyggingen og mulige synergier ved sambruk."

#### **Tidligere saker der rekkefølgekrav i form av kommunalteknisk infrastruktur i Granåsen inngår.**

- Bystyret, 26.5.16, [sak 71/16](#), Områderegulering av Granåsen skisenter, sluttbehandling.

I saken fremgår blant annet følgende om rekkefølgekrav:

"For å sikre at trafikksikkerhet og framkommelighet ivaretas, er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ulike samferdselstiltak."

"..... kostnader beregnet til ca.158 millioner kroner inkludert mva. Med en usikkerhet på -20 / +40 % vil sannsynlig kostnad for rekkefølgekravene i områdeplanen for Granåsen være ca 125 – 220 millioner kroner inkl mva.

Bakgrunnen for den store usikkerheten er at eksisterende underlag er basert på materialet i områdeplanen, som i denne sammenheng er for overordnet og lite detaljert. Mer presise overslag over forventet prosjektkostnad må utarbeides i detalj-/utbyggingsplaner."

- Bystyret 22.11.18 [sak 205/18](#) og 31.1.19, [sak 7/19](#), Granåsen idrettsanlegg, gnr/bnr 185/6, 20 og 27, og 187/2 og 73 m.fl., detaljregulering, sluttbehandling.

I sak 205/18 beskrives blant annet følgende om rekkefølgekrav:

"Trafikkløsninger for Granåsen beholdes i hovedtrekk som vist i områdeplanen, og rekkefølgekrav følges opp. Mellom rundkjøringene i Kongsvegen legges det til rette for en firefelts veg med midtrabatt. De to ytterste kjørefeltene er egne kollektivfelt med stoppearealer og plattformer på hver side. I tillegg etableres det fortau og sykkelveg på vestsiden av veien. Planforslaget foreslår gangfelt med lysregulering for kryssing av Kongsvegen i plan. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres metrobuss-stasjoner parallelt på hver side av Kongsvegen, med 60 meters lengde. "

"Smistadvegen er foreslått bygd med en rettere kurvatur enn det som er vist i områdeplanen. Den senkes ca. 1 meter, noe som gir bedre stigningsforhold for gående og syklende. Samtidig gir det også bedre siktforhold for kjørende, spesielt ved avkjørsler. Videre gir det å senke veien bedre og lettere tilgjengelige atkomster til boligene sør for langrennstadion. Det er sikret i rekkefølgekrav at det skal bygges ny gang- og sykkelveg på nordsiden av veien forbi Toppidrettsenteret og videre sørover forbi boligene langs veien."

"Det er ikke utarbeidet nye og mer detaljerte kostnadsoverslag i denne planen. Detaljer rundt kostnader knyttet til rekkefølgekrav er videreført fra arbeidet med områdeplanen, og framgår av notatet "Anslåtte kostnader tilknyttet rekkefølgekrav i Områdeplan Granåsen", datert 2.3.2016.

Det er beskrevet at kostnader for rekkefølgekravene i områdeplanen totalt, er anslått til 158 millioner kroner inkludert mva. Dette anslaget er grovt og multiplisert opp med minus 20 % som minimumskostnad og et pluss 40 % som en maksimalkostnad. Bakgrunnen for den store usikkerheten er at eksisterende underlag er overordnet og lite detaljert. Det medfører et såpass upresist overslag over forventet prosjektkostnad på nåværende tidspunkt. Med en usikkerhet på -20 / +40 % vil

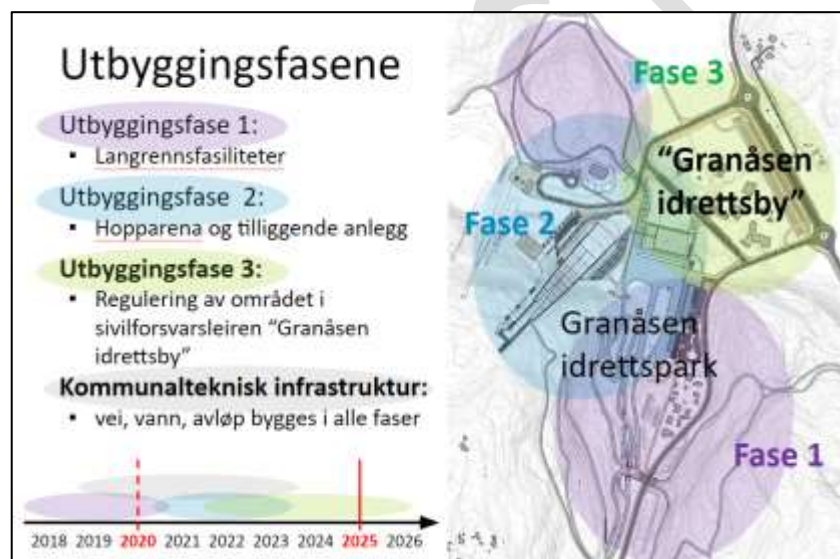
sannsynlig kostnad for rekkefølgekravene i områdeplanen for Granåsen være 125 – 220 millioner kroner inkl. mva. Kostnadene er knyttet til veger og plasser, trafikkomlegging, masseutskifting, infrastruktur som kabler, ledninger og overvann, grunnverv og erstatninger.”

### 3. Fakta

Utbyggingen i Granåsen er delt inn i tre hovedfaser:

- Utbyggingsfase 1 omfatter langrennsfasilitetene med løyper og tilliggende bygg og anlegg, inkludert nasjonsområder, ny skibru over Smistadvegen, og nasjonsområder og nytt helse- og arenabygg ved langrensstadion.
- Utbyggingsfase 2 omfatter hopparenaen med hoppbakken og tilliggende bygg og anlegg, inkludert skibru til løypene i Litjåsen og flytting av skiskytterareaen.
- Utbyggingsfase 3 omfatter områdene i sivilforsvarsleiren, her kalt Granåsen idrettsby.
- Kommunalteknisk infrastruktur berører og overlapper med alle hovedfasene (1-2-3), og er benevnt med egne byggefaser (A-B-C-D).

slettet: e



Illustrasjonen viser utbyggingen i Granåsen er delt inn i faser.

Det ble i desember 2019 inngått en samarbeidsavtale mellom RENH Granåsen AS (eid av NHP Eiendom og Rema) og Trondheim kommune. Samarbeidsavtalen gjelder regulering av området i Sivilforsvarsleiren med arbeidstittelen "Granåsen idrettsby". Kommunedirektøren orienterte om avtaleinngåelsen i [sak FO 06/20](#).

slettet:

Avtalen har følgende mål for samarbeidet: "Samarbeidet skal stimulere til økt aktivitet innen idrett og kultur, samt fremme folkehelse og være i samsvar med Trondheims ambisiøse miljøplaner, og bidra til utvikling av Trondheim som en turistdestinasjon."

### Utviklingsområdet - Fase 3



Illustrasjonen viser flyfoto av det aktuelle området i Sivilforsvarsleiren "Granåsen idrettsby".



Illustrasjonen viser utviklingsområdet i sammenheng med gjeldende reguleringsplan.

### 3. Konseptutvikling for fase 3 - beskrivelse av prosess, mål og resultat

Før fastsettelse av planprogram for en regulerings sak, er det i 2020 gjennomført en workshop-serie i konseptfasen med følgende tema:

- 17.01: Workshop 1 - Effektmål
- 06.02: Workshop 2 - Mulighetsrommet (Tenkte og mulig funksjoner i Granåsen idrettsby og prioritering av disse).
- 26.02: Workshop 3 - Synergier og sambruk (Sammenkoblinger, rom og funksjonsprogram)
- 16.04: Workshop 4 - Arkitektoniske og miljømessige ambisjoner
- 08.05: Workshop 5 - Valg av konsept

Workshop 1 og 5 har hatt deltakere fra RENH Granåsen AS og Trondheim kommune.

slettet:

slettet:

Workshop 2, 3 og 4 var det invitert deltakere fra følgende organisasjoner:

<p>Trondheim kommune - grunneier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kultur, næring og idrett</li> <li>• Byutvikling</li> <li>• Finans</li> <li>• Granåsen barnehage</li> <li>• Friskliv og mestring</li> <li>• Miljøpakken</li> <li>• Områdeløft Saupstad-Kolstad</li> </ul> <p>NHP (Nordiske handelspartnere) - grunneier</p> <p>Trøndelag fylkeskommune</p> <p>AtB</p> <p>Trondheim Stage (konsertarrangør)</p> <p>NRK</p> <p>NTNU</p> <p>SINTEF</p> <p>Næringsforeningen</p> <p>Olympiatoppen</p> <p>Trondheim 2025 - VM</p> <p>Union Eiendom (eier av Toppidrettsenteret)</p> <p>Ungdommens bystyre</p> <p>Granåsen legesenter</p> <p>Trondheim idrettsklinikk</p> <p>AØF</p> <p>Strinda VGS</p>	<p>Granåsens etablerte brukergrupper</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toppidrett</li> <li>• Langrenn og skiskyting</li> <li>• Hopp og kombinert</li> <li>• Store arrangement</li> <li>• Bredde og andre idretter</li> <li>• Trim, lek og friluftsliv</li> <li>• Leietakere i Toppidrettsenteret</li> <li>• Skytehall</li> <li>• Trøndelag fylke</li> <li>• Idrettsforbundet</li> </ul> <p>Idrettsrådet</p> <p>Skiforbundet</p> <p>Trondheim klatreklubb</p> <p>Trondheim klatresenter</p> <p>Trondhjems Turnforening</p> <p>Trøndelag fotballkrets</p> <p>Trøndelag Idrettskrets</p> <p>Trønderhopp</p> <p>Visit Trondheim</p> <p>Trondhjems Turistforening</p> <p>Velferdstinget</p> <p>RBK</p> <p>Trondheim padeltennis</p>
--	---

**Kommentert [AB1]:** Denne er feil. Det er 7 grupper.

Tabellen viser inviterte til Workshop 2, 3 og 4

### Mål for workshop-serien

“Granåsen idrettsby” er i en konseptfase. Det overordnede formålet med workshop-serien har vært å utvikle gode og tydelige idéer, innspill og føringer som grunnlag for det videre reguleringsarbeidet. Det har også vært et mål å bruke workshop-serien som et redskap til å skape engasjement, kunnskap og forståelse, for å kunne gjøre riktige vurderinger og prioriteringer som grunnlag for det videre reguleringsarbeidet. Arbeidet har hatt følgende delmål:

- Utarbeide forslag til effektmål og definere suksesskriterier/forutsetninger for å oppnå disse.
- Utarbeide bibliotek over de ulike mulige funksjoner i Granåsen Idrettsby og en rangert liste over de viktigste og mest ønskede funksjonene.
- Beskrive mulige synergier og sambrukspotensiale mellom aktuelle funksjoner.
- Definere viktige arkitektoniske forutsetninger; materialbruk, konstruksjonsprinsipp og miljøambisjoner for prosjektet.
- Omsette overnevnte i skisser, til grunnlag for regulerings- og prosjekteringsfasene.

slettet:

### Resultat av workshop-serien

**Workshop #1: Effektmål og suksesskriterier** var hovedtema.

Det ble foreslått 162 effektmål og 280 suksesskriterier/forutsetninger for å oppnå disse. Resultatet er sammenfattet i følgende forslag til effektmål:

**Kommentert [AB2]:** Effektmålet bør vise til det effektmålet Granåsenutbygginga har samla sett, og jobbe innenfor den rammen. Å komme med noe som er helt utenfor den rammen er uprofesjonelt.

<p><b>A: Idrettsbyen og idrettsparken utfyller hverandre</b> Idrettsbyen oppleves som en godt integrert del av idrettsparken og tilbyr funksjoner som øker utvalget, kvaliteten og aktiviteten i hele området.</p> <p><b>B: Idrettsbyen er levende og attraktiv for mennesker og næringsliv</b> Idrettsbyen bidrar til å øke aktiviteten og attraktiviteten i Granåsen, og underbygger synlighet og merkevare som attraksjon på lokalt, nasjonalt og internasjonalt nivå.</p> <p><b>C: Idrettsbyen er en naturlig portal til marka</b> Både som inngang og utgang. Enkelt og oversiktlig. Knutepunkt med god offentlig kommunikasjon.</p>	<p><b>D: Idrettsbyen er et utstillingsvindu, og stimulerer til samhandling og deling av ressurser og kunnskap</b> Sterk samhandling mellom idrett- og friluftsliv, folkehelse, forskning, offentlig og privat virksomhet, byens befolkning. Fellesskap, sambruk og utveksling. Grobunn for lokale initiativ med global impact; teknologihovedstad, ressurser, lokalmat og restaurant.</p> <p><b>E: Idrettsbyen bidrar til at Granåsen er et attraktivt anlegg for idretten</b> Gode rammer for hverdagsbruk og store arrangement.</p> <p><b>F: Idrettsbyen og parken fungerer som et helhetlig bærekraftig system</b> Offensive løsninger for økologisk-, økonomisk og sosial bærekraft.</p>
---	--

**Kommentert [AB3]:** Mye dårlig språk. Bruk opplisting ved kulepunkt når det ikke skrives fullstendig.

HUSK: Dette skal det kunne evalueres på om fem år, da må teksten stå seg og være sjølforklarende også om fem år.

Her ser jeg seks effektmål (de som er utheva), men teksten under antar jeg er suksesskriterier, eller resultatmål.

Tabellen viser effektmål utarbeidet på bakgrunn av innspill i Workshop #1.

**Workshop #2: Mulige funksjoner, inkludert synergier og sambruk** var hovedtema.

Det ble foreslått 355 funksjoner innen 28 kategorier, 46 synliggjorte suksesskriterier/forutsetninger og 364 koblinger mellom funksjoner. En kategorisert liste følger nedenfor:

<p><b>Idrett</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Fotballhall</li> <li>● Skytehall</li> <li>● Basishall</li> <li>● Idretts<span style="border: 1px solid black;">hall</span></li> <li>● Klatresenter</li> <li>● Storarena håndball</li> <li>● Padel-tennis</li> <li>● Beachvolleyball og annen sandidrett</li> <li>● E-sportsenter</li> <li>● Bowling</li> <li>● Treningscenter</li> <li>● Multisportsenter (squash, cageball, klatring)</li> <li>● Trampolinepark (innendørs)</li> </ul> <p><b>Beverting, overnatting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Sportell</li> <li>● Hotell</li> <li>● Hybelhus/internat</li> <li>● Spisested/kantine/kjøkken</li> </ul>	<p><b>Kontor, tjenesteyting, utdanning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Olympiatoppen</li> <li>● Idrettens hus</li> <li>● Forsking NTNU</li> <li>● Kunnskapssenter idrett/snø/miljø</li> <li>● Snøkompetansesenter</li> <li>● Teknologisenter VR/AR/Spillteknikk</li> </ul> <p>● Co-working space</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Legesenter</li> <li>● Idrettsklinikk</li> <li>● VGS idrett</li> <li>● Folkehelsehus</li> <li>● Ungdomsklubb</li> </ul> <p><b>Forretning</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Dagligvarebutikk</li> <li>● Apotek/kiosk/frisør/blomsterbutikk</li> <li>● Sportsutstyrskonsept (utleie, brukt, outlet)</li> <li>● Sportsverksted (reparasjon og service)</li> <li>● Sportsbutikk</li> </ul>
---	---

**slettet:** Flerbruks

**Kommentert [AB4]:** 😞

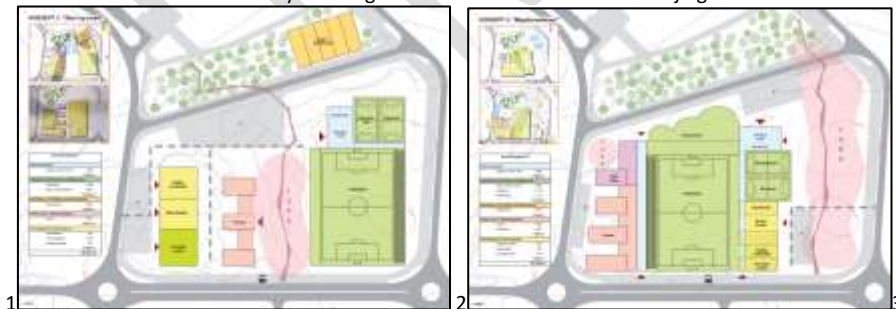
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konferanse/undervisning/møtelokaler</li> </ul> <p><b>Muséum og opplevelse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opplevelsessenter</li> <li>• Vindtunnel og vindtårn</li> <li>• Showroom</li> <li>• Skimuseum</li> <li>• Snøsenter</li> </ul>	<p><b>Utendørs miljø</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skileikområde</li> <li>• Lekeplass</li> <li>• Utescene/amfi</li> <li>• Andedam</li> <li>• Utendørs skøyteis</li> <li>• Klatrepark, tuftepark, sykkelpark</li> <li>• Overvannshåndtering, testområde vannrensing</li> <li>• Samlingsplass for folkemengder underarrangement</li> <li>• Sykkelparkering</li> <li>• Bilparkering</li> </ul> <p><b>Energisentral</b></p>
--	--

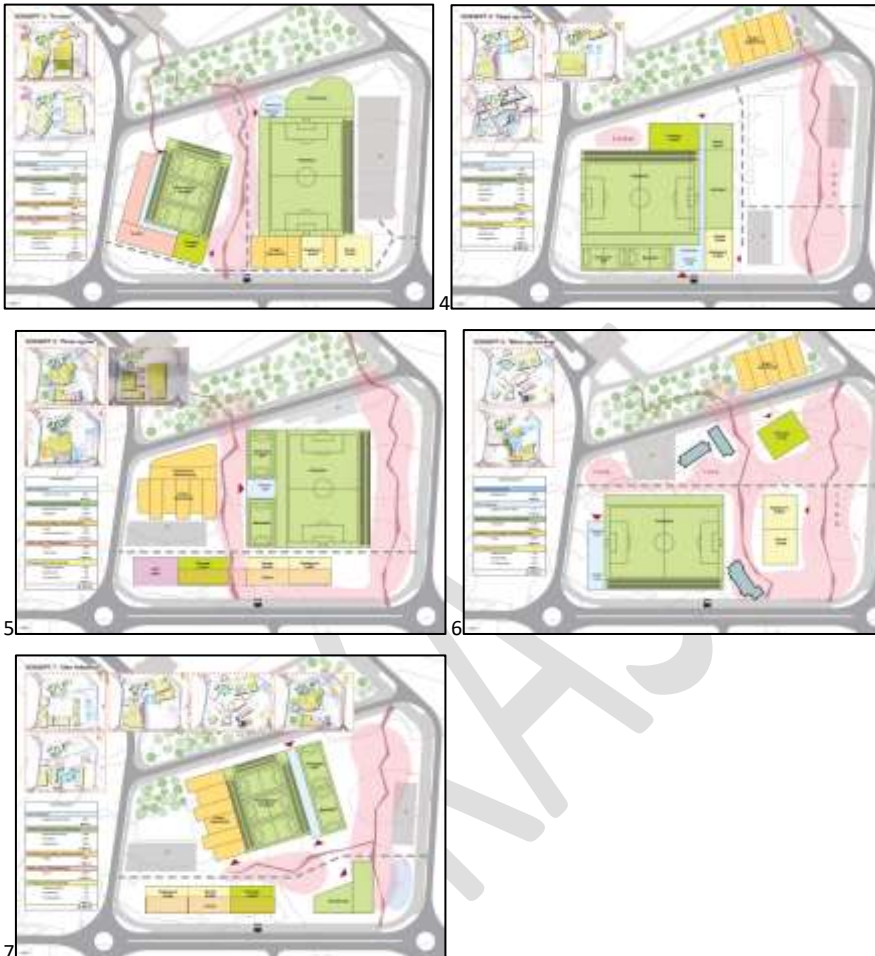
Tabellen viser funksjonsliste sortert tematisk basert på innspill i Workshop #2. Listen er ikke uttømmende og utelukker ikke nye funksjoner som ikke er nevnt, dersom disse passer inn i helheten og bidrar til å oppfylle målsettingene for utvikling av området.

Store og arealkrevende hovedfunksjoner er arealberegnet på et overordnet nivå til bruk i det videre arbeidet i konseptfasen og i reguleringsarbeidet. Mindre arealkrevende funksjoner vil også innarbeides, når hovedfunksjoner er plassert.

**Workshop #3: Synergier og sambrukspotensial** var hovedtema.

Mulige sammenkoblinger, rom og funksjonsprogram sammen med mulige lokaliseringer på tomten var en vesentlig del av arbeidet i denne workshopen som resulterte i 27 ulike forslag til disponering av området i Granåsen idrettsby. På bakgrunn av disse ble det utarbeidet sju grovskisser:





Grovsjissene illustrerer en sammenfatning av idéer fremkommet i workshop #3, til konsept for videre gjennomgang og bearbeiding i workshop #4.

**Workshop #4: Arkitektoniske og miljømessige ambisjoner** var hovedtema.

I denne workshopen ble seks utvalgte skandinaviske eksempelprosjekt analysert i forhold til kriteriene utvendig utforming, uteområder, innvendig utforming, funksjonalitet, miljø og relevans. De utvalgte referanseprosjektene var:

- Holbæk Sportsby - <https://holbaeksportsby.dk/>
- Gymnastiktilbygg i Runavik - <https://www.loa-fonden.dk/projekter/2012/gymnastiktilbygning-i-runavik/>
- Arena Nord, Bergen - <https://www.asanefotball.no/nyheter/fremtiden-skapes-pa-arena-nord>
- Serneke Arena ved Gøteborg - <https://www.prioritetsernekearena.se/att-g%C3%B6ra/>

slettet:



- Arendal idrettspark/ Sparebanken Sør Amfi - <https://www.aekf.no/sor-amfi/>
- Amager bakke/Copenhill, København - <https://www.copenhill.dk/>

Videre ble de sju grovskissene til konsept som var resultatet etter workshop #3, vurdert i forhold til kriteriene effektmål/innhold, synergier, gjennomførbarhet, grunnforhold, fleksibilitet, logistikk/flyt, byutvikling/miljø, arkitektur. Særlig er forbindelsen gjennom området vektlagt, da denne vil være avgjørende for å få en god sammenheng mellom Kongsvegen og Granåsen idrettspark.

Etter workshop #4 ble det på bakgrunn av grovskissene utarbeidet tre alternative konsept som utgangspunkt for drøfting og endelig anbefaling:



Illustrasjonen viser **alternativ A**, et konsept med flere bygningskropper henvendt mot et sentralt utendørs torg som gir en åpen forbindelse gjennom "idrettsbyen" til Granåsen idrettspark. Forbindelsen kan om ønskelig tilpasses eksisterende veg-situasjon med Smistadvegen slik den ligger i dag. Fotballhall er lokalisert nord for det gjennomgående torget.



Illustrasjonen viser **alternativ B**, et konsept der ulike funksjoner er bygget sammen i én bygningskropp. Konseptet inneholder to forplasser, én mot Kongsvegen, og én mot Granåsen idrettspark som er knyttet sammen med en innendørs gang-forbindelse. Romslike åpningstider for en innendørs gang-forbindelse blir avgjørende for at bygningsmassen ikke skal bli en fysisk barriere mellom Kongsvegen og idrettsparken. Konseptet forutsetter at Smistadvegen legges om. Fotballhallen i alternativ B er lokalisert i sør.



Illustrasjonen viser **alternativ C**, også et konsept der ulike funksjoner er bygget sammen i én bygningskropp. Konseptet har to forplasser, én mot Kongsvegen, og én mot Granåsen idrettsparken som er knyttet sammen med en innendørs gang-forbindelse. Romslike åpningstider for en innendørs gang-forbindelse blir avgjørende for at bygningsmassen ikke skal bli en fysisk barriere mellom Kongsvegen og idrettsparken. Konseptet forutsetter at Smistadvegen legges om. Hovedforskjellen mellom B og C er at fotballhall i alternativ C er lokalisert i nord.

#### Workshop #5: Konseptets form var hovedtema.

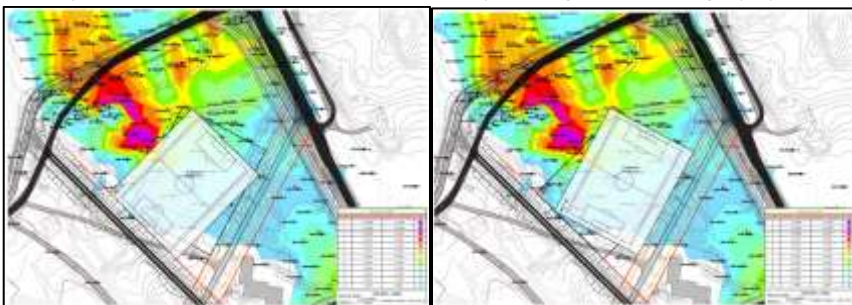
I denne workshopen ble de tre alternative konseptene vurdert i forhold til de overordnede målene, kostnader og gjennomførbarhet. I den sammenheng er også kommunalteknisk infrastruktur, grunnforhold og mulighet for trinnvis utbygging tatt med i betraktningen.

slettet:

Alle alternativene gir mulighet for trinnvis utbygging. Alternativ A skiller seg ut ved at det dannes et gjennomgående uterom for gående og syklende. I alternativ B og C er hovedvolumet knyttet sammen med en innvendig gangsgang.

slettet: n

Lokalisering av fotballhall er etter workshop #5 vurdert skissemessig med mål om å unngå de dypeste myrpatiene, noe som trolig lar seg gjøre på nordsiden av eksisterende Smistadveg. Se illustrasjoner (Pir II-20.06.2020) som viser alternative plasseringer fotballhall og myrdybder.



Illustrasjonene (Pir II-20.06.2020) viser alternative plasseringer fotballhall og myrdybder (merk at sidearealer langs spilleflate kan reduseres/tilpasses noe).

#### 4. Anbefaling av konseptalternativ A

Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med detaljregulering av Granåsen idrettsby på bakgrunn av utviklet konsept A. Konseptet er utviklet i samarbeid med RENH Granåsen AS, og har foregått gjennom bred og tidlig medvirkning i en workshop-serie vinteren/våren 2020, der effektmål og suksesskriterier, tenkte og mulige funksjoner, mulige synergier og sambruk, arkitektoniske og miljømessige ambisjoner har vært hovedtemaene.

Kommentert [AB5]: Kommunedirektøren burde diskutert fordeler og ulemper med de tre alternativene før det gjøres en anbefaling.

At det utarbeides og vedtas en detaljregulering for området er en forutsetning for at det kan bygges en fotballhall og andre anlegg i Granåsen, og for oppfølging av bystyrets vedtak i sak 44/19 og sak 60/19 om fortsatt dialog med aktuelle samarbeidspartnere med sikte på å få realisert bygging av en fotballhall i Granåsen, som ikke skal bygges som en kommunal fotballhall. Kommunedirektøren har planlagt et møte tidlig til høsten med aktuelle fotballklubber/fleridrettslag med fotballgrupper og andre aktører til et angående fotballhall i Granåsen. Tema for møtet er modeller for utbyggerrolle og eierskap til en fotballhall, økonomi og fremdrift.

Kommentert [AB6]: Vi skal ha fokus på fotballhall, ja, men ikke bare det. Teksten her bør skrives om slik at den blir mer balansert i forhold til en lang rekke identifiserte behov.

slettet:

Det er pr tid ingen konkrete planer for utbyggingsprosjekter som er skissert som del av konseptalternativ A, og det er ikke avsatt midler i kommunens vedtatte Handlings- og økonomiplan til kommunale byggeprosjekter innenfor dette området, ut over kommunal infrastruktur. Parallelt med utarbeidelsen og behandling av en detaljregulering av området, som er en forutsetning for eventuell nybygging, vil kommunedirektøren i dialog med RENH Granåsen AS og eventuelle andre

interessenter arbeide videre med å utvikle konseptet og finansieringsmodeller.

#### 5. Kommunalteknisk infrastruktur - økonomiske utfordringer

Bystyret behandlet, 26.5.16, [sak 71/16](#), *Områderegulering av Granåsen skisenter, sluttbehandling* og vedtok en områdeplan for Granåsen, inkludert rekkefølgekrav i form av oppgradert kommunalteknisk infrastruktur. I saksframlegget anslo kommunedirektøren kostnadene for gjennomføring av rekkefølgekravene som lå til grunn for vedtaket til 158 millioner kroner. I saksframlegget beskrev kommunedirektøren stor usikkerhet, med et spenn på -20 / +40 %, ca 125 – 220 millioner kroner inkl mva, for sannsynlig kostnad for rekkefølgekravene i områdeplanen. Bakgrunnen for den store usikkerheten var at underlaget for områdeplanen var overordnet og lite detaljert. Kommunedirektøren skrev at mer presise overslag over forventet prosjektkostnad måtte utarbeides videre i sammenheng med detalj-/utbyggingsplaner.

slettet:

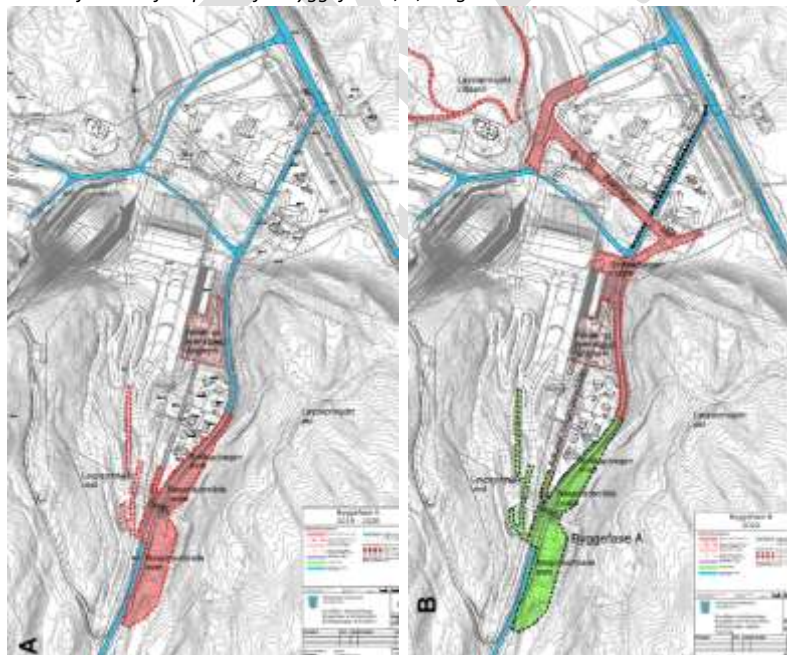
Kommunedirektøren har fulgt opp den vedtatte områderegulering med å avsette en ramme på 140 millioner kroner i forslag til kommunens Handlings- og økonomiplan de senere årene. Da kommunedirektøren la frem regulerings sak [205/18](#) var usikkerheten den samme som i områdeplanen. I saksframlegget presiserte kommunedirektøren at bakgrunnen for den store usikkerheten var at eksisterende underlag var overordnet og lite detaljert.

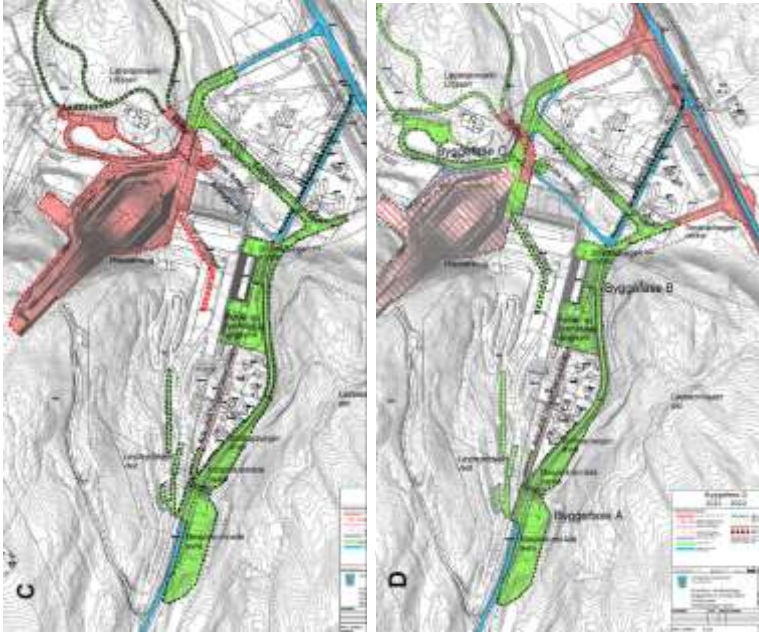
slettet:

#### Plan for videre arbeid med kommunalteknisk infrastruktur

Kommunedirektørens arbeid med kommunalteknisk infrastruktur er tenkt gjennomført i fire faser, byggefase A, B, C og D.

Illustrasjoner av faseplaner for byggefase A, B, C og D





Illustrasjonene viser faseplaner for byggefase A, B, C og D for kommunalteknisk infrastruktur, samt andre delprosjekt som vil gjennomføres samtidig. For de respektive faser er blått eksisterende anlegg, rødt er pågående prosjekt, grønt er ferdigstilte prosjekt.

#### Byggefase A

Første tiltak/delprosjekt (byggefase A) for å oppfylle rekkefølgekravene i reguleringsplanen ble gjennomført i 2019. Da ble første del av Smistadvegen oppgradert med fortau, og det ble lagt nye vann- og avløpsledninger langs denne delen av veien. Tilliggende arealer og anlegg som nasjonsområder ved Smistadvegen ble oppgradert, og det ble bygget ny skibru over Smistadvegen som del av samme prosjekt.

Etter prosjektering våren 2020 kalkulerte kommunedirektøren rekkefølgekrav (inkludert nevnte tiltak utført høsten 2019) på nytt etter [Statens vegvesens anslagsmetode](#). Samtidig var andre del kommunalteknisk infrastruktur (byggefase B) ute på anbud. Både revidert anslag og anbudssum forelå i juni 2020.

Kommunedirektørens oppdaterte kostnadsanslag for kommunalteknisk infrastruktur (rekkefølgekrav i vedtatte reguleringsplan), viser at avsatt budsjettamme til veianlegg i Granåsen er for lav i forhold til oppdaterte kostnadsanslag for veianleggene som inngår i planen. Kommunedirektøren har nå gjennomført mer nøyaktige utredninger av grunnforholdene i området og vurdert aktuelle byggemetoder, og disse viser seg å være mer utfordrende enn tidligere antatt.

#### **Kommunalteknisk infrastruktur - gjeldende budsjettammer og utfordringer**

slettet:

slettet: i

slettet: v

slettet: et

slettet: r

**Kommentert [AB7]:** Dette er helt normal årsak til kostnadsprekk.

Tiltak som omtalt i bystyresak <a href="#">44/19</a> <i>Overordnet plan for videre arbeid med utbygging i Granåsen - utbyggingsfase 2 - budsjett etter korrigeringer</i>	Budsjett
Ny skibru over Smistadvegen (samme entreprise som Smistadvegen fase A)	kr 21,1 mill
Nasjonsområde langrenn (samme entreprise Smistadvegen fase A)	kr 15,0 mill
Rekkefølgekrav Smistadvegen/områdeplan totalt (fase A, B, C, D)	kr 140,0 mill
Selvkostfinansiering gjennom kommunale avgifter (fase A og B)*	kr 19,0 mill
<b>Gjeldende budsjett totalt for disse prosjektene</b>	<b>kr 195,1 mill</b>

Kostnader fase A (utført), og kostnadsanslag for fase B, C, D	Kostnad
2019 - 2020: Ny Smistadbru, Nasjonsområde langrenn, første del av Rekkefølgekrav Smistadvegen, inkl prosjektering (Fase A - FERDIG)	kr 44,0 mill
2019-2021: Detaljprosjektering (Fase B og C - PÅGÅR)	kr 13,6 mill
2020: Midlertidig gang- og sykkelveg langs Smistadvegen (Fase B - FERDIG)**	kr 3,6 mill
2020-2021: Budsjettbehov P <sub>85</sub> (inkl 5 mill usikkerhet) for andre del av Smistadvegen og Tverrvegen (fase B)***	kr 78,0 mill
2021: Etablering av høydebasseng for økt slokkevannskapasitet til hele Granåsen 2021 (Fase B)	kr 16,2 mill
<b>Delsum fase A og B</b>	<b>kr 155,4 mill</b>
2022-2023: Detaljprosjektering og oppfølging (Fase D)*	kr 3,1 mill
2021-2023: Adkomstveg til hoppanlegget og Granåsen barnehage (Fase C)	kr 26,2 mill
2022-2023: Kongsvegen inkl rundkjøringer, siste del av Smistadvegen (Fase D)	kr 145,3 mill
2021-2024: Fremtidige byggherreutgifter (styring og oppfølging av prosjektering og bygging framover)	kr 24,1 mill
2021-2024: Usikkerhet fremtidige faser (Fase C og D)	kr 42,0 mill
<b>Delsum fase C og D</b>	<b>kr 240,6 mill</b>

<b>Totalsum fase A, B, C og D</b>	<b>kr 396,0 mill</b>
-----------------------------------	----------------------

*\*Omfatter prosjektering av kommunalteknisk infrastruktur inkl fase C*

*\*\*Midlertidig gang- og sykkelveg langs Smistadvegen som er gjennomført våren 2020 for å få brukstillatelse til nytt helse- og arenabygg.*

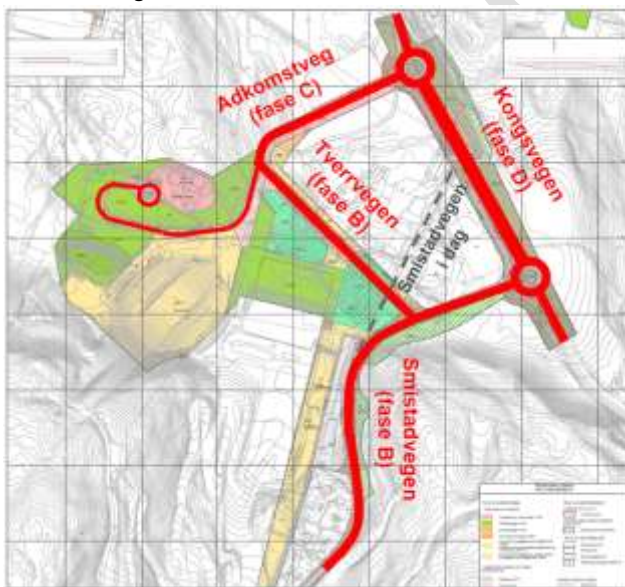
*\*\*\*Deler av rekkefølgegrav for utførelse som inngår i denne investeringsaken.*

Som tabellen viser ligger oppdatert kostnadsprognose om lag 200 millioner kroner over budsjett for realisering av fase A, B, C og D. Det vesentlige av dette skyldes at avsatt budsjetttramme til veianlegg i Granåsen er for lav i forhold til oppdaterte kostnadsanslag for veianleggene som inngår i planen, i fase D.

Ny kunnskap om grunnforhold og aktuelle byggemetoder viser nå at de økonomiske konsekvensene av rekkefølgegravene i reguleringsplanen vil bli langt større enn det som ble lagt til grunn for bystyrets behandling av områdeplan i 2016 og reguleringsplan i 2018.

slettet:

#### Vedtatt løsning for kommunalteknisk infrastruktur






Illustrasjonen viser vedtatt løsning for kommunalteknisk infrastruktur med angivelse av fase B, C og D (fase A lenger sør er ferdig)

#### Kommunedirektørens forslag til alternative løsninger for kommunalteknisk infrastruktur

Etter at kommunedirektøren har fått avdekket at grunnforhold og aktuelle byggemetoder innebærer betydelige økninger i kostnader for den kommunaltekniske infrastrukturen i Granåsen, har kommunedirektøren vurdert hvilke veianlegg det er behov for å bygge på kort sikt tilknyttet fase 2 og 3, og om det er veianlegg som skyves ut i tid og som eventuelt bør bygges ut senere om kollektivtilbudet skal utvikles på lengre sikt. Kommunedirektøren har vurdert tre alternative

løsninger for kommunalteknisk infrastruktur.

### Kommunedirektørens vurdering av tre alternative løsninger for kommunalteknisk infrastruktur

(1)	(2)	(3)
		
<ul style="list-style-type: none"><li>• Rimeligste løsning</li><li>• Kort byggetid</li><li>• Krever dispensasjon fra rekkefølgekrav</li><li>• Tidligere regulert løsning beholdes for mulig realisering i fremtiden</li><li>• Forutsetter at fotballhall bygges nord for gamle Smistadvegen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Rimelig rundkjøring, bedre grunnforhold</li><li>• Krever omregulering av fylkesvegen og tidligere regulert løsning skrinlegges</li><li>• Dyrere fundamentering av fotballhall</li><li>• Ødelegger for fremtidig kollektivløsning</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Større investering nå, dårlige grunnforhold</li><li>• Krever dispensasjon fra rekkefølgekrav</li><li>• Tidligere regulert løsning beholdes for mulig realisering i fremtiden</li><li>• Rimeligere fundamentering i idrettsbyen fotballhall. Gamle Smistadvegen må ikke hensyntas.</li></ul>

Illustrasjonen viser alternative løsninger for redusert utbygging av kommunalteknisk infrastruktur. Deler av fase C (kjøreveg over store-P) utgår i alle alternativ, fase D kan utgå helt eller delvis, eller endres.

#### Løsning (3)

Kommunedirektøren vurderer at realisering av (3) rundkjøring i sør gir den største fleksibiliteten i utviklingen av Granåsen idrettsby som et helhetlig område. Løsning 3 innebærer at man i mindre grad må hensynta eksisterende vei (Smistadvegen), noe som gir mer areal for gunstig fundamentering av fremtidig bebyggelse. En slik løsning vil også gi mulighet for et bilfritt gjennomgående areal for uteaktiviteter, noe som vil være attraktivt både for virksomheter og folk som ferdes i Granåsen. Situasjonen for kjørende vil også bli mer oversiktlig.

#### Løsning (2)

Kommunedirektøren vurderer alternativ 2 som lite aktuelt da dette krever omregulering av fylkesvegen og da det vil være lite gunstig sett i sammenheng med eventuell fremtidig utbygging for

**Kommentert [AB8]:** I vurderinga her bør løsning 1 diskuteres før 2 og 3. Ikke som her hvor 3 kommer først.



kollektivtrafikken. Løsningen krever omregulering.

#### Løsning (1)

Kommunedirektøren vurderer at realisering av (1) vil kunne gjøres innenfor de økonomiske rammene i vedtatt *Handlings- og økonomiplan for 2020-2023*. Løsningen gir mulighet for at man i framtiden vil kunne realisere en løsning med én eller to rundkjøringer, sett i sammenheng med utvikling av kollektivtilbudet på lengre sikt og en eventuell oppgradering av fylkesvegen (Kongsvegen) på lenger sikt. Kommunedirektøren vurderer også at dette alternativet vil gi minst ulemper for trafikkavvikling i byggefasen (utbyggingsfase 2 og 3), da Kongsvegen ikke vil bli berørt.

Kommunedirektøren har hatt dialog med Trøndelag fylkeskommune om eventuell medfinansiering i de nærmeste årene av en utbygging av fylkesvegen Kongsvegen og forstår fylkeskommunen slik at dette ikke er en del av fylkeskommunens planer på kort sikt.

Kommunedirektøren vurderer at alternativ (1) samlet sett vil kunne gi en reduksjon av kostnader på omkring 200 millioner kroner.

Forslag til reduksjoner i omfang for (fase C og D)	Opprinnelig kostnad	Ny kostnad
2022-2023: Detaljprosjektering og oppfølging (Fase D)* <b>UTGÅR</b>	kr 3,0 mill	-
2021-2023: Adkomstveg til hoppanlegget og Granåsen barnehage (Fase C) <b>REDUSERES</b>	kr 26,2 mill	kr 15,0 mill
2022-2023: Kongsvegen inkl rundkjøringer, siste del av Smistadvegen (Fase D) <b>UTGÅR</b>	kr 145,3 mill	-
2021-2024: Fremtidige byggherreutgifter <b>REDUSERES</b>	kr 24,1 mill	kr 13,8 mill
2021-2024: Usikkerhet fremtidige faser (Fase C og D) <b>REDUSERES</b>	kr 42,0 mill	kr 5,0 mill
<b>Delsum fase C og D</b>	<b>kr 240,6 mill</b>	<b>kr 33,8 mill</b>

#### 6. Økonomiske konsekvenser

##### Granåsen idrettsby

Om formannskapet vedtar at kommunedirektøren skal gå videre med detaljregulering av Granåsen idrettsby på bakgrunn av foreslått konsept A, så vil det medføre kostnader for reguleringsplanarbeid og videre forprosjektering av konseptet. Kommunedirektøren erfarer at kostnader for en reguleringsplan er i størrelsesordenen 2 - 3 millioner kroner. Kommunedirektøren vil håndtere kostnader for dette arbeidet høsten 2020 etter nærmere dialog med RENH Granåsen AS og innenfor vedtatt *Handlings- og økonomiplan*, og vil komme tilbake til videre kostnader i forslag til *Handlings- og økonomiplan 2021-24*.

Det er pr tid ingen konkrete planer for utbyggingsprosjekter som er skissert som del av konseptalternativ A, og det er ikke avsatt midler i kommunens vedtatte *Handlings- og økonomiplan*

slettet:

slettet:

slettet:

slettet:

slettet: e

til kommunale byggeprosjekter innenfor dette området, ut over kommunal infrastruktur. Kommunedirektøren vil i dialog med RENH Granåsen AS og eventuelle andre interessenter arbeide videre med å utvikle konseptet og finansieringsmodeller.

#### Kommunalteknisk infrastruktur

Om formannskapet vedtar at kommunedirektøren skal søke om dispensasjon fra rekkefølgekrav i reguleringsplan *r20170032 Granåsen idrettsanlegg*, i henhold til konsept A og løsning 1 for kommunalteknisk infrastruktur vurderer kommunedirektøren at kommunen kan få et kostnadsreduksjon på omlag 200 millioner. Om en slik dispensasjon innvilges vurderer kommunedirektøren det som sannsynlig at kommunalteknisk infrastruktur i Granåsen kan bygges innenfor rammene for vedtatte Handlings- og økonomiplan.

### **7. Miljømessige konsekvenser**

#### Granåsen idrettsby

Miljøkravene fra i reguleringsplan *r20170032 Granåsen idrettsanlegg* videreføres i den nye planen, og formingsveileder for Granåsen vil bli supplert for å sikre en helhetlig estetisk utvikling av området. Utviklingen av Granåsen idrettsby vil gi mer variert og økt aktivitet samme sted, og vil kunne bidra til færre enkeltreiser. Økt aktivitet i området vil kunne gi et bedre grunnlag for videre utvikling av kollektivdekning på sikt.

#### Kommunalteknisk infrastruktur

Mindre vegbygging bidrar til bevaring av myr som gir mindre frigjøring av CO<sub>2</sub>, og bidrar til Trondheim kommunes oppnåelse klimamål av fram mot 2030. Oppgradering av interne veier og gode forbindelser internt i området vil gjøre det tryggere og mer attraktivt å ferdes som myk trafikant i Granåsen.

### **8. Næringsmessige konsekvenser**

Større mangfold og økning av aktiviteter i Granåsen gir grunnlag for økt næringsvirksomhet som understøtter idrettslige og kulturelle aktiviteten i Granåsen.

### **9. Idrettsrådets uttalelse**

Noe av det som er viktig med utviklinga av Granåsen idrettsby er at de ulike idrettsflatene ikke bygges på en slik måte at de blir sjølstendige anlegg uten dialog og samvirke med øvrige anlegg. Et klatreanlegg med takhøyde som gir muligheter for konkurransefaciliteter for tauklatring på mesterskapsnivå må bygges slik at det ligger i tilknytning til en annen hall som kan fungere som vrime-/publikumsområde i en konkurransesituasjon. Det er derfor vurdert å være gunstig for klatrehallen å være kobla mot fotballhallen. Kommunedirektørens forslag til konsept, A, er den løsningen som i minst grad legger til rette for dette.

Videre er det ikke underdekning på vanlig idrettshaller i Trondheim med de planene som foreligger. Det betyr at det arealet som er satt av som en treflaters idrettshall ikke må låses til tradisjonell

idrettshallfunksjonalitet, men heller til andre spesifikke idrettsfunksjoner som Trondheim har underdekning på eller mangler.

Av kostnadmessige hensyn ser idrettsrådet at det er hensiktsmessig å etablere fotballhallen i en del av området som ikke har for mye myr. Det gjelder også øvrige bygningskonstruksjoner. Med slike rammebetingelser er det ikke lett å lage et konsept som ivaretar hele idretten og ikke bare særinteresser.

Fordeler og ulemper med konsept A ut fra idrettsfunksjonelle hensyn:

- Rike muligheter for gode urbane uteflater.
- Mulighet for skytehall i sokkel på fotballhall.
- Mulighet for tidlig bygging av fotballhall ved at Smistadvegen kan opprettholdes en periode framover.
- Svak mhp. synergier idretter mellom med delt bygningsvolum.
- Mulighet for mange byggetrinn.
- Ingen mulighet for kobling fotballhall og klatrehall.
- Klatrehall vil ikke bli konkurransetilrettelagt.
- Fotballen integreres ikke med øvrige idretter.

Formatert: Punktmerket + Nivå: 1 + Justert ved: 0,63 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Fordeler og ulemper med konsept B ut fra idrettsfunksjonelle hensyn:

- Lukket kompakt anlegg.
- Fotballhall vil ikke kunne bygges i tidlig fase for Smistadvegen må flyttes først.
- Fotballhall er frittstående.
- Fotballhallen integreres ikke med øvrige idretter.
- Synergier og dels gode løsninger for klatring. Kobling idretthall og klatrehall er bedre enn løsningen i alternativ A.
- Mulighet for skytehall i sokkel.

Formatert: Punktmerket + Nivå: 1 + Justert ved: 0,63 cm + Innrykk ved: 1,27 cm

Fordeler og ulemper med konsept C ut fra idrettsfunksjonelle hensyn:

- Rike muligheter for urbane aktivitetsflater ute.
- Få byggetrinn.
- Kompakt og integrert anlegg med klare synergier alle idrettene mellom.
- God kobling fotballhall og klatrehall.
- Mulighet for skytehall i sokkel, anlegg høyt på prioritetslista.
- Fotball- og klatrehall i første byggetrinn, anlegg høyt på prioritetslista.

Ut fra idrettsfunksjonelt ståsted er alternativ C det beste med alternativ B som nr. 2 og alternativ A som det dårligste.

Det er Granåsen idrettsby som skal utvikles, og det er viktig å sette idrettens synergier i fokus slik det står i effektmålene med tilhørende suksesskriterier. Idrettsrådet synes det derfor er overraskende at de idrettsfunksjonelle egenskapene ikke blir tillagt vekt ved valg av forslag til konsept, jf. innstillinga fra kommunedirektøren. Idrettsrådet kan ikke støtte opp om kommunedirektørens innstilling på grunn av manglende synergier mellom idretter og mulighet for å lage konkurranseanlegg for klatring.

[Idrettsrådet støtter kommunedirektøren i diskusjonen vedrørende løsninger for Smistadvegen \(kommunaltekniske anlegg\).](#)

## **10. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon**

### Granåsen idrettsby

Kommunedirektøren har i samarbeid med RENH Granåsen AS utviklet et konsept for mulig utvikling av området Granåsen idrettsby. Arbeidet har foregått gjennom bred og tidlig medvirkning i en workshop-serie vinteren/våren 2020, der effektmål og suksesskriterier, tenkte og mulige funksjoner, mulige synergier og sambruk, arkitektoniske og miljømessige ambisjoner har vært hovedtemaene.

Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med detaljregulering av Granåsen idrettsby på bakgrunn av utviklet konsept A. Kommunedirektøren vurderer at dette konseptet gir den beste løsningen for trygg og trivelig ferdsel i området både i hverdagen og under store arrangement. Konsept A har også størst fleksibilitet med tanke på trinnvis utbygging av området og trinnvis utbygging av infrastruktur.

At det utarbeides og vedtas en detaljregulering for området er en forutsetning for at det kan bygges en fotballhall i Granåsen, og for oppfølging av bystyrets vedtak i [sak 44/19](#) og [sak 60/19](#) om fortsatt dialog med aktuelle samarbeidspartnere med sikte på å få realisert bygging av en fotballhall i Granåsen, som ikke skal bygges som en kommunal fotballhall.

Det er pr tid ingen konkrete planer for utbyggingsprosjekter som er skissert som del av konseptalternativ A, og det er ikke avsatt midler i kommunens vedtatte Handlings- og økonomiplan til kommunale byggeprosjekter innenfor dette området, ut over kommunal infrastruktur. Parallelt med utarbeidelsen og behandling av en detaljregulering av området, som er en forutsetning for eventuell nybygging, vil kommunedirektøren i dialog med RENH Granåsen AS og eventuelle andre interessenter arbeide videre med å utvikle konseptet og finansieringsmodeller.

### Kommunalteknisk infrastruktur

Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med med løsning 1 for kommunalteknisk infrastruktur og at kommunedirektøren søker om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i gjeldende reguleringsplan *r20170032 Granåsen idrettsanlegg*. Kommunedirektøren vurderer det som sannsynlig at løsning 1, forutsatt en innvilgelse av dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser, vil kunne realiseres innenfor rammene i vedtatt *Handlings- og økonomiplan for 2020-2023*. Løsningen gir mulighet for at man i framtiden vil kunne realisere en løsning med én eller to rundkjøringer, sett i sammenheng med eventuell utvikling av kollektivtilbudet på lengre sikt og en oppgradering av fylkesvegen (Kongsvegen). Kommunedirektøren har hatt dialog med Trøndelag fylkeskommune om eventuell medfinansiering i de nærmeste årene av en utbygging av fylkesvegen Kongsvegen og forstår fylkeskommunen slik at dette ikke er en del av fylkeskommunens planer på kort sikt.

### Samlet vurdering

Kommunedirektøren anbefaler å gå videre med fastsettelse av planprogram og detaljregulering av Granåsen idrettsby på bakgrunn av utviklet konsept A kombinert med løsning 1 for kommunalteknisk infrastruktur.

Kommunedirektøren i Trondheim, 28.7.2019

Olaf Løberg  
finansdirektør

Einar Aassved Hansen  
byutviklingsdirektør

Ola By Rise  
direktør for kultur, næring og idrett.

Mona Åsgård  
utbyggingsleder Granåsen

Knut Kvaran  
enhetsleder, idrett og friluftsliv

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*  
... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#)

UTKAST