

Saksframlegg

Gamle Ila skole - Mellomila - Parsell av Hans Nissens gate 14 - gnr. 416 bnr. 111 i Trondheim

Arkivsaksnr.: 06/25416

Forslag til vedtak:

Rådmannen har ikke funnet behov for eiendommen til noen av kommunens virksomheter og vil derfor ikke anbefale å kjøpe, rehabilitere og drifte denne. Rådmannen anser at eiendommens plan- og vernemessige status er tilstrekkelige til at kommunen kan kreve at bygningsmassen blir forsvarlig ivaretatt.

Formannskapet tar dette til etterretning.

Trondheim kommune

Saksutredning:

Bakgrunn

Eier av Gamle Ila skole planlegger salg av denne. I formannskapetets møte 27.06 ble det stilt følgende spørsmål: ”2.) Frank Jenssen (H) stilte spørsmål om fremtiden til Gamle Ila skole. Spørsmålet ble besvart i notat datert 26.06.2006 fra kommunaldirektør Håkon Grimstad. Notatet ble utdypet i møtet. Formannskapet ber som oppfølging av spørsmålet rådmannen om å vurdere om et kjøp av skolen er realistisk.”

Fakta

Status

Beliggenhet:

Gamle Ila skole som ligger vendt mot Mellomila er en parsell av Hans Nissens gt. 14, gnr. 416 bnr. 111 i Trondheim. Eiendommen er Signe Marie Hansen og Ditlef Blankenburg. Før et salg av eiendommen må tomten fradeles hovedeiendommen.

Bygningsmassen:

Bygningen på eiendommen ble oppført rundt 1750 i 2 etasjer av laftet tømmer og har et bruttoareal på ca. 220 kvm. Eiendommen er i dag i dårlig forfatning. Rehabiliteringen kan i en viss grad tilpasses den framtidige bruken av eiendommen.

Tidligere bruk:

Bygningen er Trondheims eldste skolebygningen og var i drift som dette fra 1770 til 1840. Fra 1840 til 1894 holdt Ilens barneasyl til her. Asylet tjente barn i alderen fra 2 – 7 år som kom fra økonomisk dårlig stilte hjem. Fra 1894 har eiendommen vært i privat eie og bla blitt brukt som bolig. Bygningen står nå tom.

Reguleringsstatus:

Eiendommen Hans Nissens gate 14c (Mellomila 29 i det historiske kartverket) er en uregulert eiendom. Kommunedelplanen for Ila viser eiendommen som nåværende boligområde. Eiendommen inngår i verneområde og følgende bestemmelse gjelder:

”Ved endring av bestående eller oppføring av ny bebyggelse skal den historiske strøks- og bygningskarakteren i størst mulig grad opprettholdes og gjenskapes der den er gått tapt. Ny bebyggelse skal tilpasses de historiske omgivelsene og antikvarisk verdifull bebyggelse i form, dimensjoner, utvendig materialbruk og farge.

Byggesøknader skal utformes i samråd med antikvarisk fagkyndige (Byantikvaren i Trondheim).”

For øvrig har Byplankontoret følgende kommentarer: ”Bygningen er ikke regulert til bolig, men ligger i et boligområde og rent planmessig er det ingen ting i veien for at den kan brukes til bolig dersom byggeforskrifter o.l. kan oppfylles på en tilstrekkelig måte med uteareal o.l. Den er opprinnelig bygd som bolig og har vært brukt til bolig tidligere, men på et relativt primitivt nivå. Interiøret er svært godt bevart og hovedombygging til bolig vil nok etter det jeg skjønner kreve inngrep som vil gå ut over og kan ødelegge

Trondheim kommune

verneverdien, det er for eksempel ikke noe brukbart bad og isolasjonen er nesten på 1700-tallsnivå. Konklusjon: planmessig er bolig greit, men antakelig ikke for verneverdien.”

Vernestatus:

Byantikvaren vurderer bygningen til å være i fredningsklasse pga den skolehistoriske spesielle betydningen bygningen har i nasjonal sammenheng.

Dagens antikvariske status hjemler sannsynligvis ingen ting, men bygningen er et kulturminne og byantikvaren vil gi klare anbefalinger i forbindelse med videre bruk av bygningen og fysiske tiltak, om nødvendig foreslå fredning.

Byantikvaren anbefaler at en finner bruk som forutsetter færrest mulig inngrep, bla bør takstein brukes på nytt - eventuelt "nytt" på innsiden/sydsiden. Takkonstruksjon kan endres mot nabo mot syd for bedre funksjon.

Framtidig bruk:

En framtidig bruk av eiendommen vil reguleres av planene for området, antikvariske føringer samt kostnadene med kjøp og rehabilitering.

Rehabilitering:

En forenklet rehabilitering av bygningen vil utvendig måtte omfatte reparasjon og utskiftinger av takkonstruksjon med tekking, utbedring av del mot bakgård og svalgang samt oppussing og maling av yttervegger. I tillegg må fundamenteringen repareres. Innvendig er det diverse reparasjoner av piper, bjelkelag med mer samt nytt VVS og elektrisk anlegg samt brannvarslings. Reparasjoner og utbedringer er da tilpasset en drift som for eksempel museum og er anslått til kr 1,8 mill. inkl. mva.

Fullstendig rehabilitering av eiendommen som bolig er anslått til kr 5,5 mill inkl. mva.

Kostnader/husleie/FDV:

Følgende eksempler viser en beregning av kostnadsdekkende husleie i de to alternativene. I denne inngår kjøpesummen og rehabiliteringskostnadene beregnet som en annuitet over 30 år til 5 % rente, samt forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader (FDV). FDV-kostnadene ekskl. renhold stipuleres i beregningene til kr 530 pr. kvm. pr. år. Kjøpesummen er av eier antydnet til ca. kr 2 mill, mens han har oppgitt at han har fått tilbud på kr 1,5 mill. Forventningen til pris virker høy i forhold til eiendommens tilstand. I nedenstående beregninger er en kjøpesum på kr 1,5 mill benyttet som eksempel.

Kostnadsdekkende husleie ved forenklet rehabilitering til for eksempel kulturformål vil utgjøre ca. kr 330.000 pr. år.

Kostnadsdekkende husleie ved fullstendig rehabilitering til boligformål vil utgjøre ca. kr 570.000 pr. år.

Finansiering:

Kulturminnetilskudd er avhengig av at bygningen/området har en eller annen form for vernestatus. Dvs at større deler av området må reguleres for bevaring - såkalt spesialområde. Gamle Ila skole kan i kulturminnesammenheng være interessant siden det ligger flere generasjoner skoler i umiddelbar nærhet av hverandre

Trondheim kommune

Norsk kulturminnefond gir hovedsaklig støtte bare til private bevaringsprosjekter, men er positiv til en ev. stiftelse for allmenntilgang, dvs. kulturminner som er tilgjengelig for offentligheten. Fondet kan yte opptil 50 % finansiering, men i praksis har dette ligget på ca. 30 %. Prosjektet må anbefales av Sør-Trøndelag Fylkeskommune som foretar økonomisk vurdering i forhold til forsvarlig rehabilitering. Det kan også ytes forprosjektmidler til en bygningsmessig vurdering/rapport utført av et fagmiljø med bygningsantikvarisk kompetanse.

Riksantikvaren kan gi midler til private fredede bygninger og unntaksvis til ikke fredede bygninger. Sør-Trøndelag Fylkeskommune prioriterer søknader til Riksantikvaren. Sør-Trøndelag Fylkeskommune fikk ca. kr. 1,6 mill i tilskudd i fjor til ca. 10- 12 prosjekter, dvs. et snitt på ca. kr. 130.000 til hvert prosjekt.

Hvis ikke kommunen ønsker å kjøpe, rehabilitere og drifte eiendommen er det bare private sponsorer/eiere som står igjen siden offentlige tilskuddmidler på langt nær vil dekke kostnadene.

Det er ikke opprettet noen formelle eller uformelle kontakter med mulige sponsorer idet dette vil være nøye knyttet opp til hvilken framtidig virksomhet som planlegges i eiendommen.

Bruksformål:

Eiendommen kan egne seg både til kultur-, nærings og boligformål.

Sverresborg, Trøndelag Folkemuseum, skriver i vedlagte uttalelse "at det er mulig å drifte et skolehistorisk museum i Mellomila. Det vil trolig også være mulig å gjenskape et tidlig skolehistorisk miljø - f.eks. lagt til tidlig 1800-tall." "En annen vurdering er flytting til Sverresborg, så framtid vi kan finne en egnet tomt." "Gamle Ila skole har høy verneverdi, og en må søke løsninger som i størst mulig grad tar vare på så vel originalt eksteriør som interiør. Museet har kompetanse til både å sette huset i stand og drive aktiv museumsformidling med bakgrunn i Trondheims skolehistorie. Vi har imidlertid ingen mulighet til å gjøre dette innenfor museets eksisterende budsjettammer og vil ikke være i stand til å prioritere dette før etter 2010, med mindre Trondheim kommune ønsker å prioritere dette nå og skaffe til veie finansiering."

Til næringsformål kan eiendommen egne seg som kontorlokaler for mindre arkitektfirma, reklamebyrå etc, dvs virksomheter som ønsker å profilere seg gjennom en historisk eiendom.

Dersom beboelse tillates vil eiendommen kunne tilpasses som en horisontalt delt 2-mannsbolig eller for eksempel med næringslokaler i 1. etg. og bolig i 2. etg.

Alternative eiere:

Trondheim kommune:

Rådmannen har vurdert Trondheim kommunes behov for denne type eiendom ut over behovet for å ivareta bygningsmassen.

Når det gjelder skole er følgende vurdering tatt:

Norafjelske skolemuseum ble i 1994 underlagt Trøndelag folkemuseum og gjenstandsmaterialet flyttet til nytt magasin på Sverresborg.

I dag driver Byåsen skole og Ila skole lokaler som beskriver deres tidligere skoledrift – museumsskolen på Byåsen og fysikksalen i 4. etasje ved Ila skole. Det er for tiden uaktuelt å vurdere og ta opp igjen

Trondheim kommune

museumsdrift i regi av kommunen.

Ila skole har i dag de nødvendige lokaler for sin skoledrift. I den senere tid er det vedtatt å avvikle helsestasjonen i bygget, og det er ikke funnet ny virksomhet til lokalene. Det er derfor ikke ønskelig å utvide arealer til skoledrift ytterligere ved å sette i stand denne bygningen.

Når det gjelder kultur er følgende vurdering tatt:

Strategisk museumsplan for Sør-Trøndelag er nå ute til høring og vil bli lagt fram for politisk behandling i bystyret i høst. Der vises det til at investeringsbehovet til museene i fylket er svært stort. Videreutvikling av Norsk Døvemuseum og Trondhjems Sjøfartsmuseum som begge sorterer under Trøndelag folkemuseum, har høy prioritet. Videre vurderes det som en hovedutfordring å modernisere innsamlingspolitikken slik at kulturendringer i vår nære fortid og samtid blir bedre dokumentert i museene. På denne bakgrunn anbefales det ikke å prioritere tilskudd til Trøndelag folkemuseum for museumsdrift i Gamle Ila skole.

Med de bygningsmessige krav som stilles i dag er ikke huset egnet til kunstnerverksted. Det har også en begrenset verdi som galleri pga lav takhøyde. Kommunalt tilskudd til privat drift til nevnte formål er derfor uaktuelt.

Rådmannen vurderer også at lokaler i Ila til barne- og ungdomsaktiviteter er dekket gjennom Askeladden allaktivitetshus på Skansen.

Private aktører:

Dersom eiendommen skal benyttes til kulturelle aktiviteter kan dette gjennomføres gjennom privat eie, stiftelse eller andre selskapsformer. Her er det mulig å søke om midler til prosjektet for å gjennomføre en forenklet rehabilitering. Ut over kostnadene til kjøp, rehabilitering og forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader vil utfordringen likevel her være driftskostnadene knyttet til virksomheten i bygget, for eksempel personellkostnaden ved å drive et skolemuseum.

Eiendommen kan egne seg som bolig hvor det legges føringer både interiør- og eksteriørmessig av byantikvaren i Trondheim. Her vil bygningen bli privatisert, men eksteriøret vil kunne gjenskape bildet av den gamle skolen og kunne markeres gjennom en plakett om tidligere bruk.

Konklusjon

Rådmannen har ikke funnet kommunalt behov for eiendommen og anbefaler heller ikke at Trondheim kommune engasjerer seg økonomisk ved å kjøpe, rehabilitere og drifte denne.

Bevaringen av eiendommen er godt ivaretatt gjennom gjeldende planer og regelverk. Når private aktører ønsker å gjennomføre et prosjekt for bruk av eiendommen vil Trondheim kommune dersom det er ønskelig, bistå ved rådgivning av spesialkompetanse i de forskjellige fasene i prosjektet.

Rådmannen i Trondheim, 16.11.2006

Håkon Grimstad

Lindis Burheim

Trondheim kommune

kommunaldirektør

direktør

Vedlegg: - Uttalelse fra Sverresborg, Trøndelag Folkemuseum
- Bilder av eiendommen