

Saksframlegg

Ranheim skole - lokalisering og rammer for planlegging

Arkivsaksnr.: 06/12287

Forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar at den videre planlegging av Ranheim skole skjer ved en prosjektering av et samlet skoleanlegg. Arealnormene for en barneskole for 80 elever pr årstrinn er grunnlaget for planlegging.
2. Skolen lokaliseres mellom fjæra og dagens idrettsanlegget på Ranheim
3. Bystyret vedtar at ombruk/salg av dagens skoleeiendom inngår i finansieringen av ny skole.
4. Det avsettes tomt til ny barnehage på Ranheim Vestre.

Trondheim kommune

Innledning

Rådmannen la i F.sak nr 56/05 og 178/05 fram forslag om videre prosjektering av Ranheim skole. I den siste saken ble det fattet følgende vedtak:

”Formannskapet utsetter saken i påvente av et mer komplett beslutningsgrunnlag. Nødvendige grunnundersøkelser foretas. Videre må Olderdalen vurderes på nytt. Formannskapet ønsker svar på hvor mye investeringene kan reduseres om elever som bor i Olderdalen flyttes til Vikåsen. Dette må også holdes opp mot mulighetene for utbedring av skoleveien. Formannskapet ønsker også utbygningstakten nøye vurdert opp mot størrelsen på skolen.”

Etter at dette vedtaket ble fattet, har rådmannen engasjert eksterne konsulenter for å utrede forholdene i Ranheimsfjæra. Rapportene ”En vurdering av tilleggskostnader som skyldes grunnforholdene” og ”Skoletomt i Ranheimsfjæra – kartlegging av lukt” følger saken som utrykt vedlegg.

Videre er det på nytt foretatt en vurdering av skoleveien fra Olderdalen opp mot Vikåsen, spesielt vinteradkomsten. Prognosene for elevtallsutviklingen og forutsetningene er gjennomgått i forhold til de store utbyggingsplaner som foreligger i kommunens østområde.

Rådmannen legger med dette fram en sak hvor situasjonsbeskrivelsen og begrunnelsen for en større skole på Ranheim er beholdt fra de tidligere saker.

Bakgrunn

Det er nå lagt fram et utkast til kommunedelplan for Nedre Ranheim. Denne planen åpner for et helt annet omfang av boligbygging enn det som tidligere var planlagt og blant annet lagt inn i bystyresaken om skolestruktur for området (B.nr 171/02). I kommunedelplanen sies det at det ligger et boligpotensiale på ca 800 boliger innenfor planområdet. Siden kommunedelplanen i sin helhet omfatter opptaksområdet til Ranheim skole, er det nødvendig å ta hensyn til den totale planlagte boligbygging i skolekretsen når elevtallsprognosene utarbeides.

Boligprogrammet 2005-2008, som nå er framlagt, har et aktivitetsomfang på opp mot 400 boliger innen utgangen av 2008. I prognosearbeidet er det forutsatt bygging av 480 boliger i perioden 2009 til 2014. I kommuneplanmeldingen ”langsiktig byvekst og jordvern” er det i tillegg påvist mulighet for bygging av om lag 700 boliger i perioden etter 2015.

Forslagene til planprogram er en av flere forutsetninger ved utarbeidelse av elevtallsprognosene. Disse prognosene danner grunnlaget når den framtidige kapasiteten ved og lokaliseringen av Ranheim skole skal bestemmes.

Det har oppstått en lokaliseringsdebatt fordi dagens skoletomt er for liten til å dekke den store elevtallsveksten som kommer i området. I tillegg planlegges det omfattende boligbygging i et stort boligfelt tett opp til skolegrensen for Ranheim skole (Grilstadområdet) hvor gangavstanden til dagens skoletilbud på Charlottenlund vil være lengre enn til Ranheim forutsatt ny lokalisering ut fra ”f jæra-alternativet”.

Med denne bakgrunnen er det viktig å få et vedtak om dimensjonering og beliggenhet av Ranheim skole. Dimensjoneringen er både i forhold til elevtall og i forhold til kroppsøvingkapasitet: gym-sal, mindre flerbrukshall eller normal flerbrukshall.

Trondheim kommune

Situasjonsbeskrivelse

Dagens skoleanlegg

Ranheim skole har siden 1997 gjennomgått store bygningsmessige forandringer:

- I 1997 ble det bygd et frittstående bygg i forbindelse med "Reform-97". Vaktmesterboligen ble rehabilitert. De nye arealene skulle romme arealer for 1., 2. kl, SFO og heimkunnskapsrom.
- I 2001 ble rehabiliteringen av "Grønnbygget" gjennomført. I denne bygningen finner vi bl.a. administrasjon, personalrom med lærerarbeidsplasser, festsal og i hele øverste etasje arealer for klasseaktiviteter.

Ved årsskiftet 2001/2002 ble en bygning stengt, kondemnert og erstattet med paviljonger. Disse rommer arealer for to 60-grupper eller to årstrinn. Paviljongene er en midlertidig løsning i påvente av en avsluttende rehabilitering av skolen. Kapasitetsproblemene ved skolestart 2005 ble løst ved å overføre en paviljong fra Nyborg skole til Ranheim skole. Denne utgjøre 2. etasje på en av dagens paviljonger.

Spesialromsbygget ble ikke godkjent som skolebygg ved nygodkjenningen etter forskriften for miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Av byantikvaren er bygget vurdert til å ha høy antikvarisk verdi. Bygget er satt i klasse B, kulturminner av regional verdi. I byantikvarens oversikt er det fem skolebygg, i dag i aktiv bruk, som er klassifisert i gruppe B. Fire av disse er rehabilitert, men ingen av disse er fra samme tidsepoke. Spesialromsbygget på Ranheim har sin stilmessige parallell til gym-byggene på Byåsen og Nidarvoll skoler, men disse er klassifisert i klasse C. Bygget på Byåsen er vedtatt revet. I et vedlagt notat sier byantikvaren bl.a.: "Byantikvaren mener ut fra dette at bevaring av gymsalen på Byåsen bør ha samme høye prioritet som bevaring av gymsalen på Ranheim." Byantikvaren har likevel bevart den høye gradering av Ranheim.

Byantikvarens vurderingen er at dette bygget vil ha stor betydning uansett om eiendommen selges eller det velges å ha fortsatt skoledrift i bygget. Det vil sannsynligvis påløpe kostnader langt over nybyggpris hvis spesialromsbygget på Ranheim fortsatt skal brukes til skoleformål. I dag brukes arealene til kunst og håndverksfaget (sløyd) og kroppsøving. Kroppsøvingsarealet er i underkant av 160 kvm og dermed 40 kvm under den vedtatte normen for Trondheimsskolene.

Ranheim skole ligger i dag på et begrenset tomteareal hvor det er stor høydeforskjell mellom de forskjellige plan for lekearealer. Skolen har imidlertid god tilgang på friområder utenfor skoleområdet. I forbindelse med reguleringsplan "Hummelhaugen" ble det avsatt og kjøpt områder til skolens uteområde. Ved en annen lokalisering kan dette vurderes å selges. Videre har skolen god tilgang til fjæra, strandsonen ved Hansbakkfjæra, og det friområdet som er etablert der.

Elevtallet

Elevtallet ved Ranheim skole har hvert år i perioden 1997-2004 ligget litt i underkant av 350 elever. Skolens normalkapasitet er 350 elever eller 50 elever på hvert årstrinn. Innenfor normalkapasiteten kan årskull-tallene variere. Fra og med 2005 fikk Ranheim skole den forventede elevtallsøkning med 70 skolebegynnere. Elever fra boområdet Olderdalen, som i skolestruktursaken ble vedtatt flyttet til Vikåsen skole, er fortsatt elever ved Ranheim skole.

Skolegrensene

Ranheim skolekrets grenser opp mot Charlottenlund og Vikåsen skolekretser. Charlottenlund er en skolekrets med stor byggeaktivitet. Denne aktiviteten er sammenfallende med at det i den opprinnelige bebyggelsen skjer en generasjonsveksling. Skolen har i dag et elevtall som ligger tett opp til kapasitetsgrensen. I motsetning til dette er Vikåsen skolekrets hvor intensiteten i boligbyggingen er redusert

Trondheim kommune

og kun et nytt område er under planlegging. Gjennom skolestruktursaken for området ble det derfor foreslått å flytte et boområde, Olderdalen, til Vikåsen skolekrets for å utnytte skolekapasiteten i området. Trafikkløsninger har hindret gjennomføringen av vedtaket. Muligheten for å opprette en gangvei er nå avklart gjennom en dialog med Trondheim Byteknikk. Konklusjonen er at det er mulig å opprette en gangveiforbindelse mellom Olderdalen og Vikåsen slik at skolekapasiteten ved Vikåsen skole kan utnyttes bedre. Denne løsningen vurderes også å være god nok under vinterlige forhold. Det må imidlertid presiseres at beboerne i området ikke ønsker denne løsningen.

I grensen mellom Ranheim og Charlottenlund skolekretser, men innenfor Charlottenlund skolekrets ligger et stort utbygningsområde, Grilstad. Når dette området ferdigstilles og hvis bystyret gjør et vedtak om å lokalisere den nye Ranheim skole i området nedenfor idrettsplassen, må kommunen regne med et sterkt påtrykk for å overføre Grilstadområdet til Ranheim skolekrets.

Framtidig elevtall

Grilstadområdet har en utbygging av nærmere 400 boliger, og grunneier ønsker å omregulere ytterligere næringsareal til boligbygging. Det er her valgt å holde området innenfor Charlottenlund skolekrets i den videre vurdering.

Olderdalen har de siste to årene hatt en hurtigere utbygging enn opprinnelig planlagt. Det ferdigstilles ca 80 boliger fram mot slutten av 2006. Dette vil gi en midlertidig elevtallstopp som sannsynligvis medfører årskulltall over 20 elever en kort periode. Det normale for området er ca 15. Vikåsen skole vil i framtiden stabilisere seg på et elevtall mellom 55 og 65 elever. Normalkapasiteten ved Vikåsen skole er satt til 75 elever pr årstrinn, men har i enkeltår muligheten for å ta imot 84 elever på hvert årstrinn. I dag varierer årskullene ved skolen fra 58 til 85 elever. Å flytte boområdet til Vikåsen er derfor et valg som kan tas nå, men det har vært mest hensiktsmessig å forta det når elevkullene ved Vikåsen har stabilisert seg på et fremtidig lavt nivå. Olderdalen har i dag samme boligstruktur og alderssammensetning som den øvrige delen av Ranheim. Det kan derfor forventes et generasjonsskifte også i dette boområdet, når de planlagte lavblokkene innenfor bydelsplan Ranheim blir ferdigstilt.

I kommunedelplan Ranheim foreslås store områder nord for dagens E6 disponert til boliger. Ranheim skolekrets har i dag en ensidig boligstruktur med trehusbebyggelse som er tilpasset familier med barn. Det er i dag ingen blokkbebyggelse i skolekretsen. Alderssammensetningen i disse boligene er slik at det kan forventes et generasjonsskifte. Bydelsplanen forutsetter en mer variert boligbebyggelse hvor det bl.a. er tilrettelagt boliger som er etterspurt av aldersgruppen 50+. I utarbeidelsen av elevtallsprognosene fram mot 2020 er det derfor lagt inn en forventet generasjonsveksling i eksisterende boligmasse. Elevtallsøkningen vil være avhengig av både utbyggingstakten for boliger til aldersgruppen 50+ og nye familieboliger.

I boligprogrammet er det lagt inn 330 boliger fram mot 2008. Dette vil bli noe forsinket. Det er imidlertid planlagt en høy utbygningstakt i startfasen for å finansiere de omfattende infrastrukturkostnadene utbyggerne må bekoste. For å utnytte skolekapasiteten maksimalt vil det være ideelt å få en boligbygging som øker elevtallet mot den nye skolens normalkapasitet for så en gradvis utbygging som holder elevtallet på dette nivå.

Skolekapasitet

Når valget av den endelige skoleløsning på Ranheim skal tas, må kapasiteten vurderes ut fra et styrt, planlagt omfang av boligbyggingen.

Trondheim kommune er kjent for å ha en effektiv skolestruktur som har spart kommunen for titalls millioner

Trondheim kommune

i årlige arealkostnader. Størrelsen på skolene har imidlertid en klar øvre grense. Ranheim skole står foran en kapasitetsutvidelse. Rådmannen mener at skoleanlegg på barnetrinnet med elevtall mellom 70 og 85 gir de mest kostnadseffektive løsninger. Når kapasiteten ved skoleanlegg på barnetrinnet utvides, bør disse utvides til en normalkapasitet på 80 elever pr åretrinn eller 560 elever totalt. Det betyr at skolen i kortere perioder kan håndtere et elevtall opp mot 600 uten at det oppfattes som uforsvarlig trangt. Skal kapasiteten økes ut over dette bør skolen deles i to mindre enheter ut fra driftskostnadsmessige hensyn.

Ved en dimensjonering av Ranheim skole til ca 80 elever pr åretrinn, er det mulig å starte en omfattende boligbygging i Rankheimsområdet. Et beregnet nivå er 350-400 boliger de første tre år etter at bydelsplan Ranheim er vedtatt. I årene deretter må det da bare bygges i et omfang som opprettholder elevtallet på normalkapasitetsnivå. Dette krever en styring av utbygningstakten. Utbygningstakten årene deretter kan imidlertid økes ved å flytte bokområdet Olderdalen til Vikåsen skolekrets. En slik flyttestsettelse vil gi oss tid til en mer nøye vurdering av boligutviklingen i neste boligprogramperiode. Da er både kommunedelplan Ranheim vedtatt med bebyggelsesplaner og utviklingen i de øvrige deler av østområdet med bl.a. Dragvoll kjent.

Ved å legge skoleanlegget nedenfor idrettsanlegget vil det ligge til rette for ønsker fra lokalmiljøet om en permanent overføring av både boområdene Olderdalen og Grilstad til Ranheim skolekrets. En så omfattende utvidelse av Ranheim skolekrets vil redusere utbygningstakten for nye boliger innenfor kommunedelplan Ranheim på grunn av skolekapasiteten. Utbyggerne vil få problemer med å dekke de pålagte, omfattende infrastrukturkostnadene i startfasen. Presset for ytterligere utvidelse av skolekapasiteten vil øke på grunnlag av en kortvarig elevtallstopp, som alltid oppstår ved nybygging, inntil det nye boområdet har stabilisert seg. Rådmannen vil derfor opprettholde dagens skolegrenser, men la Olderdalen tilhøre Ranheim skolekrets inntil videre.

Rådmannes forslag til ramme er å prosjektere et skoleanlegg som har en kapasitet på 80 elever pr årstrinn eller 560 elever totalt. Dette vil kreve at dagens skoletilknytning for boområdet Grilstad til Charlottenlund skole beholdes. Boområdet Olderdalen kan fortsatt i en overgangsperiode ha tilknytning til Ranheim skole inntil elevtallsveksten for de nye boligområdene på Ranheim er en realitet.

Alternative skoleløsninger

Ved en gjennomgang av mulige løsninger er det på utredningsstadiet vurdert fem:

- 1) Gjennomføre den videre rehabilitering ut fra dagens anlegg og utvide dagens skoletomt gjennom ekspropriasjon av naboeiendommer.
- 2) Dele skoleanlegget ved å bruke dagens anlegg til småskoletrinnet og bygge for mellomtrinnet på Ranheim Vestre, delt løsning.
- 3) Bygge ut dagens anlegg som en barneskole nr 1 for 350 elever, starte med en etablering av skoleanlegg nr 2 nedenfor idrettsplassen. Bygge ut i flere byggetrinn ut fra behovet.
- 4) Lokalisere en helt ny skole for 560 elever nedenfor idrettsanlegget på Ranheim
- 5) Lokalisere en helt ny skole for 560 elever på Ranheim vestre.

Alternativ 1, ekspropriasjonsalternativet, frarådes av alle faglige instanser i kommunen. Dette begrunnes med at en gjennomføring av et slikt prosjekt både er for kostnadskrevende og det vil ta lang tid før prosjektet er realisert.

Alternativ 3, to skoler, må i for stor grad bygge på usikre prognoser om både en hurtig og omfattende utbygging av alle nye boligområder innenfor kommuneplan Ranheim. Samtidig vil det øke presset mot å ta i bruk stadig nye arealer til boliger, arealer som i dag brukes til jordbruksformål. I dagens pressede

Trondheim kommune

investerings situasjon er dette et altfor usikkert alternativ. I tillegg vil dette alternativet føre til en uforsvarlig økning av kostnadene både for bygg- og anleggsdrift og skoledriften ut fra de rammer som i dag er tilgjengelig.

Alternativ 5, en helt ny skole på Ranheim Vestre. Dette alternativet kom fra skolens ansvarlige organer og ble lansert i den perioden hvor det var mest tvil om det var mulig å bygge en skole nedenfor idrettsanlegget. Investeringsmessig vil dette alternative ha samme kostnad som "fjæra-alternativet" ved at vi må kjøpe en større skoletomt og bruke større ressurser på utearealet. Årskostnaden for dette alternativet vil sannsynligvis bli rimeligere fordi kommunen da slipper å betale leie for deler av idrettslagets arealer i "fjæra-alternativet". Alternativet kan imidlertid ved sin beliggenhet gi en bedre mulighet for en variert uteskolevirksomhet enn "fjæra-alternativet".

Alternativ 2 og 4

Disse to alternativene er ut fra de tidligere forslag fra rådmannen og vedtak i formannskapet gjennomgått på nytt og nøyere vurdert.

For alternativ 4, "fjæra-alternativet" er det gjennomført to omfattende undersøkelser i regi av Trondheim Byteknikk:

- Mulig skoleprosjekt i Ranheimsfjæra, vurdering av tilleggskostnader som skyldes grunnforholdene.
- Skoletomt i Ranheimsfjæra, kartlegging av lukt.

Begge rapportene fra undersøkelsene følger saken som uttrykt vedlegg. Kort kan rapportene oppsummeres slik:

- Området som nå planlegges til skoletomt var fjære inntil 1950. Siden er området oppfylt med bark og andre avfallskategorier, mye organisk masse, fra Ranheim papirfabrikk. Sener har området blitt fylt opp av tunnelmasse og andre overskuddsmasser fra byggingen av E6 øst.
- Den høye andelen av organisk materiale, som er registrert i fyllingen, gir et betydelig potensiale for fortsatt gassutvikling i flere tiår framover.
- Tungmetaller og forekomster av andre miljøgifter er påvist i dypere deler av fyllingen. Den helsemessige risiko som disse forurensinger representerer vil dermed være ubetydelig, fordi de er lite tilgjengelig for menneskelig eksponering.
- I bekken som avgrenser skoletomta mot vest, er det registrert både ubehagelig lukt og forsøpling. Dett var grunnlaget for ønsket om neste rapport.
- De anslåtte tilleggskostnader ved å legge skoleprosjektet på denne tomte, sammenlignet med en referansetomt uten grunnforurensing og dårlig fyllmasse, er relativt høy.
- Kostnadene vil avhenge av fundamenteringsmåte, men før det endelig bestemmes må det gjennomføres mer omfattende grunnundersøkelser.
- Det er få direkte luktplager med Sjøskogbekken, bekken som grenser opp mot skoletomta. Selve bekken og fjæreamrådet nedstrøms fremstår som lite estetisk pen.
- Det er tidvis noe lukt tilknyttet utløpsområdet i fjæra. Dette er både kloakkluft og lukt fra nedbrytingen av organisk materiale.
- Det anbefales at Trondheim kommune sjekker eventuelt usanert kloakk til sjø eller bekk.
- Normal fjærelukt må aksepteres i et område med denne beliggenhet.
- Undersøkelsen er foretatt på vinters tid. Eventuelle luktplager vil være mer framtrødende på sommers tid slik at det hefter en viss usikkerhet rundt resultatene.

Ut fra usikkerheten som er lagt inn kan en ny skole nedenfor idrettsplassen, "fjæra-alternativet" føre til en kostnadsøkning i størrelsen 20-25 million kroner inkl moms sammenlignet med en referansetomt uten de samme utfordringer. Miljøhøveten i Trondheim kommune har vært med i vurderingen av tiltakene i fjæra og

Trondheim kommune

sagt seg enig i at det er mulig å lokalisere en skole på denne tomte hvis konklusjonene i de to rapportene følges opp.

Kommunedelplanen, hvor skoletomta planlegges, har forslått området til friområde og boligbygging. Det må derfor innreguleres ei skoletomt i forslaget til kommunedelplan for området. En helt ny skole kan planlegges uten hensyn til noen eksisterende bygningsmasse. Bruttoarealet for en ny skole med normalkapasitet 80 elever på hvert årstrinn vil være mellom 6000- 6500 kvm alt etter hvilke funksjoner som legges inn i bygget.

Ved vurdering av dette alternativet er det to problemstillinger som står igjen når problematikken rundt grunnforholdene er avklart

- Hva er salgspotensialet for eksisterende Ranheim skole?
- Hva vil det koste å erverve 22 da tomteareal på området ved idrettsanleggene fra en privat eier?

Ombruk-/Salgspotensialet

Dagens skoletomt er på ca 11 da. I alt utgjør bygningene ca 3300 kvm. Byggene kan konverteres til boliger med et areal på ca 2000 kvm. De har en betydelig restverdi, anslagsvis 10.000 kr pr kvm, hvis de kan konverteres til boliger på en god måte. Spesialromsbygningen er verneverdig og ikke vurdert til bolig. Verdien av bygningen er høyst usikker, men har sannsynligvis ingen salgsverdi.

Ubebyggt areal utgjør ca 7 da og vil ved en relativt høy utnyttelse gi mellom 4500 - 5500 kvm boligareal. Det er realistisk å anslå at det er mulig å oppnå en salgssum på ca 40 mill kr for hele eiendommen.

Før eiendommen selges må det vurderes om eiendommen kan brukes til andre kommunale formål. I utgangspunktet er barnehage vurdert. Det er en skepsis til dette fordi en av begrunnelsene for ikke å velge eiendommen til skole er de vanskelige adkomstforholdene midt i et boområde.

Erverv av tomt

Ved erverv av tomt til skoler har et statlig utvalg foreslått noen normer for uteområdene hvor det ikke finnes tilgrensende friområder. En tomt for 560 elever bør etter disse normene være 21,5 da i tillegg til de bygningsmessige arealene. Nesten ingen skole i Trondheim har i dag avsatt et så stort uteområde. Behovet her, med stort idrettsanlegg kloss opptil og et grøntområde mot fjæra, skulle tilsi at skoletomta kan reduseres fra anbefalt norm. Det er foreslått å bygge en barnehage i forbindelse med skoleanlegget. Denne barnehagen vil i stedet bli foreslått å ligge på Ranheim Vestre (alternativ 2). Dette kan forsvares ved at barnehagen da vil få bedre tilgang til et område for naturlig lek for ett- til femåringer enn et område som er preget av et idrettsanlegg og med store ballflater.

Det er vanskelig å antyde kostnadstall for ervervet da det umiddelbart vil forstyrre forhandlingene med den private grunneieren å synliggjøre tall. Til grunn for konklusjonen vår har vi antatt at det er behov for å erverve ca 22 da. Som tidligere nevnt opererer vi her i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som byggeområde, framtidig bybebyggelse. Påregnelig utnyttelse kan være for eksempel til boligformål. Areal regulert til bolig er i utgangspunktet det dyreste kommunen kan erverve.

I dette tilfellet vil det være knyttet relativt store infrastrukturkostnader til en utvikling av området. Forslaget til rekkefølgebestemmelser i kommunedelplanen sier at all infrastruktur skal være på plass før området utbygges. Det er mange aktører i området, og kostnadene skal fordeles på disse. Det betyr at både forhandlinger om fordeling av kostnader og bygging av anleggene kan dra ut i tid, hvilket har betydning for

Trondheim kommune

framdriften av skoleprosjektet.

Som nevnt ovenfor vil det påløpe kostnader å gjøre tomta byggeklar. Dette skal ideelt sett ikke påvirke en markedspris på byggeklar tomt, men heller redusere verdien av "råtomta".

Netto investeringskostnader ved å etablere ny skole på området ved idrettsanlegget er høyst usikkert. Sannsynligvis vil kostnadene ligge mellom 140 og 150 mill kr. Da er en antatt salgssum av dagens skoleeiendommen lagt inn som inntekt.

Med denne plassering av skolen må sannsynligvis kommunedelplanen ut på ny høring. Det bør imidlertid være mulig å lage en framdriftsplan med parallelle løp for kommunedelplan og reguleringsplan for skoleområdet slik at forsinkelsene ikke blir store. Siktemålet må være en ny skole ved skolestart årsskiftet 2008/2009.

Vedlagt saken følger en uttalelse fra skolens organer som viser at de går inn for dette alternativet.

Alternativ 2, delt alternativ, er rådmannens opprinnelige innstilling. Alternativet tas med fordi det er en stor kostnadsforskjell mellom dette alternativet og alternativ 4. Alternativ 2 vil også framdriftsmessig være enklere.

Alternativet tar sikte på å øke skolekapasiteten til 560 elever eller 80 elever pr årstrinn som normalkapasitet. Dette alternativet er bygningsmessig en delt løsning mellom dagens skoleanlegg og et nytt anlegg på Ranheim vestre. På samme område, Ranheim vestre, vil det også bli foreslått å innregulere ei tomt til barnehage. Ranheim vestre ligger ca 250 m fra tomtegrensen til dagens skoleområde.

Dette alternativet innebærer at dagens bygningsmasse beholdes. Skolen må vurdere om den vil benytte eksisterende anlegg til 1.-3. eller 5.-7. kl. Den vernede bygningen foreslås revet, men her har kommunen et valg hvis de antikvariske myndigheter motsetter seg riving. Bygget kan rehabiliteres ut fra en kostnad som sannsynligvis vil bli større enn nybyggpris, men det er vanskelig i dag å si hvilke funksjoner som skal legges til bygget. Hvis spesialromsbygget rives, vil dagens bygningsmasse romme mellom 250 og 300 elever. I kostnadssammenligningene er bygget rehabilitert.

I dette alternativet må det bygges et nytt bygg på ca 3500 kvm på Ranheim Vestre. Grunnforholdene og usikkerheten rundt de tekniske undersøkelsene vil gjøre det mindre kostnadskrevenende å bygge en skole på Ranheim Vestre enn i området ved idrettsplassen. Erverv av tomt på Ranheim vestre bør være ca 10-12 dekar som utgjør ca halvparten av området i Ranheimsfjæra. Vi opererer også her i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som byggeområde, framtidig bybebyggelse. Påregnelig utnyttelse kan da fortsatt være boligformål. Det er derfor lagt inn de samme vurderinger av kostnadene pr kvm for erverv av eiendommen som for "fjæra-alternativet".

Dette alternativet kan kostnadsberegnes til i underkant av 100 mill kr. når samme kostnadsnøkler som ved alternativ 4 legges til grunn. Den nye skolen kan ferdigstilles tidligst ved årsskiftet 2007/2008.

Arealsituasjonen ved Ranheim skole vil etter hvert bli prekær. Gjennomføringstidspunktet vil derfor også være et moment som må telle i den totale vurdering selv om det ikke skal gies en vesentlig betydning i et langsiktig perspektiv. På grunn av beliggenhet vil nok dette alternativet kunne gis en hurtigere framdrift etter at bydelsplanen er vedtatt. I forslaget til bydelsplan er dette området allerede foreslått omdisponert til

Trondheim kommune

offentlige formål. Det kan forenkle både reguleringsplanarbeidet og forhandlingene om erverv av grunn.

Barnehage

Uansett lokalisering av skolen må det reserveres tomt til barnehage på Ranheim vestre. Begrunnelsene er at området med sin topografi og nærhet til friluftsområdet "Hansbakkfjæra" vil gi et bedre uteområdet for små barn. Det er en engstelse for at "fjæra-tomta" vil gi en for "gold" og værutsatt tomt for en barnehage. I tillegg er fjæraområdet i dag bare tilrettelagt for store barns aktiviteter.

Idrettshall

I prosessen har Ranheim idrettslag bedt om et møte, som er avholdt. På møtet ba de om at planene for en normal idrettshall må realiseres i forbindelse med "fjæra-alterantivet". Idrettslaget ønsker å være med i en helhetlig planlegging av området.

Fra idretten sin side hevdes det at bygging av ny skole og tilrettelegging for kroppsøving gjennom bygging av en ny idrettshall på Ranheim må følge opp bystyrets vedtak i sak 156/05 "Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2005-2012". Ranheim idrettslag er et stort idrettslag med hovedvekt på fotball, som med sine to klubbhus og mange uteanlegg eier og driver et betydelig idrettsanlegg. Idretten mangler idrettshallkapasitet generelt, og i østområdet spesielt. En ny idrettshall på Ranheim vil derfor være en nyttig tilvekst, og i tråd med bystyrets vedtak om utbygging av flerbrukshall. Lokaliseringen er innenfor, og sammenfallende med den prioriterte aksene fra Utleir – til Ranheim. Med tanke på den forestående befolkningsveksten i østområdet spesielt og underdekning av idrettshaller generelt, er det ut fra en behovsvurdering ligge til rette for at det bygges en idrettshall både på Ranheim og Charlottenlund. Økonomisk, både driftsmessig og investeringsmessig, har ikke kommunen ut fra rådmannens vurderinger ressurser til dette.

I arealnormene for en barneskole er det gjort plass for bare en gymnastikksal. Bygging av idrettshaller i forbindelse med skoleanlegg har alltid vært begrunnet ved et behov for tre gymnastikksaler i forhold til skoledrift. Gjennom byggesaken for Markaplassen skole ble Vikåsenhallen bygget. Situasjonen de siste årene har vært at det bygges idrettshall i forbindelse med skolebygging der det driftsmessig og økonomisk er mest kostnadseffektivt. Konsekvensen har vært at det er skoleutbyggingen som har styrt lokaliseringen av nye idrettshaller i kommunen. I bystyresak, b.nr 133/00: Forprosjekt for Markaplassen skole og idrettshall, er det gjort rede for hvilke driftsmessige grunnlag som må være tilstede for å få en kostnadseffektiv drift av en idrettshall i samvirke med en skoleutbygging. Kort kan det sies at en idrettshall krever både et arealbehov fra en barneskole og ungdomsskole for å ha grunnlag for en kostnadseffektiv drift. Denne konklusjon ble videreført i Åsheim-prosjektet. Ved bygging av en idrettshall på Ranheim i forbindelse med etablering av en barneskole, vil det ikke være driftsgrunnlag for å fylle hallen med aktiviteter på dagtid. I arealgrunnlaget er det avsatt arealer til en gym-sal, men med et tillegg av et all-rom/lite areal for leke og dramaaktiviteter på småskoletrinnet.

En idrettshall vil sannsynligvis fordyre prosjektet med opp mot 40 mill kr. Kostnadene for en gymnastikksal, større tomteareal og de vanskelige grunnforholdene er da tatt med i kostnadsvurderingen. Innenfor området skole har ikke økonomiplanen for perioden 2006-09 tatt høyde for en slik investering. Innenfor dagen økonomiske rammer vil en bygging av idrettshall på Ranheim føre til at andre skoleprosjekter må ytterligere utsettes.

Vurdering av alternativ 2 og 4

Kostnadsforskjellen mellom de to alternativene vil være mellom 40-50 mill kr. Alternativ 4, "fjæra-alternativet" er det mest kostnadskrevene. Dette alternativet vil ha en lavere årlig driftskostnad fordi en skole som planlegges uten bindinger til eksisterende anlegg, vil være mer arealeffektiv. En delt løsning vil

Trondheim kommune

også være mer kostnadskrevende driftsmessig. De samlede økte driftskostnader for en delt løsning vil ikke oppveie de økte årlige kapitalkostnadene ved å velge "fjæra-alternativet".

En vurdering av "livsløpskostnader for bygg" sier at den eksisterende bygningsmasse i alternativ 2, vil ha kortere levetid enn nye anlegg.

"Fjæra-alternativet" har klare driftsmessige fordeler ved

- sambruk med idrettsanlegg
- bruk av friområdene i fjæra
- helt nytt anlegg gir bedre funksjonalitet og mer kostnadseffektiv drift

I tillegg er det dette alternativet brukerne ønsker.

Usikkerheten ligger i erverv av eiendom og beliggenheten i forhold til vær og vind. Hvis ikke kommunedelplan Ranheim følges opp, og det blir et attraktivt boområde mellom idrettsplassen og fjæra, kan skolen bli liggende veldig isolert.

Det er et samlet lokalsamfunn som står bak et sterkt ønske om at "fjæra-alternativet" velges. Utbyggerne, som etter hvert vil stå bak de reguleringsplanene som må fremmes, har vært mer nyansert i sine uttalelser om valg av skoletomt. Mange av deres uttalelser kan føres tilbake til om skolen blir liggende på deres tomt grunn eller ikke.

For arbeidet med kommunedelplan Ranheim har det vært mest påkrevet at det blir gjort et valg, og at det ikke er vesentlige moment for å legge skolen på den ene eller andre området.

Finansiering

Ranheim skole er foreslått i økonomiplanen 2006-09 som et lånefinansiert prosjekt. Prosjektet ble ikke budsjettert som et enkeltprosjekt men ført opp sammen med fire andre skoleprosjekt og budsjettert som en samlesum. Forutsetning for forslaget til budsjett er byggestart i 2008. Gjennom vedtaket for økonomiplanen 2006-09 ble det uttrykt verbalt at bystyret ønsker å framskynde rehabiliteringsprosessen for de fem skolene. Planleggingsarbeidet for alle fem skolene skal være i gang i løpet av 2006.

Velges alternativ 2 må det dette alternativet finansieres med byggestart tidlig i 2007 og ferdigstilling senest til skolestart 2008. Ut fra dagens økonomiplan vil dette prosjektet bruke de avsatte investeringsmidler i 2008.

For alternativ 4 vil det være vanskelig å komme i gang med bygging før etter sommeren 2007 med innflytting ved årsskiftet 2008/09. For dette alternativet må salg av dagens skoleeiendommen legges inn som en del av finansieringen. Dette alternativet vil da legge beslag på mer av de vedtatte rammene i økonomiplanen og ha som resultat at rehabilitering av Spongdal og Åsveien skoler forskyves ytterligere ut i tid. Det kan være snakk om fra 4 til 6 måneder.

Konklusjon

Gjennom både den administrative og politiske behandling av de to tilbakesendte sakene har det utkrystallisert seg to alternativ for rehabilitering og utviding av Ranheim skole, "fjæra-alternativet", og det delte alternativ mellom dagens anlegg og Ranheim vestre.

"Fjæra-alternativet" vil investeringsmessig være det mest kostnadskrevende. Kommunen vil spare bygningsmessig areal ved dette alternativet, ca 500-1000kvm. De årlige driftskostnader vil imidlertid ikke oppveie differansen i årlige kapitalutgifter. Dette alternativet gir imidlertid en helt ny bygningsmasse og

Trondheim kommune

bedre regulerte trafikkforhold rundt skolen. Elevene vil daglig kunne bruke idrettsanlegget på naboeiendommen i langt større utstrekning ved dette alternativet enn de andre.

Det delte alternativet, alternativ 2, er bare å foretrekke ut fra at det har en vesentlig lavere investeringskostnad enn "fjæra-alternativet". Kostnadsforskjellene er beregnet til å være mellom 40-50 mill kr. En ny vurdering av "livsløpskostnaden", hvor det gamle skoleanlegget vil ha større behov for en tidligere oppgradering, taler for "fjæra-alternativet".

Bekymringen for kommunens store investeringsbehov generelt og de store oppgaver kommunen spesielt står overfor i den øvrige del av bygningsmassen, som i dag utgjør skole, gjør saken meget vanskelig. Dette tilsier valg av alternativ 2, det delte alternativet.

Imidlertid skal det nå investeres i et skolebygg som skal stå flere tiår framover. Det kan derfor betraktes som en kortsiktig løsning å satse på et skoleanlegg hvor vi får en delt løsning hvor den ene delen av anlegget ligger på en trang og trafikkmessig lite tilgjengelig tomt. I tillegg vil dette anlegget ha kortere levetid enn et nytt anlegg.

Valg av det delte alternativet vil skape uro i lokalsamfunnet. Uroen bygger på et sterkt ønske om å samle virksom knyttet til tredje sektor og kommunale institusjoner rundt idrettsplassen. Samtidig skapes det tvil om et delt anlegg vil være hensiktsmessig nok for en skoledrift for framtiden. Det blir satt opp mot den økonomiske situasjon og hensynet til andre skoleprosjekt som står for tur. Avveiningene har vært vanskelige, men rådmannen har valgt å endre standpunkt. Det foreslås derfor å gå inn for "fjæra-alternativet".

Rådmannen i Trondheim, 27.03.06

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Steinar Johnsen
rådgiver

Vedlegg:

- 1 trykt vedlegg: "Skoleutbygging Ranheim skole – uttalelse fra enhetsstyret"
- 2 utrykte vedlegg: rapportene om forholdene i Ranheimsfjæra