

Saksframlegg

REHABILITERING AV AULA-BYGGET VED CHARLOTTENLUND UNGDOMSSKOLE

Arkivsaksnr.: 06/12445

Forslag til vedtak:

Formannskapet vedtar å rehabilitere aulabygget ved Charlottenlund ungdomsskole som et hasteprojekt. Rehabiliteringen skjer ved å kondemnere dagens bygningsmasse og bygge en liten flerbrukshall.

Innledning

Aula-bygget ved Charlottenlund ungdomsskole, som brukes til kroppsøving, er i svært dårlig forfatning. Bygget er fra tidlig 1965. Omfattende taklekkasjer over tiår har ført til store skader på bygget. Vedlikeholdet har vært dårlig. Hard bruk, gymnastikksaler for en ungdomsskole som i mange år hadde mer enn 700 elever, idrettslagsaktivitet på kveldstid og ungdomsklubb i kjellerlokalene siden 1967, har satt sine merker.

En rehabilitering av aulaen er ikke lagt inn i økonomiplanen 2006- 2009. Det er nødvendig å prioritere hovedbyggene ved skoleanleggene først. I sak bnr 84/03 ” Rehabilitering av og nybygg ved Åsheim og Charlottenlund ungdomsskole” står det:

” Kroppsøvingsarealene ved Charlottenlund ungdomsskole er vurdert slik at det vil være mest lønnsomt å rehabilitere arealene. Etter anbefaling fra Trondheim eiendom tas dette som et eget prosjekt. Trondheim eiendom har overfor rådmannen hevdet at det ikke ligger noen kostnadsbesparelse i å fremme prosjektet nå. Dette prosjektet vil derfor rådmannen komme tilbake til senere.”

Det har nå oppstått tvil om det lønner seg å rehabilitere aula-bygget.

Lokalmiljøet er misfornøyd med situasjonen. Skolen er i tvil om det er forsvarlig å bruke bygget. Charlottenlund sportsklubb (CSK) ønsker å overta prosjektet for å bygge en ny stor idrettshall for området. Klubben ønsker å bygge ny hall som skal drives i deres regi hvor Trondheim kommune blir leietaker.

Rådmannen har hatt den oppfatning at det skal gjennomføres tiltak i bygget for å holde det driftsmessig forsvarlig inntil det er investeringsmidler tilgjengelig for å gjennomføre en omfattende totalrehabilitering. Trondheim eiendom melder at situasjonen nå er akutt og en rehabilitering må skje umiddelbart.

Arealsituasjonen ved Charlottenlund-skolene

Skoleanleggene på Charlottenlund er dimensjonert for 1100 elever, en barneskole for 650 elever og en ungdomsskole for 450 elever. En idrettshall med lokaler for nærmiljøet ligger allerede på området. Eiendommen og skoleanlegget eies av Trondheim kommune, mens idrettshallen med tilhørende lokaler eies av Charlottenlund sportsklubb.

Undervisningslokalene for barneskolen ble totalrehabilitert med tilbygg i perioden 1998 til 2001. Det ble inngått en langsiktig leiekontrakt med idrettshallen, som skulle dekke barneskolens behov for kroppsøvingsarealer. I samarbeid med Trondheim kommune ble denne idrettshallen før kontraktsinngåelsen rehabilitert og oppgradert til en standard som tilfredsstilte forskriften om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Trondheim kommunes investeringer føres som årlige fradrag i husleien. Barneskolen har også i eget bygg arealer for svømmehall og en liten gymnastikksal på 100 kvm hvor takhøyden er 2/3 av anbefalt nivå for kroppsøvingsarealer. Begge de sist nevnte arealer benyttes av barnehagene i området.

Bygningsmassen på ungdomsskolen besto opprinnelig av i alt 10 frittstående bygg, 8 paviljonger, en stor aula og en vaktmesterbolig. Planene for rehabilitering ble delt i tre prosjekter:

6 paviljonger og vaktmesterboligen fra 1964 ble vedtatt kondemnert og erstattet med et nytt undervisningsbygg som ble tatt i bruk 01.05.05. Undervisningsbygget er også planlagt ut fra at bygget skal ha en nærmiljøfunksjon.

2 paviljonger fra 1983 er rehabilitert og overført til barneskolen som tilleggsareal (150 elever) for å dekke elevtallsveksten i opptaksområdet. Barneskolens normalkapasitet er økt til 650 elever. Dette prosjektet ble

Trondheim kommune

ferdigstilt 01.11.05.

Det tredje prosjektet, aulabygget, omfatter det siste av byggene på området, som ikke er rehabilitert. Det store aulabygget inneholder

- i kjelleren: flere store tilfluktsromsareal med garderober
- i 1.etasje: fire idrettsgarderober, stort inngangsparti som kan fungere som ankomstareal ved tilstelninger, scene og to gymnastikksaler adskilt med mobil skillevegg.

Charlottenlund-skolene står fram som et moderne skoleanlegg på både barne- og ungdomstrinn med unntak av aulabygget. Tilgjengelighet til svømmehall og idrettshall er der allerede, men kroppsøvingskapasiteten uten aulabygget er ikke stor nok.. Rehabilitering innenfor de arealrammer som aulabygget representer i dag, vil gi en god nok kapasitet for ungdomsskolen. Rehabiliteringsprosjektet vil da bygge på de arealrammer kommunen benytter på tilsvarende bygg.

Aulabygget

Det er ikke gjennomført en omfattende tilstandsanalyse av bygget, men teknisk infrastruktur må gjennomgå en totalrehabilitering. Varmeanlegget er i ferd med å bryte sammen og ventilasjonssystemet må skiftes i sin helhet. Bygget karakteriseres som et energisluk i og med at automatikken er havarert, og det er ikke styring/overvåkning av varme og ventilasjon. De meget omfattende taklekkasjene, over en meget lang tidsperiode, vil kreve ressurser til rehabilitering i et omfang som er vanskelig å forutsi. Taket har en slik konstruksjon at lekkasjer fører til at vann lagres i takkonstruksjonen, og brukerne har tidvis vært bekymret for tyngden. Full rehabilitering og utskifting av gulv og vinduer må påregnes. Grunnmur og kjelleretasje virker solid ut fra at hoveddelen er bygd som tilfluktsrom. Hoveddelen av bygget over bakkenivå er i en kondemnabel forfatning. Det er på det nåværende tidspunkt litt usikkerhet om tilstanden rundt garderobedelene som er separert fra hovedbygget. Denne delen av bygget er sannsynligvis i bedre stand enn det øvrige, men trenger absolutt en totalrehabilitering.

Tre tilfluktsrom i kjelleretasjen har et samlet nettoareal på ca 590 kvm.. Trondheim eiendom har i et brev til Sivilforsvaret antydnet flere løsninger for aula-bygget og samtidig spurt hvilket handlingsrom kommunen har i forhold til tilfluktsromsarealene. I svarbrevet heter det: "Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er svært klar i sin uttalelse om sletting av tilfluktsrom: hvis det er mulig å unngå sletting i forbindelse med ombygninger, så går de helt klart inn for en slik løsning. Tilfluktsrommene er konstruert slik at de ikke er avhengig av bygningsmessig styrke fra andre bygg." Sivilforsvaret angir videre i sitt brev hvilke endringer som må gjøres hvis kroppsøvingsbygget rives og et nytt bygg oppføres på taket av tilfluktsrommet.

Charlottenlund sportsklubbs (CSK) initiativ

CSK eier og driver i dag en flerbrukshall, Charlottenlundhallen, og en kunstgressbane på kommunens eiendom ved siden av aula-bygget. Trondheim kommune har i dag en leieavtale om bruk av Charlottenlundhallen til kroppsøvingsaktiviteter for barneskolen og baneanlegget for tilsvarende aktivitet for både barne- og ungdomsskolen. Det betales leie for bruken. For begge parter, kommune og idrettslag, har dette samarbeidet vært positivt. Barn og unge i området har kunnet gjøre seg nytte av moderne idrettsanlegg beregnet for "masseaktivitet" i hele perioden fra kl 08.00 til 22.00, hverdager som helg. I opptaksområdet for Charlottenlund ungdomsskole bor det i dag ca 1600 barn og unge i alderen 6-18 år og tallet er økende.

CSK har tatt et prisverdig initiativ og inviterer nå Trondheim kommune til et samarbeid om et nytt kroppsøvingсанlegg ved Charlottenlund ungdomsskole. De foreslår at dagens kroppsøvingsbygg erstattes med en ny idrettshall. Denne nye hallen vil få en kapasitet innenfor tidsrommet 08.00-16.00, som er større enn Charlottenlund ungdomsskoles behov for kroppsøvingsarealer.

Trondheim kommune

CSK har laget en skisse til avtale som viser hvordan den nye hallen kan realiseres. Sportsklubben tilbyr Trondheim kommune å gjennomføre planleggingen av en ny idrettshall. De vil ta ansvar for gjennomføringen av prosjektet og senere drift og vedlikehold av anlegget. CSK ønsker å videreføre den samarbeidsmodellen som i dag gjelder for Charlottenlundhallen. Denne modellen forutsetter at Trondheim kommune inngår en langsiktig leieavtale om leie på hverdager i skoleåret fra kl 08.00 til 16.00. Det forutsettes også at Trondheim kommune stiller bankgaranti (simpel kausjon) for CSKs finansiering av ny hall. Utbyggingen må skje ut fra de til enhver tid maksimale tilskudd av "spillemidler" og driftsmidler fra stat og kommune. CSK har gjort avtale med sin bankforbindelse om finansiering.

CSK har et ønske om å skape en storstue for idrettslige nærmiljøaktiviteter, men det ligger bl.a. en økonomisk drivkraft fra CSK sin side om bygge en ny hall. Dagens situasjon med drift av en hall er lite kostnadseffektivt i forhold til drift og vedlikehold. Dette ønsker de å endre på ved å bygge en hall nr. to.

Kommunalt prosjekt

Det er et behov for en umiddelbar rehabilitering av aulabygget. Kommunen har derfor allerede nå involvert seg i samarbeid med CSK i en planlagt prosjektering for å vurdere kostnadene rundt de forskjellige alternativer. Det er bl.a. gjennomført en årskostnadsanalyse for rehabilitering i to alternativer. Dette er gjort ut fra den forutsetning at kommunen bygger og driver anlegget selv. For enkelhets skyld er beregningen foretatt ut fra et rivingsalternativ hvor også garderobebygget blir revet.

Alternativ 1 er en utbygging av en kroppsøvingsskapasitet tilsvarende Charlottenlund ungdomsskoles behov. Det er valgt en løsning med en liten flerbrukshall ut fra ønsket om å søke spillemidler. En liten flerbrukshall kan godkjennes ut fra størrelsen 20x24 m mens en dobbel gymsal er 20x20 m. Ved et slikt anlegg vil kommunen være ansvarlig for videreutleie til lag og organisasjoner i området ut fra regelverket om fri halleie.

Alternativ 2 er en utbygging av en normal flerbrukshall. Dette alternativet er en parallell til CSKs planer og i størrelse lik Vikåsen- og Åsheim-hallen. Den kommunale hallen kan imidlertid leies ut til lag og organisasjoner ut fra kommunens regelverk om gratis leie til barn og unge.

Årskostnader for de to alternative bygninger:

	Alternativ 1	Alternativ 2
Investering	23.000.000,-	36.000.000,-
Årlige kapitalutgifter	519.382,-	812.946,-
Forvaltning, drift og vedlikehold	830.899,-	1.529.981,-
Årskostnad	1.350.281,-	2.342.927,-

Bakgrunnen for å vurdere to prosjekter er bystyrets vedtak i sak 156/0505 "Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2005-2012": "Ved bygging av skoleidrettshaller ved ..., Charlottenlund, ... må det i utformingen legges vekt på muligheten for å bruke hallene også til andre kulturarrangementer. Med skoleidrettshall menes her fullverdig idrettshall bygd i tilknytning til en skole." Skolens behov for kroppsøvingsskapasitet er dekket ved å bygge en liten flerbrukshall. Nærmiljøets behov for kulturbygg er dekket gjennom arealdisponeringer i ungdomsskolens hovedbygg.

I vurderingene av alle alternativene må inntektsmulighetene legges inn. For kommunalt utleie er det fri halleie for barn og unge i motsetning til private haller hvor utleier er avhengig av inntekt.. En liten flerbrukshall i kommunal regi vil tilgodese barneidretten ved fri halleie. En liten flerbrukshall kan benyttes av andre idretter enn håndball på en tilfredsstillende måte. For idretter som krever større hallflater kan hallen bare benyttes for de minste aldersgruppene. I dag er situasjonen at barn og ungdom i området må betale halleie til

Trondheim kommune

sportsklubben.

Finansiering

Årskostnadene for de to alternativer er beregnet ut fra kostnadsnøkler som Trondheim eiendom benytter. Årskostnaden blir ikke synliggjort i en budsjettssammenheng, men er de utgifter Trondheim kommune har for tilsvarende arealbruk.

I sitt budsjett for en ny hall har CSK beregnet en årlig husleie på kr.1.500.000,-. Denne husleien vil ved leie fremtre som en egen kostnad i skolebudsjettet. Den må tas fra kommunaldirektørens budsjett for skole og dekkes av dagens ramme. Alternativet er en rammeøkning ved budsjettbehandlingen for 2007.

Ved å gå inn i et prosjekt hvor CSK bygger og driver, vil banken stille krav til CSK om garanti for lånesummen. Det vil bli stilt krav til kommunen om å stille garanti ved en simpel kausjon for hele lånesummen. CSK har ingen egenkapital og må derfor finansiere hele prosjektet ved opplåning.

Investeringene for et bygg i kommunalt regi må finansieres ut fra rådmannens ramme for rehabilitering av skolebygg. Finansieringen skjer ved opplåning. Ved rehabilitering av aulabygget vil dette føre til en forskyvning av allerede planlagte skoleprosjekt. Prosjekter, som nå planlegges, vil forskyves ytterligere og derfor må investeringskostnadene for denne rehabiliteringen reduseres så mye som mulig.

Rådmannens vurdering

Rådmannens eneste begrunnelse for å gå inn i et prosjekt nå er at en rehabilitering av arealene i aulaen må skje snarest mulig. De seneste signaler går ut på at arealene, slik de er i dag, kanskje må stenges. Investeringsrammene er for tiden så presset at for en lang periode framover var målet bare å gjennomføre midlertidige tiltak for å unngå en stengning. En fullstendig rehabilitering i kommunal regi krever derfor at det omfordeles tilgjengelig investeringsmidler i 2007.

Charlottenlund ungdomsskole er bygd for normalkapasiteten 450 elever. Dette er et for lite antall elever til å utnytte en stor flerbrukshall kostnadseffektivt. Dagens arealstandarder for faget kroppsøving legges til grunn. Større arealer vil imidlertid bli møtt meget positivt av elevene. Begrenset til Charlottenlund ungdomsskoles behov, vil en hallflate på 400 kvm være tilstrekkelig ut fra dagens normtall. I tillegg kommer garderobearealer og et lite aktivitetsrom. Her står kommunen overfor valget å bygge en liten flerbrukshall. En liten flerbrukshall på 480 kvm vil være investeringsmessig mindre kostnadskrevende for kommunen på grunn av spillemiddeltilskudd, men litt mer kostnadskrevende i drift på grunn av forskjellen i størrelse på 80 kvm.

Charlottenlund-skolene har tidligere brukt aulaen som sin storstue. Ved å bygge en liten hall vil skolene miste denne arenaen hvor hele skolen kan være samlet. Dette er imidlertid hensyntatt ved utbygging av hovedbygget på Charlottenlund ungdomsskole.

Kommunen mangler idrettshallkapasitet. En flerbrukshall vil derfor være en nyttig tilvekst, og i tråd med bystyrets vedtak om utbygging av slike haller. Det er imidlertid et spørsmål om hvor i kommunen tilveksten av nye flerbrukshaller skal skje. Nå er trenden slik at planlagt rehabilitering eller nybygg av skoler har styrt prioriteringen av idrettshaller, beliggenhet og omfang. Dette ut fra målet om å få en best mulig driftsøkonomi for hallene. Full kapasitetsdekning fra 08.00 til 22.00 gir best driftsøkonomi i forhold til investeringen. For første gang har problemstillingen, om å bygge en stor flerbrukshall hvor kommunen har lav brukerdekning i tidsrommet 08.00 til 16.00, oppstått. Dette gjelder antall timer skolen har bruk for hallen.

Trondheim kommune

Ut fra prioritetsrekkefølgen i bystyresaken er nye haller i aksene Utleir- Ranheim, Byåsenområdet og Byneset høyest prioritert. Ut fra dette kan det forsvares en ny flerbrukshall i østområdet. I en situasjon hvor kommunen har stor underdekning på hallkapasitet, er rådmannen usikker på om det er riktig å legge en ny flerbrukshall i et område hvor det allerede er en hall.

Plandokumentet "Kommunal plan for idrett og friluftsliv 2005-2012" som ble vedtatt i bystyret er ikke fulgt opp gjennom budsjettbehandlinger. Rådmannen mener derfor det er vanskelig å følge opp dette planvedtaket før det er innarbeidet i økonomiplanen.

I en periode hvor aktiviteten innenfor rehabilitering og nybygg er stor, kan det være en fordel at utenforstående tar på seg oppgaver for å lette både det økonomiske og arbeidskrevende presset innefor investeringsområdet. Det er imidlertid vanskelig å se at et idrettslag kan prosjektere og bygge rimeligere enn det kommunen selv kan. Kommunen har den fordel at den også kan oppnå bedre lånebetingelser enn et idrettslag slik at de årlige kapitalkostnadene blir lavere. Sammenlignet med idrettslag har kommunen en vesentlig bedre erfaring som byggherre. Når kommunen kan velge, har det vært kommunens politikk å eie lokaler når det er behov for lokalene over et lengre tidsrom.

Konklusjon

Alternativet for kommunen er å fravike vedtaket i bystyresak, b.nr. 156/05, om å bygge en flerbrukshall ved Charlottenlund ungdomsskole. Skolens behov er bare to ordinære gymnastikksaler som med en liten utvidelse kan få betegnelsen en liten flerbrukshall. Dette gjør prosjektet berettiget til spillemidler.

CSKs tilbud om en årlig husleie på 1,5 mill kr i en flerbrukshall er preget av usikkerhet. Usikkerheten går på både på at kommunen må garantere for lånet samtidig som det råder usikkerhet rundt sportsklubbens kompetanse når det gjelder å bygge og drifte.

Rådmannen foreslår derfor å kondemnere dagens bygningsmasse og bygge en liten flerbrukshall. Prosjektet finansieres ved en omdisponering av investeringsmidlene for 2007. Rådmannen vil legge fram en ny sak om finansiering av prosjektet når det er utarbeidet sikrere kostnadsoverslag.

Rådmannen i Trondheim, 27.03.06

Jorid Midtlyng
Kommunaldirektør

Bjørn-Åge Berntsen
rådgiver

Steinar Johnsen
rådgiver

Vedlegg

