

## **Saksframlegg**

---

REHABILITERING AV SVERRESBORG SKOLE

Arkivsaksnr.: 05/19969

---

### **Forslag til innstilling:**

1. Bystyret vedtar å rehabilitere og bygge et tilbygg til Sverresborg skole. Det rehabiliterte arealet er 7530 kvm og tilbygget er 915 kvm. Prosjektet gjennomføres til en kostnad på 144 mill kr.

### BAKGRUNN

Sverresborg skole er en av skolene hvor hele bygningsmassen fikk betegnelsen ikke godkjent, ved nygodkjenning av skolebygg. Bygningsmassen består av fem hovedblokker. Alle hovedblokkene i skoleanlegget hadde så omfattende tekniske mangler og manglende tilgjengelighet for hele elevgruppen, at de ikke kunne godkjennes. I tillegg er arealene for små og lite funksjonelle i forhold til elevgrupper over 25 elever. Skolen har en tradisjonell klasseromstruktur slik byggeskikken var på slutten av 50-tallet. I dag drives flere klasserom på dispensasjon fra forskriften om miljørettet helsevern i skoler og barnehager. Skolen ble opprinnelig bygget ut fra den forutsetning at den skulle romme realskole og gymnas.

### SITUASJONSBEKRIVELSE

Sverresborg skole er en tradisjonell klasseromsskole. Bygningsmassen består av fem blokker, oppført i mur og betong. Skolen ligger på en skrånende tomt slik at blokkene er terrassert. Høydeforskjellen og beliggenheten av utgangene har som konsekvens at tomtearealene ikke utnyttes maksimalt. Skolens uteareal ligger under den anbefalte normen for uteareal i forhold til elevtallet, men må anses som tilfredsstillende. På grunn av dagens dårlige utnyttelse av eiendommen har eiendomsutviklere ønsket å fradele ytterrområdene av eiendommen til boligformål. I det framlagte forslag til prosjektet er det lagt opp til endrede kommunikasjonslinjer i bygget slik at utgangene fra bygget sprer elevene over større deler av området. Det etableres muligheter for elevaktiviteter i tilknytning til disse utgangene.

Ut fra forskriftene har dagens skoleanlegg arealer for 375 elever eller 15 tradisjonelle klasser med 25 elever i hver. En midlertidig dispensasjon fra arealkravene for enkelte klasserom og innkjøp av en paviljong i 2004, har gitt en forsvarlig driftssituasjon for dagens 470 elever. Skoleanlegget oppfyller ikke Arbeidsmiljølovens krav om arealer til lærerarbeidsplasser.

Det tekniske anlegget er dårlig. Ventilasjonsanlegget fra 1959 er ubrukbart etter dagens krav. Sammen med oppvarming med gamle Eswa-tak og termostatstyrte panelovner med for dårlig reguleringsmulighet har dette periodevis gitt store innklimaproblemer.

I rehabiliteringsprosjektet inngår det installasjon av vannbåren varme ut fra den vedtatte gjennomføringsplanen for kommunens vestområder, og komplette, nye ventilasjonsanlegg.

I perioden 1999 til 2000 ble det gjennomført utbedringer for ca 8 mill kr i anlegget. Takene ble tekket, ny drenering og nytt ventilasjonsanlegg i blokk E, kroppsøvingsarealene. I tillegg ble det installert varmereflekterende glass i vinduene på øst- og sydvendte fasader.

Byantikvaren har klassifisert anlegget i gruppe C, kulturminner av lokal verdi. I en kommentar understreker byantikvaren at den antikvariske interessen først og fremst er knyttet til eksteriøret. Med sin beliggenhet og med en bygningsmasse som gjorde det mulig å skape en funksjonell skole etter dagens standard, ble det tidlig besluttet at denne skolen skulle oppgraderes ut fra en rehabilitering med et tilbygg.

### PROSJEKTUTVIKLING

#### Dimensjonering

Sverresborg skole har i dag 470 elever. Dette tallet vil øke til mellom 490 og 500 elever fram mot 2010, for så å reduseres noe. Av prognosematerialet ser det ut til at elevtallet deretter vil ligge stabilt på i overkant av 450 elever. Skolen dimensjoneres til et elevtall på i overkant av 500 elever. Det kan synes som om vi bruker litt for stort areal, men målet har vært å få maksimalt ut av den eksisterende bygningsmasse. Dette innebærer at noen årstrinnsområder har blitt litt større enn andre. Det er forsøkt å legge flere funksjoner inn i det eksisterende bygg for å redusere tilbygget, men dette har gitt svært dårlige

## Trondheim kommune

løsninger både miljømessig og med hensyn til funksjonalitet. Resultatet er at skoleanlegget vil ha en litt for stor kapasitet i perioden etter 2010.

### Virksomhetsvurdering

Som et ledd i planprosessen ble det gjennomført et mulighetsstudie for å kartlegge framtidig funksjonalitet i det rehabiliterte bygget. I dette arbeidet deltok bl.a. rektor. Arkitekten, som kjente bygget fra før, laget skisser som viste at det var mulig å oppnå planløsninger som tilfredsstillende de funksjonelle kravene vi i dag stiller til et slik moderne skolebygg. Forutsetningen er at det bygges et begrenset tilbygg som i hovedsak inneholder garderobearealer. Byggets tilstand ble også vurdert som ikke altfor dårlig på bakgrunn av de arbeider som ble utført rundt år 2000. Prosjektet ble derfor vurdert slik at det ville være lønnsomt for kommunen å gå videre med en planlegging ut fra et rehabiliteringsprosjekt med tilbygg.

Sverresborg skole er i dag en skole som bærer preg av å være en korridorskole med klasserom på begge sider av korridoren. Dette gir oss en skole med en bredere bygningskropp og mindre trafikkarealer enn f. eks Blussuvoll skole. Sistnevnte skole er vedtatt revet. I utgangspunktet er det derfor ikke så mye areal å spare ved nybygg på Sverresborg som på Blussuvoll. Sverresborg skole har i tillegg en stor aula som kan romme arrangementer for alle elever, og som ligger utenfor det vedtatte romprogrammet for ungdomsskoler, men som oppfattes av skolen som et meget verdifullt areal. Siden skolen opprinnelig ble bygd som realskole og gymnas har den ikke så store spesialromsarealer som de samtidige skolene som ble bygd som framhaldsskoler og ungdomsskoler. Det totale arealet er i dag 7530 kvm inklusive kroppsøvingsareal.

Blussuvoll og Sverresborg skoler er sammenlignbare når det gjelder elevtall. Blussuvoll skole planlegges ut fra et nytt skoleanlegg. Blussuvoll skole har gjennomgått en planfase som har gitt som resultat et antatt areal på ca 7500 kvm. For Sverresborg skole har planfasen resultert i et areal på 8445 kvm. Det vil si dagens bygningsmasse med et tilbygg på ca 900 kvm. Aulaen med scene utgjør en del av plussarealet selv om tilsvarende funksjoner også er lagt inn på Blussuvoll.

Ut fra arkitektens første skisser ble det foretatt en funksjonsanalyse hvor følgende spørsmål ble stilt:

Er det mulig å få et skoleanlegg hvor vi kan få

- Desentraliserte innganger til elevenes garderobes og hovedarbeidsplass . Dette for å unngå trengsel og unødvendige konfliktsituasjoner
- Egnede garderobes hvor det er toaletter for unngå de store sentraltoalett
- Inndeling i årstrinn med videreoppdeling i basisgrupper
- Et mangfold av rom/arealer for forskjellige aktiviteter f. eks språkopplæring, praktiske aktiviteter knyttet til opplæringen, stillekroker, summesoner og arealer som egner seg for prosjektarbeid
- Spesialrom inklusive bibliotek, fritidsklubb og elevkantine
- Tilgjengelighet og muligheter for stellerom for funksjonshemmede
- Nærmiljøanlegg tilrettelagt for utleie?

Alle disse spørsmål om vanskelig løsbare arealmessige utfordringer, ga ut fra de foreløpige skisser tilfredsstillende svar. Enklere utfordringer som plassering av administrasjon, personalet og lagerkapasitet ga også tilfredsstillende svar selv om vi her kunne ønsket bedre løsninger.

Arealbetraktningen med funksjonsanalyse ga fortsatt grunn til å fortsette med prosjektet som et rehabiliteringsprosjekt.

## **Trondheim kommune**

### **Brukermedvirkning**

Prosjektet startet våren 2004 med et mulighetsstudie av det de eksisterende arealer. I dette arbeidet deltok skolens administrasjon. Det ble så oppnevnt en plangruppe for prosjektet hvor rektor, lærere, foreldre og elever deltok. I enhver byggesak som gjennomføres i Trondheim kommune, og som omfatter skolebygg, er det praksis at det opprettes en plangruppe. Hensikten med plangruppen er å ivareta brukernes synspunkter på prosjektet så tidlig i prosessen som mulig. Dette gjøres gjennom en prosess hvor rom- og funksjonsprogram for byggesaken utarbeides. Det er spesielt viktig å avklare hvilke funksjoner bygget skal ha og hvordan de skal ligge i en innbyrdes sammenheng.

Det har vært enighet i plangruppen om de forskjellige løsninger. I plangruppen har det imidlertid vært et ønske fra brukerne om å utvide prosjektet noe i forhold til tilleggsarealer til aulaen. Dette var forslag som ligger utenfor arealprogrammet.

Elevene har kommet med mange innspill og ønsker for uteområdet, og disse er i stor grad hensyntatt i de foreliggende planer. I møter med naboer har disse uttrykt skepsis til at bruken av skolegården som parkering utenom skoletid, reduseres. Dette har sammenheng med elevenes ønske om at den store asfaltflaten foran dagens hovedinngang omformes til bedre bruksområde for elevene i skoletiden.

I fortsettelsen vil brukermidvirkningen fokusere på uteområdet og inventarinnkjøp i forhold til å tilrettelegge for et godt læringsmiljø.

### **Rive/bygge nytt eller rehabiliter**

Ut fra betraktninger som er nevnt foran, ble dette prosjektet vurdert som et rehabiliteringsprosjekt. Parallelt med planleggingen av dette prosjektet har det vært en planlegging av en ny skole med tilsvarende størrelse, Blussuvoll skole. Det er spesielt arealbruken som har blitt sammenliknet. Beliggenhet, tomteforhold og brukernes ønsker og fokus har gjort at disse prosjektene er uaktuelle som tvillingprosjekt.

Ut fra bystyrets vedtak i b.nr 144/03 er det foretatt en kostnadsmessig sammenstilling av investerings- og forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnader. En gjennomført kostnadsanalyse viser at årskostnaden ved å bygge nytt er lavere enn ved en rehabilitering.

Sverresborg skole har i dag 7530 kvm. Rehabilitering er planlagt med et tilbygg på 915 kvm. Totalt vil den rehabiliterte ungdomsskolen bli på 8445 kvm. Et planlagt nybygg innenfor romprogrammet vil være ca 7500 kvm. For å beregne kostnaden for nybygg er det brukt erfaringstall, men erfaringstall for rehabilitering av så store og spesialiserte anlegg er vanskeligere å bringe fram. Forskjellen i investeringskostnader mellom nybygg og rehabilitert bygg med tilbygg er ca 6 mill kr. Nybygget koster mest.

Når det gjelder årlige kostnader vil forvaltning-, drift- og vedlikeholdskostnadene ved nybygget blir lavere på grunn arealforskjellen, men kapitalkostnaden vil bli større ut fra en større investering. De samlede årskostnader vil for nybygget være ca kr 400.000 lavere enn det rehabiliterte anlegget. Samlet årskostnad er beregnet til mellom 12 og 13 mill kr. ut fra en nøkkeltallsberegning.

Ved slike sammenligninger vil det alltid være en usikkerhet. Brukerne er svært fornøyd med rehabiliteringsprosjektet. Det er grunn til å tro at et nybyggprosjekt vanskelig kan la seg gjennomføre uten arealøkende tiltak for bl.a. å erstatte aulafunksjonen. Den store usikkerheten er imidlertid knyttet til tilbudene fra entreprenørene. Skulle disse avvike vesentlig fra kalkulasjonsgrunnlaget vil det bli laget et notat om dette og ettersendt før den endelige politiske behandling.

## **Trondheim kommune**

Byantikvaren ønsker å verne bygget ut fra verneklasse C.

En ensidig økonomisk vurdering tilsier riving og nybygg. Usikkerheten rundt en slik vurdering må imidlertid telle når forskjellen i årskostnad mellom de to prosjekter er mindre enn 3%. Opp mot dette står byantikvarens ønske om bevaring og brukernes positive vurdering av rehabiliteringsprosjektet. Fagfolk på bygg, ingeniører og arkitekter, gir en meget positiv vurdering av rehabiliteringsprosjektet. Skolefaglig vil det rehabiliterte bygget bli funksjonelt. Det vil være like fleksibelt overfor endringer i læreplaner som et nybygg. Konklusjonen har derfor vært å fortsette planleggingen ut fra et rehabiliteringsprosjekt.

Erfaringen rådmannen trekker fra dette prosjektet er at rehabiliteringskostnaden for bygg med så omfattende forskriftskrav og umoderne tekniske anlegg alltid vil være å sammenligne med nybyggpris. Dette bygget er i vedlikeholdsmessig i bra stand.

### **Gjennomføring av prosjektet**

Rehabiliteringen er en omfattende prosess. Omfanget er så stort at elevene av sikkerhetsmessige grunner ikke kan være i undervisningsarealene samtidig med at bygningsarbeidet pågår. Kroppsøvingssarealene ligger bygningsmessig relativt isolert med desentraliserte innganger. Disse arealene vil bli brukt under byggeperioden. Det er derfor vurdert flere muligheter for midlertidige anlegg i byggeperioden. Tilsvarende løsning som på Persaunet leir, er funnet på Sverresborg museumsområde. Her etableres det en paviljongskole med paviljonger fra Charlottenlund ungdomsskole med supplering av to nye toetasjers paviljonger. Skolen flytter inn i paviljongskolen fra 01.09.05.

På grunn av arealknapphet ble det i 2004 tatt i bruk en midlertidig paviljong. Denne ligger på skoletomta og vil fortsatt være i bruk i rehabiliteringsperioden. Bruken av denne vil avvikles når skolen flytter inn i nytt bygg.

Rehabiliteringsprosjektet er ute på anbud med forbehold om politisk godkjenning. Tilbudene vil foreligge 03.06.05. Resultatet kan være klart til den politiske behandlingen starter 08.06.05. Usikkerheten rundt prosjektet, om det er lønnsomt å rehabilitere, har medført at det politiske framlegget har blitt utsatt til administrasjonen har fått sikrere tall for kostnadene.

Hvis prosjektet blir vedtatt, vil arbeidene starte med en fasaderehabilitering allerede i sommer. Prosjektet er planlagt ferdigstilt til 01.12.06 med innflytting 01.01.07.

### **ØKONOMI**

Kostnadene for prosjektet er satt til 157 mill kr. Av dette er det satt av 11 mill kr til inventar og 15 mill kr til opparbeidelse av midlertidig skoleareal, leie av tomtegrunn og paviljonginnkjøp. I den siste summen ligger også flyttekostnader og andre midlertidige utgifter i byggeperioden.

De totale byggekostnader ligger langt over de tidligere vurderte kostnader som bygde på tall fra tilstandsvurderingen i år 2000. I ettertid kan det sies at disse kostnadene var urealistisk lave ut fra de krav som stilles i plan- og bygningsloven. Vedtak om universell utforming og fjernvarme har også økt investeringskostnadene i forhold til tidligere beregninger.

De nye kostnadene vil etter et eventuelt vedtak bli videreført inn i økonomiplanen for 2006-2009. Ved en slik videreføring vil det derfor være nødvendig å revurdere framdriftsplanen for de etterfølgende prosjekter. Konsekvensen vil være en forskyvning opp mot et halvt år for de større prosjekter.

## **Trondheim kommune**

### **KONKLUSJON**

Det foreslås en rehabilitering av Sverresborg skole med et tilbygg på 915 kvm. Det rehabiliterte arealet er 7530 kvm. Skolen oppgraderes bygningsmessig. Det legges til rette for en allsidig bruk av uteområdet med forskjellige aktiviteter.

Rehabiliteringen foreslås gjennomført til en kostnad på 157 mill kr. I denne summen inngår det bygningsmessig rehabilitering og rehabilitering av uteområdet til 131 mill kr, 11 mill kr til inventar og 15 mill kr til midlertidige løsninger. I de midlertidige løsninger inngår Sverresborgprosjektets andel av paviljongutgifter. Hele opparbeidelsen av ny tomt til paviljongskole er budsjettert på dette byggeprosjektet og ikke fordelt mellom Sverresborg og de neste prosjekt som kan bruke området.

Rådmannen i Trondheim, 30.05.05

Jorid Midtlyng  
kommunaldirektør

Steinar Johnsen  
rådgiver

Planløsningene som uttrykt vedlegg