

## Saksframlegg

---

### BARNEHAGE PÅ RANHEIM IDRETTSANLEGG

Arkivsaksnr.: 11/10780

---

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

#### Forslag til vedtak:

1. Formannskapet tar vurderingene av de ulike alternativene for etablering av barnehage i tilknytning til idrettsanlegget på Ranheim til orientering.
2. Formannskapet ber rådmannen ferdigstille arbeidet med regulering av Ranheim idrettsanlegg. Tomt for permanent barnehage i området skal reguleres uavhengig av etableringen av tribuneanlegg for toppfotballen. Gjennom reguleringsarbeidet skal det vurderes om ulike service og tjenesteytende næringer kan innpasses i tribuneanlegget, i tillegg til idrettslagets egne arealer og funksjoner.

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

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

#### Saksutredning:

##### 1. INNLEDNING

Trondheim kommune har i løpet av 2010 åpnet både ny skole og ny friidrettshall i tilknytning til Ranheim idrettsanlegg. I et samarbeid mellom kommunen og Ranheim idrettslag er det gjennomført tiltak for å utvikle selve idrettsanlegget. På nordsiden av idrettsanlegget, mot fjorden, er det regulert for en omfattende boligutbygging.

Rådmannen satte høsten 2010 i gang med regulering av idrettsanlegget, for å legge føringer for trafikale forhold og videre utvikling av anlegget. Gjennom kommunens økonomiske bidrag til utvikling av idrettsanlegget, er det forutsatt at det skal innreguleres en barnehagetomt som en del av anlegget.

Ranheim idrettslag (RIL) spiller i Adeccoligaen, der det kreves godkjent stadion med toppfotballkrav. For å kunne få nødvendige godkjenninger for 2011-sesongen, må det foreligge planer for utvikling av en tilfredsstillende stadion.

Gjennom behandlingen av budsjettet for 2011, har bystyret bedt rådmannen vurdere mulighetene for å etablere en barnehage som en del av tribuneanlegget på Ranheim. Forslaget er vurdert ut fra hvilke fordeler og ulemper en "tribunebarnehage" kan gi for både idretten og barnehagen, sett i forhold til andre alternativer for lokalisering av barnehage i området.

Rådmannen har hatt møte med RIL om saken, samt mottatt et notat som oppsummerer idrettslagets behov og vurderinger. Det er utarbeidet noen prinsipielle skisser for å vise volumer og arealer for en mulig lokalisering av barnehage i et tribuneanlegg (se vedlegg).

### 2. UTVIKLING AV FASILITETER FOR TOPPFOTBALL PÅ RANHEIM IDRETTSANLEGG

Kommunen etablerte våren 2010 godkjent kunstgressdekke samt fundamenter for flomlysanlegg for det ønskede stadionanlegget. Disse tiltakene var knyttet til tomteavståelsen fra idrettslaget til skolen og friidrettshallen. RIL investerte i demonterbare tribuner og brakkerigg med nødvendige fasiliteter for gjennomføring av 2010-sesongen.

For sesongen 2011 krever Norges Fotballforbund en stadion som er i henhold til lisensieringskrav. Utbyggingskravene er knyttet til tribuneanlegg for 1000 personer (20 prosent under tak), flomlysanlegg, varmesentral for oppvarming av banen og kameratårn/kommentatorplasser. I 2011 skal også Trondheims-Ørn spille sine kamper i toppserien for kvinner på Ranheim.

For RIL haster det i første omgang med å få på plass en plan for hvordan fotballanlegget skal utvikles slik at det tilfredsstillter kravene til Norges Fotballforbund. RIL antar at det kan oppnås dispensasjon for 2011-sesongen, dersom det framlegges en handlingsplan for utbygging. Videre må anlegget etableres, for fortsatt å få avvikle kamper på dette nivået.

RIL vurderer det som økonomisk krevende å bygge en tribune i egen regi, basert på inntjening gjennom publikumsinntekter. Det er derfor viktig for klubben å finne samarbeidspartnere som kan være med på dele på grunnlagsinvesteringene for tribunen, fundamenter og underliggende konstruksjoner.

Klubben ser på muligheten for også å få klubbhusfunksjoner inn i tribunebygget. Det kan være aktuelt å dele på arealer i bygget, som andre aktører benytter på dagtid. Det kan være garderobes, kontorer, møterom, spiserom, sosiale arealer etc. RIL mener at eksisterende klubbhus og miljøhus på sikt da kan rives.

Klubben mener at det ut fra utviklingen og veksten i bydelen, kan være grunnlag for legge til rette for ulike nærings- og servicefunksjoner i området. Her nevnes tilbud som lege og fysioterapeut, men også andre tilbud rettet mot barn og unge, som for eksempel skolefritidsordninger og barnehage.

For klubben er det også et mål å få til synergieffekter av utviklingen av tribunebygget i forhold til RILs semiprofesjonelle aktivitet. Det kan være arbeidsoppgaver på dagtid for spillerne, for eksempel som trenere for barn, og assistenter i SFO eller barnehage.

### 3. FORHOLD KNYTTET TIL BARNEHAGEN

Ranheimssletta barnehage ble etablert med to avdelinger i leide lokaler i Ranheim idrettslag sitt klubbhus i 2006. Barnehagen har midlertidig godkjenning. Barnehagen har i disse årene opplevd en krevende driftssituasjon, ved å ligge i tilknytning til det omfattende anleggsarbeidet som har vært i området. Denne situasjonen vil fortsette, når veg- og boligbyggingen starter opp på nordsiden av dette bygget. Videre har miljøenheten framsatt vilkår om utbedringer, som vil medføre bygningsmessige investeringer i de leide lokalene.

Rådmannen har derfor gjennom økonomiplanen for 2011-14 orientert om at Ranheimssletta barnehage flytter til gamle Ranheim skole. I de tidligere lokalene for småskoletrinnet er det egnede lokaler, men det kreves noe bygningsmessige tilpasninger til de minste barnehagebarna (garderobes, stellerom, rominndeling

## Trondheim kommune

etc). Dette arbeidet er igangsatt, og barnehagen flytter til den gamle skolen før sommeren.

Planen er at Ranheimssletta barnehage skal være på den gamle skolen i minst 4-5 år. Da forventes en topp i elevmassen på Ranheim, og det må vurderes om deler av anlegget igjen må benyttes i skoletilbudet.

Parallelt arbeides det mer regulering av permanent tomt for barnehagen, som skal muliggjøre en utvidelse til minst fire avdelinger (ca 70 barn). Dette innebærer en bygningsmasse på om lag 850 m<sup>2</sup>, og et tilliggende uteareal på ca 1800 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer arealer for parkering for hente- og bringing.

### 4. VURDERINGER AV BARNEHAGE I TRIBUNEANLEGGET

#### 4.1 Alternativer for permanent barnehagetomt

Med bakgrunn i kommunens økonomiske støtte til utviklingen av idrettsanlegget, er det avtalt med RIL at det skal reguleres en barnehagetomt innenfor området som idrettslaget har festeavtale på (kommunen er grunneier). Reguleringsarbeidet ble satt i gang høsten 2010. Gjennom denne prosessen har det kommet et forslag om å flytte barnehagetomta ut av idrettsområdet, og inn i det nye boligområdet mot sjøen. Dette har vært et samstemt forslag fra RIL og utbygger av boligområdet, Ranheimsfjæra utbyggingsselskap.

Hensikten med forslaget har vært å frigjøre plass innenfor idrettsområdet. Det ble samtidig foreslått at avkjøringen til idrettsanlegget skulle skje direkte fra Ranheimsvegen. Hensikten med forslaget var at kjøreadkomsten og parkeringen til idrettsanlegget ikke skulle belaste det nye boligområdet. Forutsetningen fra rådmannen for å vurdere dette alternativet, har vært at det ikke skal medføre kommunale ervervskostnader knyttet til tomta.

Det er dermed tre alternativer for permanent barnehagetomt i området (se kart i vedlegg):

- 1) Barnehage som en del av tribuneanlegget for toppfotballen
- 2) Barnehage på egen tomt i den nordøstlige delen av idrettsanlegget
- 3) Barnehage på egen tomt som en del av nytt boligområde i Ranheimsfjæra

De to siste alternativene vurderes å være relativt like i forhold til hvordan barnehager vanligvis lokaliseres og etableres. Videre i saken blir derfor vurderingene gjort spesielt i forhold til alternativet med å etablere barnehagen som en del av tribuneanlegget. Så blir dette sammenlignet med de to andre alternativene.

#### 4.2 Planmessige forhold knyttet til barnehage i tribuneanlegget

I prinsippkissene som er utarbeidet er det forutsatt at barnehagens utareal ligger i tilknytning til barnehagens lokaler, og at barna skal kunne komme inn og ut via to utganger (småbarn og storbarn). Barnehagens innearealer er forutsatt fordelt over to etasjer. Første etasje blir liggende bak seteradene på tribunen. På dette planet får barnehagen bare vinduer ut mot motsatt side, samt på ene kortenden. Dette tilsvarer løsningene i et sokkelbygg. I andre etasje kan det være mulig å få inn lys også fra tribunesida, bak/over tribunen.

Kjøreadkomsten til idrettsanlegget er etter tidligere ønske fra RIL, lagt direkte inn fra Ranheimsvegen. På grunn av en nivåforskjell på ca 3 meter, blir vegen liggende på en lengre "rampe" før man kommer ned til idrettsanlegget. Dette tar mye av arealet mellom tribunen og treningsanlegget. Adkomstvegen fortsetter så videre forbi tribunen og barnehagetomta, fordi det ikke er rom for parkering før man kommer lengre inn på idrettsanlegget.

## **Trondheim kommune**

Denne kjøreadkomsten vil bidra til en uheldig oppdeling av idrettsanlegget. Dersom barnehagen skal ligge i tribunen, bør kjøreadkomsten til anlegget komme fra den nye boligkata på nordsiden. Dette er ikke ønsket av utbygger av dette området, som da frykter fremmedparkering i boligområdet.

Det er to spesielt negative forhold ved planløsningen som er skissert. Det ene er at barnehagen, med sin bygningsmasse og krav til et stort tilliggende uteareal, låser situasjonen rundt den nordre halvdelen av tribunen. Dette kan hindre framtidig utvikling av idrettsanlegget. Det andre er at barnehagen får dårlig kontakt med sitt uteareal, fordi det ikke er plass til mer en smal stripe uteareal langs hoveddelen av tribunen/barnehagebygget.

En plassering av barnehagen nordøst i idrettsanlegget vil ikke skape de samme begrensningene for verken idretten eller barnehagen. Det var også hensikten med denne plasseringen. En plassering på utsiden, i boligområdet, vil frigjøre arealer for utvikling av idrettsanlegget.

Også Ranheim idrettsanlegg har konkludert med at flytting av barnehagetomta ut av idrettsområdet, til nytt boligområde, samlet sett vil gi best mulig forhold for utvikling av idrettsanlegget, da forutsatt at det kan etableres andre servicefunksjoner som en del av tribuneanlegget.

### **4.3 Vurderinger i forhold til barnehagen**

Sambruk var utgangspunktet for å legge en barnehage som en del av idrettsanlegget. Dette i forhold til adkomst og parkering, bruk av idrettsbanene og de grønne friområdene, samt at begge formålene generelt sett er rettet mot barn og unge. Det er heller ikke umulig å tenke seg sambruk av innearealer, slik det er forslått av idrettslaget.

Integrering i et tribuneanlegg vil ikke gi en optimal planløsningen for en barnehage. Dette på grunn av tribunens langstrakte form, og det med at barnehagen får vinduer, godt lysinnspill og kontakt med utearealene bare på den ene siden av bygget.

En separat beliggenhet for barnehagebygget vil generelt sett være bedre for selve barnehagedriften. Bygget kan da tilpasses slik at barna i hovedsak får sitt opphold i første etasje med direkte kontakt med utearealene, og lys- og utsiktsforhold blir bedre. Når bygget ligger fritt, er det også lettere å få til ønsket soneinndeling av uteområdene (småbarn/storbarn). Den opprinnelig tenkte tomta i nordøstlig del av idrettsområdet vil også få friere omgivelser i forhold til trafikk og parkeringsanlegg, og spesielt god kontakt med de grønne områdene og turstiene i øst.

Om barnehagen eventuelt bør ligge på tomta nordøst i idrettsområdet, eller i tilknytning til nytt boligområde, må vurderes ut fra øvrige planmessige forhold, nødvendige grunnundersøkelser av tomtene, samt forhandlinger med aktuelle grunneiere.

### **4.4 Vurderinger i forhold til helhetlig utvikling av tribune- og idrettsanlegget**

Trondheim og Trøndelag har lange og sterke fotballtradisjoner. På herresiden har man i mange år savnet et trinn på utviklingsstigen, og det var derfor svært viktig for hele regionen at Ranheim etter mangeårig systematisk og målrettet satsing har klart å befeste seg på nest øverste nivå i norsk fotball. Ranheim har nå ambisjoner om å utvikle en toppfotballarena nummer to i Trondheim som vil være en fullgod arena for alle nivå med unntak av eliteserie herrer. Rådmannen opplever det derfor også som positivt at Ranheim og Trondheims-Ørn har inngått et samarbeid rundt anleggene på Ranheim.

## Trondheim kommune

Kostnadene ved å etablere en tribune som oppfyller kravene til lisensnemnda i Norges fotballforbund er meget høye. Selve tribunen vil i seg selv bare ha bruksverdi for de kampene gjennom fotballsesongen der det kreves lisensierte tribunefasiliteter. Det er derfor viktig å skape aktivitet og bruk av et tribuneanlegg gjennom hele uken, og gjennom hele året. En slik aktivisering kan oppnås gjennom tilrettelegging for andre servicefunksjoner i tribunebygget, og eventuelt en liten andel næring. Tilleggsfunksjonene bør være av en slik art at de vil skape en gjensidig nytte og sambruk mot idretten.

### 4.5 Økonomiske vurderinger

For Ranheim idrettslag er det viktig å finne samarbeidspartnere som kan bidra til å legge et felles fundament for investeringene knyttet til tribuneanlegget, med tilhørende fasiliteter for klubben. Klubben ser for seg å kunne være eier av anlegget, og kunne betjene lånegjeld gjennom mulige leieinntekter.

Fra 2010 inngår barnehagesektoren i den statlige rammefinansieringen. Det er kommunen som gjennom sitt budsjett skal yte bidrag til å dekke utgifter til bygging og drift av kommunale og private barnehager. Dersom RIL skal eie tribuneanlegget med barnehagelokaler i, kan ikke kommunen både yte bidrag til å dekke låneutgifter for klubben, og samtidig betale for leie for barnehagelokalene. Klubben må selv ta opp lån til å finansiere bygget, og deretter leie ut til kommunen. Kommunen kan likevel ikke betale mer i leie enn det som gjelder selve barnehagelokalene.

Den økonomiske gevinsten ved en "tribunebarnehage" vil være at barnehagebygget delvis benyttes som fundament for tribunene, samt at deler av barnehagens lokaler kan benyttes av idretten på kvelden og i helgene.

Det er i planperioden 2011-14 ikke satt av midler til å bygge ny barnehage i tilknytning til idrettsanlegget på Ranheim. For å unngå påkrevde investeringer i det bygget som i dag leies av Ranheim idrettslag, er det altså planlagt å flytte virksomheten til Ranheim gamle skole. Et annet mål med dette er å unngå at skoleanlegget blir stående tomt over flere år.

Dersom etableringen av en barnehage skal skje tidligere, for eksempel som en del av tribuneanlegget, så må det benyttes investeringsmidler som er satt av til å få til nye barnehageplasser i planperioden.

## 5. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Gjennom behandlingen av økonomiplanen for 2011-14, har bystyret bedt rådmannen vurdere mulighetene for å etablere en barnehage som en del av tribuneanlegget for toppfotballstadion på Ranheim. Dette er forsøkt vurdert ut fra hvilke fordeler og ulemper en "tribunebarnehage" kan gi for både idretten og barnehagen, i forhold til to andre alternativer for lokalisering av barnehagen, henholdsvis på egen tomt innenfor og utenfor idrettsområdet.

De viktigste fordelene med en barnehage i tribuneanlegget, er at Ranheim idrettslag kan få en samarbeidspartner i forhold til å etablere anlegget, samt muligheter for sambruk av deler av lokalene.

Rådmannen vurderer at det er to spesielt negative forhold ved dette alternativet. Det ene er at en barnehage, med sin relativt store bygningsmasse og krav til et stort tilliggende uteareal, låser situasjonen rundt den nordre halvdel av tribunen. Dette kan hindre framtidig utvikling av idrettsanlegget. Det andre er at barnehagen får en sokkelløsning, med dårlige lysforhold i første etasje og eventuelt andre etasje, og at barna blir fordelt over to etasjer. Videre får barnehagen dårlig kontakt med sitt uteareal, fordi det ikke er plass til mer en smal stripe uteareal langs hoveddelen av tribunen/barnehagebygget.

## Trondheim kommune

Barnehage vurderes å være spesielt utfordrende å samlokalisere med tribunen, fordi dette formålet har så stort krav til tilstøtende uteareal. En plassering av barnehagen nordøst i idrettsanlegget vil ikke skape de samme begrensningene for verken idretten eller barnehagen. Det var også hensikten med denne plasseringen. En plassering utenfor idrettsområdet, i det nye boligområdet, vil frigjøre arealer for utvikling av idrettsanlegget.

Med utgangspunkt i dette anbefaler rådmannen at tomt for barnehage i området løses uavhengig av etableringen av tribuneanlegget. Dette vil gi de beste løsningene for utforming og drift av barnehagen, og heller ikke legge ugunstige og bindende føringer for videre utvikling av idrettsanlegget.

Rådmannen anbefaler samtidig at reguleringen av idrettsanlegget gjøres ferdig så snart som mulig. Som en del av arbeidet, skal det vurderes hvilke andre funksjoner som kan legges inn i tribuneanlegget, og som kan bidra til at dette kan etableres. Det er tidligere avklart at boliger og kjøpesenter er uaktuelt innenfor planområdet, men funksjoner som for eksempel lege, fysioterapeut og annen tjenesteyting vil kunne være lettere å integrere. Disse har ikke samme krav til utareal, og medfører bare begrenset økning i biltrafikk.

Rådmannens vurderinger og konklusjon er i tråd med Ranheim idrettslag syn på hva som er de beste alternativene for lokaliseringen av barnehage i området, og videre utvikling av idrettsanlegget.

For Ranheim idrettslag er det viktig å få snarlige avklaringer på rammer for utviklingen av tribuneanlegget, som en del av arbeidet med søknad om midlertidig lisens for 2011-sesongen. Rådmannen håper at det å åpne for at andre funksjoner kan etableres i tribuneanlegget, kan bidra positivt i klubbens arbeid med å utvikle en stadion som tilfredsstillende toppfotballkrav, samt helhetlig utvikling av idrettsanlegget.

Rådmannen i Trondheim, 23.02.2011

Jorid Midtlyng  
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad  
rådgiver

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:

- 1 Kart med tre alternative lokaliseringer av barnehage i området i/rundt Ranheim idrettsanlegg.
- 2-3 Skisser for alternativ 1, barnehage som en del av tribuneanlegget for toppfotballen
- 4-5 Skisser for alternativ 2, barnehage på egen tomt i den nordøstlige delen av idrettsområdet
- 6 Skisse for alternativ 3, barnehage på egen tomt som en del av boligområde i Ranheimsfjæra

**... Sett inn saksutredningen over denne linja**