

Saksframlegg

ETABLERING AV NY KOMMUNAL BARNEHAGE I PERSAUNET LEIR OG OVERTAKELSE
AV LOKALENE TIL TORDENSKJOLD BARNEHAGE

Arkivsaksnr.: 05/18437

Forslag til innstilling:

1. Bystyret vedtar etablering av ny kommunal barnehage i en av kasernene i Persaunet Leir. Bygningen på ca 948 m² brutto areal med tilhørende tomt skal kjøpes av Forsvaret ved Skifte Eiendom til takst på 2,5 mill kroner inkludert kjøpsomkostninger. Kostnadene for ombyggingen av lokaler og tilrettelegging av uteområder er vurdert til 16,5 mill kroner. I tillegg settes det av 1,5 mill kroner til utstyr og inventar. Trondheim kommunes ramme for investeringer til prosjektet settes dermed til 20,5 mill kroner.

2. Bystyret vedtar kjøp av lokaler og tomt for Tordenskjold barnehage av Forsvaret ved Skifte Eiendom til takst på 5,7 mill kroner inkludert kjøpsomkostninger. Rådmannen gis samtidig fullmakt til å reforhandle samarbeidsavtalen med Forsvaret om barnehageplasser til militært ansatte i Trondheim ved denne barnehagen.

Saksutredning:

1. INNLEDNING.

1.1 Bakgrunn

Ny barnehage i Persaunet leir inngår i Utbyggingsplanen for barnehager 2004-07, som ble vedtatt av bystyret den 27.11.2003. Tilretteleggingen for dette har skjedd gjennom arbeidet med omreguleringen av den tidligere militærleiren. Målet har vært å oppnå en kapasitetsøkning på minst en 4-avdelings barnehage, i forkant av at leiren ellers omdannes til nytt boligområde og andre sivile formål. Det ble utarbeidet en analyse som viste at bygg 19, som er en eksisterende kaserne, er mulig å bygge om til formålet. Dette ga grunnlaget for forhandlinger mellom Forsvaret ved Skifte Eiendom og kommunen om å få til en kjøpsavtale om lokaler og tomt.

Gjennom reguleringen har det også vært viktig å opprettholde den eksisterende kapasiteten som Tordenskjold barnehage utgjør i området. Denne barnehagens lokaler har vært eid av Forsvaret, men har vært drevet av kommunen med tilbud til militært personale i Trondheim. Forsvaret ønsker å selge bygningen, men opprettholde samarbeidet om dette tilbudet.

Det er lagt til grunn at den nye barnehagen blir organisatorisk knyttet til Tordenskjold barnehage med felles ledelse og administrasjon.

1.2 Arbeid med forprosjekt

Siden årsskiftet har en gruppe arbeidet med forprosjekt, med plantegninger for bygget og uteområdet. Prosjektgruppen har bestått av enhetsleder og en assistent ved Tordenskjold barnehage, prosjektleder fra Trondheim Eiendom, innleide arkitekter samt planleggere fra rådmannens fagstab. Prosjektet bygger på kommunens prosjekteringsmal og ytelsesbeskrivelse for barnehagebygninger, datert 03.01.01 med revisjonsmerknader av 06.12.02. Videre er det lagt til grunn erfaringer fra de sist bygde barnehagene som skal innarbeides i prosjekteringsmalen.

2. LOKALISERING, PLANSITUASJON OG DAGENS BARNEHAGETILBUD

2.1 Lokalisering og dagens situasjon

Det bygget som er aktuelt til ny barnehage er en del av den karakteristiske kasernebebyggelsen i Persaunet Leir. Adkomsten skjer via det som i dag er sekundæravkjøring til leiren, som ligger noe lenger opp i Persaunevegen enn hovedporten. Dette er også avkjøring til Tordenskjold barnehage.

Bygningsstrukturen i området er stram med åpne, grønne områder mellom bygningene. Terrenget heller svakt mot nord og er opparbeidet med plen, busker og trær.

2.2 Plansituasjon

Leirområdet er i kommuneplanens arealdel vist som eksisterende tettbebyggelse. Den aktuelle eiendommen inngår i reguleringsplanen innenfor bevaringsområdet for Persaunet leir i felt O3, som foreslås benyttet til barnehage. Tomta (gnr 9 bnr 591) er på ca 3,3 dekar.

2.3 Verneverdig område og bebyggelse

Persaunet leir ble etablert som ubåtleir av tyskerne under krigen, og er krigstidsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. I henhold til Forsvarets landsverneplan inngår det meste av Persaunet leir som verneverdig. Dette gir begrensninger generelt i forhold til fortetninger mellom bygningene. For bygg 19 gjelder verneklasse 2, med verneverdig eksteriør og fredet innvendig hovedstruktur i bygget. Dette har vært et forlegningsbygg og de siste årene uniformsutsalg.

Under arbeidet med forprosjektet for barnehagen er det tatt hensyn til de forholdene som framgår av reguleringsplanen. Dette gir noen begrensninger, men prosjekteringsgruppen har lagt til grunn at dette både innvendig og i uteområdet skal framstå som en fullverdig og moderne barnehage etter kommunens normer. Det er så langt ikke utarbeidet noen formingsrettleder for området slik som forespeilet i reguleringsplanen. Planer for ombygging til barnehage er oversendt antikvariske myndigheter for uttalelse, men dette er pr dato ikke mottatt.

2.4 Dagens barnehage tilbud i området

Den nye barnehagen i Persaunet leir vil få god tilgjengelighet fra Persauneveien. Det er et bra utbygd gang- og sykkelvegnett i området. Via buss og bil vil barnehagen bli tilgjengelig også for familier som er bosatt for øvrig på Strinda.

Barnehagen blir liggende i Strindheim skolekrets, som har relativt god lokal barnehagedekning. I dette opptaksområdet medregnes også kretsene Berg og Eberg. I de tre kretsene samlet bor det ca 950 barn i alderen 1-5 år, og av disse har vel 600 fast plass i barnehage. Barnehagedekningen ved utgangen av 2004 var dermed 64 prosent, som er vesentlig lavere enn anslått behov.

Den nye barnehagen vil gi ca 75 nye plasser. Utbyggingsbehovet i de tre kretsene kan ut fra dagens etterspørsel anslås til over 200 nye plasser. I tillegg er det forventet vekst i barnetallet i dette området. På den annen side er det rimelig å tro at familier bosatt på Strindheim benytter seg av barnehager som ligger videre inn mot og i sentrum av byen. Det må likevel etableres noen flere plasser i dette området, men da heller i retning av Berg/Eberg. Her er det ikke klarlagte tomter for videre utbygging.

3. PROSJEKT BESKRIVELSE OG KOSTNADSOVERSLAG FOR NY BARNEHAGE

3.1 Utearealer og tomt

Barnehagens utearealer ligger i hovedsak vest for bygningen. Dette er ikke optimalt, fordi deler av tomta vil ligge på skyggesiden på dagtid. Dette kompenseres delvis av tomtas størrelse og dybde. Utførte sol-/skyggestudier viser at sørenden av bygget vil bli en sentral plass i forhold til å etablere en lun og solrik uteplass inn mot bygningsskroppen.

Tomta består av plen og flere trær og busker som i størst mulig grad bør bevares. Reguleringsplanen framhever at trekka mot Persauneveien skal suppleres og forsterkes med nyplanting.

Tomta unntatt eksisterende bygningsmasse er på ca 2.800 m², og store deler av dette vil kunne bli leke- og oppholdsareal. Dette området gjerdes inn, mens parkering og plasser for henting og bringing med bil skjer ca 100 meter lenger sør i området, på regulert parkeringsområde. Størrelsen på utearealet vil være over normen, som for et barnetall på 75 barn er ca 1.800 m².

3.2 Prosjektbeskrivelse

Ut fra verdi- og tilstandsvurderingen av bygget er det lagt til grunn full innvendig rehabilitering av alle overflater, alle tekniske anlegg, sanitæranlegg, isolering etc. og nytt ventilasjonsanlegg må etableres. Videre skal bygningen oppfylle dagens krav med hensyn til energibruk og lydisolasjon. Bygget er i tre og regnes derfor som godt tilrettelagt for ombygninger og tilpasninger. Videre kreves vesentlig rehabilitering av kjelleren selv om den ikke skal tilrettelegges for opphold. Utvendig skal bygget etter ombygging framstå som i dag, men det vil være nødvendig å skifte både panel, vinduer og tak.

Ut fra verneinteressene beholdes hovedstrukturen i bygget med en sentral hovedinngang på midten i front og korridorer på langs gjennom bygget i begge etasjer. Det presiseres at ombyggingen skal foretas etter endelige retningslinjer som gis av antikvariske myndigheter. En må derfor forvente at foreliggende prosjekt kan bli endret. Det er imidlertid helt nødvendig å etablere en ny inngang for barna på sørenden av bygget. Uten dette kan ikke prosjektet realiseres.

Barnehagen vil få lokaler til 4 barnegrupper, samt kontor og møte- og personalrom fordelt over første og andre etasje. Kjelleren utbedres til å inneholde personalgarderober, vaske- og tørkerom og lager. Ventilasjonsanlegget anlegges på loftet. Etsajene forbindes av eksisterende trapp midt i bygget og ny trapp og heis i sørenden av bygget.

Adkomsten til bygget for barna blir gjennom ny dør på sørenden. Dette blir en meget viktig sone for barn når de leveres og hentes og ellers når de går inn og ut av bygget gjennom dagen. På utsiden er dette en gunstig lokalklimatisk plass som vil bli opparbeidet med tredekke eller lignende.

På innsiden blir det garderober til de minste barna i 1. etasje og trapp for storbarn opp til 2. etasje. Det er lagt vekt på å lage rom som kan bli gode møteplasser for både små og store rett innenfor garderobene i begge etasjene, og som skal synliggjøre og dokumentere barnas aktiviteter for foreldrene. I andre etasje benyttes personalrommet til slik møteplass, også for å gi denne type areal økt utnyttelse. Videre inn i lokalene kommer verksteder og ulike leke- og aktivitetsrom, mens på motsatt ende av bygget ligger basearealer og kjøkken. Korridorene gjennom bygget har en slik bredde at disse i seg selv skal kunne utnyttes til lek og ellers til dokumentasjon av barnehagens aktiviteter, samt sørge for gjennomlys på tvers av bygget.

Lokalene vil få leke- og oppholdsarealer som er større enn en vanlig 4-avdelings barnehage, slik at det kan bli plass til rundt 75 barn. Det vil bli arbeidet videre med å vurdere gruppestørrelser- og sammensetning, ut fra barnas alder, bemanning og tilgjengelige arealer.

Barnehagens brutto arealer er på 948 m², mens innvendige bruksareal er på 882 m². Innvendig nettoareal er på 786 m², hvorav barnas leke- og oppholdsareal utgjør 344 m². Barnehagen vil tilfredsstillen normen for innvendig netto leke- og oppholdsareal med 4 m² for barn over 3 år og 5,3 m² for barn under 3 år.

Trondheim kommune

3.3 Kostnadsoverslag for investeringer

Prosjekteringen av denne barnehagen er styrt av det eksisterende bygget som i tillegg er underlagt verneinteresser. Dette innebærer særlige utfordringer i forhold til fleksibilitet i bygget, gode lysforhold og interne forbindelseslinjer. På den annen side er dette et rommelig bygg som byr på ulike kvaliteter. Bygget krever full rehabilitering, men det har likevel vært et mål at kostnadene skal bli sammenlignbare og helst lavere enn ved bygging av en ny barnehage.

Arbeidene ved barnehagen har så langt ikke vært ute på anbud, så kostnadene er basert på overslag fra prosjekteringsgruppen. Det tas forbehold om at spesielle føringer fra antikvariske myndigheter vil kunne påvirke kostnadene.

Overtakelse av tomt/lokaler skjer etter fastsatt takst på kr 2,5 mill kroner inkludert kjøpsomkostninger. Kommunens investeringer vil bestå av ombygging av det eksisterende bygget, opparbeiding av uteområder samt prosjektkostnader. Dette er anslått til 16,5 mill kroner, og i tillegg settes det av 1,5 mill kroner til utstyr og inventar.

Investeringene er samlet sett anslått til 20,5 mill kroner inklusive moms. Ved å trekke ut tomtekostnadene, så blir prisen for 948 m² bruttoareal på ca 20.800 kroner pr kvadratmeter. Dette er samme prisnivå som de siste nybygde barnehagene. Det statlige investeringstilskuddet vil dekke 3-3,5 mill kroner av investeringene.

3.4 Framdriftsplan

Barnehagen er under detaljprosjektering og byggesøknad er snart ferdigstilt. Det er forutsatt at barnehagen skal være klar til oppstart rundt årsskiftet 2005/06. Barna vil bli tatt opp når endelig oppstartsdato er klar. Det tas forbehold om at omfattende krav fra antikvariske myndigheter vil kunne forsinke framdriften.

3.5 Finansiering

Det er i satt av investeringsmidler til prosjektet i vedtatt økonomiplan, men foreliggende kostnadsoverslag viser at denne rammen må økes med ca 1,5 mill kroner. Videre er det satt av 300.000 kroner av kommunens eget budsjett til kunstnerisk utsmykking av barnehagen.

4. OVERTAKELSE AV BYGNINGENE TIL TORDENSKJOLD BARNEHAGE

Tordenskjold barnehages lokaler og tomt er eid av Forsvaret. Barnehagen har gitt tilbud til militært ansatte i Trondheim. Trondheim kommune har gjennom en avtale fra 1989 hatt ansvaret for driften av barnehagen. Dette innebærer for eksempel at personalet i barnehagen er ansatt i kommunen. Forsvaret har betalt et tilskudd for å dekke kommunens kostnader ved driften, og har ellers hatt ansvaret for bygningsmessig vedlikehold. Barnehagen er i generelt god stand.

I løpet av 2005 vil så godt som all militær aktivitet opphøre i Persaunet Leir, og området blir sivilt. Forsvaret ved Skifte Eiendom ønsker å selge barnehagens lokaler og tomt til kommunen. Forsvaret ønsker å videreføre avtalen om barnehageplasser til militært personale.

Rådmannen innstiller på å kjøpe bygning og tomt og at ansvaret overtas av Trondheim Eiendom. Avhendingen skal skje etter fastsatt takst på 5,7 mill kroner inkludert kjøpsomkostninger. Rådmannen foreslår videre at avtalen om barnehageplasser til militært ansatte i denne barnehagen revideres og videreføres. Militært personale får sin beordring på tjenestested sent på året, og disse familiene har derfor vanskeligheter med å skaffe barnehageplass. Dette har til nå dreid seg om 48 plasser, men det er forventet

Trondheim kommune

at omfanget reduseres. Forsvaret vil som før måtte yte økonomisk kompensasjon for denne ordningen. Øvrige ledige plasser i barnehagen vil tilbys andre familier.

5. VURDERING OG KONKLUSJON

Etablering av barnehage på Persaunet leir inngår i vedtatt Utbyggingsplan for barnehager. Barnehagen vil være en nærmiljøbarnehage for området, men vil også være tilgjengelig for familier bosatt på Strindheim og mot Tyholt/Moholt. Barnehagen etableres i en eksisterende kaserne som er en del av den verneverdige bebyggelsen i den tidligere militærleiren. Dette gir særlige føringer i forhold til eksteriør og innvendig hovedstruktur i bygget. Prosjekteringsgruppen har likevel lagt til grunn at dette skal framstå som en ny og moderne barnehage ut fra kommunens normer. Det tas likevel forbehold om at føringer fra antikvariske myndigheter vil kunne påvirke prosjektets utforming, kostnader og framdrift.

Den nye barnehagen innebærer en tilvekst på om lag 75 nye plasser for små og store barn. Lokalene fordeles over to etasjer, og med tilleggsarealer i kjelleren. Rådmannen vil foreslå at barnehagen organiseres sammen med Tordenskjold barnehage, med felles ledelse og administrasjon. Dette gir grunnlag for en leder- og en konsulentstilling for de to barnehagene. Samarbeidsutvalg, arbeidsmiljøgruppe og tillitsvalgte ved Tordenskjold barnehage er orientert og det er ikke framkommet motforestillinger mot denne sammenslåingen. Det er så langt ikke funnet fram til et nytt navn for den nye barnehagen og den overbyggende enheten. Rådmannen ønsker primært å bruke stedsnavn, men siden Persaunet-navnet er brukt kan det her bli andre løsninger.

Prosjektering av barnehage i et eksisterende bygg med verneinteresser er ikke ideelt, men rådmannen sammen med prosjektgruppen mener likevel at planløsningene vil legge til rette for framtidens drift, med gode leke- og arbeidsforhold for barn og voksne. Det legges opp til et nært samarbeid mellom barnehagegruppene, med baser og tilrettelagte aktivitets- og lekerom. Det er spesielt lagt vekt på legge til rette for gode møteplasser for små og store, verksteder for skapende aktiviteter og plass til pedagogisk dokumentasjon av barnehagens aktiviteter. Det er gjort tiltak for å forsterke barneperspektivet i planarbeidet, og det er særlig hentet inspirasjon fra Reggio Emilia-filosofisk tenkning.

Rådmannen anbefaler at det settes av 20,5 mill kroner som ramme for investeringer til den nye barnehagen. De årlige kostnadene vil bli innarbeidet i rådmannens forslag til økonomiplan for 2006-09.

Saken omfatter også kommunal overtakelse av lokalene til Tordenskjold barnehage, til en kostnad på 5,7 mill kroner. Rådmannen ber om fullmakt til å videreføre avtalen med Forsvaret om plasser i denne barnehagen til militært personale i Trondheim.

Rådmannen i Trondheim, 19. mai 2005

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Vidar Kvamstad
Rådgiver

Trondheim kommune

Vedlegg

Utdrag av forprosjekt barnehage i Persaunet leir – situasjonsplan, fasader og planløsninger.

Kilder: Asplan Viak AS og Eggen Arkitekter AS.

Uttrykt vedlegg:

Verdi og tilstandsvurdering av bygg 19, Persaunet Leir, OPAK, februar 2005.

Verdi- og tilstandsvurdering av bygg 46 (Tordenskjold barnehage), OPAK juni 2004

Ny barnehage i Persaunet Leir og Tordenskjold barnehage - kart

