

Saksframlegg

REHABILITERING AV KALVSKINNET SKOLE

Arkivsaksnr.: 10/21598

::: Sett inn innstillingen under denne linja

Forslag til innstilling:

Skoleanlegget på Kalvskinnet rehabiliteres for 35 mill kr. Rehabiliteringen finansieres ved låneopptak og innenfor vedtatt låneramme i budsjett 2010 . Låneutgiftene dekkes delvis av husleie fra en ekstern leietaker ut fra leietakers bruksandel av bygget.

::: Sett inn innstillingen over denne linja

... Sett inn saksutredningen under denne linja

1. Bakgrunn

Kalvskinnet skole har i flere år vært på lista over trondheimsskoler som har behov for mindre rehabilitering for å oppfylle forskriftskravene som stilles til skolebygg. Forskriftskravene har i hovedsak vært knyttet til Arbeidsmiljøloven og Opplæringsloven. De første planleggingsmøtene med skolen ble avholdt i 2007. Plangruppearbeidet med brukermedvirkning ble avsluttet i april 2010.

I den første prosjekteringen, ferdigstilt høsten 2008, ble kostnadene for en rehabilitering av deler av hovedbygget beregnet. I kostnadsoverslaget lå det en rehabilitering av hele ventilasjonsanlegget. Ellers var rehabiliteringen knyttet til de arealene som ble benyttet til den kommunale grunnskoledriften.

I bystyresak 148/09 om skolestruktur fattet bystyret i desember 2009 følgende vedtak:

”Kalvskinnet og Ila skole slås sammen, og består av to avdelinger med felles rektor.... Det skal ikke gjøres vesentlige investeringer på Kalvskinnet skole i påvente av eventuell elevtallsvekst. Utbedringer for å imøtekomme lovpålagte krav legges fram som egen sak. Kulturskoleaktiviteten ved Kalvskinnet skole skal så langt som mulig flyttes til Singsaker /Bispehaugen.”

Senere fattet formannskapet i sak 61/10 ”Sammenslåing av Ila og Kalvskinnet skole” følgende vedtak:

”Formannskapet tar saken om sammenslåing av Ila og Kalvskinnet til orientering.

Prognosene viser at elevtallet i sentrum stiger. Det er viktig at de offentlige sentrumsskolene tilrettelegges på en slik måte at de kan møte en byutvikling som går i en slik retning.

I rådmannens forslag ligger det en intensjon om å gjenåpne trinn ved Kalvskinnet skole dersom elevgunnlaget tilsier det. Arealene ved Kalvskinnet skal disponeres på en slik måte at gjenåpning av klassetrinn er enkelt gjennomførbart ved elevtallsvekst.”

Universell utforming og rehabilitering er så omfattende at denne saken må bystyrebehandles.

2. Birralee International School (BIS)

BIS har siden begynnelsen av 1980-tallet disponert lokaler ved Kalvskinnet skole. Skolen har hatt en viktig plass i bysamfunnet og kommunen har gjennom politiske vedtak sørget for å gi skolen gode økonomiske rammevilkår. Den har opp gjennom årene blitt vurdert som svært viktig i rekrutteringen av utenlands arbeidskraft, noe som er synliggjort ved at både NTNU og Statoil er representert i skolens styre.

Kommunen leide ut arealer ved Kalvskinnet skole vederlagsfritt fram til 2004. I formannskapssak 274/05 ble det vedtatt å innkreve husleie. Dette hadde bakgrunn i at skolen i brev av 04.06.2004 fra Utdanning og forskningsdepartementet fikk godkjent skolen etter friskoleloven. I formannskapssaken er det redegjort for at statsstøtten til skolen omfatter utgifter til forvaltning, drift og vedlikehold av arealene og dekning av energiutgifter. BIS har betalt husleie fra 01.01.2005.

Det har vært vanskelig å fastsette husleien for BIS. Dette har bakgrunn i at Kalvskinnet skole og BIS har delt arealene i bygget. Samtidig har deler av de arealene BIS har disponert på dagtid, vært benyttet av Trondheim kommunale kulturskole på kveldstid. Formannskapets vedtak forutsatte en beregnet husleie ut fra timeforbruk pr kvm. Denne beregningsmåten har vært gunstig for BIS, og det har derfor vært et mål å strukturere bruken av arealene bedre for å kunne reforhandle husleiekontrakten. Dette ble imidlertid utsatt i påvente av en avgjørelse i skolestruktursaken. Trondheim kommune ba våren 2009 om reforhandling av husleiekontrakten med virkning fra 01.06.2010.

Husleien er i dag ca 1,2 mill kr. I tillegg betales 32% av de totale energiutgiftene ved Kalvskinnet skole.

3. Rehabiliteringsprosjektet

Rehabiliteringsprosjektet tar sikte på å lukke alle forskriftskrav i forhold til:

- Ventilasjon, dagens anlegg har 60% kapasitet i forhold til dagens norm. Ventilasjonsrommet gir mye støy til tilgrensende undervisningsarealer, og det er stilt krav til brannsikring av dagens ventilasjonsrom.
- Takhimlinger, dagens himlinger må erstattes av nye etter pålegg fra kontrollmyndigheten.
- Ny heis, den gamle må erstattes. Tvil om byggets bærende konstruksjoner gjør at det frarådes å føre dagens heissjakt til kjelleretasjen. Dagens heis må derfor eventuelt erstattes med en utvendig heisløsning.
- Utbedringer i forhold til pålegg fra branntilsynet.
- Utbedringer av det elektriske anlegget.
- Oppfylle forskriftens krav om lærerarbeidsplasser i den kommunale delen av anlegget.

Nødvendig vedlikehold omfatter:

- Utvendig vedlikehold er i alt vesentlig vindusutskifting og utbedring av råteskader.
- Nye rørføringer, det meste av ledningsnett er innstøpt i betongen. Bygget har vannbåren varme. I tillegg påkrevet med vedlikehold av vegg hvor radiator henger.
- Renovering av de sanitære anleggene.

Trondheim kommune

Rehabiliteringsprosjektet omfatter kun rehabilitering av hovedbygget (A-bygget) og kroppsøvingsarealene av C-bygget. Den øvrige del av C-bygget samt rektorboligen (B-bygget) leies ut til BIS med en husleie beregnet ut fra bygg med lav standard. I leiekontrakten for denne delen åpnes det for at BIS kan rehabilitere ut fra sitt behov.

4. Tilrettelegging for kommunal 1-7 skole med utleie av tilleggsareal

Det er ikke lagt opp til kostnadskrevende endringer av byggets funksjoner.

De endringer som foretas har følgende mål:

Kalvskinnet skole, grunnskoledelen av bygget, planlegges ut fra arealnormene til en 1-7- skole med 20 elever på hvert trinn. Spesialrommene innrettet mot fagene mat og helse, kunst og håndverk og kroppsøving planlegges i sambruk mellom Kalvskinnet skole og BIS. Kulturskolens aktiviteter flyttes ut og får andre lokaler. De øvrige arealene leies ut til BIS. En slik organisering gjør det mulig for BIS å flytte sitt ungdomstrin til Kalvskinnet skole. Det forutsettes da at BIS må leie noen spesialrom i nærliggende videregående skoler.

I og med at det innstøpte ledningsnett må rehabiliteres, flyttes heimkunnskapsrommet til 1. etasje fra 4. etasje. Det kan da kombineres med kjøkken og spiserom for SFO. Å flytte heimkunnskapsrommet gir en lavere kostnad enn å rehabilitere det samme rommet i 4. etasje.

Det etableres garderobeløsninger for elevene etter samme opplegg som ved rehabiliteringen av Ila skole.

Det etableres egen personalgarderobe, fortrinnsvis i kjelleren. Dette er imidlertid avhengig av at ny heis føres til kjelleren.

5. Kostnader og finansiering

Kostnadene for rehabiliteringsprosjektet er beregnet til 35 mill kr. Prosjektet finansieres ved låneopptak. I utgangspunktet finansieres BIS sin andel av renter og avdrag ved husleie fra BIS. Beregningene av andelene foretas slik:

- Arealene tredeles med fellesarealer (spesialrom), arealer avsatt eksklusivt til BIS og arealer avsatt eksklusivt til Kalvskinnet skole.
- BIS sin husleie beregnes ut fra det delareal som er eksklusivt BIS sin del. I tillegg betaler BIS for 67% av arealene avsatt til spesialrom. Husleien beregnes ut fra arealer med god standard.
- Kalvskinnet skole sin andel dekkes av det vedtatte investeringsbudsjett for 2010 avsatt til forskriftstiltak, akutttiltak med mer.
- Energiutgiftene fordeles forholdsmessig, men det arbeides for å installere separate målere.

6. Husleiekontrakt

Det lages et forslag til husleiekontrakt med BIS. For de eksklusive arealene tas det høyde for en langtidskontrakt. Den noe uoversiktlige situasjon knyttet til Kalvskinnet skole gjør at det kan bli ledige arealer i den kommunale skoledelen.

Rådmannen vurderer situasjonen slik at det hvert år må foretas en registrering av antall seksåringer som

Trondheim kommune

ønsker å begynne ved Kalvskinnet skole. Det må hver høst klargjøres areal for disse elevene.

Rådmannen ønsker ikke at areal skal stå ubenyttet og vil derfor tilby BIS ledig areal på en kortidskontrakt. En slik kontrakt vil dermed ha ett-års varighet.

I tillegg tilbys BIS en langtids leiekontrakt for hele bygg B samt deler av bygg C ut fra arealer med lav standard.

7. Framdrift

Usikkerheten rundt prosjektet gjør at saken fremmes på et meget tidlig tidspunkt. Prosjektet vil ikke være klart for utsendelse på anbud før etter sommerferien. Byggestart forventes dermed å kunne bli ca 1. november.

Rehabiliteringen blir så omfattende at elevene må flytte ut av bygget. Det står i dag ledige arealer både på Brøset og Sverresmyr (Sverresborg museum). BIS kommer til å bli tilbudt arealer på Brøset mens elevtallet ved neste års skolestart avgjør den midlertidige plasseringen av elevene på 1.-4. trinn.

BIS betaler husleie i de midlertidige lokalene ut fra omfanget og lokalenes standard.

Tilbakeflytting skjer etter høstferien i 2011.

8. Konklusjon

Rådmannen foreslår at hovedbygget og deler av kroppsøvingsbygget rehabiliteres til en kostnad på 35 mill kr. Lånekostnadene finansieres dels gjennom ekstern husleie, dels kommunal finansiering.

Rådmannen i Trondheim, 20.05.2010

Jorid Midtlyng
kommunaldirektør

Steinar Johnsen
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

[... Sett inn saksutredningen over denne linja](#)