Ålesund kommunale eigedom KF

Saksframlegg

Steinerskolen - Søknad om forlengelse av leiekontrakt på Ratvikåsen, Hatlaskaret 9 - Gbnr 47/188 | Behov for ny politisk avklaring om leieforholdet

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Wegard Fladmark	Arkivsak: 25/1465
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/84089

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
	Styre for Ålesund kommunale eigedom KF	
	Kommunestyret	

Innstilling:
Ålesund kommunestyre vedtar at:

1. Steinerskolen ikke tilbys forlengelse av leieavtalen på Ratvikåsen etter 31.12.2026.
2. Steinerskolen tilbys leieavtale på Nørvøy skole på tilsvarende vilkår som Akademiet AS.

Steinerskolen på Ratvikåsen, Hatlaskaret 9 - Gbnr 47/188 – videre leieforhold for Steinerskolen og behov for ny politisk avklaring om leieforholdet

Saksgang:

Saken sendes til Kommunedirektøren for uttalelse, og videre til behandling i styret i Ålesund kommunale Eiendom KF (ÅKE), som innstiller til endelig behandling i Ålesund kommunestyre.

Sammendrag:
Kommunestyret behandlet i sak 063/25 Steinerskolens forespørsel om kjøp eller feste av del av eiendommen på Ratvikåsen, Hatlaskaret 9 gnr./bnr. 47/188. Forespørselen ble avslått, og

Steinerskolen fikk samtidig en midlertidig forlengelse av leieavtalen frem til 01.07.2026, under forutsetning av at skolen fraskrev seg retten til å kreve festeavtale. Kommunestyret ba også Ålesund kommunale eigedom KF (ÅKE) gå i dialog med Steinerskolen om alternativ, varig lokasjon.

Etter dette har Steinerskolen kjøpt tomt i Jordmordveien 15 på Vegsund og startet arbeid med regulering og prosjektering av ny skole. Skolen har samtidig opplyst at fremdriften er usikker, og at det kan ta flere år før ny skole eventuelt kan tas i bruk. Det er heller ikke avklart om tomten vil bli godkjent til skoledrift. Steinerskolen har derfor bedt om videre forlengelse av leieforholdet på Ratvikåsen inntil ny løsning foreligger.

Kommunen har på sin side et dokumentert behov for å ta Ratvikåsen i bruk til egne formål fra høsten 2026, i tråd med vedtatt skolebruksplan 2025–2029 og utvidelsen av Hatlane skole sitt forsterkede opplæringstilbud. Skolen har utvidet kapasiteten, men drives i dag med lavere kapasitet enn planlagt og nødvendig. Kommunalområde oppvekst har vist til at det er betydelig kapasitetsbehov, med ventelister over flere år, og at bygget på Ratvikåsen er planlagt brukt både til forsterket opplæringstilbud og ordinær skolevirksomhet. Det er videre pekt på at uteområdet i dag ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for den planlagte kommunale bruken, og at fortsatt sambruk vil kunne forsinke nødvendig oppnåelse av av skolekapasitet og skape utfordringer knyttet til forsvarlig drift og krav til universell utforming.

Kommunedirektøren har uttalt at det ikke anses tilrådelig å kombinere kommunens planlagte bruk av Ratvikåsen med at Steinerskolen blir værende over tid, og at det derfor er behov for en ny politisk avklaring. Det er også reist spørsmål om fortsatt sambruk av utearealene kan godkjennes etter regelverket om helse og miljø i skoler. Dette er ikke endelig avklart. På denne bakgrunn er leieavtalen midlertidig forlenget til 31.12.2026 på samme vilkår som i dag, for å gi tid til politisk behandling uten at kommunen binder seg til en lengre løsning.

Saken gjelder derfor om Steinerskolen skal få ytterligere forlengelse på Ratvikåsen 4-10 år, eller om leieforholdet skal avsluttes og skolen tilbys alternative lokaler. ÅKE vurderer at ledige lokaler på Nørvøy skole kan tilbys Steinerskolen på tilsvarende vilkår som Akademiet AS, som en midlertidig løsning.

Samlet vurdering er at en flerårig videreføring av leieforholdet på Ratvikåsen vil gi betydelige ulemper for kommunens egen skolevirksomhet, herunder forsinket opparbeidelse av uteområde, redusert kapasitet og handlingsrom for Hatlane skole og økte driftsmessige og økonomiske konsekvenser. Selv om en utflytting vil være krevende for Steinerskolen, vurderes det at kommunens behov for arealet og hensynet til et forsvarlig og framtidsrettet opplæringstilbud må tillegges avgjørende vekt. Gitt tidshorisonten, så ser vi ikke muligheten for å kunne tilby begge parter tilhold på samme sted/eiendom. Vi har i mange år uttalt at lokaliseringen til Steinerskolen har vært midlertidig, og det er behov for å få en endelig avklaring i saken, fremfor å viderføre midlertidige forlengelser. Det anbefales derfor at

leieforholdet til Steinerskolen på Ratvikåsen ikke forlenges utover 31.12.2026. Kommunen har likevel mulighet for å hjelpe Steinerskolen på den måten at de i stedet tilbys leie av lokaler på Nørvøy skole, som en midlertidig løsning og som er i rimelig nærhet.

Saksopplysningar:
Steinerskolen har siden 2015 hatt tilhold på Ratvikåsen. Leieforholdet på Ratvikåsen har hele tiden vært ment som en midlertidig løsning, slik at Steinerskolen kunne opprettholde sin drift mens de arbeidet med å finne en permanent lokasjon. Kommunen har gjennom en årrekke gitt Steinerskolen flere forlengelser av leieforholdet, samtidig som det har vært presisert at kommunen må beholde råderetten over eiendommen.

I Kommunestyresak 063/25 ble det lagt til grunn at kommunen hadde behov for å fristille Ratvikåsen til egne formål, særlig som følge av vedtatt skolebruksplan 2025–2029 og planlagt bruk av området som del av Hatlane barneskole fra høsten 2026. Det ble samtidig vist til at en videre og langvarig forlengelse av leieforholdet kunne reise juridiske spørsmål knyttet til leiers rettsstilling, og at det derfor måtte stilles vilkår om at Steinerskolen fraskriver seg retten til å kreve festeavtale.

Etter dette vedtaket har Steinerskolen kjøpt tomt på Vegsund og opplyser at de nå er i gang med reguleringsprosess og prosjektering. Skolen viser til at de har engasjert ProESS AS ved Sindre Øen i reguleringsarbeidet, og at arkitekt har utarbeidet skisser for ny skole. Steinerskolen opplyser videre at det er innledet dialog med kommuneoverlegen om nødvendige godkjenninger, og at det også er viktig å få avklart forhold knyttet til utearealer både på nåværende og fremtidig lokasjon. Skolen understreker at de ønsker å kunne bli værende på Ratvikåsen inntil den nye tomten er klart, og at det på nåværende tidspunkt ikke er mulig å angi sikkert når innflytting kan skje. Det er heller ikke endelig avklart om den nye tomten i det hele tatt blir godkjent til skoledrift.

KO Oppvekst har vært i dialog med kommuneoverlegen for å få avklart om fortsatt sambruk av utearealene på Ratvikåsen kan godkjennes. Utfallet av denne dialogen vil være av stor betydning for den videre politiske behandlingen. Dersom kommuneoverlegen ikke kan godkjenne en slik løsning, vil handlingsrommet for videre forlengelse være umulig. I skrivende stund er ikke noen konklusjon fra kommuneoverlegen kommet.

Dersom sambruk godkjennes, vil det likevel måtte vurderes hvilke konsekvenser dette får for den kommunale skolen, for elevene, for uteområdenes funksjon og for behovet for eventuelle tiltak eller tilpasninger. En manglende utnyttelse av Ratvikåsen skole vil bety at kommunen må levere tjenestene lokalt på flere skoler. Av erfaring medfører dette tilleggskostnader for ombygging/tilpasning av flere skolebygg, samt en dyrere skoledrift.

Kommunedirektøren og KO Oppvekst har på denne bakgrunn uttalt at det er behov for en ny politisk sak. Det er samtidig informert om at ÅKE måtte forlenge avtalen med Steinerskolen frem til 31.12.2026. Dette på samme vilkår som i dag, og slik at kommunen får tid til å områ seg og få frem en sak som belyser problemstillingene bedre, uten at det gis løfter om en lengre videreføring allerede nå.

Eiendommen som den fremstår i dag, med Steinerskolen sitt bygg sør for hovedbygget som rommer skoleareal og barnehageareal.

Reguleringsstatus Hatlaskaret 9 på Ratvikåsen

Området er regulert til offentlig areal og tomt for spesialskole Hatlaåsen (Ratvikåsen) i dagens reguleringsplan vedtatt 09.03.2017 (Kartskisse av reguleringsplanen under). Hovedbygningen fra 1975 har vært brukt som undervisningslokale og er renovert opp gjennom årene. Skolen anses derfor å være i god stand. Det er/pågår i 2025/26 en vesentlig byggmessig påkostning (25-30 MNOK) for å tilpasse skolen til ny bruk, og byggene er klargjort for full kapsasitet så snart nødvendige godkjenninger foreligger(herunder uteområder).

Reguleringsstatus og Steinerskolens videre prosess på ny tomt

Steinerskolens nye tomt ligger i Jordmordveien 15 på Vegsund og er opplyst å være på 8 338 m². Skolen har startet arbeid med regulering og prosjektering av ny skole på tomten. Det er imidlertid opplyst fra Steinerskolen selv at tidsperspektivet er usikkert, og at det vil kunne ta flere år før ny skole er klar til bruk. Dette skyldes blant annet behov for reguleringsavklaringer, prosjektering, nødvendige godkjenninger, finansiering og gjennomføring av byggeprosjektet. I verste tilfelle så blir den ikke godkjent i det hele tatt.

Det er derfor ikke mulig på nåværende tidspunkt å legge til grunn en sikker dato for utflytting fra Ratvikåsen. Dette er et sentralt moment i vurderingen av om og eventuelt hvordan leieforholdet skal forlenges videre. Med erfaring fra andre prosesser er det sannsynlig at det tar 4-10 år før Steinerskole kan flytte. Blir det en rask prosess med naboer og regulering, kan det gjøres hurtigere, men det vurderes som lite sannsynlig.

Kommunens bruk av Ratvikåsen

Kommunestyret har gjennom skolebruksplanen 2025–2029 vedtatt at Ratvikåsen skal benyttes fullt ut som del av Hatlane barneskole fra høsten 2026. Dette omfatter også bruk knyttet til forsterket opplæringstilbud. Tidligere vurderinger fra kommunalområde oppvekst har lagt til grunn at skolen har behov for hele arealet, inkludert uteområdene.

Kommunedirektøren og KO Oppvekst har i denne sammenheng uttrykt at det ikke er tilrådelig å kombinere kommunens planlagte tilbud på Ratvikåsen med at Steinerskolen blir værende over flere år. Dette tilsier at en eventuell videreføring av leieforholdet må være tydelig politisk forankret og bygge på et opplyst grunnlag.

Uttalelse fra Kommunalområdet Oppvekst:

Kommunestyret vedtok 6.februar 2025 en utvidelse av forsterket avdeling ved Hatlane skole ved å ta i bruk gamle Ratvikåsen skole. Kommunalområde oppvekst la i sitt saksframlegg til grunn at Steinerskolen skulle flytte til annen lokasjon. Dette ble også bekreftet i sak 063/25,

19.06.25 der kommunestyret avslo kjøp eller feste av tomten på Hatlaskaret 9 og Steinerskolen fikk en midlertidig forlengelse av leieavtalen fram til 01.07.2026. I samme sak ba kommunestyret ÅKE om å gå i dialog med Steinerskolen om å finne ny varig lokasjon. Steinerskolen har kjøpt tomt og vil i løpet av høsten starte planprosess for å kunne bebygge og ta i bruk ny lokasjon.

Etter kommunestyrets vedtak 06.02.2025 har ÅKE sammen med oppvekst arbeidet for å kunne ta i bruk bygget. Det som har vært førende for arbeidet har vært at skolen skal tas i bruk som en utvidelse av Hatlane skole, med lokaler til forsterket opplæringstilbud, men også med rom som skal brukes av ordinærskolen.

Behovet for en utvidelse av forsterket avdeling ved Hatlane er synliggjort ved at en over år har hatt lange ventelister ved opptak, de siste tre årene er det ca 20 elever som hvert år ikke kan tilbys plass og som står på venteliste. Ved skolestart 2026 er det 39 elever ved forsterket opplæringstilbud Hatlane, men en gjennomgang i mai 2026 viser at det er 63 elever i de kommunale skolene i Ålesund som kvalifiserer for en plass. I tillegg har vi elever i de private skolene. Alle elever med forsterket behov skal ikke ha sin skolegang ved Hatlane, det skal fortsatt være et valg den enkelte foresatte tar. Dersom en ønsker det skal en fortsatt få et tilbud ved sin nærskole. Nærskolene vil ikke ha mulighet til å bygge opp det samme kompetansemiljøet som Hatlane har bygd opp, men Hatlane har også et veilederteam som veileder nærskolene.

Skolen tilbyr nå individuelt tilpasset opplæringstilbud til de elevene som oppfyller følgende kriterier:

- *Omfattende og varige lærevansker, herunder kognitiv svikt (nedsatt funksjonsevne og/eller utviklingshemming)*
- *Sammensatte funksjonsnedsettelser og/eller langvarige hjelpebehov som forutsetter høy grad av voksenstøtte og tilrettelegging gjennom hele skoledagen.*
- *Store kommunikasjons- og samspillsvansker, herunder behov for alternativ og supplerende kommunikasjon (ASK).*
- *Betydelige utfordringer knyttet til atferd, emosjonell regulering og/eller psykisk eller fysisk helse som i vesentlig grad påvirker elevens evne til å delta i opplæringen.*

Det er også viktig å presisere at selv om tilbudet er individuelt tilpasset så er fellesskapet med andre og inkludering ivaretatt og et viktig prinsipp i opplæringstilbudet.

Da Hatlane skole ble bygget i 2014 var det viktig å ha et forsterket opplæringstilbud som en naturlig del av ordinærskolen, dette prinsippet er fulgt opp når en har renovert Ratvikåsen for å utvide det forsterkede opplæringstilbudet. Bygget på Ratvikåsen skal nå være funksjonelt for både ordinærskolen og forsterket opplæringstilbud.

Som nevnt innledningsvis la oppvekst til grunn at Steinerskolen skulle over på ny lokasjon fra 01.07.26 da en startet arbeidet med en utvidelse av forsterket opplæringstilbud ved Hatlane skole. Grunnen til det er at for at en skal kunne gi et godt tilbud og være innenfor lovverket knyttet til miljørettet helsevern (Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger - Lovdata) så må en også ha et universelt utformet uteområde. Per dags dato er uteområdet asfalt, trær og store deler av området består av byggene til Steinerskolen. Det er med andre ord ikke egnet som uteområde verken for elevene ved forsterket opplæringstilbud eller for elevene fra ordinærskolen når de har timer i bygget.

I Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger § 4 står dette:

§ 4. Helsemessig tilfredsstillende virksomhet

Virksomheten skal drives på en helsemessig tilfredsstillende måte. Virksomhetens fysiske miljø skal være forsvarlig ut fra en vurdering av faktorer i miljøet som kan påvirke barns og elevers helse, trivsel, lek og læring. Dersom forhold knyttet til enkeltfaktorer i miljøet avviker fra faglige normer må virksomheten kunne dokumentere at det fysiske miljøet likevel er tilfredsstillende.

Virksomhetens lokaler og uteområder skal være utformet slik at de fremmer helse, trivsel, lek og læring for alle barn og elever. Behovene til barn og elever med funksjonsnedsettelse skal ivaretas. Lokaler og uteområder skal kunne dekke behov for aktivitet og hvile, og forebygge sykdom, skader, ulykker, overgrep og andre alvorlige hendelser.

Dette er videre presisert i veilederen til forskrifta der det blant annet står dette:

Virksomhetens lokaler og uteområder skal fremme helse, trivsel, lek og læring for alle barna. Lokalene og uteområdene må utformes og tilrettelegges på en slik måte at de kan brukes av alle elever og barn, uavhengig av funksjonsevne.

Nye barnehager og skoler eller barnehager og skoler som renoveres skal være universelt utformet. Eksisterende barnehager og skoler bør starte arbeidet med tilrettelegging av både av ute- og inneområdene så snart de blir kjent med at et barn med funksjonsnedsettelse skal starte.

Det er viktig med god tilgang til uteområder med variert innhold og funksjoner tilpasset alle, ulike aldersgrupper og funksjonsnivåer. Barn og elever oppholder seg store deler av dagen i barnehagen eller på skolen, og en god del av aktiviteten foregår ute. Uteområdene er et fristed og en arena for lek, fysisk aktivitet og motorisk utvikling. God utforming av uteområdene kan bidra til å motvirke inaktivitet og stillesitting og dermed også til å bedre barns og elevers helse. Siden barnehager og skoler er arenaer som treffer de fleste barn og unge, kan gode uteområder bidra til å redusere sosial ulikhet i helse.

Slik området er per i dag er uteområdet ikke tilrettelagt for bruk verken for Steinerskolen eller for Hatlane skole. Hatlane skole må slik situasjonen er i dag forflytte seg vekk fra skolen enten med bil eller til fots for å kunne avvikle pauser og ha leik ute i friminutt. Dette vil forsterke seg når også ordinærskolen tar i bruk bygget fra og med skolestart høsten 2026. Dette er en uholdbar situasjon på sikt og noe foresatte naturlig nok ikke vil godta.

Dersom en ikke får kommet i gang med opparbeidelse av uteområdet vil det få store konsekvenser for drifta av skolen. I verste fall må en tilbakeføre elevene til sine nærskoler. Dette får konsekvenser spesielt faglig for elevene, men også økonomisk for kommunen. Alle elever er ulike, men tommelfingerregelen er at en elev ved Hatlane skole forsterket opplæringstilbud har en kostnad på ca. 1 mill. I nærskolen er prisen omtrent det dobbelte og i tillegg krever det i mange tilfeller en fysisk tilrettelegging av bygg.

Vurderinger:

For Ålesund kommune er det to løsninger som peker seg ut:
Alternativ 1 – Steinerskolen flytter fra tomten og KO oppvekst tar i bruk Ratvikåsen skole som planlagt.

Alternativ 2 – Steiner skolen flytter fra tomten når ny skoletomt er klar, hvilket betyr at KO oppvekst må tilpasse sin drift i 4-10 år med de kostnader det har for Ålesund kommune.

Alternativ 1 - Steinerskolen flytter ut fra Ratvikåsen innen 01.01.2027
Dette alternativet innebærer at kommunen følger opp tidligere vedtak og fristiller Ratvikåsen til egne formål, i tråd med skolebruksplanen, behovet ved Hatlane skole og budsjett og økonomiplan.

Som en annen midlertidig løsning kan kommunen likevel tilby leie av undervisningssarealer i Nørvøy Skole, og på samme prisvilkår som Akademiet (Akademiet AS er i dag leietaker av deler av Nørvøy skole). Nørvøy skole er besluttet solgt og det er usikkert hvilke muligheter det er for å leie etter 30 juni 2028. Dette avhenger av hvordan det går med salgsprosessen av Nørvøy skole/heisprosjektet til Aksla. Det kan være mulig at Steinerskolen kan være på Nørvøy skole frem til de kan flytte til egen skole, men det kan per i dag ikke garanteres.

Fordeler:

- Kommunen får rådighet over bygget og uteområdet som planlagt.
- Det gir nødvendig handlingsrom til å utvikle tilbudet ved Hatlane skole og forsterket opplæringstilbud som planlagt iht. skolebruksplanen, budsjett og økonomiplan.
- Kommunen kan opparbeide uteområdet i tråd med krav til forsvarlighet og universell utforming.
- Alternativet er i samsvar med tidligere politiske vedtak om at leieforholdet skal være midlertidig.
- Ingen økonomiske ulemper for kommunen i form av unødvendige tilpasninger både på Ratvikåsen eller andre skoler.

Ulemper:

- Steinerskolen må flytte før deres nye skole er klar. Dette kan gi økte kostnader, praktiske utfordringer og belastning for elever, foresatte og ansatte.
- En flytting, for eksempel til Nørvøy skole eller annen lokasjon, kan oppleves som lite ønskelig for Steinerskolen.

Alternativet vil være krevende for Steinerskolen på kort sikt, men gir kommunen mulighet til å gjennomføre og sikre driften slik det er planlagt og vedtatt. Ikke minst kan vi unngå uforutsette driftskostnader som følge av et spredt undervisningstilbud fremfor samlokalisering på en skole som er dimensjonert for bruk til flere enn dagens bruk.

Alternativ 2 - Steinerskolen blir værende på Ratvikåsen frem til ny skole er klar.
Dette alternativet innebærer at kommunen åpner for en lengre videreføring av leieforholdet utover 31.12.2026, mest sannsynlig fra 4 til 10 år.

Fordeler:

- Steinerskolen slipper flytting i flere omganger.
- Steinerskolen får større stabilitet og forutsigbarhet i en overgangsperiode.
- Elever og foresatte på steinerskolen skjermes for belastningen ved en midlertidig mellomløsning.
- Steinerskolen får tid til å fullføre regulering, prosjektering og bygging på egen tomt.

Ulemper:

- Kommunens bruk av Ratvikåsen til Hatlane skole og forsterket opplæringstilbud blir delvis utsatt og vanskeliggjort. Utnyttelsen blir lavere enn tilrettelagt kapasitet.
- Opparbeidelse av nødvendig uteområde må avvente flytting av Steinerskolen.
- Det kan oppstå juridiske, økonomiske og driftsmessige utfordringer ved en langvarig midlertidig løsning.
- Betydelige økte kostnader for KO oppvekst til endret og spredt drift
- Flytting av elever som allerede har fått godkjent plass på Ratvikåsen. Dersom en ikke får kommet i gang med opparbeidelse av uteområdet vil det få store konsekvenser for drifta av skolen. I verste fall må en tilbakeføre elevene til sine nærskoler. Dette får konsekvenser spesielt faglig for elevene, og kan gi kostnader på opp mott 20-30 MNOK/år avhengig av hvilke løsninger som er mulige.
- Økte kostnader for ÅKE i form av ombygginger og tilpasninger, både på Ratvikåsen og flere andre skoler.
- Løsningen er i konflikt med tidligere vedtak og kommunens egne behov.

Alternativet vil være til fordel for Steinerskolen og de vil få større forutsigbarhet og stabilitet fremover, men kan få betydelige konsekvenser for kommunens egen skolevirksomhet. Særlig gjelder dette kapasitet, uteareal, forsvarlig drift og utviklingen av det forsterkede opplæringstilbudet ved Hatlane skole.

Alle elever er ulike, men tommelfingerregelen er at en elev ved Hatlane skole forsterket opplæringstilbud har en kostnad på ca. 1 mill. I nærskolen er prisen omtrent det dobbelte og i tillegg krever det i mange tilfeller en fysisk tilrettelegging av bygg.

I tillegg er det usikkert om det er juridiske konsekvenser ved en lengre forlenging av leieforholdet. Dette er til vurdering hos kommuneadvokaten.

Samlet vurdering

Det er forståelig at det er et ønske om å unngå at Steinerskolen må flytte i flere etapper. Samtidig må kommunen legge avgjørende vekt på egne behov, tidligere vedtak og kravene til et forsvarlig skolemiljø.

Ratvikåsen er planlagt tatt i bruk som del av Hatlane skole fra høsten 2026. Behovet er særlig knyttet til utvidelse av forsterket opplæringstilbud, der kommunen over tid har hatt ventelister og et dokumentert kapasitetsbehov. Videre er det pekt på at uteområdet i dag

ikke er tilstrekkelig tilrettelagt for den kommunale bruken som er planlagt, og at fortsatt sambruk kan forsinke nødvendig opparbeidelse.

En flerårig 4-10 år videreføring av leieforholdet vil i for stor grad binde opp et område kommunen selv har behov for, og samtidig skape usikkerhet om fremdrift, drift og rettslige rammer samt øke driftskostnadene til kommunen.

ØKONOMISKE / JURIDISKE / ANDRE DRIFTSMESSIGE OG ORGANISATORISKE KONSEKVENSAR:

En midlertidig forlengelse av leieavtalen frem til 31.12.2026 vil gi begrensede konsekvenser sammenlignet med en flerårig løsning, men innebærer fortsatt at kommunen må utsette full rådighet over arealet. Dette kan påvirke planleggingen av kommunens eget skoletilbud på Ratvikåsen.

Dersom leieforholdet skal videreføres utover dette kan det gi kostnader på opp mott 20-30 MNOK/år avhengig av hvilke løsninger som er mulige på Ratvikåsen og de aktuelle skolene man må flytte elever tilbake til. 20-30 MNOK/år er et «Worst case» senario, oppvekst vil jobbe aktivt for å holde kostnadene nede.

I tillegg kommer kostnader til ÅKE for evt. tilpasning av denne og andre skolebygg. ÅKE har i 2025/26 brukt 25-30 MNOK på Ratvikåsen til å klargjøres skolen til bruk slik de er vedtatt.

De juridiske konsekvensene må vurderes i dialog med kommuneadvokaten, særlig knyttet til hvordan en videre forlengelse kan påvirke kommunens råderett over eiendommen og hvordan kommunen best kan sikre at leieforholdet ikke utvikler seg til å gi grunnlag for krav om mer varige rettigheter. Tidligere vilkår om at Steinerskolen fraskriver seg retten til å kreve festeavtale videreføres i en ny forlengelse.

KONKLUSJON MED GRUNNGIVING:

Det peker seg ikke ut en åpenbar god løsning, uansett valg, så får det konsekvenser for den ene, den andre eller sågar begge partene.

Å unnlate å forlenge leieavtalen med Steinerskolen, vil ha betydelig konsekvenser for Steinerskolen som må flytte til andre midlertidige lokaler. Det har i flere år blitt brukt ressurser på å hjelpe de med å finne andre lokasjoner, hvilket har vist seg å være krevende. Det er arealer ledige i Nørvøyskolen – det er kanskje ikke optimalt for Steinerskolen, men det er en mulighet.

Å forlenge avtalen med Steinerskolen i 4-10 år vil få konsekvenser for kommunens tjenestedrift og driftsøkonomi.

Behovet for arealet til kommunens egen virksomhet er betydelig og godt dokumentert. Hatlane skole har over tid hatt lange ventelister til det forsterkede opplæringstilbudet, og de siste årene har om lag 20 elever årlig ikke kunnet få plass. Ved skolestart 2026 er det 39 elever i tilbudet, samtidig som en gjennomgang viser at 63 elever i de kommunale skolene i Ålesund kvalifiserer for en plass. Dette viser at kommunen har et reelt og økende behov for å styrke kapasiteten. Tilbudet gjelder elever med omfattende og varige behov for særskilt

tilrettelegging, og det er derfor særlig viktig at kommunen har lokaler og uteområder som er egnet, tilgjengelige og forsvarlige for denne elevgruppen.

En situasjon hvor elever ikke har tilgang til uteareal i pauser eller uteaktivitet, men hvor eleven må transporteres til andre arealer for å kunne være ute, er ikke holdbar over lengre perioder. Hvilket betyr at deler av elevene må flyttes tilbake til dere opprinnelige skole, med konsekvens for elever og økonomi.

Å utvide den forsterkede avdelingen ved Hatlane skole ved å ta i bruk gamle Ratvikåsen skole ble vedtatt i kommunestyret 6 feb. 2025. Byggearbeidene alene har kostet kommunen 25-30 MNOK og har vært basert på forutsetningen om at Steinerskolen skulle flytte til annen lokasjon. Dette ble også fulgt opp i kommunestyrets vedtak i sak 063/25, hvor Steinerskolen fikk en midlertidig forlengelse av leieavtalen, samtidig som det ble lagt til grunn at løsningen skulle være midlertidig og at skolen måtte etablere seg et annet sted. Å endre disse vedtakene får en betydelig konsekvens for elever og økonomien til oppvekst. Vi minner ellers om at løsningen for Steinerskolen har hele veien vært tydelig kommunisert at det måtte være en midlertidig løsning. Dette leieforholdet har nå vedvart mer enn 10 år på Ratvikåsen.

Med bruk av Nørvøy skole, vurderes det at det er alternativ 1 (Steinerskolen får ikke forlenget sin avtale) som gir minst konsekvens for alle. Det gir begge skolene et tilbud og mulighet til fortsatt skoledrift, dog på ulike lokasjoner.

Bjørnar Helland
dagleg leiar

Vedlegg:

1. Referat_Oppsummering møte 15_april
2. Søknad om forlengelse av leiekontrakt 2026
3. Addedum leieavtale Steinerskolen 2026_2027_signert
4. KOPI_Kommunestyresak_2025_Steinerskolen - Forespørsel om feste_ kjøp - Hatlaskaret 9 - 47_188 (2)