Arkivsak-dok. 97 -16 

Saksbehandler: Oddgeir Tørset

Behandles av: Møtedato:

Sandnes Eiendomsselskap KF 28.06.2016

**Funksjons- og arealprogram formålsbygg**

**Bakgrunn for saken:**

Bystyret ba i sak 175/14 rådmannen sammen med eiendomsforetaket om å foreta en gjennomgang av dagens funksjonskrav og arealkrav for skoler, barnehager og andre offentlige bygg.

Som del av SEKF sitt innsparingskrav ble det nedsatt en gruppe for å utarbeide areal- og funksjonsprogram for offentlige bygg.

I denne saken legger daglig leder fram det endelige arbeidet.

**Saksopplysninger:**

Mandatet til arbeidsgruppa bygger på bystyrevedtak 175/14 hvor det fremgår følgende vedr «Funksjonskrav og arealkrav offentlige bygg»

*Bystyret ber rådmannen sammen med eiendomsforetaket om å foreta en gjennomgang av dagens funksjonskrav og arealkrav for skoler, barnehager og andre offentlige bygg. Denne gjennomgangen bør også beskrive hvordan våre krav er i forhold til eventuelle nasjonale krav/føringer og også hvordan øvrige ASSS kommuner praktiserer.*

Videre skal gruppen vurdere sambruk av lokaler med formål å utnytte bygningsmassen i større grad over hele dagen. Det utarbeides oversikt over bygg / lokaler som disponeres av lag og organisasjoner med tanke på å se hvorvidt bruken er formålstjenlig.

Gruppas arbeid inngår også som en del av innsparingsprosjektet hos SEKF.

Resultatet vil ha direkte følger for virksomhetsområdene i kommunen, og funksjons- og arealprogrammene var tenkt sendt til de aktuelle utvalgene for uttalelse, jfr sak 40 – 16 i SEKF hvor dette fremkom. For skolebygg har fagstab skole sendt funksjons- og arealprogrammet ut til høring sammen med skolebehovsplanen.

Forslag til funksjons- og arealprogram for skolebygg, barnehagebygg, idrettshaller og omsorgsbygg ligger vedlagt, vedlegg 1 – 4.

Oversikt over bygg/lokaler som disponeres av lag og organisasjoner legges frem i styremøte 24.08.16.

**Vurderinger.**

Utgangspunktet for å bygge nye formålsbygg er at det er et behov for disse i forhold til en tjenesteleveranse. Bygget er et viktig virkemiddel for å oppnå gode tjenester på en effektiv og god måte. Arealeffektivitet er viktig, og gjennom arbeidet med programmet er det lagt vekt på arealeffektivitet. Samtidig er det viktig å påpeke at i forhold til den totale kostnaden pr tjenesteleveranse, er husleie en forholdsvis liten del. Undersøkelser viser at husleiekostnader ligger på mellom 10 – 15 % av driftskostnadene. Det er derfor lagt vekt på arealeffektivitet uten at det skal gå ut over fleksibilitet og effektiv drift for brukerne av byggene.

***Skolebygg***

Bygger i stor grad på gjeldende program vedtatt i 2010. I arbeidet har det vært involvering fra fagstab skole, HMS/BHT, HVO, miljørettet helsevern og SEKF.

Nytt funksjons- og arealprogram tar også utgangspunkt i nasjonale krav til skoleanlegg. Det nye programmet er sammenliknet med funksjons- og arealprogram for kommunene Stavanger, Trondheim og Oslo.

For en B21 skole foreslås det i programmet at Sandnes i *Arealprogram 2016* bruker

* 7,3 m2 per elev
* Dette er mindre enn Stavanger og Trondheim
* Dette er mer enn Oslo og *Kvalitetsplan 2010* i Sandnes

For en U-18 skole foreslås det at Sandnes i *Arealprogram 2016* bruker

* 8,5 m2 per elev – uten gymsal
* Dette er mindre enn Stavanger, Trondheim og *Kvalitetsplan 2010* i Sandnes
* Dette er mer enn Oslo

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **B21 barneskole**  | **Sandnes** | **Stavanger** | **Trondheim** | **Oslo** | **2010 Sandnes** |
| Betegnelse | B21 | B21 | B21 | B21 | B21 |
| Antall elever | 588 | 630 | 525 | 630 | 588 |
| Antall lærere  | 42 | 42 | 51 | 42 | 42 |
| Antall ansatte | 63 | 63 | 63 | 63 | 63 |
|   |
| **OPPSUMMERT** |
| Totalt hele bygget | 4 275 | 4 901 | 4 328 | 4 393 | 4 159 |
| Per elev  | 7,27 | 7,78 | 8,24 | 6,97 | 7,07 |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **U18 ungdomsskole** | **Sandnes** | **Stavanger** | **Trondheim** | **Oslo** | **2010 Sandnes** |
| Betegnelse | U18 - 18 klasser |
| Antall elever | 504 | 540 | 450 | 540 | 504 |
| Antall lærere  | 48 | 54 | 52 | 49 | 48 |
| Antall ansatte | 54 | 63 | 64 |   | 54 |
|   |
| **OPPSUMMERT** |  |
| Totalt hele bygget | 4 265 | 4 822 | 3 983 | 3 811 | 4 591 |
| Per elev  | 8,46 | 8,93 | 8,85 | 7,06 | 9,11 |

Viktigste endringer:

For alle skoler

* Tomtereduksjon – fra 50 til 25 m2 for hver av de 300 første elevene. Gir reduksjon på 7 500 m2 tomt pr skoleanlegg. Dette forutsetter høy kvalitet på uteområdene
* Reduksjon i areal til personalrom fra 3 til 2 m2 pr ansatt (minstenorm 1,2 pr ansatt hvis det kun benyttes som spiserom)
* Lagt inn noen delte arbeidsplasser for andre ansatte (ikke lærere)
* Redusert rom for driftspersonale og helsetjeneste

Barneskoler

* Lagt inn rom for realfag/naturfag for barneskoler
* Styrket garderobesonene for å forebygge konfliktsituasjoner

Ungdomsskoler

* Redusert areal for spesialrom (mat og helse, naturfag, kunst og håndverk)
* Lagt inn rom for nye valgfag

Total økning 2,8 % for barneskoler (B21)

Total reduksjon 7,1 % for ungdomsskoler (U18)

***Barnehagebygg***

Bygger i stor grad på gjeldende program fra 2014. Det er generelt små endringer. Selve utformingen av dokumentet er tilpasset dokumentet til programmet for skolebygg. I arbeidet har det vært involvering fra fagstab barn og unge, HMS/BHT, HVO, miljørettet helsevern og SEKF.

I arbeidet med nytt program har det vært sendt henvendelser til alle de 9 andre byene i Storbynettverket for sammenligning. Det varierer hvor oppdatert de forskjellige kommunene er. Flere henviser til at funksjons og arealprogram er under arbeid eller at det programmet kommunen har bør oppdateres.

I Sandnes sitt foreslåtte funksjons og arealprogram tas utgangspunkt i henholdsvis 14 og 19 barn, da dette gir fleksibilitet slik at arealene kan brukes av både store og små barnegrupper når alderssammensetningen i barnehagen endrer seg. Samtidig er det ønskelig med nok romslighet i arealet slik at det kan tas inn 20 barn i noen av gruppene.

Inntrykket er at kommunene legger seg på tilnærmet nasjonal norm når det planlegges nye barnehager. I Sandnes kommunes barnehagevedtekter defineres en noe høyere arealnorm per småbarn (5.5 kvm mot normens 5.3). I nytt funksjons og arealprogram brukes nasjonal norm, og en forutsetter at det blir gjort endring i de kommunale barnehagevedtektene. Saken er en del av høringen som er sendt samarbeidsutvalgene i forbindelse med forslag til innsparing og omstilling på barnehageområdet.

Viktigste endringer:

* Endret gjeldende vedtektsfestede areal til innendørs lek fra 5,5 til 5,3 (minimumsnorm) kvm for barn under 3 år. Vil også ha en liten betydning for krav til utendørsområde.
* Personalrom: foreslår endret fra 1/2 samtidighet til 2/3 basert på minimumsnorm på 1,2 pr ansatt.

***Omsorgsbygg***

Ingen tidligere funksjons- og arealprogram, unntatt sykehjemsbygg; arealoppsett med rombeskrivelser som er brukt i forbindelse med Rundeskogen. I arbeidet har det vært involvering fra fagstab levekår, HMS/BHT, HVO og SEKF.

Innen omsorgsbygg er ulike byggkategorier omfattet:

* Boliger, utleieboliger inkl. småhus
* Omsorgsboliger (med personalbase)
	+ For personer med nedsatt funksjonsevne (tidl. PU, funksjonshemmede, psykiatri)
* Institusjonsbygg
	+ BOAS
	+ Rusverninstitusjon
	+ Avlastningssenter (m/barnebolig)
	+ Miniinstitusjon

Noen kategorier er begrenset i antall/få nye bygg, og det er derfor ikke gått nærmere inn på program for disse. Her må funksjons- og arealprogram tas opp idet enkelte byggeprogram.

I saken omhandles to typer bygg, sykehjem og omsorgsboliger.

Førende dokumenter/krav for husbanktilskudd, arbeidstilsynet og arbeidsplassforskriften og tidligere vedtatte romprogram danner grunnlag for program.

I gjennomgangen har en sett på hvilke normer og forskriftskrav som er styrende for nye bygg. Det er søkt å legge programmene mot minstenormene. Samtidig er det viktig at en bygger på en slik måte at det blir effektiv drift slik at de totale driftskostnadene holdes nede. Det vises i denne forbindelse til en undersøkelse gjort av Alderspsykiatrisk forskningssenter, Sykehuset Innlandet, som har sett på kostnadsbildet for et dagsentertilbud. I dette tilfellet utgjør husleiekostnaden 8 % av totalkostnadene for dagtilbudet.

Styrende for arealene er i stor grad krav fra Husbanken. Det må uansett vurderes om dette er fornuftige krav i forhold til behovet. For de ansatte har arbeidsmiljøloven og arbeidsplassforskriften sentrale bestemmelser. Andre normer og krav er omtalt i funksjons- og arealprogrammet.

Det er tatt utgangspunkt i de siste byggeprogrammene som er utarbeidet på nye bygg. For sykehjem/bo- og aktivitetssenter er det tatt utgangpunkt i byggeprogram for Rundeskogen og for omsorgsboliger byggeprogram på Aase gaard.

I arbeidet er det søkt innhentet tilsvarende funksjon- og arealprogram fra andre ASSS – kommuner. Alle ASSS – kommunene er forespurt om de har veiledende arealnormer for sykehjem og omsorgsboliger. Det har bare lykkes å innhente opplysninger fra Trondheim som utarbeider et *Areal – og funksjonsprogram for kommunale helse og velferdssentre.*

***Sykehjem***

I sammenligningen med Trondheim kommune sitt program ligger vårt framlagte program noe under arealmessig. Det er vanskelig å sammenligne direkte fordi de er har noe ulike funksjoner og størrelse. Hovedinntrykket er at Trondheim har noe romsligere arealer enn Sandnes. Dette vises blant annet i størrelse fra møterom, garderober, storstue, spiserom for ansatte og driftsrelaterte rom som lager og søppelhåndtering.

Trondheim legger opp til pasientrom inkludert bad på 32 kvm, men våre pasientrom inkludert bad er 28 kvm.

Nettoareal per beboer for Trondheim er 49 kvm, mens tilsvarende for Sandnes er 44,6 kvm.

Brutto/nettofaktor i bygget angir forholdet mellom bruttoarealet og nettoarealet i bygget. Faktoren er viktig for å holde totalarealet nede. For Trondheim er denne angitt til 1,4. Dette er også et naturlig krav for Sandnes.

***Omsorgsboliger***

Et viktig utgangspunkt for omsorgsboliger er at det må legges til rette for verdige boforhold. Beboere har lengre levetid enn tidligere og mange har dette som sitt hjem gjennom store deler av sitt livsløp.

Ved programmering av disse boligene er det viktig å ta hensyn til at det er stor spredning i beboere i forhold til funksjonshemmede. Alt fra forholdsvis funksjonsfriske beboere med behov for oppfølging til multihandikappede.

Ved utforming av boligene så er det mye praktisk som må ivaretas både innendørs og utendørs, som for eksempel lagring og lading av rullestoler ute.

De ansattes situasjon i boligene må ivaretas. I den senere tid har det vært gjennom arbeidstilsynet vært fokus på røyking i boligene og de ansattes vern i forhold til dette. Slike forhold må ha fokus ved programmering av det enkelte bygg.

Ut fra minstekrav til omsorgsboliger, er det ikke krav til fellesareal (stue, aktivitetsrom). I de senere prosjektene, som Foreldreinitiativ 2, er dette lagt inn ut fra et ønske fra beboersiden. Dette er også lagt inn i øvrige omsorgsboliger som Aase Gaard.

Antall boliger styres blant annet ut fra Husbankens retningslinjer for investeringstilskudd. Det betyr at størrelsen på prosjektene blir maksimalt 10 – 12 enheter samlet i tillegg til personalbase.

Sammenlignet med Trondheim ligger størrelsen på våre leiligheter likt. Også Trondheim legger inn noe fellesarealer i sine prosjekter. De har i sitt arealoppsett for bygg som er dimensjonert for 30 omsorgsboliger 50 kvm felles kjøkken/oppholdsrom. I de siste byggeprogrammene for Sandnes har vi lagt inn 90 kvm fellesareal for 10 – 12 boenheter. Størrelsen på fellesarealet må tilpasses det enkelte prosjektet ut fra behov til de ulike beboerne.

Brutto/nettofaktor i bygget angir forholdet mellom bruttoarealet og nettoarealet i bygget. Faktoren er viktig for å holde totalarealet nede. For Trondheim er denne angitt til 1,4. Dette er også et naturlig krav for Sandnes.

***Idrettsbygg***

Ingen tidligere funksjons- og arealprogram. Førende dokumenter/krav for spillemidler og tidligere vedtatte romprogram danner grunnlag for program. Ikke gått inn på «spesialbygg» som bygges svært sjelden, men valgt å se på idrettshaller. Utforming og løsninger henger tett sammen med skolene sine behov. I arbeidet har det vært involvering fra teknisk, kultur, HMS/BHT, HVO og SEKF.

Innen idretts og kulturbygg er ulike byggkategorier omfattet:

* Flerbrukshaller
* Svømmehaller
* Garderobebygg
* Servicebygg
* Grendahus/bydelshus
* Kulturhus
* Museum
* Bibliotek

Flere av byggkategoriene er bygg som sjelden bygges, eks bibliotek, svømmehall og museum. For disse byggene mener vi at det enkelte byggeprogram avgjør innhold i bygget.

Vi tar utgangspunkt i de byggene som bygges oftere: idrettshaller.

**Idrettshaller**

I gjennomgangen har en sett på hvilke normer og forskriftskrav som er styrende for nye bygg. Det er søkt å legge programmene mot minstenormene. Samtidig er det viktig at en bygger på en slik måte at det blir effektiv drift slik at de totale driftskostnadene holdes nede.

Funksjons og arealprogram er ofte vedtatt som egne program knyttet opp mot skole- og barnehagebygg i ulike kommuner. Noen kommuner har også prosjekteringsanvisninger for andre bygg. Når det gjelder idrettsbygg er funksjons- og arealprogrammene tett knyttet til veiledere for bygging av flerbrukshaller og bestemmelser knyttet til spillemiddelordningen utgitt av Kulturdepartementet. Enkelte særidretter har også utarbeidet egne beskrivelser for planlegging og bygging av fleridrettshaller - trening og elitehaller. De enkelte særidretter setter også egne tekniske krav til anleggene for avvikling av konkurranser etter nivå. F.eks. vil kravene til en håndballarena dersom et lag rykker opp fra 1. divisjon til grundigligaen (elite) øke betraktelig. Nye anlegg bygget etter konkrete spesifikasjoner vil da kreves. Det er også egne krav for avvikling av kamper i 1. divisjon.

I alt er det en rekke forhold/krav som blir gjeldende når en planlegger å bygge et idrettsanlegg. Det viktigste prinsippet må være at det er behovsvurderingene som legges til grunn som er bestemme for innhold og utforming av et romprogram.

Kulturdepartementet har utgitt en veileder i bygging av flerbrukshaller, *«Idrettshaller, planlegging og bygging».* Veilederen er fra 2016. Veilederen gir føringer i forhold til spillemidler for idrettshaller og ulike typer funksjoner og rom knyttet anlegget.

I veilederen er det listet en rekke spørsmål som en i tidlig fase bør stille seg mtp. dimensjonering, bruk og behov. Herunder bør en vurdere kombinasjonsmuligheter skole, kultur, samfunnshus, andre idretter, uteanlegg og felles bruk av infrastruktur, fysioterapi, treningsstudio, andre kommunale eller private behov. Vi må også stille spørsmål om hovedbruker, skal det være konkurranse, eller treningsarena, tribunekapasitet. Er det andre brukergrupper idretter hallen bør tilrettelegges for m.m. På bakgrunn av dette kan hvert enkelt hallprosjekt kunne få ulik utforming og innhold ut fra behov.

***Kulturbygg/kulturfunksjoner***

Ingen tidligere funksjons- og arealprogram.

For kulturbygg er disse vurdert som spesialbygg som bygges sjelden. De er ikke vurdert eksplisitt i arbeidet. Kulturfunksjonene må ivaretas i forhold til sambruk. Behovet må vurderes og legges inn særskilt tidlig i prosessen. Det kreves i stor grad tilleggsareal for kulturfunksjonene, men sambruk av fellesarealer vil være gunstig arealmessig. For de ulike funksjonene er det egne krav til utforming/løsninger som må ivaretas tidlig.

**Forslag til vedtak:**

* Styret tar saken til orientering
* Saken sendes rådmannen for videre oppfølging

Sandnes Eiendomsselskap KF, 21.06.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder

Vedlegg 1: Funksjons- og arealprogram skolebygg

Vedlegg 2: Funksjons- og arealprogram barnehagebygg

Vedlegg 3: Funksjons- og arealprogram omsorgsbygg

Vedlegg 4: Funksjons- og arealprogram idrettshaller