



TRONDHEIM KOMMUNE

Eierskapsenheten

PLAN FOR AREAL TIL OFFENTLIGE TJENESTER, ARBEIDSNOTAT

Tema	Muligheter for å spare areal gjennom samlokalisering, sambruk, høy tetthet og fleksibel bruk
Dato	12.12.2016
Fra	Ann-Margrit Harkjerr
Til	Styringsgruppa
Kopi	Arbeidsgruppa

Bystyresak 130/13, Erverv og finansiering av tomteareal til kommunens tjenester 2014-30.

I vedtaket i sak 130/13, Erverv og finansiering av tomteareal til kommunens tjenester 2014-30, heter det blant annet:

"Kommunen skal sørge for at tomter for nye bygg og anlegg for kommunens tjenester får en mer arealeffektiv utnyttelse. Alle nybygg og større rehabiliteringer skal vurderes med sikte på samlokalisering/sambruk for flere av kommunens tjenester/virksomheter. Det skal også vurderes høyere utnyttelsesgrad (tetthet og etasjetall) enn hva som tidligere har vært praktisert.

Kommunen skal søke samarbeid med andre aktører når dette er hensiktsmessig og økonomisk fordelaktig."

I saksframstillingen er det vist til følgende tiltak som kan redusere kommunens framtidige arealbehov:

1. Høyere utnyttelsesgrad (tetthet, byggehøyder)
2. Sambruksløsninger for ulike kommunale formål
3. Sambruksløsninger for kommunale og private formål
4. Tilbygg til eksisterende bygg/anlegg i stedet for nybygg på nye tomter
5. Rive og bygge nytt med høyere tetthet
6. Private bygger, kommunen leier og driver
7. Private bygger og driver, kommunen betaler drift.

Tiltak 6 og 7 vil ha liten betydning for arealbehovet og er derfor ikke drøftet i notatet. Det samlede antallet tomter til for eksempel barnehageformål vil ikke reduseres, selv om en del av disse i framtiden kan bli utbygd av private aktører.

I saksframstillingen til sak 130/13 heter det at det totale kommunale arealbehovet fram til 2030 sannsynligvis kan reduseres fra 1615 daa til 1255 daa gjennom en mer effektiv utnytting av arealene, altså en besparelse på 360 daa. Arealoppsettet omfatter også formål som ikke inngår i *Plan for areal til offentlige tjenester*, blant annet friareal, så tallene kan ikke brukes direkte.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 97 74 34 00

Telefaks:
+47

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: eierskap.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/eierskap/

For barnehager, skoler og HVS/ omsorgsboliger er det anslått en mulig arealreduksjon på til sammen 195 daa eller ca 27 %. Til grunn for dette ligger forutsetninger om større enheter og mer kompakte løsninger for barnehagene, at utvidelser av eksisterende skoleanlegg til en viss grad erstatter nybygg, og at HVS bygges som høyere og mer kompakte bygg. Det står også at tomtebehov for HVS kan reduseres ytterligere dersom det etableres fellesløsninger for eksempel med HVS over butikkareal. For idrettsanlegg har rådmannen anslått at arealbehovet kan reduseres med 30 daa, eller ca 10 %, ved at mindre anlegg for idrett bygges i tilknytning til sju nye skolebygg og at anleggene inngår som del av utearealet.

I *Plan for areal til offentlige tjenester* har vi gått mer konkret inn i mulighetene for å utnytte eksisterende anlegg bedre, og det viser seg at det ligger gode utvidelsesmuligheter i eksisterende anlegg. Samtidig ser vi at det i praksis ofte oppstår hindringer som kommer i veien for sambruksløsninger og vedtatte føringer for lokalisering av tjenester.

Gjeldende praksis og utfordringer

Størrelse og utnytting

Størrelsen på enheten har betydning for arealeffektiviteten, og det er derfor ønskelig å bygge relativt store enheter. Ved nybygg legges vedtatt areal- og funksjonsprogram til grunn, og vedtatte krav til uteareal har særlig betydning for tomtebehovet.

Utnyttingen kan økes noe ved at det bygges i flere etasjer, men fordi utearealet er dimensjonerende, er effekten begrenset. Sol- og skyggevirksomheter og tilpasning til omgivelsene vil gi føringer for høyder og utforming. Det er grunn til å se kritisk på løsninger for utendørs parkering, varelevering, renovasjon med videre, ettersom dette ofte er arealkrevende.

Tilbygg og nybygg på eksisterende tomter

I mange tilfeller vil det være bedre å utvide en virksomhet enn å opprette en ny. Eksisterende anlegg har ofte god lokalisering, og større driftsenheter kan være positivt i seg selv. En del eldre anlegg har lav utnyttelse, og det er mulig å oppnå høyere tetthet med utvidelser eller riving og nybygg. Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035 vil ha et særlig fokus på å vurdere muligheter for utbygging av eksisterende skoler.

Muligheter for utvidelser skal også vurderes ved planlegging av nye prosjekter. Det kan være gunstig å dimensjonere nye tomter slik at en framtidig utvidelse er mulig, selv om det medfører økte tomtekostnader på det aktuelle byggetidspunktet. St Olav hospital er et eksempel på at utvidelses- og ombyggingsmuligheter er lagt inn i strukturen.

Fleksibel disponering av kommunale tjenestebygg.

I planens opprinnelige navn er begrepet *fleksibel disponering av offentlige tjenestebygg* brukt. Dette innebærer at en skal vurdere løsninger som, i større grad enn det som er vanlig, åpner for ulik bruk, enten samtidig eller over tid. I nye, større utbyggingsområder får en ofte store topper i bestemte aldersgrupper. Det kan da være nødvendig å bygge anlegg som kan endre bruk over tid eller flyttes. Skolepaviljonger er et aktuelt eksempel, men en kan også tenke seg mer permanente løsninger der bygninger planlegges slik at de relativt enkelt kan endres for å tilpasse seg nye behov. Så langt har kommunen lite erfaring med slike løsninger.

Samlokalisering av tjenester

Samlokalisering av tjenester er ønskelig for at ulike tjenester skal dra nytte av hverandre, for å skape et mangfoldig miljø, og for at brukerne skal finne flere tjenester på samme sted og dermed spare transport. Samlokalisering vil være spesielt nyttig dersom det også gir mulighet for å sambruke areal, på en slik måte at arealbehovet reduseres.

Skolene er viktige som kulturbygg og møtesteder i bydelene. Skoleanleggene skal være en ressurs for nærmiljøene, og det skal legges til rette for at skolene kan brukes på kveldstid.

Nye barneskoler skal ha festsal og ungdomsskoler aula, med tilhørende kantinefunksjoner. For ungdomsskoler skal det vurderes om areal til fritidsklubber skal legges inn. (Bystyret 26.03.15, sak 33/15). Ved bygging av nye skoler skal det bygges fullverdige fleridrettshaller, og normalt også 7-er kunstgressbane (Bystyret 30.04.15, sak 50/15).

Trondheim kommune har eksempler på at barnehager er samlokalisert med andre tjenester eller boliger, og at arealer til en viss grad brukes av flere. De fleste barnehagene i Trondheim bygges likevel som frittstående bygninger. Sambruk begrenser seg oftest til at utearealet er tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid, og at deler av arealet regnes inn i tilliggende boligområdes uteromskrav. Flere barnehager er samlokalisert med skoler, men barnehagene har sine egne bygninger og utearealer. Dette gir marginale arealbesparelser, men kan være positivt for nærmiljøet og for familier med barn i både skole og barnehage.

Ved planlegging av helse- og velferdssentre skal sambruk og samlokalisering med andre funksjoner alltid vurderes, slik at tjenester sees i sammenheng. Hensikten med dette er god tomteutnyttelse og arealutnyttelse. Aktuelle tilleggsfunksjoner kan være sone for hjemmetjenesten, aktivitetstilbud for personer med psykisk utviklingshemming og liknende. Det er også aktuelt å se på sambruk med kulturarena. Videre vil nærhet til andre kommunale bygg, som barnehage, kunne gi gjensidig nytteverdi.

Med dagtilbud og bydelskafé er helse- velferdssentrene viktige møtesteder i lokalmiljøet. Nye HVS skal ha møterom /storstue med kapasitet for 100 personer og treningsrom med god takhøyde. Dette er rom som kan nyttes av flere og som er aktuelle for utleie.

Lokaliseringskriterier for ulike tjenester kan tale mot samlokalisering. Helse- velferdssenter bør ligge i eller nær et lokalsenter, mens barneskole og barnehage har større behov for nærhet til friareal og boliger. At behovet for de enkelte tjenestene oppstår til forskjellige tidspunkt kan også være en utfordring.

Sambruksløsninger for ulike kommunale formål

Sambruk av bygninger og tomteareal er viktig for å spare areal, både fra et ressurs- og miljøsynspunkt og på grunn av økonomi. Behov varierer over døgnet, og arealer kan ha en annen bruk på dagtid enn om kvelden. At arealer brukes over en lengre tidsperiode betyr mer liv og økt trygghet i et område, og sambruk kan skape kontakt og gi positive opplevelser og impulser.

Gjeldende praksis er at tjenesteområdene prioriterer sine prosjekter etter egne behov. Muligheter for å koble til andre funksjoner blir vurdert, men for det tjenesteområdet som skal finansiere tilleggsfunksjonene er det ofte en utfordring å skaffe budsjettmidler på riktig tidspunkt. Dette kan gjelde både investeringsmidler og ressurser til å drifte tjenesten eller aktiviteten som skal inn. Konsekvensen av dette var for eksempel at et ønsket og relativt rimelig kjellerlokale på Brundalen skole måtte utgå fra byggeprosjektet. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig tid i tidligfasen i prosjektene, slik at slike utfordringer kan løses.

Eksempler på samlokalisering og sambruk av bygg for kommunale tjenester.

Ladesletta helse og velferdssenter er samlokalisert med omsorgsboliger, dagtilbud for personer med psykisk utviklingshemming og Ladesletta barnehage. Enhetene har tett samarbeid gjennom hele året. Barnehagen kan bruke gymsalen, gå i sansehagen eller på kafé i HVS. Videre leies gymsalen ut til andre formål (idrett) på kveldstid. Prosjektet har gitt bare mindre besparelser av arealer knyttet til personal og administrasjon, så den største effekten er at barnehagen har god tilgang på ekstra arealer, samt positive relasjoner mellom tjenestene.

Mer informasjon finnes her:

<http://trondheim2030.no/2015/12/09/pa-ladesletta-helse-og-velferdssenter-er-det-omsorgsbolig-og-barnehage-i-samme-bygg/>

Tempe helse- og velferdssenter ble bygd i 2003. Senteret inneholder sykehjem, omsorgsboliger for eldre, dagsenter og botiltak samt bydelskafé, festsal for utleie, sonekontor for hjemmetjenesten, kontorer og treningsaler for fysio- og ergoterapi, kunstatelier, frisør og fotpleie. Kunstneren som leier atelierer betaler ikke husleie, men er forpliktet til å presentere sitt arbeide for brukerne av senteret. Dette kan skje gjennom ukentlig åpent atelier, utstilling eller på annet vis.

Gjørtlervegen barnehage (2006), er samlokalisert med helsestasjon og barne- og familietjeneste.

Gartneriet barnehage (2008) gir tilbud til 70 barn og er samlokalisert med avlastningsboliger med 8-12 avlastningsplasser.

Nardo og Nyborg barnehager er begge samlokalisert med skoler.

Sambruk av uteareal

Byfortetting og byvekst medfører sterk konkurranse om arealene, og også tilgjengelig grøntareal må utnyttes effektivt. Samtidig er det viktig å sikre at byen også i framtida oppleves som en grønn by med god og nær tilgang til grønne arealer. Ved å samle uteareal kan en få til store, sammenhengende områder som har større bruksverdi enn om alle har sitt eget areal. Et eksempel på dette er Rosenborg park. Iladalen er et annet eksempel på at uteareal er samla. Her hadde boligområdene rundt rekkefølgebestemmelser om barnehagetomt, ballplass med mer i Iladalen.

Samling av uteareal *kan* bety at noen får lengre avstand til friområdet, men samtidig kan området være bedre tilrettelagt, og en kan slippe konflikter mellom ballspill og nærliggende boliger. Uteareal for de minste barna må imidlertid ligge nær boligene.

Vi har flere eksempler på at tilgrensende friareal eller idrettsareal brukes som en del av skolens uteareal, og at deler av utearealene til barnehagen inngår i nye boligområders uteromsregnskap. Dette vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle, og det blir vanligvis gjort gjennom reguleringsplan. Områdets totale tilgang på grønnstruktur og uteoppholdsareal må vurderes i et overordna perspektiv. Gjennom *Plan for friluftsliv og grønnstruktur* er det utarbeidet kart som viser lokal tilgang til grøntområder og hvor viktige tilbud mangler.

Mer intensiv bruk av utearealene vil gi økt fare for brukerkonflikter og noen brukergrupper kan miste "sitt" tilbud i friområdet. Det vil også medføre økt slitasje, og høyere standard og økt vedlikehold kan derfor være nødvendig. God søppelhåndtering og tilgang til toalett er viktig i områder som brukes mye. Det bør vurderes om toaletter i offentlige bygninger kan gjøres tilgjengelige for de som bruker friområdene.

Tidligfasen i et prosjekt er avgjørende for å få til gode løsninger, både for organisering og utforming av områder og framtidig drift.

Eksempler på sambruk av uteareal.

Isvika barnehage: Her ble utearealet regulert slik at det disponeres av barnehagen på dagtid og er ordinært friareal utenom barnehagens åpningstid. Barnehagen tilfører aktivitet i et område som har lite annen aktivitet på dagtid, og friarealet har fått høy standard på bakgrunn av den økte bruken. På den annen side er arealet "opptatt" på dagtid, og kan for eksempel ikke brukes av andre barnehager som er på tur.

Nyborg skole: Her den grønne skråningen vest for skolen regulert til friområde, men den brukes også som uteareal for skolen. I reguleringsprosessen (2003) var det i utgangspunktet også foreslått sambruk mellom skolegård og lekeplass for boligområdet, men i den vedtatte planen dekkes boligenes behov for lekeareal på egen tomt.

Byåsen skole: Veiledende krav til utendørs lekeareal er ikke oppfylt på skolens eget område. Tilliggende friområde, som består av en kulle med noe flatere partier rundt, er en viktig ressurs for både skole og

barnehage. Det benyttes av begge institusjonene til mer eller mindre organisert aktivitet, og er samtidig tilgjengelig for allmennheten.

Rosenborg ungdomsskole: Her er bare et mindre areal rundt bygningen regulert til offentlig formål, og skolens behov for uteareal dekkes i offentlig friområde og gjennom leie av idrettsareal (kunstgressbane). Et evalueringsmøte om Rosenborg park ble gjennomført 31.01.15. Erfaringer med sambruk av uteareal var positive, men utfordringer med flere driftere trekkes fram som noe det bør arbeides videre med.

Sambruksløsninger for kommunale og private formål

Barnehager med boliger over er bygd på Rosenborg og Nedre Elvehavn. I Ilsvika er det næringsareal i 1. etasje under sykehjemmet. Ilsvika barnehage ble først etablert i første etasje i et næringsbygg. I 2015 ble barnehagen flytta til et bygg med boliger.

Argumenter som kan tale mot sambruksløsninger med private formål er:

- Vanskelig å samordne i tid
- Vanskelig å bli enig om ansvar, roller og kostnadsfordeling
- Forventninger om at kommunen skal dekkes en større andel av kostnadene
- Offentlige anskaffelsesregler
- Utfordringer mht seksjonering og tilskuddsordninger
- Mulig tap av momskompensasjon

Ut fra grunnene som er nevnt over, er det ofte enklest å velge bort løsninger med både kommunale og private funksjoner i samme bygg. Prosjekter med offentlige tjenester og private virksomheter eller boliger i samme bygning kan likevel ha store fordeler, både for å spare areal og for å skape urbane områder. Dette gjelder ikke minst ved utvikling av lokalsentre. Utvikling av attraktive lokalsentre med handel, offentlige tjenester og kulturtilbud fordrer aktiv samordning og prioritering av et felles prosjekt. For kommunen betyr det at muligheten for å bidra til å utvikle av lokalsentre må vektlegges ved valg av tomt og tidspunkt for realisering av prosjekter.

“Striperegulering”, der barnehage, skole eller helse- og velferdssenter er et av flere mulige formål, sikrer ikke at tomta er tilgjengelig for denne tjenesten, men rekkefølgebestemmelser kan sikre at tomta ikke brukes til andre formål før en alternativ tomt er funnet og avklart.

Samarbeidsprosjekter mellom offentlig og privat virksomhet kan realiseres på ulike måter. Det er nødvendig at begge parter ønsker en slik løsning og vil bidra til å lykkes. Det er også viktig at forutsetningene avklares på et tidlig tidspunkt. Dette gjelder blant annet forholdet til *Lov om offentlige anskaffelser*.

Eksempler på barnehager som er samlokalisert med boliger eller næring:

Nedre elvehavn barnehage (34 barn) ligger i 1. etasje på en boligblokk på Nedre Elvehavn. Barnehagen var en del av prosjektet *Barn i by*, som hadde til hensikt å få flere barnefamilier til å bosette seg sentralt. Prosjektet var ferdig i 2006. Barnehagen har relativt lite eget uteareal, men har tilknytning til et større inngjerdet uteområde i tillegg. Det er forutsatt at dette skal kunne brukes av andre også i barnehagens åpningstid.

Ilsvika barnehage (40 barn) flytta inn i nåværende lokaler i 2014. Tidligere lå barnehagen i et boligbygg, mens den nå holder til i første etasje i et rehabilitert næringsbygg. Utearealet ved bygningen er svært begrensa (ca 220m²), men barnehagen har et godt utstyrt, inngjerdet uteareal ved sjøen (ca 850 m²). Dette arealet er regulert til kombinert formål friområde/barnehage, og fungerer også som friareal for boligområdet. Erfaringene er at dette kombinasjonsformålet har fungert godt.

Festningen barnehage (62 barn) ligger i sokkel og 1. etasje i et leilighetsbygg i Rosenborg park. Prosjektet var ferdigstilt i 2009. Barnehagens uteareal var forutsatt delt i to deler, 1100m² inngjerda areal i direkte tilknytning til barnehagen og 1100m² inne i friområdet. Dette arealet skulle også gjerdes inn, men samtidig

være tilgjengelig for allmennheten. Barnehagen var planlagt for 28 små og 40 store barn. (Arkivsak 07/42593). Utearealet i tilknytning til barnehagen ble mest brukt, og dermed utsatt for sterk slitasje. I ettertid er området noe utvida. Erfaringene fra dette prosjektet er at det er ønskelig å samle utearealene ved barnehagen, slik at barna slipper å gå utenfor inngjerda arealer for å komme dit. Erfaringene er altså noe annerledes her enn på Ilsvika, men situasjonen er også forskjellig. På Ilsvika er hoveddelen av arealene samla i friarealet, slik at barnehagen må gå dit. Festningen barnehage har en stor andel uteareal på egen tomt, og de litt mer perifere arealene er blitt mindre brukt. Dermed ble det stor slitasje på de nærmeste arealene.

Erfaringer fra verksteder

For å øke kunnskapen og motivasjonen rundt samlokalisering, sambruk og fleksible løsninger er det i forbindelse med planarbeidet arrangert to verksteder, en med hovedfokus på bygninger og en med hovedfokus på uteareal.

Verksted om sambruk av areal og bygninger, 29.10.2014.

46 personer deltok, og de fleste var fra Trondheim kommune. Første halvdel av dagen ble brukt til innledninger, blant annet om Åsheim skole, som i særlig stor grad brukes av lokalmiljøet på kveldstid, Ladesletta HVS og barnehage, kunstneratelier på Tempe HVS og videregående skoler som samfunnshus.

I gruppearbeidet ble det pekt på mange gode argumenter for samlokalisering, sambruk og fleksible løsninger, og en rekke prosjekter både fra Trondheim og andre steder ble trukket fram. Likevel viste diskusjonen i gruppene at det er mange utfordringer. Praksis viser at vi ofte er mest opptatt av egen sektor, og at det er manglende samordning i budsjettet. Midler kommer på forskjellig tidspunkt, og evnen til å omprioritere mellom sektorer er dårlig. Dette vanskeliggjør fellesprosjekter både internt i kommunen, og der det er aktuelt å samarbeide for eksempel med fylkeskommunen. Det ble pekt på at langsiktig planlegging på tvers av sektorene er utfordrende. Uklare roller, mangelfull dialog med politisk nivå, forhold til framtidig bruk og drift og for få møteplasser på tvers av sektorer og enheter ble også trukket fram.

For å lykkes med samlokalisering, sambruk og fleksible løsninger er det nødvendig med bedre samordning på rådmannsnivå, mer helhetlig budsjettering og bevisste omprioriteringer mellom sektorer. Tidligfasen i prosjektet er viktigst, og det må være større fokus på programmering og innhold i prosjekter. Organisering av prosjekter, prosesser og ikke minst bedriftskulturen må i sterkere grad enn i dag (oktober 2014) innrettes på felles løsninger og prosjekter. Midler til driftsfasen må avklares i planleggingsfasen.

Arbeidsmøte om Rosenborg park 30.1.2015.

Formålet med møtet 30.1.15 var å drøfte hvordan området Rosenborg park fungerer i praksis, for å få kunnskap som kan brukes i arbeidet med videre strategi for samlokalisering av offentlige tjenester og sambruk av grønne områder. Rosenborg park ble valgt som eksempel fordi sambruk av utearealene var en bærende idé da området ble planlagt.

Ideene bak Rosenborg park

I Rosenborg park er bebyggelsen organisert rundt et felles friområde med en akse fra Islandshaugen til Festningen. Friområdet er både uteareal for beboerne, skolegård for ungdomsskolen og uteareal for barnehagen, og det er åpent for alle.

Arbeidet med utvikling av Rosenborg park ble starta i 2001. Reguleringsplanen ble vedtatt i Bystyret 7.5.03 og revidert 24.6.04 etter klagebehandling hos fylkesmannen. I planen er det lagt til rette for omlag 450 boliger, ungdomsskole, barnehage, helse- og omsorgssenter, idrettsbaner og noe næring. Ungdomsskolen, helse- og omsorgssenteret og idrettsbanene var allerede i området fra tidligere.

Det som er annerledes på Rosenborg enn i de fleste andre boligområder, er at ungdomsskolen ikke fikk sitt eget avgrensa uteareal. "Skolegården" er en del av det store offentlige grøntdraget. Dette var nødvendig for at ideen om det gjennomgående grøntdraget skulle bli realisert. I tillegg leier skolen en del av kunstgressbanen øst for skolen for å få tilstrekkelig uteareal. Det var også uvanlig at barnehagen ble bygd som første etasje i en boligblokk, og at deler av barnehagens uteareal er offentlig tilgjengelig også i den tida

barnehagen er åpen. Barnehagens uteareal er delt i to deler, 1100m² inngjerda areal i direkte tilknytning til barnehagen og 1100m² inne i friområdet. Dette arealet er også gjerda inn, men samtidig tilgjengelig for allmennheten. Barnehagen var planlagt for 28 små og 40 store barn. Idrettsbanene i området ble beholdt. Bygging på grusbanen var vurdert, men ble frafalt.

Erfaringer med Rosenborg park

Det er mange små leiligheter og lite barn i området. Beboerne bruker derfor friområdet lite, det er mer brukt av andre. At barnehagen bruker utearealene gir sosial kontroll og hindrer uønska atferd. Det er godt samarbeid mellom ungdomsskolen og barnehagen. Ungdommene synes det er hyggelig å snakke med småbarn. Forholdet mellom barnehagen og beboerne i leilighetene i samme bygg er godt. Bydelskafeen i omsorgssenteret brukes av mange.

Det store, sentrale grøntområdet er en viktig ressurs, alle får mer enn de har i utgangspunktet. Det har vært noen konflikter, men de fleste har positive erfaringer. Folk kan møtes på tvers av generasjoner, og mye folk gir trygghet og lite hærverk.

Uklart vedlikeholdsansvar og ønske om en mer samordna drift av området nevnes av alle gruppene. Dette er en utfordring både sameiene og kommunen bør se videre på. Flere søppelkopper og benker i friarealet og nær skolen ønskes. Dette kan hindre at elever trekker inn i de private arealene nærmest boligene. Bedre tilgang til toaletter på kveldstid var også et ønske.

Som lærdom for framtidige områder trekkes det fram at offentlige tjenester, boliger og næring sammen er bra, og at det er positivt med et stort, sammenhengende grøntområde, med siktlinje og variert tilrettelegging. Sambruk av utearealer betyr mye folk i området, noe som skaper trygghet og hindrer hærverk. Variert leilighetssammensetning er viktig for å få mer aldersspredning i beboergruppa. Leiligheter i 1. etasje bør dessuten ha direkte utgang til bakken.

Fra barnehagens side ble det pekt på at oppdelingen av utearealet ikke har fungert etter hensikten, og det har blitt nødvendig å gjerde inn et noe større areal nærmest barnehagen.

Hvordan områdene skal driftes må tenkes grundig gjennom, for eksempel hvilke gangforbindelser som skal ha vintervedlikehold. En mer felles drifting er ønskelig. Reguleringsplanen bestemmer i stor grad hvordan et område skal driftes i framtida, og det er viktig at dette får nok oppmerksomhet i planfasen. Flere benker, søppelkopper og tilgang til toalett er viktig der en ønsker at folk skal oppholde seg. Barnehager må ha tilstrekkelig uteareal nær barnehagen, slik at de fungerer på de tidene der det er lav bemanning.

Oppsummering

Tidligfasen i prosjektene er avgjørende, og det må på et tidligst mulig tidspunkt avklares om samlokalisering med andre offentlige tjenester, idrettsanlegg eller private formål er aktuelt. Mulige gevinster i å sambruke areal skal synliggjøres, og praktiske eller formelle hindringer som prosjektet kan møte skal kartlegges, slik at dette er en del av beslutningsgrunnlaget.

Mulige fellesløsninger for drifting av anlegg må drøftes tidlig i prosessen. Dette gjelder for eksempel der skoler eller barnehager grenser opp mot et friområde, og der sambruk av uteareal og eventuelt også toaletter er aktuelt. Moderne renovasjonsløsninger, spesielt mobilt avfallsug kan spare mye areal (enklere å planlegge for tømming)

Arealer som inngår i vanlig drift på dagtid, men som ellers kan brukes av andre utenom driftstid, skal plasseres og utformes slik at de kan benyttes uten at hele bygget må holdes åpent. Kjellere er et verdifullt tilleggsareal, og kommunale prosjekter bør normalt bygges med kjeller.

