



J.post ID: 21/94413

DEL TO – MER OM SAKEN

DEL TO – MER OM SAKEN

Behovsanalyse for subsidiert utleie av lokaler til kultur og frivillighet i Bærum

Kommunedirektøren oppsummerer her i del 2 av saksfremlegget:

1. Erfaringer fra andre kommuner
2. Befaring Levre og Bekkestua barneskoler med Bærum Kulturråd
3. Elektronisk spørreundersøkelse om kartlegging av lokaler til kultur og frivillighet
4. Oversikt kommunale lokaler og bygg som brukes til kultur og frivillighet
5. Bærum kommune: Utlån og utleie av lokaler i barnehager og skoler og dagens praksis for utlån/-leie av fritidssentre, skoler og barnehager

1. Erfaringer fra Oslo, Asker og Drammen kommuner

Oslo

Oslo har en egen forskrift som skal bidra til at frivillige organisasjoner sikres tilgang til kommunale lokaler gratis eller til selvkost, etter skoletid og på tidspunkter hvor kommunen ikke har behov for å disponere lokalene til egen virksomhet.

https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/lokaler-og-uteomrader-til-lan-og-leie/skolelokaler-til-lan/?fbclid=IwAR3GeAvHaXvBgkn2MrZnKIQSEreD5cgSX9KKnRiA4_hOPkL83XO4q-Mx6L8

Ulike typer frivillige organisasjoner med lokal forankring i Oslo som kan låne skolelokaler gratis:

- Frivillig organisasjon som tilbyr aktiviteter til elevene ved den aktuelle skolen.
- Lokal eller byomfattende organisasjon som tilbyr aktiviteter for barn og unge under 25 år.
- Idrettslag som tilbyr aktiviteter i gymsal for barn og unge under 25 år eller trening for psykisk utviklingshemmede uansett alder.
- Opplysningsorganisasjon som oppfyller kravene i voksenopplæringsloven.

Mot betaling kan frivillige organisasjoner som tilbyr andre aktiviteter enn det som er beskrevet ovenfor, låne skolelokaler mot dekning av driftskostnader, dvs deler av skolens utgifter til tilsyn,

renhold og drift. For skoler i Prosjekt Meråpen skole har Oslo kommune en digital søkeløsning. Se lenken over.

Priser for skolelokaler i Oslo til selvkost skoleåret 2019/2020:

Priser for utleie:

- Rom inntil 100 kvm: kr 43 per time.
- Spesialutstyrte arealer/rom fra 100-400 kvm: kr 162 per time.
- Rom over 400 kvm/hele skolen: kr 480 per time.

Priser for etableringskostnader ved avtaleforhold:

- Kr 970 per avtale, ved avtaler for deler av eller hele semester.
- Kr 493 per avtale, ved avtaler for engangsutleie for kveld eller helg.

Pris for tilsynsvakt:

- Kr 260 per time inkludert sosiale kostnader.

Pris for ekstra renhold:

- Kr 310 per time inkludert sosiale kostnader.

Asker

Frivillige organisasjoner, idrettsklubber, kulturaktører, grupper og privatpersoner kan søke om å låne gratis eller leie kommunale lokaler og arealer. Det er ulikt praksis på tilsynsvakter i nye Asker kommune og tidligere Røyken og Hurum kommune.

Asker kommune praktiserer subsidiering ved gratis utlån av lokaler til kultur og frivillighet. Ved lån av lokaler utenom ordinær åpningstid påløper utgifter til renhold.

Asker kommune har delvis digital booking for ca. 10 prosent av berørte lokaler. De har under utvikling nytt system for digital booking.

Drammen

Drammen kommune har skolelokaler og uteområder til utleie og gratis lån. Skolene i Drammen er aktivitetssentere for bydelene. Frivillige organisasjoner, inkludert kultur og andre ikke-kommersielle tiltak i nærmiljøet kan låne lokaler på ettermiddager og i helger. Drammen kommune tilbyr en digital bookingtjeneste for skolelokaler.

Priser Drammen

I Drammen er det to samfunnshus, Folkets hus og Knutepunkt Fjell. Et eksempel på priser er Nedre Eiker samfunnshus:

- Storesal inntil 370 personer, kr 700 pr. time
- Lillesal inntil 90 personer, kr 350 pr. time
- Bruk av kjøkken pr. gang, kr 460
- Heldagsarrangement (kommersielt) kr 18 000
- Heldagsarrangement (Storesal, Lillesal og kjøkken) kr 15 000
- Heldagsarrangement (Storesal og kjøkken) kr 10 000
- Heldagsarrangement (Lillesal og kjøkken) kr 5000
- Langtidsleie (minimum 1 uke, pris per dag) kr 3000
- Markering til alternative trossamfunn - gratis
- På manglende opprydding utover signert kontrakt og hvor det er behov for ekstra renhold påbeløper et ekstra gebyr på kr 3 440. Renhold av gulv og toalett er inkludert i leieprisen.

2. Befaring Levre og Bekkestua barneskoler med Bærum Kulturråd

Det ble 6.11.20 gjennomført en befaring med Bærum Kulturråd til to nye barneskoler, for å se hvordan det i praksis er tilrettelagt for at frivillige organisasjoner kan øke sin bruk av lokaler på skoler. Bærum Kulturråd oppsummerer befaringsen slik:

«Bærum Kulturråd var fornøyd med at deres innspill samt deltagelse på møter med kommunens eiendomsavdeling viste at mange av rådene og innspillene fra Bærum Kulturråd var tatt til følge. Bærum Kulturråd har meldt inn at det bør foretas en evaluering når et skolebygg står ferdig. Bærum Kulturråd ønsker å være med i en slik evalueringsprosess. Det var spennende å se hvordan det var tilrettelagt for skolen som samfunnshus der frivillige kultur-organisasjoner kan låne lokaler til deres ulike virksomhet.

Skolekorpene som øver på skolene, har gitt tilbakemeldinger til Bærum Kulturråd at de er meget godt fornøyd. På befaringsen ble det vist til noen praktiske utfordringer ved sambruk, og de vet vi eksisterer. Det var enighet om at disse lokalene må lånes ut og brukes – ikke stå tomme etter skole og SFO tid.

Begge skoler har rektorer som var meget positive til utlån. Viktigheten av en positiv rektor kan ikke undervurderes. En rektor må få insentiver til å åpne opp skolen for nærmiljøet og ressurser må avsettes til dette viktige arbeidet. Samhandling må prioriteres. Kommunen ønsker at kulturen skal være en sentral kraft i den videre stedsutviklingen med ønske om å bygge en effektiv infrastruktur.

Skolene i Bærum er tilgjengelig for det frivillige kulturliv mandag til torsdag fra 17:00 til 21:00 i skoleåret hvor rektorene har ansatte tilsynsvakter. Nattlåsen/alarmen settes på 22:00. Det er ikke tilgang i skolens ferieuken og begrenset tilgang under eksamen.

Det frivillige kulturliv ønsker økt tilgang gjerne 24/7 og at nattlåsen settes på 23:00. (I prinsippet er skolen kun åpent 50 prosent av året.) Faste låntagere må få opplæring samt rapportere på samme måte som dagens tilsynsvakter slik at behovet for betalte tilsynsvakter reduseres. Digitalt reservasjonssystem innføres og digital tilgangskontroll innføres på romnivå slik at låntager kun får tilgang til «godkjente» områder i tråd med behov.

Lokalenes egnethet. Spesialrom må være bygget for det de skal brukes til. Rom hvor det skal utøves musikk må følge NS 8178 (ISO/DIS 23591 forventet vedtatt i 2021 og vil kunne erstatte NS 8178). NS 8175 dekker ikke musikalsk utøvelse.

Utlån av øving, nærlager, fremføringslokaler. Frivillig kulturliv må tilbys gratis lokaler i sitt naturlige nærmiljø med «selvbetjente» tekniske løsninger. Det foregår en profesjonalisering i det frivillige kulturliv hvor stadig flere instruktører er lønnet og har det som levebrød. Dette øker ressurskravet. Korps trenger nærlager på samme nivå som idretten i idrettshallene».

3. Elektronisk spørreundersøkelse om kartlegging av lokaler til kultur og frivillighet

I samarbeid med Bærum Kulturråd ble det besluttet å kartlegge alle lokaler i Bærum som det frivillige kulturliv bruker til øving og fremføring. Kartleggingen baserte seg på et kartleggings skjema/spørreundersøkelse utarbeidet av Kulturalliansen, en sammenslutning for frivillige kulturorganisasjoner stiftet i 2016.

Undersøkelsen gjelder frivillige kulturorganisasjoner som har tilgang til lokaler i Bærum. Undersøkelsen ble besvart av nesten 100 kulturorganisasjoner med vurdering av 149 rom i kommunale bygg.

Undersøkelsen viser følgende, kort oppsummert:

De fleste svarer at de er godt fornøyd med tilgang til rommene. De fleste organisasjonene har et langt liv bak seg i lokaler hvor de føler seg som hjemme og har tilhørighet. På en skala fra 1 (meget misfornøyd) til 5 (meget fornøyd) er svaret 4,0.

Forbedringsområdene går først og fremst på akustikk, ventilasjon, varme og nærlager. Når det gjelder lysforholdene er det noen ulikheter i svarene mellom de ulike lokalitetene. Det er kjørt en kryssanalyse og svarene viser at brukerne er fornøyd med lysforholdene i rommet. Totalscoren på dette spørsmålet i kartleggingen er 3,5.

Det er lydforhold/akustikk i rommene som kommer dårligst ut. Totalscoren på dette spørsmålet i kartleggingen er 2,8. Ventilasjon og varme i rommene kommer dårlig ut med en totalscore i kartleggingen på 2,9.

Annet som blir kommentert gjelder:

Mange rektorer er opptatt av å legge forholdene til rette for at barn/unge i nærmiljøet skal få en fin oppvekst. For enkelte er det en stor utfordring å finne erstatningslokaler når skole eller kirke skal ha egne arrangement. Mange av respondentene skriver at de har utfordringer med tilgang til seminarer i helger og i ferietid. I det siste har det også kommet frem at flere blir belastet med store utlegg til tilsynsvakter og husleie.

Det uttrykkes også en utfordring med å få tilgang til/finne egnede fremføringsarenaer. Kapasiteten i Bærum Kulturhus er sprengt og for mange er dette også et for kostnadskrevenende sted for fremføring. Det uttrykkes også at for enkelte familier kan billettpriser for å se egne barns fremføringer være økonomisk belastende.

Kartleggingen viser at det er ulikheter mellom kommunens bygg, men at det også er gjort store kvalitetsforbedringer i nyere skolebygg med tanke på tilrettelegging for det frivillige kulturliv.

Denne spørreundersøkelsen gjelder frivillige kulturorganisasjoner som har tilgang til lokaler. Det er også mange frivillige kulturorganisasjoner som mangler egnede lokaler. Det har i flere år vært utfordrende for f.eks. teatergrupper å finne egnede lokaler for faste øvinger og lager uten å måtte rigge opp og ned. Et bygg som vil dekke noe av dette behovet for teatergrupper er J.A. Lippestads vei 8 (tidligere Gamle Voksenopplæringen) på Emma Hjort som er klar til bruk i mai 2021. Bygget har fått en enkel tilpasning og vil dekke behovet for øving, lager og verksted. Lille Scene er pusset opp og ble gjenåpnet til bruk høsten 2020. Sandvika teater står for tur for oppussing, men er satt på vent i forbindelse med salg og ny eier av Brambani kvartalet. Høvik skolevei 12, Gamle Folkets hus, renoveres og kan igjen tas i bruk for kulturformål i 2022.

4. Oversikt kommunale lokaler og bygg som brukes til kultur og frivillighet:

Det er laget en tabell på kommunale lokaler og bygg unntatt skolebygg og fritidsklubber som brukes til kultur og frivillighet pr. mai 2021.

Eiendom	Formål	Bruker	Arealbruk – brutto areal kvm	Kommentar
Bærum Kulturhus	Kultur	Teater	7229	
Sandvika Teater	Kultur	Teater	3066	
Lille scene	Kultur	Teater	232	
Stabekk Kino og Kulturhus	Kultur	Kulturhuset Stabekk Kino	1815	
Bærum Bibliotek – Bekkestua <ul style="list-style-type: none"> • Eiksmarka • Høvik bibliotek • Sandvika • Rykkinn 	Kultur	Bibliotek	5347 210 216 1800 422	Leide lokaler Entra
Borgen, Emma Hjort	Kultur	Atelier/utstilling/salg og teatergruppe	1129	Leies ut til 10 kunstnere og en teatergruppe
J.A. Lippestads vei 8 (Voksenopplæringen)	Kultur	Amatør teatergrupper		
Løkkehaven	Kultur	Bærum Arbeidssenter Bærum frivillig-sentral	549	Butikkutsalg/Atelier/Utstilling
Fornebu S	Kultur	Frivilligsentral		Leide lokaler
Glassverkveien 34	Kultur	Kunstner	598	Atelier/utstilling/salg
Sjøholmen	Kultur	Kulturnæring	1757	Atelier/utstilling/salg
Solbakken, Emma Hjorts vei 50	Kultur	Dissimilis kompetansesenter	850	Tilrettelagt undervisning innen musikk mm
Vestre Hauger gård, låven	Kultur	Bakgården	1322	Lager
Høvik Folkets hus	Kultur	Tomt bygg	224	Må total rehabiliteres og bruk avklares
Kalkovnen på Slepanden	Kultur	Museum	64	Nyoppusset
Bjørnegårdsvingen 27		Natur-, vei og miljøforvaltning	279	Klekkeriet - fiskeoppdrett
Sopelims Kroken 26	Kultur	Kunster	50	Innleid lager til kunstner
Presterud gård	Kultur		449	Under oppussing.
Wøyen gård	Kultur HESO	Bærum arbeids-senter, Husflid, Speiderforbund, Birøkterlag, radioamatører	4952	

5. Bærum kommune: Utlån og utleie av lokaler i barnehager og skoler og dagens praksis for utlån/-leie av fritidssentre, skoler og barnehager

Skoler og barnehager utgjør en betydelig andel av kommunens bygningsmasse. I tillegg til ordinær tjenstedrift benyttes byggene av blant annet korps, speidere, konfirmasjoner, bursdager, frivillige, idrettslag, valg, loppemarkeder og bridgeklubber. Overordnede styringsdokument uttrykker en tydelig forventning til ytterligere økning av utnyttelsesgrad.

Bærum kommune skal benytte arealene smartere og fremtidsrettet, noe som innebærer blant annet mer bruk og sambruk/ samlokalisering.

I dagens praksis er alt ansvar for utlån og utleie lagt til tjenesteleder. Det er også tjenesteleder som har ansvar for å tilsette og følge opp lokal tilsynsvakt ved skolene. Det betyr eksempelvis at den enkelte rektor på en skole har ansvar for å inngå utlånsavtaler og følge opp spørsmål og eventuelle utfordringer som måtte være knyttet til den enkelte instans som låner eller leier lokaler. Dette betyr også blant annet sikring av nødvendig informasjon innen brann, at det informeres om ordensregler, og at en tilsynsvakt er til stede under leieforholdet.

Tilsynsvakt har sin arbeidstid stort sett fra 17.00- 21.45 i ukedagene mandag til torsdag og noe kortere tilstedeværelse på fredager på noen skoler. Tilsynsvaktene følger skoleåret og jobber ikke helg eller skolens ferier. Det betyr at det ikke er noen ordening for tilgang og tilsyn i skoleferien. De siste to årene har imidlertid dette ansvaret blitt tillagt Eiendom med koordinering og oppfølging ved driftsvaktmestere.

Økt bruk av kommunale lokaler er ønskelig. Bygningene representerer store investeringer og bør utnyttes mest mulig effektivt. Økt bruk gir økte kostnader i form av økt energibruk (ventilasjon, lys, varme), renovasjon og renhold. I tillegg er det økt fokus på smittevern, som kan bidra til økte kostnader innen renholdstjeneste. Økt utlån og utleie medfører også økt slitasje. Videre er det også tilfeller av hærverk. Ansvarsforhold i slike tilfeller er per i dag uklare.

Oversikter for skole viser et bilde av fullt belegg på gymsaler, musikkrom og andre såkalte spesialrom ved skolene. Videre har Kulturskolen aktiviteter i en del ordinære klasse- og grupperom på skolene. Det er imidlertid god kapasitet til økt utlån ved kommunens barneskoler og et stort potensiale ved ungdomsskolene. I tillegg kommer barnehagene. Hittil har flest aktører ønsket lokaler i barneskolene, men det er grunn til å tro at dette handler mest om vane og tradisjoner. Det er også et uttrykt ønske om økt frivillighet knyttet til flere aktiviteter for ungdom. I den forbindelse kan ungdomsskolene by på gode fasiliteter tilpasset målgruppen.

Fritidssentrene, skoler og barnehager lånes ut gratis til rusfrie arrangementer, fortrinnsvis arrangement for barn og ungdom og brukere fra nærmiljø/nærmiljøarrangement. Tjenestestedets aktivitet prioriteres før utleie. Leietaker må avtale med utleier hvordan tilsynet skal gjennomføres, om nødvendig betales for tilsynsvakt.

Fordeling av ledig tid på skolene fordeles av den enkelte skole etter følgende prioritering:

1. Skolens eget behov.
2. Aktiviteter med tilskudd etter Lov om Voksenopplæring.
3. Aktiviteter i regi av skoleidretten, lag og foreninger (korps, kor, orkester, ansatte og elev foreninger med mer)
4. Barne- og ungdomsarbeid i regi av frivillige lag og foreninger i Bærum.
5. Andre fritidsaktiviteter i regi av frivillige foreninger og lag i Bærum.
6. Kommersielle interesser og privatpersoner.

Humanitære/sosiale organisasjoner/frivillige får låne møtelokaler gratis/reduisert pris. Følgende lokaler prioriteres til slik bruk når disse ikke er i bruk av primærformålet eller er tildelt andre brukere: Alle seniorsentre, skoler, barnehager, ungdomssenter, Arena Bekkestua, møterom i Kommunegården, Løkkeåsveien 2, Bekkestua bibliotek foredragssal og møterom. Utleie av kommunale lokaler og anlegg til ikke-kommersielle innenbygds lag, særkretser, tjenestesteder i Bærum kommune, samt private og fylkeskommunale skoler skjer etter prisliste kommunale tjenester, senest vedtatt for 2020. For utleie utenom utleieobjektets normale åpningstid påløper ekstrakostnader i henhold til særskilt avtale.

Et eksempel på utleie i kategori 2 er Gyssestad gård

I sak til MIK 053/19 – Gyssestad gård – atelier for kunstnere, ble det vedtatt at utleie av atelier vil skje på subsidierte vilkår, for å gi kunstnere i Bærum rammer som skal styrke grunnlaget for skapende og utøvende kunst, og å videreutvikle et levende kunst- og kulturmiljø. Det er 19 leietakere innen kulturnæring pr. 1.1.21.

Tilgjengelige lokaler er delt inn i kategorier etter størrelse og fasiliteter, lyst ut offentlig og det inngås tidsbegrensede leiekontrakter.

Subsidiert pris pr. kvm er kr. 1.250,- eks mva. Samtlige leietakere på Gyssestad er ikke mva pliktige. Leietaker betaler hverken felles- eller energikostnader (estimert til 400 kr pr. kvm), og et fellesareal fremleies, hvor inntekten går til driftskostnader som renhold ol.

Markedsleie for lokalene på Gyssestad er av Eiendom estimert til kr. 1.200 – 1.400 pr. kvm eks mva. + felleskostnader og energi.