

PA 0502

AREAL OG VOLUM

Innholdsfortegnelse

1	Generelt.....	3
2	Arealnormen på 23m ² pr ansatt.....	3
3	Areal- og volumoppsett	5

1 Generelt

Denne veiledningen gir generelle retningslinjer for hvordan de prosjekterende (PG) skal forholde seg til areal og volum i statlige byggeprosjekter.

Generelt for areal og volumberegninger gjelder alle relevante norske standarder utgitt av Standard Norge, herunder NS 3940 Areal og volumberegninger og Kommunal- og Moderniseringsdepartementet's veileder for Grad av utnyttning, beregning og måleregler.

I tillegg til relevante norske standarder omhandler PA 0502 en beskrivelse av:

- Arealnormen på 23m² pr ansatt og hvordan PG skal tolke og rapportere på denne.
- Areal og volumoppsett som underlag for kostnadsberegninger, investering og FDVU kostnader og husleieberegninger.

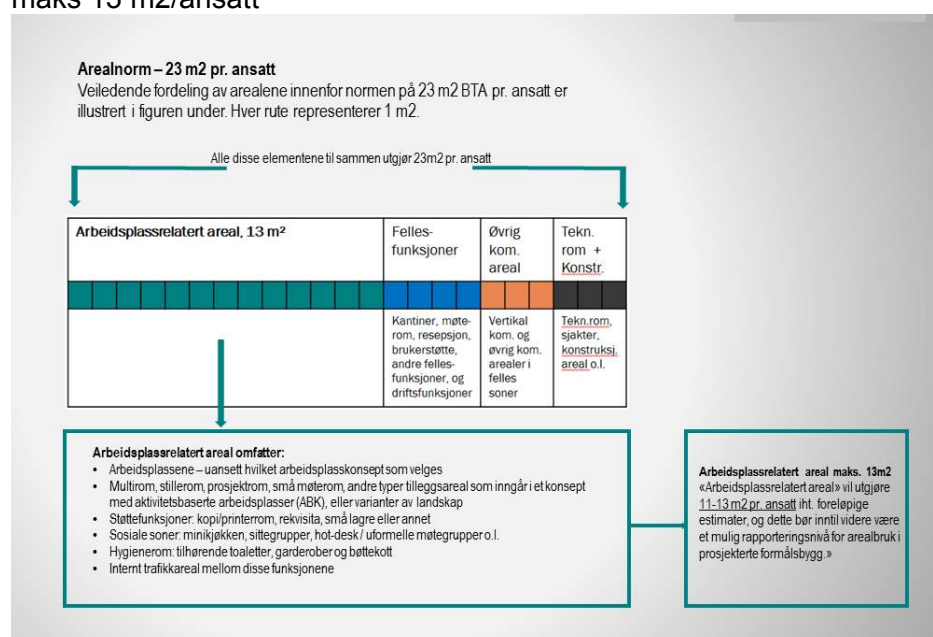
2 Arealnormen på 23m² pr ansatt

PG skal utarbeide en oversikt som viser «arbeidsplassrelatert areal» i prosjekter der arealnormen på 23 m² er aktuell. Dette som underlag til Statsbyggs rapportering til Kommunaldepartementet.

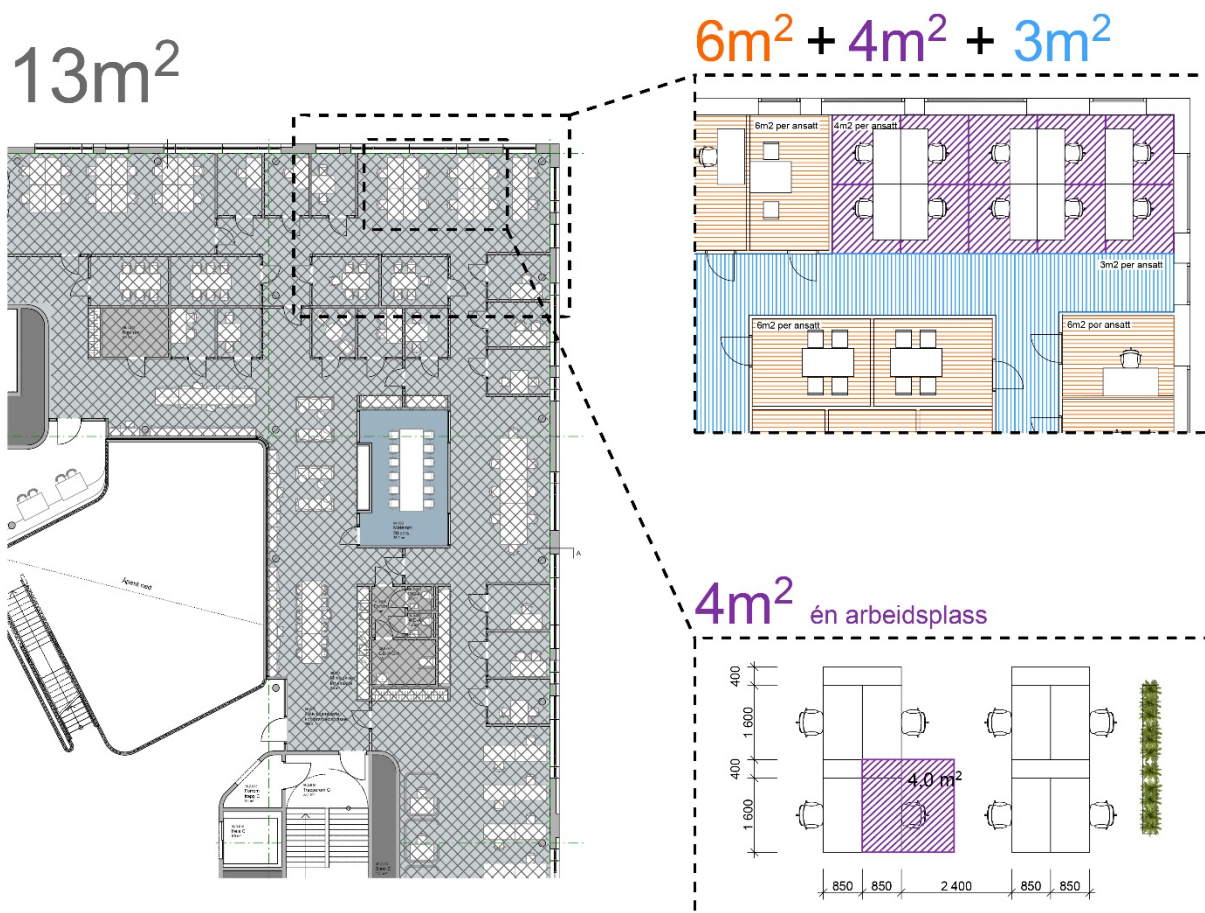
Arealnormen på 23 m² BTA pr. ansatt er fastsatt i *Rundskriv H-2/16 fra KMD* (sist endret 13. januar 2017), med bakgrunn i *Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor* (20. januar 2012), der det ble åpnet for å knytte konkrete arealnormer til instruksen.

Anvendelsesområde

Normen på 23 m² BTA er beregnet på kontorbygg. Den kan ikke uten videre benyttes til rapportering av areal per ansatt i formålsbygg. Dette fordi arealer utover de arbeidsplassrelaterte, som for eksempel laboratorier og undervisningsrom, vil variere stort fra prosjekt til prosjekt. Derfor må en rapportering knyttet til arealnormen begrense seg til arbeidsplassrelatert areal på maks 13 m²/ansatt



Eksempel på hvordan arbeidsplassrelatert areal beregnes:



Arbeidsplassrelatert areal er summen av arbeidsplass (ca 4m²), støtterom (ca 6m²) og tilhørende trafikksareal og andre støttefunksjoner (ca 3m²).

13m² Viser arbeidsplassrelaterte arealer med støtterom i tilknytning til arbeidsplassen (støtterom som multirom/stillerom, sosiale soner, prosjektrom, små møterom, kopi/printrom, rekvisita, små lagre, uformelle møtegrupper, toaletter, garderober og bøttekott samt internt trafikkeareal mellom disse funksjonene).
 = ca. 13,0m² pr. ansatt.

6m² Viser arbeidsplassrelatert areal med støtterom i direkte tilknytning til arbeidsplassen (støtterom som multirom/stillerom og sosiale soner).
 = ca 6,0m² pr. ansatt.

4m² Viser arealet til en arbeidsplass med arbeidsbord, arbeidsstol og oppbevaring.
 = ca. 4,0m² pr. ansatt.



Viser støtteareal som toaletter, garderober, bøttekott og internt trafikkareal.
= ca. 3,0m² pr.ansatt.

3 Areal- og volumoppsett

Behov for areal – og volumoppsett er viktig som underlag for kostnadsberegninger, investering og FDVU kostnader og husleieberegninger.

PG skal etter samråd med byggherren utarbeide areal- og volumoppsett herunder dokumentere at oppgitt areal er i henhold til NS3940 Areal og volumberegninger og denne veilederen.

PG skal delta i areal- og volumgjennomgang av tegninger og BIM-modell, herunder redegjøre for arealutvikling og årsaker til dette. Henviser til Statsbyggs BIM manual.

Endelig areal- og volumoppsett skal ferdigstilles når bygget får ferdigattest og før sluttoppgjør for byggekontrakter.

Eks på areal- og volumoppsett

BTA*	X m ²
Overbygd areal	X m ²
Ikke målverdig areal som er kostnadsdrivende.	X m ²

*BTA differensieres mellom nybygget, rehabiliteringen, ombyggingen der dette er aktuelt.

Følgende sjekklister skal være gjennomgått:

- Er Arealberegningen ihht NS 3940? Er sjakter og «døde» arealer medtatt?
- Er volum med reduserte takhøyder medtatt? Eks. tekniske rom, kulverter redusert til under 1.9 m.
- Alle volum over normal takhøyde (over 3 m)
- Er alle relevante kostnadsdrivere tatt med? Overbygd areal eller bygningselementer relatert til utomhus?
- Er BIM modellen modellert riktig ihht gjeldende Statsbygg's BIM manual slik at alle oppgitte areal- og volum er riktige?