



## Saksframlegg

### Vedlikeholds og investeringsplan for kommunal bygningsmasse år 2010. Plan for HMS.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla arbeidsmiljøutvalg	6/09	08.12.2009
Overhalla formannskap	102/09	08.12.2009
Overhalla kommunestyre	91/09	22.12.2009

#### Rådmannens innstilling

1. Vedlikeholds budsjettet for år 2010 for den kommunale bygningsmassen tas til etterretning.

2. Investerings tiltak som prioriteres i 2010:

- a) OBUS – planarbeid kr. 350 000
- b) Administrasjonsbygget utvendig restaurering kr. 400 000
- c) Ny barnehage Ranemsletta kr. 25 000 000
- d) Ranemsletta barnehage – utvikling av eiendommen til annet formål kr. 200 000
- e) Vurdere behov for nye boenheter – revidering boligsosial plan.

3. Helse, miljø og sikkerhetstiltak som prioriteres i 2010:

- a) Øysletta samfunnshus/skole – garderobeanlegget. Finansieres over driftsbudsjettet.
- b) Ranemstunet – defekt ventilasjonsanlegg. Finansieres over driftsbudsjettet.
- c) Kjøkken på avdelinger i sjukeheimen. Finansieres over driftsbudsjettet.

4. Energieffektiviseringstiltak 2010:

- a) Utarbeidelse av energiutredning/tilstandsrapport for adm.bygget kr. 50 000  
Finansieres over driftsbudsjettet.
- b) Energiøkonomisering - fastsetting av innsparingsmål for 2010.

Bygg:	Forbruk kWh/m <sup>2</sup> 2007	Normtall kWh/m <sup>2</sup> (* )	Normtall kWh/m <sup>2</sup> nybygg (**)	Prognose 2009 kWh/m <sup>2</sup>	Ambisjon 2010 kWh <sup>2</sup>
Administrasjonsbygget	183	225	165	210	<b>200</b>
Helsesenter/sykeheim	321	300	235	258	<b>240</b>
Hunn skole	137	175	135	116	<b>114</b>
OBUS	229	202	135	218	<b>211</b>
Øysletta skole	172	202	135	122	<b>116</b>
Skage barnehage	162	198	150	165	<b>160</b>
Trollstua barnehage	218	150	150	188	<b>179</b>
Ranemsletta barnehage	192	240	150	206	<b>204</b>
Moamarka barnehage	171	198	150	165	<b>163</b>

\*) Normtall fastsatt skjønnsmessig ift byggeår og daværende forskrifter

\*\*\*) Rammekrav i NS3031:2007

### **Behandling i Overhalla arbeidsmiljøutvalg - 08.12.2009**

Behandlet.

### **Vedtak i Overhalla arbeidsmiljøutvalg - 08.12.2009, enst.:**

Vedlikeholds- og investeringsplan for kommunal bygningsmasse år 2010/Plan for HMS tas til orientering.

### **Behandling i Overhalla formannskap - 08.12.2009**

Behandlet.

### **Innstilling i Overhalla formannskap - 08.12.2009, enst.:**

Rådmannens forslag til vedtak vedtas.

### **Behandling i Overhalla kommunestyre - 22.12.2009**

Behandlet.

### **Vedtak i Overhalla kommunestyre - 22.12.2009, enst.:**

Formannskapets forslag til vedtak vedtas.

## Dokumenter i saken(ikke utsendt)

1. Vedlikeholds, investering og HMS plan for 2010.
2. Kommunestyre sak 61/08: ENØK – tiltak ved kommunal bygningsmasse.

## Saksopplysninger

Vedlikeholds og investeringsplan er revidert ved at innspill og forslag til nye tiltak er innarbeidet.

**Hovedhensikten** med planen vil være å dokumentere vedlikeholds og investeringsbehovet og bidra til riktig prioritering.

Enhetene skal ha en **periodisk gjennomgang av HMS 2 ganger pr. år**, jamfør handlingsprogram for helse, miljø og sikkerhet. Det gjennomføres vernerunder på det enkelte bygget og kritiske avvik skal rapporteres skriftlig til rådmannen. Avvik som skyldes bygningsmessige forhold innarbeides i vedlikeholds og investeringsplan.

Gjennom kommunens **miljøstyringssystem** er energibruk utpekt som et av de vesentlige miljøaspekter kommunen har fokus på. I vedtatt klima- og energiplan er det fastsatt et mål om 20 % reduksjon i energibruken i kommunale bygg i 2013 i forhold til 2007. Vedlikeholds- og investeringsplanen angir innsparingsmål for 2010 og prioriterer aktuelle energiøkonomiserende tiltak innenfor den kommunale bygningsmassen.

## Vurdering

### **Kortsiktige tiltak - drift.**

Nedenfor gis en framstilling av vedlikeholdsbudsjettet for 2010 sammenlignet med 2008 og 2009. Tabellen viser kun rene vedlikeholdsposter.

<b>Bygg</b>	<b>Budsjett 2008</b>	<b>Budsjett 2009</b>	<b>Budsjett 2010</b>
Ranemsletta barnehage	90 000	90 000	90 000
Moamarka barnehage	25 000	30 000	35 000
Skage barnehage	65 000	70 000	80 000
Skage barnehage Trollstua	20 000	20 000	30 000
OBUS	155 000	175 000	195 000
Hunn Skole	150 000	150 000	160 000
Øysletta skole	50 000	50 000	60 000
Sjukeheim/helsesenter	220 000	235 000	335 000
Skage boa	74 000	35 000	40 000
Boliger	74 000	150 000	185 000
Trygdeboliger	220 000	220 000	416 000
Administrasjonsbygget	190 000	240 000	240 000

Tabellen viser at det er budsjettert med kr. 1 866 000 i rene vedlikeholdsmidler i 2010.

Samlede netto driftsutgifter kommunal bygningsmasse for år 2010 viser kr.10 312 000.

## Langsiktige tiltak – investeringer.

I samband med budsjett og økonomiplan er, ut fra en totalvurdering, følgende tiltak prioritert i 2010.

### 1. OBUS - planarbeid kr. 350 000

Byggetrinn 1 med en kostnadsramme på vel kr. 23 mill. (inkl mva og statlige krisemidler, netto kommunal kostnad ca 16,6 mill kr) pågår og skal være ferdigstilt i mars 2010. Før byggetrinn 2 iverksettes er det foreslått å gjennomføre en "forstudie" som utreder alternative løsninger. Forstudien impliserer ikke prosjektering av løsninger, men beskrivelse av alternative muligheter med forskjellige kostnader. Det framlegges egen sak til politisk behandling med forslag til organisering av arbeidet. Det er planlagt at arbeidet med "forstudie" gjennomføres i løpet av 2010. Ved behandling av forstudien klargjøres også mulig tidspunkt for byggestart byggetrinn 2.

### 2. Administrasjonsbygget – utvendig restaurering kr. 400 000.

Utvendig opprusting av administrasjonsbygget har vært påpekt i mange år. Samtidig kan det også være et godt enøk-tiltak å skifte vinduer. Sammenholdt med stedsutviklingsprosjektet er en oppgradering av fasaden et vesentlig element. Kostnadsrammen med en komplett utvendig rehabilitering vil være en utfordring. Arbeidet vurderes i samme anbudsprosess som energieffektiviserings tiltak skal gjennomføres, hvor skifte av vinduer kan utløse tilskudd.

### 3. Ny barnehage Ranemsletta – nybygg kr. 25 000 000.

Kommunestyret har vedtatt at det skal bygges ny barnehage innenfor en kostnadsramme på kr. 25 000 000. Byggekomiteen har vedtatt et opplegg og en prosess for arbeidet og prosjektet har vært ut på anbud. Byggekomiteen har valgt entreprenør og vi er nå i kontraheringsfasen. Det er en målsetting at det er underskrevet avtale innen årsskiftet med sikte på byggestart snarest mulig i 2010.

### 4. Ranemsletta barnehage – utvikling av eiendommen til annet formål kr. 200 000.

Gjennom boligsosial plan konkretiseres helsesektorens samlede behov for boliger til bestemte grupper. På eiendommen hvor Ranemsletta i dag holder til, kan det være flere mulige boligformål som kan løses. Det er i budsjettet for 2010 foreslått avsatt midler til prosess med utarbeidelse av en plan for området med sikte på avklaring av eksisterende bygg og bygging av boligløsninger i 2011. Vurdering av eierskapsforhold mv inngår i dette. Tas opp som egen sak før igangsetting av prosessen.

### 5. Kommunal bygningsmasse – kritiske avvik.

Underveis i et driftsår vil det oppstå uforutsatte hendelser som ikke kan dekkes av ordinært driftsbudsjett. Kritiske avvik tas opp fortløpende som egne saker.

### 6. Boligutvikling.

Ut fra en samlet vurdering av boligmassen og dagens utleiemarked, sammenholdt med avklarte behov ved kommende revidering av boligsosial plan samt ny bosetting av flyktninger, kan det etter rådmannens oppfatning være riktig å vurdere investeringer i nye boenheter. En offensiv boligstrategi vil kunne bidra til at flere prosjekter kan bli iverksatt. Kommunens klima- og energiplan og vedtatte støtteordning for energieffektive boliger kan også være grunnlag for å vurdere å gå inn i forbildeprosjekter som eksempelvis bygging av boliger med passivhusstandard. Muligheter for tilskudd via Enova og muligheter for tilskudd fra husbanken til bygging ved tilrettelegging for flyktninger må vurderes. Tas opp som egen sak når behov og muligheter er nærmere avklart.

### **Helse, miljø og sikkerhet – registrerte kritiske avvik.**

Innenfor en kommune vil det til enhver tid komme nye tiltak og behov og det vil ikke være mulig å løse alt med øyeblikkelig virkning. Det må prioriteres. Tiltak som omhandler helse, miljø og sikkerhet skal til enhver tid underlegges grundig behandling og prioritering må gjøres ut fra om tiltaket er kritisk eller ikke. I skrivende stund er følgende kritiske HMS avvik registrert:

#### **1.Øysletta samfunnshus/skole – garderobeanlegget kr.100 000.**

Garderobeforholdene er under enhver kritikk og noe tiltak må gjennomføres i 2010. Søkes finansiert over driftsbudsjettet.

#### **2.Ranemstunet – defekt ventilasjonsanlegg.**

Tiltaket har vært rapportert flere ganger. Iverksettes tidligst mulig i 2010 og finansieres ved bruk av ordinært driftsbudsjett. I dag felles ventilasjonsløsning for alle leiligheter, dette omgjøres til vanlig avtrekk fra hver leilighet. (Tiltaket er grovkalkulert til kr.70 000 eks.mva.)

#### **3.Kjøkken på avdelinger i sjukeheimen.**

Gjennom tilsyn fra Mattilsynet er det påpekt kritiske avvik knyttet til 4 småkjøkken på avdelinger. For dårlige hygieniske forhold og det er behov for nye blandebatteri og behov for noe overflatebehandling og utskifting av inventar/utstyr.

(Tiltaket er grovkalkulert til kr.95 000 eks.mva.) Tiltaket forutsettes finansiert over ordinært driftsbudsjett.

### **Energieffektivisering – aktuelle tiltak.**

I inneværende år er det vedtatt å gjennomføre energieffektiverende tiltak på sykeheimen/helsesenteret. Arbeidet er under detaljplanlegging og skal utsendes på anbudskonkurranse i løpet av desember. Tiltaket blir gjennomført i løpet av vinter/våren 2010.

Neste steg vil være en gjennomgang av administrasjonsbygget og det er tidligere tilrådd at det gjennomføres en energiutredning/tilstandsrapport for dette bygget. Det tilrås avsatt kr. 50 000 til dette arbeidet som finansieres over driftsbudsjettet. Når energiutredninga er utarbeidet framlegges utbyggingssak med forslag til tiltak og økonomisk ramme/forventet årlig energibesparelse.

### **Energiøkonomisering - fastsetting av innsparingsmål for 2010.**

Det er tidligere i sak 61/08 fastsatt et konkret innsparingsmål for alle bygg gjeldende for 2009. For 2010 skisseres nytt innsparingsmål som vist nedenfor:

Bygg:	Forbruk kWh/m <sup>2</sup> 2007	Normtall kWh/m <sup>2</sup> (*)	Normtall kWh/m <sup>2</sup> nybygg (**)	Prognose 2009 kWh/m <sup>2</sup>	Ambisjon 2010 kWh <sup>2</sup>
Administrasjonsbygget	183	225	165	210	200
Helsesenter/sykeheim	321	300	235	258	240
Hunn skole	137	175	135	116	114
OBUS	229	202	135	218	211
Øysletta skole	172	202	135	122	116
Skage barnehage	162	198	150	165	160
Trollstua barnehage	218	150	150	188	179
Ranemsletta barnehage	192	240	150	206	204
Moamarka barnehage	171	198	150	165	163

\*) Normtall fastsatt skjønnsmessig ift byggeår og daværende forskrifter

\*\*\*) Rammekrav i NS3031:2007