



Saksframlegg

Vedlikeholds-, og investeringsplan for kommunal bygningsmasse år 2012. Plan for HMS.

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Overhalla arbeidsmiljøutvalg	3/11	05.12.2011
Overhalla formannskap	121/11	05.12.2011
Overhalla kommunestyre	108/11	19.12.2011

Rådmannens innstilling

Vedlikeholds-, og investeringsplan for kommunal bygningsmasse - Plan for HMS for 2012, tas til orientering.

Følgende HMS- tiltak prioriteres i 2012:

- 1) Moamarka barnehage: Nytt golvbelegg/ kjøkken/ vognbod. kr.190 000
- 2) Administrasjonsbygget: Tiltak som bedrer støy- og temperaturforholdene i servicesenteret. (glassvegg) kr. 50 000
- 3) Administrasjonsbygget: Rehabilitering av garderober. kr. 100 000

Det gjennomføres følgende budsjettregulering:

02300. 6030. 22153. 0387 kr. 190 000

02300. 6030. 13000. 0387 kr. 150 000

09100. 6030. 22151. 0387 kr. 340 000

Tiltakene finansieres ved låneopptak med avdrag over 50 år.

Prioriterte større investeringstiltak:

- 1) Leilighetsbygg i passivhusstandard på Skage med 6 leiligheter – 2012/2013
- 2) OBUS Ny barneskole – 2012/2014

Behandling i Overhalla arbeidsmiljøutvalg - 05.12.2011

Behandlet.

Vedtak i Overhalla arbeidsmiljøutvalg - 05.12.2011:

Rådmannens innstilling tas til orientering.

Behandling i Overhalla formannskap - 05.12.2011

Behandlet

Innstilling i Overhalla formannskap - 05.12.2011, enst.:

Rådmannens forslag til vedtak vedtas.

Behandling i Overhalla kommunestyre - 19.12.2011

Behandlet.

Vedtak i Overhalla kommunestyre - 19.12.2011, enst.:

Formannskapets forslag til vedtak vedtas.

Trond Stenvik
Rådmann

Stig Moum
Teknisk sjef

Ikke utsendte vedlegg:

1. Vedlikeholds-, og investeringsplan og HMS for 2012

Saksopplysninger

Kommunens vedlikeholds-, og investeringsplan tas opp til en årlig revisjon. Formålet er å få en dokumentasjon på behov, og å foreta en prioritering av tiltak. Planen dokumenter kortsiktige og langsiktige tiltak for hvert bygg, samt Helse-, miljø- og sikkerhetstiltak (HMS) som skyldes bygningsmessige forhold, energieffektiviseringstiltak (ENØK) og tiltak rettet mot universell utforming (UU).

Overordna kommunale planer

- Økonomiplan 2012 -2015, vedtatt 20.6.2011, revidert 19.12.2011.
- Kommunens klima- og energiplan 2008-2019, vedtatt 16.2.2009, og med en egen Tiltaksdel som beskriver delmål for de valgte miljøaspekt/hovedsatsningsområder (tas opp til årlig revisjon som en del av økonomiplanen). (Energieffektivisering ett av 4 vesentlige miljøaspekt)
- Samla Plan for energieffektivisering (tas opp til politisk behandling des. 2011)
- Handlingsprogram for HMS. Periodisk gjennomgang av HMS 2 ganger pr. år/ enhet, samt vernerunder.

- Strategi for universell utforming, vedtatt av kommunestyret 15.3.10. (Overhalla pilot-kommune)

Investeringer

I økonomiplanens kapitel 5 Tiltak/endringer i perioden 2012-2015 er følgende tiltak/endringer opplistet i avsnittet Kommunal bygningsmasse:

- Samlet gjennomføringsplan for energieffektivisering av kommunens bygninger (planen er ferdig og tas opp til politisk behandling i samband med budsjettforslaget for 2012).
- HMS avvik som innarbeides i vedlikeholds- og investeringsplan (avsatt kr. 400 000 i 2012, til lukking av kritiske avvik som prioriteres ved revidering av vedlikeholds- og investeringsplanen).
- OBUS byggetrinn 2 (avsatt kr 500 000 til prosjektering i 2012, forutsatt bygging i 2013-2014).

Kommunalt utleiebygg med 6 leiligheter på Skage er under planlegging. (I tråd med tidligere vedtatt intensjonsavtale om en offentlig forsknings- og utviklingskontrakt – OFU - med bedrifter i Skogmo Industripark, med mål å utvikle nyskapende klima- og miljøsmarte utleieleiligheter med passivhusstandard). Det tas sikte på behandling av egen sak om dette i løpet av 1. kvartal 2012.

Det er pr. november 2011 registrert et investeringsbehov på om lag 116 mill., og hvor OBUS byggetrinn 2 er det største med om lag 80 mill..

Vedlikehold

Det er meldt inn et kortsiktig vedlikeholdsbehov til en stipulert kostnad på ca kr. 5 167 000,-.

Enhet:	Stipulert kostnad:
Ranemsletta Barnehage	0,00
Eldreboliger Hildremsveien	319 000,00
Ranemstunet	124 000,00
Overhalla Helsesenter	768 000,00
Arnebo – Laksvoll	150 000,00
Eldreboliger Øysletta	65 000,00
Utleieboliger	224 000,00
Administrasjonsbygget	305 000,00
OBUS	260 000,00
Skage Barnehage	578 000,00
Skage Barnehage (Trollstua)	100 000,00
Skage Bo og Akt.	485 000,00
Eldreboliger Skage	180 000,00
Hunn Skole	690 000,00
Øysletta Skole	205 000,00
Øysletta Grendehus	279 000,00
Moamarka Barnehage	230 000,00
Lager (brannstasjon)	100 000,00
Gimle	105 000,00
Skage Kirke	0,00
Ranem Kirke	0,00

Helse-, miljø-, og sikkerhetstiltak (HMS)

Det er meldt inn tiltak til en total stipulert kostnad på kr. 1 009 000,-.

Enhet:	Kort beskrivelse av tiltak:	Kostnad:
Ranemstunet	utvendig bod leilighet 2	17 000
Helsesenteret	luftgardin laksvoll grønn - ny dør, dør vaktrom og blå, avfallsrom sortering kjøkken, håndvask dobbeltrom 2 stk	832 000

Arnebo - Laksvoll	håndvask, avfallsskur/tak på mur	30 000
Administrasjonsbygget	glassvegg servicesenteret, garderobe H	110 000
Moamarka barnehage	nytt golvbelegg	95 000

Energieffektiviseringstiltak (ENØK)

Alle kommunale bygg med unntak av Gimle ble energimerket i 2010. Gimle gjenstår pr. nov. 2011.

Det er utarbeidet en Samla plan for energieffektivisering (omfatter en kartlegging av skolene OBUS, Hunn og Øysletta, barnehagene Moamarka, Skage og Trollstua, helsesenteret, administrasjonsbygget og Gimle med forslag til ENØK tiltak og gjennomførings- plan). Viser til egen sak.

Nytt SD-anlegg (sentralt driftsstyringsanlegg) og EOS- system (energioppfølgingssystem) er under anskaffelse og tas i bruk ultimo 2011 for de fleste offentlige byggene (vedtak i KOM-sak 76/10, 20.12.2010).

Det er innmeldt ENØK- tiltak på byggene; administrasjonsbygget, OBUS, Skage barnehage, Skage bo- og aktivitetssenter, Hunn skole og Øysletta grendehus – til en beregnet kostnad på kr. 24 980 000,-. Dette er i hovedsak tiltak som er registrert i forbindelse med Samla plan for energieffektivisering.

Det er innhentet et prisoverslag på kr. 1.28 mill. eks. mva, for å implementere resterende i SD-anlegget. Andre prosjektkostnader som for eksempel byggeledelse vil komme i tillegg.

Universell utforming (uu)

Det er innmeldt tiltak til en stipulert kostnad på kr. 967 000,-. Det ble budsjettert med kr. 400 000 for å gjennomføre konkrete tiltak i 2011. Disse tiltakene er i hovedsak iverksatt. Det gjenstår enkelte tiltak som vil bli videreført til 2012. Med bakgrunn i dette, så foreslås det ingen nye tiltak i 2012.

Vurdering

Investeringer

Av investeringstiltak er det en utbygging av 6 kommunale leiligheter på Skage (tidligere vedtatt intensjonsavtale med hensikt å utvikle passivhusløsninger). Formålet er bygging av kommunale klima- og miljøsmarte utleieleiligheter med passivhusstandard, og som er aktuelt å realisere i løpet av 2012. Egen sak fremmes til kommunestyret før iverksetting. I forbindelse med byggingen er det også igangsatt reguleringsendring av reguleringsplan for Skage sentrum.

OBUS byggetrinn 2 er planlagt prosjektert i 2012. En byggestart av byggetrinn 2 er anslått til å komme først i 2013, mens en utbygging av gymsal på Hunn skole er utsatt i denne økonomiplanperioden.

Vedlikehold

Når det gjelder vedlikehold av kommunale bygg, så viser en budsjettoversikt for de siste 4 årene henholdsvis følgende budsjetterte midler; 1,333 mill. i 2008, 1,465 mill. i 2009, 1,901 mill. i 2010 og 1,959 mill. i 2011.

Vedlikeholds- og investeringsplanen viser for 2012 et behov for ca. 5,2 millioner i rene vedlikeholdsmidler i 2012.

Et vedlikeholdsbudsjett som ikke dekker inn det årlige vedlikeholdsbehovet, vil på sikt resultere i et stort etterslep, som igjen kan medføre at vedlikeholdskostnader kan bli unødvendig store. All erfaring tilsier at et godt vedlikehold av bygningsmassen sikrer en bedre og forutsigbar økonomi. I tillegg vil vedlikeholdsplanen gi et godt grunnlag for å få et realistisk vedlikeholdsbudsjett.

Å opprettholde nivået krever en årlig vedlikeholdsinnsats. Rådgivningsselskapene Multiconsult og PwC har i en egen rapport til KS i 2008 anslått årlige vedlikeholdsbehov til 100 kroner pr m² ved 30 års levetid og 170 kroner pr m² ved 60 års levetid (inkl. nødvendige oppgraderinger).

Overhalla har i følge innrapportert statistikk til SSB om lag 25 196 m² i samlet areal på formålsbygg som kommunen eier. I tillegg vil eldreboliger, omsorgsboliger og utleieboliger og leiligheter komme i tillegg.

Hvis en tar utgangspunkt i 150 kroner pr m², så vil det bety for Overhalla sin del at et realistisk budsjett for formålsbyggene vil beløpe seg til ca 3,8 millioner. I tillegg vil det måtte påregnes vedlikeholdsmidler til kommunens øvrige bygg.

Kostra SSB statistikk for Overhalla:

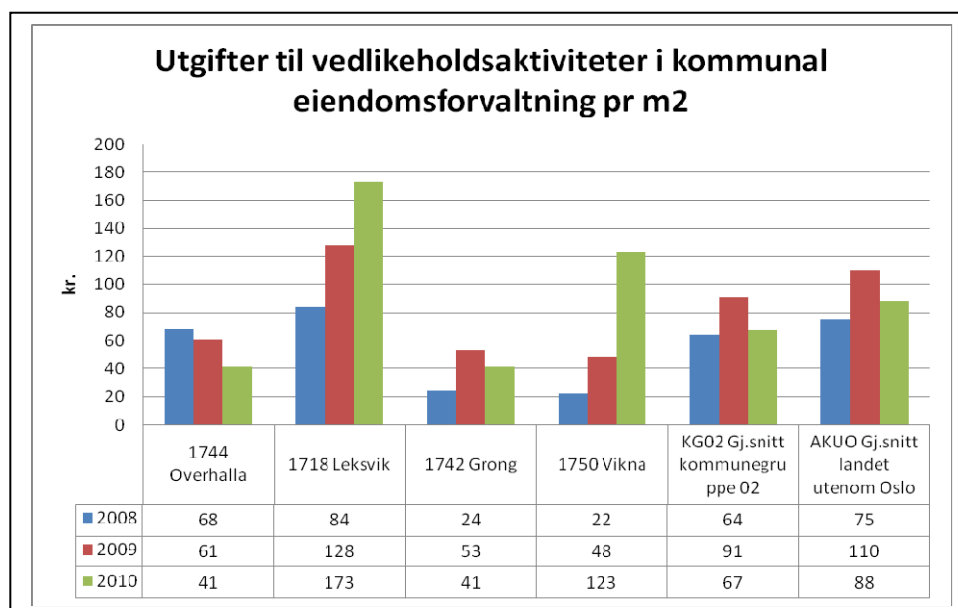
Eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg - nivå 2 (K) etter region, statistikkvariabel og tid.

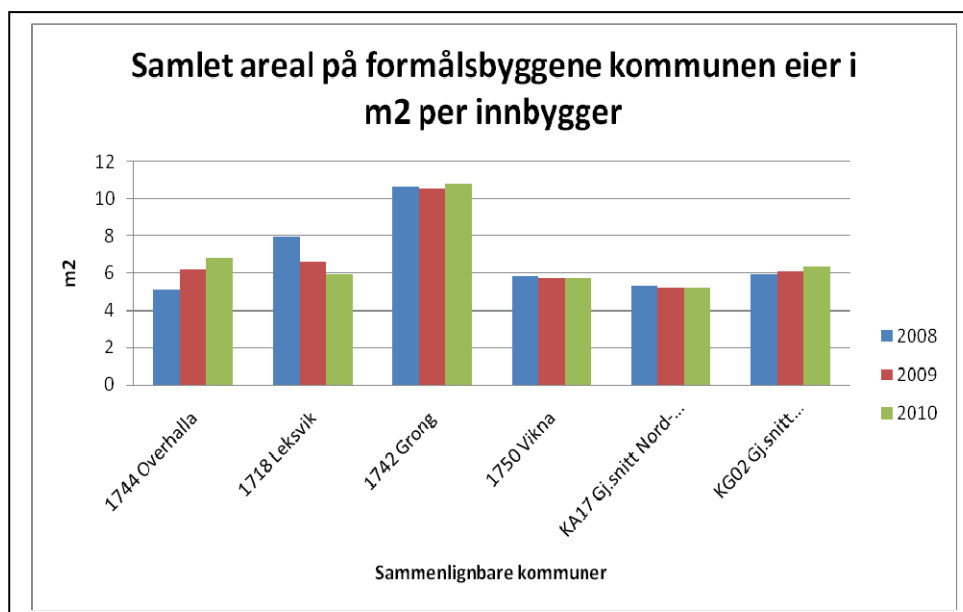
Utgifter (kr) til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning pr m ² :		
2008	2009	2010
68	61	41

Eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg - nivå 3 (K) etter region, statistikkvariabel og tid.

Samlet areal på formålsbyggene		
2008	2009	2010
18 326	22 169	25 196

Eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg - nivå 2 (K) etter region, statistikkvariabel og tid



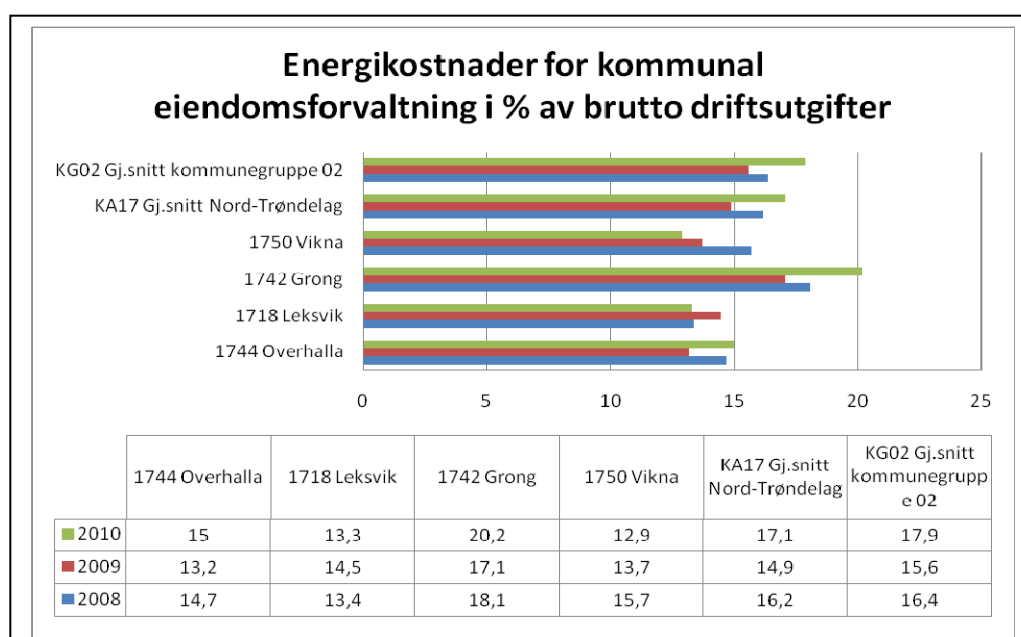


Formålsbygg: Administrasjonslokaler, førskolelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler, kommunale idrettsbygg og kommunale kulturbygg.

Statistikken viser at Overhalla i 2010 ligger på gjennomsnittet til sammenlignbare kommuner i landet. I følge KS varierer antall kvadratmeter pr innbygger fra 5,0 (mer enn 20 000 innbyggere), 6,0 (innbyggertall mellom 5-20 000) til 9,5 for kommuner med inntil 5 000 innbyggere.

ENØK

Kostra SSB statistikk:



Statistikken viser at kommunen ligger under gjennomsnittet for alle kommunene i Nord-Trøndelag og kommunegruppe 2 (sammenlignbare kommuner i hele landet).

Energi er utpekt som et av flere miljøaspekt som kommunen har satt fokus på de senere år. I vedtatt klima- og energiplan er det fastsatt et mål om 20 % reduksjon av energibruken i kommunale bygg i perioden 2007 – 2013. Et nytt SD-anlegg, og EOS- system (ferdigstilles i løpet av 2011) vil bidra til en bedre styring av energibruken, og dermed redusere de totale energikostnadene.

I tillegg til de ENØK-tiltak på de enkelte bygg - vist i Samla plan for energieffektivisering, så vil en videre utvikling av SD-anlegget være naturlig å vurdere iverksatt. Følgende priser eks. mva er innhentet, og legges til grunn ved senere budsjettering:

Administrasjonsbygg	280 000,-	Varmestyring større rom og kontorer og effektstyring
Gimle	40 000,-	Sonestyring større rom
OBUS	210 000,-	Effektstyring, ventilasjon, varmeanlegg, bassengteknisk, EOS
Øysletta	300 000,-	Ventilasjon, el varmeanlegg, varmtvannsberedere, effektstyring
Moamarka	160 000,-	Ventilasjon, el varmeanlegg, el installasjoner, effektstyring
Skage bhg	170 000,-	Ventilasjon, EL varmeanlegg, el installasjoner, effektstyring
Gen./andre kostnader	120 000,-	
Sum	1 280 000,-	I tillegg vil det komme kostnader til byggeledelse.

HMS

Det er avsatt kr. 400 000 til å lukke kritiske avvik i økonomiplanen. Som tabellen vist under saksopplysninger, så er det registrert avvik på Ranemstunet, helsesenteret, Arnebo – Laksvoll, administrasjonsbygget og Moamarka barnehage til en stipulert kostnad på kr. 1 009 000. Når det gjelder avvik registrert ved helsesenteret, så ligger de største kostnadene knyttet opp mot investeringer til avfallsrom sortering kjøkken og håndvask på 2 dobbeltrom (totalt kr.650 000).

Det er lagt til grunn merknader og innspill fra de vernerunder som er gjennomført på de ulike enhetene. Følgende tiltak prioriteres gjennomført i 2012:

1. Moamarka barnehage: Nytt golvbelegg/ kjøkken/ vognbod. kr.190 000
2. Administrasjonsbygget: Tiltak som bedrer støy- og temperaturforholdene i servicesenteret. (glassvegg) kr. 50 000
3. Administrasjonsbygget: Rehabilitering av garderober. kr. 100 000

Ovennevnte tiltak gir en total stipulert kostnad på kr. 340 000.

Øvrige rapporterte HMS-tiltak vurderes fortløpende som en del av daglig drift.

Tiltakene finansieres ved låneopptak med avdrag over 50 år.

Det foretas følgende budsjettregulering:

02300. 6030. 22153. 0387 kr. 190 000

02300. 6030. 13000. 0387 kr. 150 000

09100. 6030. 22151. 0387 kr. 340 000