



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Komite Levekår		
Komite kultur, næring og miljø		
Komite plan		
Formannskapet		

Etat Teknisk drift - enhet eiendom - vedlikeholdsplan 2018/2021

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Formannskapet tar vedlikeholdsplan for 2018-2021 og energirapport 2017 til orientering.
2. I økonomiplan for 2019-2022 søkes det innarbeidet økt økonomisk ramme for ENØK og ekstraordinære tiltak bygg fra 1,4 mill.kr til 2,4 mill. kr pr. år.

Vedlegg:

1. Vedlikeholdsplan 2018-2022
2. Energirapport 2017

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

PS 2015/1523-2 Formannskapet, Etat teknisk drift- enhet eiendom- vedlikeholdsplan 2015-2017
PS 2016/695-1 Formannskapet, Etat teknisk drift- enhet eiendom- vedlikeholdsplan 2016-2019
PS 2017/700-1 Formannskapet, Etat teknisk drift- enhet eiendom- vedlikeholdsplan 2017-2020

Saksopplysninger

Fra og med 1. juli 2010 ble det lovpålagt/hjemlet i energiloven at alle boliger og yrkesbygg over 1000 kvadratmeter skal ha en gyldig energiattest. Dette er utført på alle kommunens bygg over 1000 m² med energisimuleringsverktøyet SIMIEN som utfører simuleringer av energitilstanden i formålsbygget. Bruksområdet er evaluering mot byggeforskrifter, energimerking, beregning av energibehov, validering av inn klima og dimensjonering av oppvarmingsanlegg, ventilasjonsanlegg og romkjøling. Ved hjelp av dette verktøyet har det vært mulig å identifisere bygg- og enøktiltak i kommunes bygg. I denne sammenheng har det blitt utarbeidet en mer omfattende og detaljert vedlikeholdsplan basert på både bygnings- og energiøkonomiserings-tiltak.

Som nevnt i fjorårets rapport ble klimaregnskapet fra konsulentfirmaet Asplan Viak lagt frem i kommunestyre i desember 2016. Vi følger nå opp denne som viser at energi til kommunen sine bygg utgjør 14 % av kommunenes samlede klimafotavtrykk. Kommunen har nå i begge sine to store byggeprosjekt (Helsehuset og Hegra Barneskole) søkt om midler fra Miljødirektoratet til støtte i 2018 for klimasatsing i kommunene.

Enhet Eiendom har igjennom Entro Optima Energi en oversikt over energibruken i kommunal eiendomsmasse. Dette gir en bedre oversikt over den aktuelle driftssituasjonen. Det legges nå opp til oppgradering av styrings-anlegg for alle tekniske anlegg som ikke kan overvåkes og styres av SD-anlegg tilknyttet intranettet.

I vedlikeholdsplanen for 2018-2021 er formålet å gjennomføre flere investeringer for oppgraderinger og effektivisering. Tiltak i årets vedlikeholdsplan er derfor svært tiltrengt. På sikt vil tiltakene kunne bidra til å redusere de årlige driftskostnadene slik at investeringene gir økonomisk avkastning. I energirapporten for 2017 (vedlegg 1) er det listet opp en rekke enøktiltak, flere av disse tiltakene ansees som svært gunstige investeringer.

Hvert år utarbeides det detaljert tiltaksplan. Denne ivaretar langtidsplanlagte oppgaver. Alle enkelttiltak vurderes ut fra budsjetttrammer, alvorlighetsgrad og hvordan de kan koordineres med andre tiltak som er planlagt på forvaltningsenheten. For å kunne utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan og strategi, er det nødvendig med oppdaterte tilstandsanalyser og totalvurderinger av alle kommunale bygg. Det er laget en framdriftsplan planhullet som beskriver planprosessen gjennom året.

Vurdering

Enhet Eiendom har nå rullert på vedlikeholdsplanen og ser til stadighet nye oppgaver som avdekkes. Denne er nå laget for 4 år gjeldene fra og med 2018 til 2021. Planen er rullert etter nye befaringer, og nære samtaler med driftsansvarlig på de forskjellige utarbeidet etter tilstandsregistrering gjennomført i 2017 av hvert enkelt bygg som kommunen eier. Det er for svømmehallen satt av 4 500 000.- til ekstraordinære tiltak i økonomiplan for 2018 – 2021, hvorav det i 2018 er satt av 1 500 000.- og man vil her først prioritere takutbedringer og vinduskifte.

Økonomisk oppsummering

Det er satt av kr. 11 308 855.- til drift og vedlikehold av bygninger og tilhørende uteanlegg, reparasjoner og materialer (art 1230, 1240 og 1250). Dette gir planlagte driftsmidler pr m² på kr 69,1.- som da inkluderer kostnader med servicer på vent/kjøleanlegg/heiser /dørautomatikk, brannanlegg, andre alarmanlegg samt elektriske anlegg. Dette en årlig kostnad på ca. 1,2 mill. for bare til servicen i post 1.241 hvor utbedringer kommer da i tillegg.

Ca 50 % av økonomiske midler avsatt på art 1230, 1240 og 1250 (kr. 5 645 000), pluss tilleggsbevilgning (kr. 800 000) og årets Enøk midler (kr. 600 000) totalt kr. 7 045 000) benyttes til planlagte vedlikeholdstiltak og energitiltak.

	2009	2016	2017
Bruttoareal m2	123488	160931	163720
Totalt budsjett	8 484 000	11 214 000	11 308 855
Drift- og vedlikeholdsmidler pr m2	68,7.-	69,7	69,1.-

I henhold til Stjørdal kommunes vedlikeholdsplan for kommunale bygg i 2010 vises det til at Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) har kartlagt kommunenes utgifter til vedlikehold av sine bygninger. Ut i fra disse rapportene kan det legges til grunn at normtall for vedlikehold av kommunale bygninger bør ligge i området 100- 140 kr pr. m2. Dette viser Stjørdal kommune må øke sine driftsmidler til vedlikehold for å kunne opprettholde bygningens standard i henhold til normtall fra FOBE.

Konsekvensene av å ikke øke tilførsel av midler til drift og vedlikehold av bygningsmassen vil være økt etterslep på vedlikehold, større behov for investeringer i nybygg og manglende økonomisk evne til å følge opp lovpålegg.