



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg Kultur og Levekår		
Utvalg Plan og Miljø		
Formannskapet		

Etat teknisk drift - enhet Eiendom - Vedlikeholdsplan kommunale bygg 2020

Kommunedirektørens forslag til vedtak/innstilling:

1. Formannskapet tar vedlikeholdsplan for 2020 og energirapport 2019 til orientering.
2. I økonomiplan for 2021-2024 søkes det innarbeidet økt økonomisk ramme for ENØK og ekstraordinære tiltak bygg fra 2,8 mill.kr til 3,5 mill. kr pr. år.
3. Krav etter Miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv. (Folkehelseloven) som ikke ligger under ordinært vedlikehold kan dekkes opp inntil 1,0 mill. kr av disposisjonsfondet
4. Krav etter Tilsynskampanje sykehjem 2019 som ikke ligger under ordinært vedlikehold kan dekkes opp inntil 0,5 mill. kr av disposisjonsfondet
5. Det monteres kjøleanlegg og utvendige persienner på Skatval og Stjørdal Bosenter som dekkes av disposisjonsfondet for 2020 med et beløp på inntil 4,2 mill.kr. Resterende omsorgsbygg må søkes innarbeides i økonomiplan for 2021 – 2024.

Vedlegg:

1. Tilstandsanalyse
2. Energirapport 2019

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

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
PS 2018/2258-1 Formannskapet, Etat teknisk drift- enhet eiendom- vedlikeholdsplan 2018-2021
PS 2019/712-2 Formannskapet, Etat teknisk drift- enhet eiendom- vedlikeholdsplan 2019-2022

Saksopplysninger

Enhet Eiendom har igjennom Entro Optima Energi en oversikt over energibruken i kommunal eiendomsmasse. Dette gir en bedre oversikt over den aktuelle driftssituasjonen. Vi er nå godt i gang med en oppgradering av styrings-anlegg for alle tekniske anlegg som ikke kan overvåkes og styres av SD-anlegg tilknyttet intranettet. Dette vil både gjøre driftsoperatørene til å styre de tekniske anleggene bedre samt å bidra til økt energiøkonomisering.

For å kunne utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan og strategi, er det nødvendig med oppdaterte tilstandsanalyser og totalvurderinger av alle kommunale bygg. Etter overgang til nytt Forvaltning, drift og vedlikeholdssystem (FDV) i 2019, går vi bort fra den vanlige vedlikeholdsplanen til tilstandsanalyse over tiltak som «bør» gjennomføres i 2020. Dette er generert i en rapport utarbeidet i det vårt nye FDV-program Famacweb, hvor hvert tiltak er gitt et budsjett og en «Tilstandsgrad (TG) og en Konsekvensgrad (KG). Dette plasserer hvert tiltak i en «sone» hvor rød sone «må» utbedres, gul sone «bør» utbedres, og grønn sone «kan ventes» som igjen genererer et totalbudsjett over alle tiltak.

Vurdering

I år er tiltaksbehovet i overkant av 10 mill, ihht. tilstandsanalysen. Dette er over det budsjettet som er avsatt i årets budsjett. Rapporten er generert vi for tiltak som ligger i rød sone (TG2-3, og KG2-3) og kommer tiltakene med en kostnad på ca. 7,4 mill, som da settes som første prioritert.

Fjoråret fikk en varm sommer som resulterte i at mange omsorgsbygg fikk en høy inne-temperatur og et inn klima som ble veldig ubehagelig både for beboere og ansatte. Det er innhentet kostnadsoverslag på både kjøleanlegg og utvendige persienner på omsorgsbyggene. Kostnad for kjøleanlegg og utvendige persienner på alle omsorgsbyggene er kostnadsberegnet til 7,6 mill.kr. Kommunedirektøren mener dette arbeidet må prioriteres men ar det tas over flere år. Skatval og Stjørdal Bosenter foreslås i samråd med etat Omsorg prioritert i 2020.

Skatval bosenter

Kjøling

4 stk varmpumper inkl kuldemedium, montering	8	73 000	584 000
El- tilkobling	1	78 000	78 000
Hjelparbeider RS	1	40 000	40000
Solskjerming 137 vindu	137	11500	1 575 500

Total investering Skatval bosenter

2 277 500

Stjørdal bosenter

Kjøling

10 stk varmpumper inkl kuldemedium, montering	10	69 000	690 000
El- tilkobling	1	160 000	160 000
Hjelparbeider RS	1	80 000	80 000
Solskjerming 80 vindu	80	11 500	920 000

1 850 000

Kostnadene for både kjøleanlegg og utvendige persienner på sør- og vestvegg for disse to byggene er kostnadsberegnet til 4,13 mill.kr og foreslås dekkes av disposisjonsfondet. Det

legges da opp til at det i økonomiplanarbeidet prioriteres midler inntil alle omsorgsbyggene har tilfredsstillende inneklima. En foreløpig kalkyle viser en kostnad på 3,2 mill. kr på de resterende byggene.

Et element som fjorårets vedlikeholdsplan også tok opp er utgiftene som kommer etter befaringsplan av Miljørettet helsevern i skoler og barnehager mv. (Folkehelseloven).

Fylkesmennene starta i 2019 en plan med å gjennomføre et landsomfattende tilsyn med kommunenes etterlevelse av regelverket om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, se link: https://www.nemfo.no/images/docs/tidsskriftet/nyhetsbrev%202018/180621%20Nyhetsbrev%20NEMFO%2002_18.pdf

De fleste av våre skole- og barnehagebygg vil få et slikt tilsyn i 2020 og et slikt tilsyn omfatter en slik arbeidsprosess:

- Skriftlig dokumentasjon som viser skolens arbeid for å innfri krav i denne forskriften som del av Internkontrollsystem, se link:

<https://helsedirektoratet.no/Lists/Publikasjoner/Attachments/418/Miljo-og-helse-i-skolen-Veileder-til-forskrift-om-miljorettet-helsevern-i-barnehager-og-skoler-IS-2073.pdf>

- Eventuelle planer om endringer i forhold til skolebygning utover det som er i FDV plan

- Logg over utførte kontroll- og vedlikeholdsrutiner mot Legionellaspredning

- Innmeldte bekymringer fra elevråd eller foreldreutvalg siste 3 år

- Siste verneunderrapport

- Årets fokusområder avtalt med BHT, ofte tema som har klar relevans for barnas miljø (rektor)

- Mål og risikovurderinger som er gjort med tanke på psykososialt miljø, lokal mobbeplan, inneklima, arbeidslys, støy, støv, radon mm.(rektor)

I tillegg ble det i 2019 varslet landsomfattende tilsyn med sykehjem. Både Halsen sykehjem og institusjonsbygget på Fosslia står nå for tur, se link.

<https://www.nemfo.no/2016-05-29-19-36-31/tilsynskampanje-sykehjem-2018-2019.html>

I våre prioriteringer er det ikke tatt høyde for evt. utgifter/utbedringer som kommer etter disse befaringsplanene. Midler til tiltak på bygg mhp bl.a trafikktiltak, uteanlegg, inneklima, arbeidslys, støy, støv o.l foreslås dekket av dekkes opp av disposisjonsfondet.

Skatval barneskole hadde i fjor tilsyn og det resulterte i en bekymringsmelding fra kommuneoverlegen på den trafikale situasjonen ved levering/henting av skoleelevene. Det er nå utarbeidet en rapport som viser at det må settes i gang arbeider med å bedre forholdene både på kort og lang sikt. Kommunedirektøren vil komme tilbake med egen sak om en plan for arbeidene og finansiering av disse tiltakene.

Økonomisk oppsummering

Det er satt av kr. 11 571.960.- 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. hvor utbedringer kommer i tillegg, og som er vanskelig å forutse og øker for hvert år.

Vi ser oss også for 2020 nødt til å redusere fra 50 % til 40 % av økonomiske midler avsatt på art 1230, 1240 og 1250 (kr. 4,6 mill.kr). Dette for å ivareta de uforutsette økningene på arbeidene/påleggene etter serviceavtalene. I tillegg kommer da investeringsmidler (kr. 1 300 000) og årets Enøk midler (kr. 1 500 000). Dette betyr at 7,4 mill.kr kan benyttes til planlagte vedlikeholdstiltak og energitiltak.

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.

	2009	2018	2019
Bruttoareal m2	123488	170145	170645
Totalt budsjett	8 484 000	11 290 855	11 566 272
Drift- og vedlikehold pr m2	68,7.-	66,4	67,8

Konsekvensene av ikke å 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.