

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-614, TI-&46
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 09.05.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvæl	Møtedato
063/22	Alver formannskap	02.06.2022
	Alver kommunestyre	

Rehabilitering av tak Alver kommune

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret vedtek prosjekt rehabilitering av tak ved Lindås bu- og servicesenter, Sæbø barnehage og Fysak-hallen ved Sagstad skule med oppstart i 2022. Det vert løyvd 7,1 mill kr inkl mva til arbeidet, finansiert med auke i bruk av lånemidlar 5,68 mill. kr og momsrefusjon 1,42 mill. kr

Alver formannskap 02.06.2022:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 063/22 Vedtak:

Kommunestyret vedtek prosjekt rehabilitering av tak ved Lindås bu- og servicesenter, Sæbø barnehage og Fysak-hallen ved Sagstad skule med oppstart i 2022. Det vert løyvd 7,1 mill kr inkl mva til arbeidet, finansiert med auke i bruk av lånemidlar 5,68 mill. kr og momsrefusjon 1,42 mill. kr

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Utsifting av taktekinga på fleire kommunale bygg har blitt utsett over fleire år, fordi det har vore nødvendig å prioritere meir akutte saker.

Gjennom kartlegginga av tilstanden på dei kommunale bygningane som er gjort i 2020 og 2021, er det oppdaga at vedlikehaldsbehovet er større enn venta. Dette gjeld m.a. taktekinga, der det er oppdaga hol og lekkasjar som med fare for omfattande skader på bygningane.

Dette vil bli oppdatert i den fire-årige vedlikehaldsplanen og behov for midlar vil bli spelt inn til den ordinære budsjettprosessen. For dei tre bygningane som blir fremja no, er skadene såpass store at det er behov for tiltak allereie i 2022. Jf tilsvarande sak knytt til Solhallbygget på Manger (KO-017/22). Tiltaka som trengs for rehabilitering / oppgradering er for omfattande til at dei kan løysast innafor ordinært driftsbudsjett. Vedlikehaldsbudsjettet er allereie bunde opp, jf KO-sak 053/22.

Saksopplysningar:

Ein vasslekkasje inne i bygningskonstruksjonen vil føre til sopp-danning og skade på både bygningsmessige og

tekniske installasjonar.

Slike skader kan over tid føre til at bygningen må stengast pga dårleg inneklima.

Tilstanden på taka er kartlagt i oversikten under her. Taka har varierende alder.

Taka med takstein har ein alder på 27 - 60 år, medan for taka med skiferstein varierer alderen frå 70-90 år. Taket med folie har ein alder på ca 50 år. Betongtakstein av dårleg kvalitet er årsaka til at det er med eit tak som kun er 27 år.

Når det oppstår ein taklekkasje så vil kommunen i første omgang utbetre skaden innafor rammene i ordinært driftsbudsjett. Etter kvart som taket vert eldre så vil omfanget av lekkasjar verte større. Utgiftene til reparasjon av takteking og påførte følgeskader på bygningen vil etterkvart verte så store at ein ikkje kan ta det over driftsbudsjettet. Det er også krevjande å bevega seg oppå tak med dårleg/ porøs takteking då det er lett for at ein påfører taktekinga nye skader, med påfølgande lekkasjar.

Taka som er tekka med skiferstein representerer også ein fare for personar som ferdast rundt bygga, då det er fare for at at skiferstein kan skli ned frå taket. Dette skjer pga at spiker som heldt skifersteinen på plass rustar vekk.

Kostnadsoversikt over tak som bør rehabiliterast i 2022

Bygg	Taktekking	Omfang	Sum inkl. mva
Lindås bu og servicesenter	Takstein	Heile taket	Kr 5.700.000,-
Sæbø barnehage	Takstein	Heile taket	Kr 800.000,-
FYSAK-hallen Sagstad skule	Takstein	Heile taket	Kr 600.000,-
Estimerte kostnader rehabilitering tak 2022, inkl mva			Kr 7.100.000,-

Kostnadsoversikt over tak som bør rehabiliterast i 2023

Bygg	Taktekking	Omfang	Sum inkl. mva
Lindås ungdomsskule	Skiferstein	Heile taket på gamledelen	Kr 5.800.000,-
Ostereidet basseng/ gymbygg	Takfolie	Heile taket	Kr 3.200.000,-
Marilhøna Barnehage	Takstein	Heile taket	Kr 750.000,-
Estimerte kostnader rehabilitering tak 2023, inkl mva			Kr 9.750.000,-

Kostnadsoversikt over tak som bør rehabiliterast i 2024

Bygg	Taktekking	Omfang	Sum inkl. mva
Knarvik gamle barneskule	Takstein	Den delen av bygget som er nærast FV 57	Kr 1.100.000,-
Knarvik ungdomsskule	Takstein	Byggetrinn frå 1979	Kr 2.500.000,-
Meland kommunehus	Takstein	Delen frå 1985	Kr 1.250.000,-
Estimerte kostnader rehabilitering tak 2024, inkl mva			Kr 4.850.000,-

Kostnadsoversikt over tak som bør rehabiliterast i 2025

Bygg	Taktekking	Omfang	Sum inkl. mva
Alversund gamle barneskule	Takstein	Det høgste taket/ adm. delen	Kr 3.300.000,-
Myking skule	Skiferstein	Den eldste delen	Kr 600.000,-

Frekhaug gamle brannstasjon/ BUA	Takstein	Heile taket	Kr 400.000,-
Estimerte kostnader rehabilitering tak 2025, inkl mva			Kr 4.300.000,-

Sum estimerte kostnader rehabilitering tak 2022-25, inkl mva	Kr 26.000.000,-
---	------------------------

Vurdering:

Forventa levetid for tak som er tekka med betongtakstein er ca 40 år, medan for skiferstein er forventa levetid 80-100 år. Takfolie har ein forventa levetid på ca 35 år.

Tilstanden på undertaket vil også påvirke kor tid ein bør rehabilitere taket.

Basert på at taka i oversikten over stort sett har høg alder i forhold til forventa levetid, så vurderer kommunedirektøren at det ikkje er formålstenleg å utføra mindre utbetringar.

Kommunen kan uansett risikere å måtta skifte taka innan kort tid, slik at mindre utbetringar no vil føre til ein auke i totalkostnadene.

Kostnadene med å rehabilitere taka i oversikten over er basert på estimat og tidlegare pristilbud på tilsvarande tiltak utført i 2021/22. I tillegg må ein rekne med at det kan vere skader på undertak og konstruksjonar som ein ikkje kan oppdaga før etter at takteking er demontert.

Ut frå tilstanden på taka så anbefaler kommunedirektøren at det blir starta rehabilitering av tak på tre bygg i 2022. Øvrige behov og tiltak blir å komme tilbake til i budsjettprosessen.