

Arkiv: <arkivID><jplID> FE-614, TI-&46
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 02.02.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvæl	Møtedato
014/22	Alver formannskap	10.02.2022
	Alver kommunestyre	

Framlegg til investeringsprosjekt - Rehabilitering av tak - Manger - Solhall, søndre del

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Kommunestyret vedtek prosjekt rehabilitering av taket på Solhall, Manger - søndre del. Det vert løyvd 4,4 mill inkl.mva til arbeidet, finansiert gjennom auka låneopptak»

Alver formannskap 10.02.2022:

Handsaming:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO- 014/22 Vedtak:

«Kommunestyret vedtek prosjekt rehabilitering av taket på Solhall, Manger - søndre del. Det vert løyvd 4,4 mill inkl.mva til arbeidet, finansiert gjennom auka låneopptak»

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap

Saka skal avgjerast i kommunestyret

Bakgrunn

Solhallbygget på Manger stod på kommunen sin 4 års vedlikehaldsplan i 2021. Behovet for å skifte taket på søndre fløy var ikkje oppdaga og såleis ikkje ein prioritert del av arbeidet.

Gjennom det øvrige arbeidet på bygget oppdaga ein at både yttertak og undertak er prega av slitasje og skader. Det er fleire lekkasjar, og bygningen byrjar få utfordringar med sopp-danning. Tiltaka som trengs for rehabilitering / oppgradering er for omfattande til at dei kan løysast innafor ordinært driftsbudsjett.

Saksopplysninger:

Solhall-bygget på Manger er frå 1984 og består av tre fløyer;

Nordre fløy inneheldt Radøy interkommuale bufellesskap. Skifte av tak på denne fløyen tok til i 2021 og skal vera slutført innan kort tid.

Midtre fløy vart tatt i bruk av Prestmarka barnehage i 2018. Denne fløyen fekk nytt tak i samband med at barnehagen skulle flytta inn.

Søndre fløy er i ettertid pussa opp innvendig og tatt i bruk til storbarnsavdeling for barnehagen hausten 2021. Denne fløyen har framleis tak frå byggeåret 1984. Hausten 2021 viste det seg at det er stor slitasje på takstein, skader på undertaket, lekkasjar og utfordringar med sopp i etasjen under.

Når lekkasjar oppstår, søker kommunen først å utbetre skader innafor rammene i det ordinære driftsbudsjettet. Det viser seg at det er krevjande å utbetra lekkasjane gjennom vedlikehaldsarbeid, då taksteinen mange stader er så porøs at den går i oppløysing dersom ein forsøker å bevega seg på taket. Vidare er det vass-inntrenging ved alle takhetter på grunn av rust-skader. Det er behov for vesentleg oppgradering, utanfor rammene i driftsbudsjettet.

Vurdering:

Om lag halvparten av den søndre fløyen er nyoppussa og tatt i bruk av barnehagen. Dersom det ikkje vert gjort noko med taket snarast, risikerer ein fuktskadar både i denne delen og resten av fløyen. Dersom dette vert ståande over lenger tid, risikerer ein skade på sjølve tak-konstruksjonen. Dette vil føra til auka kostnad ved rehabilitering.

Fukt-inntrenging over lengre tid vil føra til auka utvikling av muggsopp og kan dermed gå ut over inneklimaet for barnehagen.

Forventa levetid for tak som er tekka med takstein er ut frå Byggforsk om lag 40 år. Ut frå taket sin høgde alder, vert det ikkje vurdert formålstenleg å gjera mindre utbetringar. Kommunen vil uansett måtta skifta heile taket innan kort tid. Mindre utbetringar no vil dermed føra til auka kostnad totalt.

Barnehagen har ønske om å samla all sin aktivitet i Solhall. Bygningen er oppført med teglsteinsfasade. Rapport frå vedlikehaldstilsyn i 2021 viser at resten av ytterskalet til bygningen er i svært god stand. Rehabilitering av den siste delen av taket, vil sikra at kommunen vil kunna nyttiggjera seg bygningen i fleire tiår framover.

Å utsetja nytt tak på søndre fløy, vil medføre risiko for fuktskadar og ekstra kostnader i den nyoppussa avdelinga.

Det er henta inn pris som viser ein kostnad på i omlag 3 millionar ekskl. mva. I tillegg må det påreknast at det kan vera skader på undertak og konstruksjon som ikkje kan oppdagast før etter at takstein er demontert. Ut frå erfaringane frå tilsvarande arbeid på nordre fløy i 2021/22, anslår rådmannen at det er behov for å setje av 10% i usikkerheit i prosjektet.

Det er ei stor føremon å skifta tak i den tørraste årstida, særleg ut frå bruken som barnehage. Prosjektet vert difor tilrådd sett i gang så fort som mogleg innanfor ei ramme på 3 300 000 ekskl. mva.