



Austrheim
KOMMUNE

Vedlikehaldsplan bygningar og anlegg

Innhald

Innhald	Side 2
Innleiing	Side 2
Overordna strategiar	Side 3
Definisjonar	Side 3
Levetid bygningar og bygningsdelar	Side 3
Arbeidsmetodikk i vedlikehaldsplan	Side 3
Oversikt eigedomar og vedlikehaldsår	Side 4
Syklus i vedlikehaldsarbeidet	Side 5
Referansenivå	Side 5
Tilstandsnivå	Side 5
Konsekvensnivå	Side 6
Funksjonsanalyse	Side 6
Krav til tilstandsrapport	Side 6
Forhold mellom vedlikehaldsplan og strategisk eigedsforvaltning	Side 7
Forhold mellom vedlikehaldsplan, budsjett og økonomiplan	Side 7
Forhold mellom vedlikehaldsplan og Austrheim kommunale eigedselskap	Side 7
Rullering av vedlikehaldsplan	Side 7

Innleiing

Denne planen gir ein overordna omtale av korleis Austrheim kommune skal planlegga og utføra vedlikehald på kommunen sine bygningar, uteanlegg, vegar, bruer og kaiar.

Planen er basert på at det vert nytta tilstandsbasert vedlikehald. Alle kommunen sine eigedomar er delt inn i jamstore grupper i ein fem års syklus. Målsetnad er at mest mogleg vedlikehald skal skje på ein planlagt måte i det året eigedomen står for tur i syklusen. Øvrige år kan det berre påreknast tilsyn, og mindre reparasjonar som ikkje kan venta.

Planen omfattar ikkje vedlikehald av anlegg innan vatn og avløp. Plan for vedlikehald av desse eigedomane inngår i hovudplan for vatn og avløp.

Planen omhandlar definisjonar, omtale av arbeidsmetode, omtale av ulike referansenivå og krav til vurderingar knytt til tilstand og funksjon. Vidare omtalar planen forholdet mellom vedlikehaldsplan, strategisk eigedsforvaltning, budsjett og økonomiplan.

Planen omhandlar ikkje konkrete økonomiske løyvingar til vedlikehald. Det er ein føresetnad for gjennomføring av planen, at det vert sett av tilstrekkelege midlar i budsjettet kvart år.

Overordna strategiar i Austrheim kommune sitt vedlikehald

- Austrheim kommune nyttar tilstandsbasert vedlikehald på alle eigedomar.
- Austrheim kommune sitt vedlikehaldsarbeid skal syta for at kommunen sine eigedomar oppfyller aktuelle lover, forskrifter og standardar.
- Austrheim kommune sitt vedlikehaldsarbeid skal oppretthalda og utvikla verdien og funksjonaliteten på kommunen sine eigedomar.

Definisjonar

Tilfeldig vedlikehald: Tilsyn og korrigeringar av tilfeldige manglar og skader, td hærverk.

Periodisk vedlikehald: Faste oppgåver som skal utførast med ein bestemt syklus, td dagleg, vekentleg eller årleg. Her inngår både arbeid utført med egne tilsette og serviceavtalar med eksterne leverandørar.

Verdibevarande vedlikehald: Planlagt oppgradering til dagens minimumsstandard for å ta att etterslep. Større utskiftingar basert på tilstandsvurdering eller levetida til dei ulike bygningsdelane.

Utskifting: Å skifta ut ein bygningsdel «likt mot likt». Må i regelen finansierast over driftsbudsjettet.

Påkosting/oppgradering: Å skifta ut bygningsdel til høgare kvalitet/endra funksjon. Kan definerast som investering og finansierast over investeringsbudsjettet.

Rehabilitering: Utbetra eldre bygning til opprinneleg standard.

Levetid bygningar og bygningsdelar

Teknisk levetid: Den tida objektet tilfredsstiller krav til teknisk yting.

Funksjonell levetid: Den tida objektet tilfredsstiller krav til funksjon for brukarane.

Økonomisk levetid: Tidspunktet kor fullstendig utskifting er billegare enn opprusting.

Arbeidsmetodikk i vedlikehaldsplan

Austrheim kommune sin vedlikehaldsplan delar alle kommunen sine eigedomar i ein fleirårig syklus der volum og arbeidsmengd kvart år er vurdert å vera om lag jamstor.

Planlagt vedlikehald, større påkostingar, ombygging og rehabilitering skal som hovudregel berre finna stad det året eigedomen står for tur i syklusen.

Øvrige år vert det berre utført tilsyn, periodisk vedlikehald på utstyr og nødvendige, tilfeldige reparasjonar.

Prioritering av kva som skal gjerast det året ein eigedom står for tur i vedlikehaldsplanen, vert basert på tilstandsanalyse, funksjonsanalyse og forventta attståande levetid for dei ulike bygningsdelane. Desse vurderingane vert gjort året i forvegen. Eigedomseininga er ansvarleg for å utføra dei nødvendige analysane og prioriteringane saman med brukarane av kvar eigedom. Om nødvendig, vert det henta inn ekstern kompetanse til å medverka i vurderingane.

Arbeidet med tilstandsanalyse er basert på Norsk Standard 3424. Denne standarden angir krav til gjennomføring av tilstandsanalyse og korleis tilstand skal omtalast. Nøkkelpunkt i standarden er mellom anna fastsetjing av referansenivå, registrering av tilstand, analyse av årsak til avvik og vurdering av risiko. Ei tilstandsvurdering av ein eigedom skal resultera i ein rapport med nødvendige tiltak i prioritert rekkjefølgje.

Vidare vert det gjort vurderingar av kor godt ein bygning eller eit anlegg fungerer i høve dagens krav og forventingar.

Oversikt eigedomar og vedlikehaldsår

2024	2025	2026	2027	2028
Bygg og anlegg				
Kaland barnehage	Årås skule	Kystbarnehagen	Kaland skule	Kunsthuset (gamle k hus)
Seniorsenter	Kanserdalen driftst.	Nordliheimen	Mastrevik brannstasj.	Mastrv. kaibbygg (leigd)
Kaland symjebasseng	Austrheimhallen	«Blåhuset»	Austrh. Idrettsp. og klubbh.	Kaland idrettsanlegg
		Kyrkjelydshuset		Kaland brannstasj.
Vegar				
Ervik 1300 m	Litlelindås 1300 + 350 m	Tresvik 1000 m	Bergsvik 450 m	Austre Sævrøy 600 m
Gangveg Vardetangen-Ervik 400 m	Fonnes 800 m	Solesjøen kai 500 m	Krossøy 1950 m	Vestre Sævrøy 350 m
Mongstadkrysset 600 m	Leirvågen 1700 m + 250 mot ferjekai	Solesjøen 400 m	Bakka 250 m	Rebnord 600 m
Litlås m sideveg 1250 m	Kalandsjøen 550 m	Dyrnes 1200 m	Monslaup 1300 m	Rebnordsvågen 400 m
Åråsfeltet ca 4200 m	Kalandfeltet 2100 m	Ulvøy 600 m	Straumstad 250 m	Blomhaugane 1100 m
Sætre + sideveg 700 m	Mastrevik 400 m	Vikane + fabrikk 950 m	Toftegård 2100 m	Øksnes yttst 150 m
Austrheim kai 500 m	Mastrv. sent. + Furuly Ca 1500 m	Hoplandsmarka 2050 m	Utkilen 400 m	Hjertås 1200 m
Gangveg AVS-Austrh. hallen 500 m	Sideveg Mastrevik kryss 100 m	Hopl.sjøen 1350 m	Vardetangen 2000 m	Lagmannsneset 650 m
	Leikvoll 400 m		Bakkøyfeltet 250 m	Njøten 3400 m
Bruer				
Krossøy bru	Bjørnøy bru	Langøy bru	Njøten bru bru	
Kaiar				
Baløy	Hoplandssjøen	Fonnes molokai	Mastrevik	Leirvågen
Rongevær	Hoplandssjø molokai	Litlelindås	Rebnord	Utkilen
Solesjøen			Øksnes vest	Krossøy

Syklus i vedlikehaldsarbeidet

Heile året før vedlikehaldsåret: Kartlegging, tilstandsvurdering, kostnadsvurderingar.

Haust året før vedlikehaldsåret: Utarbeida forslag til tiltak og prioritering.

Desember året før vedlikehaldsåret: Budsjettvedtak.

Januar-mai i vedlikehaldsåret: Anbudsgrunnlag og kontraktsinngåingar.

Mars-desember i vedlikehaldsåret: Gjennomføring av tiltak.

Planen delar som vist eigedomane inn i ein femårs syklus. Denne syklusen kan på sikt kortast ned eller aukast, dersom tilstanden til eigedomsmassen tilseier det. Det kan og vera aktuelt å innføra lengre syklus for enkelt-eigedomar med låg slitasje. Desse vurderingane kan gjerast administrativt år for år.

Referansenivå

Å fastsetja referansenivå er avgjerande for å kunna utøva langsiktig vedlikehald. Austrheim kommune nyttar følgjande referansenivå for å avgjera vedlikehaldsbehov for bygningar.

- *Nye bygningar skal stetta dei til ei kvar tid gjeldande forskrifter.*
- *TEK 17: For bygningar tatt i bruk i 2017 eller seinare.*
- *TEK 10: For bygningar tatt i bruk mellom 1997 og 2010*
- *TEK 97: For bygningar tatt i bruk før 1997*
- *For vegar, bruer og kaiar vert nytta Statens vegvesen sine handbøker for aktuelt anlegg.*
- *For idrettsanlegg vert nytta aktuell TEK, samt forskrift for anlegg finansiert av spelemidler og kulturdepartementet sine vegleiarar for utforming av dei aktuelle anlegga.*

Andre faktorar som skal vektleggast i prioriteringar av vedlikehald;

- *Lov om likestilling og diskriminering (universell utforming).*
- *Offentlege pålegg, td miljøretta helsevern og arbeidstilsynet.*
- *Tiltak som går fram av årlege vernerundar på kommunen sine eigedomar.*

Tilstandsnivå

Tilstandsvurdering av kommunen sine bygningar og anlegg skal utførast og rapporterast basert på følgjande tilstandsgrader for dei ulike delane av eigedomen;

TG0; Ingen synleg slitasje eller feil.

TG1; Berre mindre slitasje, ingen betydning for funksjon. Utbetring ikkje nødvendig.

Austrheim kommune,
vedlikehaldsplan, bygningar og anlegg

TG2; Middels slitasje. Ingen fare for funksjonssvikt. Utbetring kan vurderast.

TG3; Alvorleg slitasje, funksjonssvikt eller fare for snarleg funksjonssvikt. Må utbetrast.

*TGIU; Ikkje undersøkt**

*Ikkje undersøkt nyttast typisk om innvendige konstruksjonar som ikkje er synlege. Ved mistanke om skade/svakheit må det anten demonterast bygningsdelar eller takast kjerneprøver eller liknande. I slike tilfelle vert det nytta eksterne rådgjevarar.

Konsekvensnivå

I tillegg til sjølve tilstanden, skal tilsyn og rapport i samband med vedlikehaldsplan omfatta vurderingar kring konsekvens av det ein finn. Det skal her nyttast følgande konsekvenstypar og grader;

KG0; Ingen konsekvens.

KG1; Liten, middels konsekvens.

KG2; Vesentleg konsekvens

KG3; Alvorleg fare

Konsekvensar skal vidare delast inn i kategoriane tryggleik, helse, økonomi og estetikk. Feil og manglar som medfører fare for liv og helse, eller stort økonomisk tap, vert prioritert når det vert utarbeidd tiltaksplanar.

Funksjonsanalyse

Ved utarbeiding av tilstandsrapport, skal det og takast med ei kortfatta vurdering av bygningen sin funksjon (funksjonsanalyse). Dette er ei vurdering av funksjonalitet, og kva potensiale bygningen har for å endra føremål i høve dagens bruk. I ei slik analyse skal det gjerast kartlegging av samla areal, breidde på korridorar, moglegheit for å etablera opne rom, etasjehøgde, lastkapasitet golv, begrensningar knytt til bereveggar/søyler, universell utforming, heis med meir.

Funksjonsanalyse vert ikkje utført for bygningar der det er heilt usannsynleg at det vil vera ønske om å endra føremål/bruk innan utgangen av femårs-syklusen. Døme på slike kan vera skular og barnehagar.

Krav til tilstandsrapport

For kvar større eigedom, skal det utarbeidast ein rapport basert på Norsk Standard 3424. Denne skal innehalda kort omtale av eigedom med fokus på mellom anna byggjemåte/konstruksjon, tekniske innretningar, universell utforming, planstatus og vernestatus. Andre sentrale punkt i tilstandsrapport;

- *Kort uttale frå brukar/driftsoperatør*
- *Hovudkonklusjon og prioritert liste over tiltak.*

- *Tabell med forventade levetid på sentrale bygningsdelar*
- *Enkel funksjonsanalyse der det er aktuelt.*
- *Eventuelle tilrådingar for vidare arbeid med funksjonalitet.*

Forholdet mellom vedlikehaldsplan og strategisk eigedomsforvaltning

Den strategiske eigedomsforvaltninga handlar om mellom anna kva eigedomar kommunen skal eiga og leiga, og kor desse skal ligga. I dette ligg det og ansvar for å vedta kjøp, sal, nybygg og ombyggingar.

Hovudstrategien om at vedlikehaldsplanen skal bidra til å oppretthalda eigedomane sin verdi, medfører at vedlikehaldsplanen i liten grad tek omsyn til pågåande prosessar i den strategiske eigedomsforvaltninga. Systematisk vedlikehald skal drivast som normalt, fram til kommunen eventuelt har eit gjeldande vedtak om nedlegging, sal eller riving av ein eigedom. Dersom slikt vedtak ligg føre, må det gjerast ei konkret vurdering av kva vedlikehald som er nødvendig fram til vedtaket vert sett i verk.

Forholdet mellom vedlikehaldsplan, budsjett og økonomiplan

For å kunna driva etter ein langsiktig vedlikehaldsplan, er det avgjerande med stabile, langsiktige økonomiske rammer. Midlar til å utføra nødvendige tiltak krev først og fremst at det er avsett egne midlar i kommunen sitt driftsbudsjett. For å gje jamn arbeidsmengde og høve til å planlegga, bør det avsette beløpet bør vera mest mogleg likelydande kvart av åra i økonomiplanen.

Ekstra kostbare enkeltprosjekt kan vurderast å bli løfta ut av vedlikehaldsplanen og vedtakast som politiske enkeltløyvingar i økonomiplanen. Dette for å unngå at resten av eigedomsmassen vert skadelidande dersom det er avsett avgrensa midlar til vedlikehaldsplan. For å kunna gjera dette, er det ein føresetnad at prosjektet er ei klar oppgradering som vil vera godkjent som investering. Døme på slike prosjekt kan vera oppgradering/modernisering av ventilasjonsanlegg, boring av energibrønner, skifte frå takstein til ståltak med meir.

Forholdet mellom vedlikehaldsplan og Austrheim kommunale eigedomsselskap

Dei kommunale bustadane er selt til Austrheim kommunale eigedomsselskap. Ansvarsfordelinga er slik at selskapet har ansvar for alt bygningsmessig vedlikehald, unntatt laust utstyr innvendig og skader påført av bevarar/brukar. Austrheim kommune sitt vedlikehaldsarbeid mot bustader, vil ut frå dette i all hovudsak handla om tilfeldig vedlikehald frå dag til dag. Dette vert utført av driftsavdelinga innanfor ordinært budsjett.

Vedlikehaldsplanen tek ikkje høgde for ombygging/særleg tilpassing for enkeltbrukarar. Slike tiltak må finansierast gjennom egne løyvingar.

Rullering av vedlikehaldsplan

Det er ikkje lagt opp til fast rullering av vedlikehaldsplanen.

Austrheim kommune,
vedlikehaldsplan, bygningar og anlegg

Overordna strategiar og prinsipp som er lagt til grunn i denne planen, kan rullerast gjennom politisk vedtak.

Flytting av større enkeltprosjekt frå vedlikehaldsplan til enkeltsak i økonomiplan, kan gjerast år for år gjennom politisk vedtak.

Endring frå 5 års syklus i vedlikehaldsplanen til fire eller seks års syklus, kan gjerast administrativt.

Oppdatering av den samla eigedomslista dersom kommunen tileignar seg eller avhendar eigedomar, kan gjerast administrativt.