



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Ragnhild Lønningdal	Arkivkode: FE-614, TI-&58
Arkivsaksnr: 20/283	Løpenr: 20/4471
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	28.05.2020	021/2020

Tilstandsrapport ungdomsskolen og kommunehuset

28.05.2020 Formannskapet:

Handsaming i møtet:

Odd Arne Haga (Frp) sette fram følgjande framlegg til vedtak:

"Forslag til prioritering av saker i tilstandsrapporte: Alle funn som er definert under TG3 blir prioritert utbetra".

*Etter spørsmål frå ordførar Knut Harald Frøland (Bl) og Øyvind Strømmen avklarte Odd Arne Haga (Frp) at framlegget er meint som ein premiss til arbeidet med budsjett/økonomiplan, men også at tiltak som er moglege å løysa innanfor gjeldande budsjett bør gjennomførast snarast mogleg.

Før røystinga vart det også avklart at framlegget til Odd Arne Haga inneber at administrasjonen må leggja fram ei vurdering av TG3-punkta og om når administrasjonen ser for seg at desse kan utbetrast.

Framlegget til Odd Arne Haga vart samrøystes vedteke.

FORM- 021/2020 Vedtak:

Prioritering av saker i tilstandsrapporten: Alle funn som er definert under TG3 blir prioritert utbetra.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Saka vert lagt fram utan tilråding.

Dokument som er vedlagt:

sign_svømmehall
sign_ungdomskule
sign_kommunehus

Kva saka gjeld:

Kommunestyret har bestilt ekstern tilstandsvurdering av ungdomsskolen og kommunehuset (vedtak

gjort av kommunestyret 05.12.2019 i sak 069/2019). Dette er no gjennomført av Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS.

Vurderingar og konsekvensar:

Tilstandsrapportar for ungdomsskulen, symjehallen og kommunehuset er vedlagt.

Konklusjonar i rapporten om ungdomsskulen:

Ungdomskule.

Byggeår 1963,

Nye arbeidsrom lærere, hovedinngang og heis i 1997.

Renovert toalett i underetase i 2010.

Undervisningsbygg i 3 etasjer.

Totalt grunnflate ca 776 m².

Konstruksjonsmessig er bygget bra.

Det er registrert mulig setningskade på bygg mot skuleplass, som må kontrollerast.

Fasader trenger utskifting og utbedringer.

Det er lekkase i takvinduer og råte på enkelte andre vinduer.

På mange nyare PVC vinduer er det vanninntrenging gjennom ventil og pakninger.

Det er observert lekkasje punkt på undertak over helsesøsterkontor.

Takkpapp under skifertak er gammal og bytte bør etter kvart vurderast.

Det anbefales tiltak på ein av garderobane.

Universell utforming:

Heis som når alle etasjer.

Det er ikkje universell tilkomst i bygg mot skuleplass. Her er det blant anna garderober.

Hovedinngangsdør har for høg dørterskel, det er også for høg terskel på mange innvendige dører.

Handicaptoalett ved hovedingangen. Er brukt som lager.

Brann:

Skule er i risikoklasse 3, med 4 etasjer får me BKL2 med gymnastikksal.

Dersom gymnastikksalen vært brukt utan om skuleaktivitet (ukjende brukara), kan gymsalen måtta bli registrert i risikoklasse 5.

Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.

Mangelfull branncelleoppdeling.

Manglande ledelys med etterlys.

Brannalarm og ledelys mangla vedlikehold.

Branndører inne i bygget holder ikkje dagens krav til brann.

Branncellebegrensande dører skal holda EI60.

Dører mot korridor EI30.

Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.

Dører i rømningsveg skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne.

Anbefaler gjennomgang med brannteknisk rådgiver.

Ventilasjon:

Ombygd del fra 1997 har tilfredstillande ventilasjon, men lav gjenvinningsgrad slik at kan derfor være dyr å drifte.

Resten av bygget har avtrekksanlegg med tilufttilførsel fra ventiler i vindu.

Dette fører til undertrykk i bygget siden tilluftstilførselen er underdimensjonert.

Dette medfører at vann trekkes inn ved vind og regn. Det medfører også støy ved vind.

Anbefaler oppgradering av ventilasjonsanlegget.

Henviser vidare til rapport fra I.Bjørø Kobber og Blikk AS.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg bærer preg av alder.

Det anbefales nærmere kontroll og utskiftninger.
Panelovner i klasserom har svert høg overflatetemperatur.
Henviser videre til rapport fra Fusa Elektro AS.

Energi:

Bygget tilfredstiller ikkje dagens krav til energi.
Det er lite eller ingen isolasjon i yttervegger.
Tilnærma ingen isolasjon i tak over klasserom.
Det er ikkje utført kontroll av energibruk på bygget eller termografering.
Ved tiltak på bygget bør etterisolering vurderast og nye oppvarmingsløsninger må vurderast.

Lyd og akustikk er ikkje vurdert.

Konklusjonar i rapporten om symjehall:

Undervisningsbygg med svømmehall.
Byggeår 1971.
Svømmehall er rehabilitert i 2005.

Konstruksjonsmessig er bygget bra.
Taket på undervisningsbygget, nærmer seg slutten av forventad levetid.
Tettelist for knasteplast på grunnmur er dårleg.
Det er korrosjonsskader på skruer til panel på vegga og i takk i svømmehall.
Det er observert korrosjonsskade på armering under svømmebaseng.

Universell utforming:

Bygget mangla heis/trappeheis.
Hovedinngang er ikkje tilrettelagt for universell utforming.
Det er ikkje handicapp toalett i bygget som oppfyller dagens krav.
Inngang til svømmehall er for smal og har for høg terskel.
Toalett i garderobes oppfyller ikkje dagens krav til universell utforming.
Anbefaler gjennomgang og kartlegging av universell utforming.

Brann:

Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.
Mangelfull branncelleoppdeling.
Manglande ledelys med etterlys.
Brannalarm og ledelys mangla vedlikehold.
Brann dører inne i bygget holder ikkje dagens krav til brann.
Branncellebegrensande dører skal holda EI60.
Dører mot korridor EI30.
Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.
Dører i rømningsveg skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne.
Anbefaler gjennomgang med brannteknisk rådgiver.

Ventilasjon:

Ventilasjonsaggregat av nyare dato, som oppfyller dagens krav.
Det er ein del støy fra ventiler i klasserom
Anlegget bør innregulerast på nytt for å få ned støynivå i klasseromma, noke ombygning av kanalnettet kan også være nødvendig.
Det anbefales at det etableres egen ventilasjon rundt svømmebaseng i teknisk rom, på grunn av avdunsting av kjemikalier, som kan forårsake korrosjon på armering i dekke.
Henviser vidare til rapport fra I.Bjørø Kobber og Blikk AS.

Elektrisk anlegg:

Det er varmgang i elektrisk skap til oppvarming av basseng, må kontrollerast og det må utførast tiltak.

Mykkje av den elektriske installasjonen er klar for utskifting.

Henviser vidare til rapport fra Fusa Elektro AS

Energi:

Bygget tilfredstiller ikkje dagens krav til energi.

Det er lite eller ingen isolasjon i yttervegger.

Isolasjonsmengde i tak er ikkje mulig å kontrollere.

Det er ikkje utført kontroll av energibruk på bygget eller termografering.

Ved tiltak på bygget bør etterisolering vurderast og nye oppvarmingsløsningar må vurderast.

Lyd og akustikk er ikkje vurdert.

Konklusjonar i rapporten om kommunehuset:

Kommunehus i Samnanger over 4 etasjer. Grunnflate ca 490 m²

Byggeår 1971.

Bruken av bygningen i dag er som kommuneadministrasjonsbygg, med kontor og møte rom, Nav-kontor og tannlegekontor.

Bygget har større mangler på lovpålagte krav til Universell utforming, Brann, luftkvalitet og el-anlegg. Ved ein rehabilitering av bygget vil krav til dette etter Plan og bygningsloven bli gjeldande.

Arbeidstilsynet kan pålegge utbedringer av bygget uavhengig av rehabilitering eller ikkje.

Konstruksjonsmessig er bygget bra.

Utvendige fasader på vegg er oppgradert i 2013, med nye vinduer, beslag, fasadeplater vindtetting og isolasjon.

Taktakking anbefales, vurdert med tanke på utskifting på grun av alder.

Problemer med varme på enkelte kontor. Utvendig solskjerming og bedre ventilasjon kan forbedre dette.

Problemer med lyd mellom enkelte kontor og møterom.

Universal utforming:

Bygget har ikkje heis.

Det er krav til heis i bygget, gammel heissjakt er for liten og kan ikkje benyttast.

Rampe med hovedinngang er for bratt.

NAV kontor og handicap toalett er tilrettelagt for universell utforming, resten av bygget trenger tilrettelegging.

Anbefaler gjennomgang og kartlegging av universell utforming.

Brann:

Brann sikkerhet er ikkje tilfredstillande etter dagens krav.

Trapperom som eiga brannselv må vurderast.

Manglade brannvarslingsanlegg.

Manglande ledelys med etter lys.

Mangelfull branncelleoppdeling.

Manglande rømningsplan.

Dørene inne i bygget i dag holder ikkje dagens krav til brann.

Branncellebegrensande dører skal holde EI60

Dører mot korridor EI30.

Dører mellom lignande rom EI60 i seksjonsvegger.

Dører i rømningsvei skal ha tilstrekkelig høyde og brede, og skal være lette å åpne uten nøkkel.

Ventilasjon:

Ventilasjonsanlegget oppfyller ikkje dagens krav til ventilasjon og gjenvinning.

Enkelte kontor har kun tilluft eller avtrekksventiler.

Etter målinger og stikkprøver ser det ut som anleggene har for liten kapasitet i forhold til dagens krav.

Henviser vidare til rapport fra I.Bjørø Kobber og Blikk AS.

Elektrisk anlegg:

Anlegget bærer preg av alder.

Det anbefales tiltak på sikringer og tilkoblinger i fra byggeår.

Det mangler jordfeilbryter i installasjonen.

Henviser vidare til rapport fra Fusa Elektro AS.

Energi:

Bygget tilfredstiller ikkje dagens krav til energi.

Det er ikkje utført kontroll av energibruk på bygget eller termografering.

Ved tiltak på bygget bør etterisolering vurderast og nye oppvarmingsløsninger må vurderast.

Rapportane vert lagt fram utan framlegg til vedtak frå rådmannen.