

Status Eigedomsforvaltninga

Framtidig vedlikehaldsbehov og prioritering



Samnanger Kommune



Innhald:

KAP. 1 KOSTNADER OG PRIORITERING - Eignedomsforvaltning

- 1.1 Oversikt vedlikeholdskostander**
- 1.2. Oversikt over vedlikeholdsbehov**

KAP. 2. OVERSIKT OVER VEDLIKEHALD - FORMÅLSBYGG

- **2.1 Barnehagebygg:**
 - ✓ Vassloppa
 - ✓ Dråpeslottet
- **2.2 Skulebygg**
 - ✓ Samnanger barneskule
 - ✓ Samnanger ungdomsskule
- **2.3 Administrasjonsbygg**
 - ✓ Kommunehuset
- **2.4 Institusjonar**
 - ✓ Samnangerheimen
- **2.5 Idrett og kulturbygg**
 - ✓ Idrettsanlegget
 - ✓ Biblioteket

Kap 3 OVERSIKT OVER VEDLIKEHALD - Andre bygg og eigedommar

- **Helsetunet**
- **Brannstasjonen**
- **Omsorgsbustader**
 - Skjervo
 - Hamnehaugen
 - Skottabakken
 - Gamle barnehagen
- **Kyrkjegarden**
- **Park –Bjørkeheim og Ytre-Tysse**
- **Høgdebasseng og vassverk i Myra og Rolvsvåg**
- **Lagebygg Ulland**

KAP. 1 KOSTNADER OG PRIORITERING - EIGEDOMSFORVALTNING

Eigedsforvaltning i Samnanger kommune

11 % av totalt nettodriftsutgifter i kommunen vert brukt i eigedsforvaltninga. Dette er på nivå med andre kommunar. Fordeler me utgiftene pr. innbyggjar utgjer det 73 kroner. Eigedsforvaltninga har eit budsjett på totalt 4.669.632 kroner.

1.1 Oversikt vedlikehaldskostander

Oversikten i tabellen nedanfor viser totalkostnadar for framtidig behov for vedlikehald av dei kommunale eigedommane. Både kommunehuset, ungdomsskulen og brannstasjonen har manglar knytt til høg risiko. Faren for at bygga kan verte stengt er difor høg om tiltaka ikkje vert prioritert.

Prioritert	Bygg	Kostnad Rehabilitering	Merknad
1	Kommunehuset	11.2 millionar	Bør vurdere nye areal
2	Ungdomsskulen	3 millionar	Bør vurdere nye areal
2	Bassengbygget	Eiga sak	Bør vurdere nye areal
1	Brannstasjonen	1.6 millionar	Garderobe –rein og skittensone ikkje løyst. Bør vurder nye areal
3	Samnangerheimen	3.4 millionar	2 millionar er opprusting av 95-bygget.
3	Helsetunet	600.000 kr	Behov for å utvide arealet med kontor/pauserom
	Barneskulen	600.000 kr	
	Vassloppa bhg	400.000 kr	
	Dråpeslottet bhg	250.000 kr	
	Idrettsanlegget	500.000 kr	
	Myra og Rolvsvåg vassverk	300.00 kr	Sjølvcost
	Kyrkjegarden	150.000 kr	Planlegg utviding av kyrkjegarden
	Omsorgsbustader Skjervo, Hamnahaugen, Skottabakken, gamle bhg	300.000 kr	
	Parkar, kai og uteområde	650.000	Eksl. hurtiglading
	Salhall inkl spisebrakke	250.000	
	Totalkostnad stipulert til	23,2 millionar kroner	Utbygging/nytt areal er ikkje kostnadsrekna

Det er kommunehuset som har flest og mest alvorlege manglar i høve HMS, brannsikring og andre lovverk. Noko som har vore peika på over fleire år. Ei omfattande ombygging og utbetring må til før bygget vert tilfredsstillande. Med ei såpass stor investering vert det tilrådd å vurdere om det er meir økonomisk å bygge nytt og med ei anna lokalisering.

Ungdomsskulen treng og ei opprusting dersom dette skal fungere som framtidige undervisningslokale. I tillegg må det til ei vesentleg ombygging av klasseromma, ei utgift som ikkje er inkludert i oversikta her. Før me set i gang dette arbeidet bør kommunen ta stilling til om me skal satse på ungdomsskulen på Ytre-Tysse eller vurdere ny skulestruktur.

Brannstasjonen i Mulsvika er ikkje i tråd med dagens krav, og særskilt for det som gjeld garderobefasilitetar. Det er ikkje areal nok til rein og skitten sone i dagens stasjon. Ny stasjon på kommunale tomter bør verte vurdert. Desse må ligge innan ei responstid på 7 minutt frå Samnangerheimen.

For dei andre bygga er det særskilt 95-bygget på Samnangerheimen som treng opprusting og ny ventilasjon. Vi må her ta stilling til om 95-bygget skal vera ein del av institusjonen eller verte leigt ut som omsorgsbustader. Andre utleigebustader som er for kostnadskrevjande å drift. Sal av desse bør verte aktuelt om behovet for slike bustader ikkje er til stades. Helsetunet treng fleire kontor og ønskjer eit påbygg. Kostnaden med dette er ikkje med i oversikta.

1.2 Oversikt over vedlikehaldsbehov

Tabellen viser samla oversikt over gjennomgåande vedlikehaldsbehov av eigedomsmassen.

	Vedlikehald	Nybygging/ Ombygging – bør utgreiast
Bygg	Ventilasjon Varmeregulering Solavskjerming	Tilbygg Helsetunet Nytt adm.sjonslokale Ny brannstasjon Ombygging 95-bygget
Uteområde/- plass	Benkar og leikeapparat	Reperasjon tømmerkai – Ytre-Tysse
Parkering Trafikksikring	Merking og skilting	
Miljøtiltak/Enøk	Skifte gamle vindu Skifte gamle lamper til ledd. Skifte gamle ovner Ny varmtvasstank	
Klimatiltak	Søppelsortering Kompostering El. Bilar og el sykklar	
Universell utforming	Heis Dørpumper Asfaltering Ramper	
Totalkostnad	<i>Stipulert til kroner 23,2 millionar kroner</i>	<i>Kostand er ikkje vurdert</i>

Kommunen sitt mål er å ha gode og funksjonelle bygg for brukarane. Nokre av bygga våre vert svært kostnadskrevjande å utbetre i tråd med HMS-krav, universell utforming, enøk/klima, trafikksikring og tekniske kvaliteter. Desse må ha eigen finansiering. For dei andre bygga trengs ei auka i ramma på driftsbudsjettet til eigedomsforvaltning på om lag 1 million kroner kvart år den neste økonomiplanperioden. Vedlikehaldet er ein kontinuerleg prosess og må verte vurdert opp mot kostnad/nytte og behov. For nokre av bygga våre vil det seie at kommune bør sjå på nye alternativ og løysingar.

KAP. 2. OVERSIKT OVER VEDLIKEHALD - FORMÅLSBYGG

2.1. SKILDRING AV DEI EINSKILDE BARNEHAGEANLEGGA

VASSLOPPA BARNEHAGE

Type: Barnehage for 1-5 åringar

Kapasitet: Utnytta 37% av arealet.

100 % - Godkjent: 753 m² og 100 plassar (kan utvidast).

Brutto bygningsareal: 1557 m²

Bruksareal/reinhald: 1.310,5 m²

Tomteareal: 8.393 m²

Tilrettelagt / planert areal: ca. 2.400 m²



Nøkkeltal for barnehageåret 2018:

Tal barn: 51 (= 69 barn > 3 år)

Årsverk personale: 13,9

Tal tilsette: 19

Budsjett 2019

Oppvekst Vassloppa barnehage 7.599.348 kr

Bygg Totalt 219.800 kr

-Strøm 145.800 kr

Reinhald 679.597 kr

Lokalisering og opptaksområde

Vassloppa barnehage ligg i Nordbygda ved Bjørkheim inst i Samnangerfjorden. Barnehagen rekrutterer barn frå heile kommunen.

Bygningar

Vassloppa barnehage vart ombygt frå skule til barnehage i 2011.

Bygningar	Innhald	Byggje år
Gamlebygget - 2.etg	Administrasjon, møterom, arbeidsrom, toalett, pause-/personalrom m. kjøkken	1966. Ombygt til barnehage i 2011
Gamlebygget - 1.etg	1 avdeling, hovudgarderobe barn/tilsette, Musikk/Scene og Gymsal, rein/vaskerom	1966, ombygt i 2011 med unnatak av gymsal/musikkrom
Tilbygg bygget - 1.etg	4 avdelingar toalett/stellerom, kjøkken	Tilbygg 1982/83, ombygt og rehabilitert i 2011. Vassboren varme.
Underetasjen – 0.etg	Tilfluktsrom	1983

Organisering av barnehagen sine areal

- **Allment læringsareal**

Barnehagen har 5 avdelingar, der 4 av desse er i bruk. Dette er store rom, kor 2 avdelingar kan verte delt av med skyvedør. 2 avdelingar er nytta til småbarn. Desse er ikkje mogleg å dele av, og den 5. avdelinga vert nytta til soverom. Gangen er nytta til garderober og er eit godt leikeareal.

- **Spesialisert læringsareal**

Barnehagen har stort kjøkken som vert bruk dagleg til matlaging/-oppbevaring og fellesaktivitetar. I den gamle delen vert musikkromet nytta kvar tysdag og gymsalen vert brukt noko om vinteren.

- **Administrasjon og personale**

Styrar og assisterande styrar deler stort kontor i administrasjonsdelen. Personalrommet har kjøkken og er eit stort og godt rom, nytta som både pauserom og møterom. I administrasjonsdelen er det og eigne arbeidsplassar som pedagogane har til planlegging. I tillegg er det eit rom brukt til samtaler. Eit kontor med 2 arbeidsplassar og eit stort grupperom ikkje er i bruk. Reinholdsleiar har og eit kontor her.

- **Tomt og uteområde**

Tomten har svært tilfredstillande lokalisering og storleik. Uteområde ligg i eit skogsområde med ein godt tilrettelagt uteplass med ballbinge og leikeapparat. Barnehagen har også tilrettelagt for sosiale aktivitetar med grillplass, aktivitetsløype/Tarzanløype og turar. Barnehagen nyttar uteområdet sitt som læringsarena og stimulere til fysisk aktivitet. I tillegg har kommunen inngått avtale med privat grunneigar, og fått opparbeida nærmiljøanlegg i skogsområdet som ligg ved barnehagen.

- **Stolpane skulehus**

Det gamle Stolpane skulehus vart flytta til Nordbygda skule i 2007, og det ligg fint til mellom skulen og barnehagen. Huset er på 57 m², sjølv skulestova i 1.etasje er på ca. 35 m², og det er hems/loft over. Skulehuset har kjøkken og er historisk innreia. Barnehagen nyttar huset svært lite. Lokal speidargruppa heldt faste møte i huset.

Andre brukarar av anlegget

Barnehagen er ikkje tilgjengeleg for utleige på kveldstid. Uteområdet vert mykje nytta av lokalbefolkninga på kveldstid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg -Vassloppa

Vassloppa	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget	Utgangsdør / klemfare Utvendig solavskjerming på resten av bygget.	Varmeregulering kan bli betre–feilsøke.	Bur til syklane. Ventilasjon adm.bygget
Uteområde/-plass	Utfordring med overvatn – kum uteplass Ny båt og sklie for dei minste . Tynne skog		Gammal kloakkledning under bygget – truleg skifte ev leggst om. Ny dør frå utetoalett inn i gang
Parkering Trafikksikring	Parkeringsplan tilsette/foreldre/ varelevering. Merking og skilting.		
Miljøtiltak/Enøk	Skifte gamle PCB-vindu i adm.del og gamle-bygget. Varmepumpe gymsal	Skifte gamle lamper til ledd. Skifte gamle ovner Ny varmtvasstank	
Klimatiltak		Søppelsortering	
Universell utforming		Manglar heis i adm.delen. Dørpumpe inngangsdør	
Totalkostnad	<i>Stipulert til 400.000 kroner</i> Risiko: låg		

Godkjenning - forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar

Vassloppa barnehage er godkjent etter § 6 i forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar.

Hovudproblemstillingar slik barnehagen ser det – Einingsleiar barnehage og verneombod:

Barnehagen fungerer godt har store gode rom. Uteområdet gjev høve til mange typar lek og fysisk aktivitet. Når et gjeld bygget er det særskilt utfordring med avløpet i gamle delen av barnehagen. Dette er det løysingar på og vi får auka toalettkapasiteten ved å opne opp med dør inn i gangen ved hovudgarderoben. Når solavskjerming er utført på heile bygget og varmereguleringa fungerer vil barnehagen ha eit godt innemiljø.

DRÅPELOTTET BARNEHAGE

Type: Barnehage for 1-5 åringer

Kapasitet: 64% av arealet.

100 % = Godkjent: 405 m² og 80 plassar (kan utvidast)

Brutto bygningsareal: 707 m²

Netto bygningsareal/reinhald: 672,1

Tomteareal: 4.800 m²

Tilrettelagt / planert areal: 2.387 m²

Nøkkeltal for 2018:

Tal barn: 48 (= 65 barn > 3 år)

Årsverk personale: 12,7

Tal tilsette: 16



Budsjett 2019

Oppvekst Dråpeslottet 7.279.415 kr

Bygg totalt 129.500 kr

-strøm 70.000 kr

Reinhald 298.689 kr

Lokalisering og tomteområde

Dråpeslottet barnehage ligg på Lønnebakken ved Samnanger barneskule. Barnehage rekrutterer barn frå heile kommunen.

Bygningar

Dråpeslottet barnehage var bygt i 2008 som en 4-avdelingsbarnehage.

Bygningar	Innhald	Byggjeår
Adm-del – 1. etg	Administrasjon, møterom, arbeidsrom, toalett, pause-/personalrom m. kjøkken	2008
Avdeling -1. etg.	4 avdelingar, fellesareal og kjøkken/forsamlingsrom	2008
Teknisk rom - 1. etg	Ventilasjonsanlegg	

Organisering av barnehagen sine areal

• Allment læringsareal

Barnehagen er på eit nivå og har 4 avdelingar. 2 er for store og 2 for små barn. Kvar avdeling har eigen garderobe. Det er toalett og stellerom på kvar avdeling og det er mogleg å dele av avdelingane til mindre rom med skillevegg. Alle avdelingane har minikjøkken.

• Spesialisert læringsareal

Kjøkken og fellesrommet ligg i tilknytning til kvarandre og kan delast av med skillevegg. Det er 1 grupperom til kvar avdeling. Barnehagen har eigen ute soveplass.

- **Administrasjon og personale**

1 kontor blir delt mellom styrar/einingsleiar og assisterande styrar. 1 arbeidsrom er med kontorplass til pedagogar/fagarbeidarar nytta til planlegging. 1 rom er brukt pause/møterom og dette har minikjøkken. 1 rom vert nytta til samtale og mindre møte.

- **Tomt og uteområde**

Uteareal som grenser til barneskulen og landbruksareal. Det er nyleg oppgradert med nye leikeapparat. Barnehagen har avtale om bruk av skogsområde/gapahuk ovanom barnehagen.

Andre brukarar av anlegget

Lokalbefolkninga kan leige barnehagen og bruker uteområdet på kveldstid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - Dråpeslottet

Dråpeslottet	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget		Soveskur-sette inn vindu for å hindre fukt i vognene	Overbygg utanfor to avdelingar. Fungerer som skygge og utesoveplass.
Uteområde/-plass	Multihuset er dårlig og ønskje om å erstatte det med grillhytte.		Heve grunnen for å hindre overvatn dersom det vert ny grillhytte.
Parkering Trafikksikring	Merking og skilting for levering. Samordne med skulen for å sikre tryggleiken for barna/elevane		Utvide p-plasser tilsette i tråd med parkeringsplan for skulen og barnehagen.
Miljøtiltak/Enøk		Forbetre varmereguleringa – mobilt aircondition	Utvendig solavskjerming
Klimatiltak		Sorterer plast	
Universell utforming	Rullestol rampe ved Fossekalen		
Totalkostnad	<i>Stipulert til 250.000 kroner</i> Risiko: låg		

Godkjenning - forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar

Dråpeslottet barnehage er godkjent etter § 6 i forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar.

Hovudproblemstillingar slik barnehage ser det – barnehageleiar og verneombod:

Temperaturreguleringa kan bli noko betre, elles fungerer barnehagen godt og uteområdet har fått eit løft og oppgradert med nye leikestativ.. Det er særskilt Multihuset som ikkje fungerer. Det er forsøkt å tette lekkasje utan at det hjelper. Barnehagen ønskjer å få erstatta dette med ei grillhytte. Den kan nyttast til langt fleire aktivitetar. Samstunder med riving av Multihuset bør terrenget verte heva og hindre at overvatn fløymer utover uteområdet. Utbetring av soveskuret og overbygg til soveplass vil gje gode og sikre soveplasser ute.

2.2. SKILDRING AV DEI EINSKILDE SKULEANLEGGA

SAMNANGER BARNESKULE

Type: Fulldelt barneskule 1.-7.årssteg

Utnyttet 60% kapasitet: ca 212 elevar

100 %: ca 25 elevar i to parallellar ca 350 elevar

Brutto bygningsareal: 3.012 m²

Tomteareal: 19.251 m²

Tilrettelagt / planert areal: 1.400 m²



Nøkkeltal for skuleåret 2018/19:

Tal elevar:	212
Tal barn (gj.snitt) i SFO:	40 brukarar
Årsverk personale:	33,47
Talet tilsette:	43

Budsjett 2019

Undervisning barneskulen	21.176.337 kr
Bygg	460.235 kr
-strøm	250.000 kr
Reinhald	1.070.241 kr

Lokalisering og opptaksområde

Barneskulen ligg på ei høgde like ved bustadfeltet på Lønnebakken. Dråpeslottet barnehage ligg like ved.

Bygningar

Bygningar/Bygning	Innhald	Byggje år
Bygg 2 - administrasjonsbygg	forkontor/ resepsjon, rektorkontor, 4 arbeidsrom, konferanserom, personalrom m kjøkken, bibl., data-hems	1998
Bygg 3-4: Plan 0	Tekn. rom, lager, El-sentral garderobar og dusjar, forming	1998
Bygg 3-4: Plan 1	Gymsal, scene, apparatrom, storlager, musikk/lager, tekstil/mus, skulekjøkken m kjøllager, grupperom/helsesøsterkont.	1998
Bygg 1: Plan 1 og 2	6 klasserom med hems, 1 klasserom/SFO med hems 7 garderobar med toalett i kvar av dei, 7 grupperom	1998

Bygg 5: Plan 1 og 2	Arbeidsrom personalet 7 klasserom 1 Forsamlingsrom 1 Kjøkken	2014
Bygg 5: Plan 0	Teknisk rom	2014

Organisering av skulen sine areal

- **Allment læringsareal**

Skulen har 14 godt tilrettelagte klasserom. 7 av desse har hems og best egna til barnetrinn. På desse romma er det stert ønskje om å få erstatta tregolva med golvbelegg. Det vil lette både reinhaldsarbeidet og redusere støy. 7 klasserom i nybygget er noko større og godt egna til dei eldste elevane også ungdomsskule, (jf. HMS-retteiar for skule). Ved kvart klasserom er det tilgang til grupperom. Kvart klasserom har eigen inngang og toalett. 1.årsteg har eit stor klasse rom i sambruk med SFO. Dette rommet kan delast med skillevegg. Klasseromma er digitalisert med digitale tavler.

- **Spesialisert læringsareal**

Spesialromma på skulen er svært tilfredstillande. Gymsalen er stor med gode garderobefasilitetar i underetasjen. Kjøkkenet har fleksibel løysing og kan kombinerast med undervisning. Det er eige musikkrom kombinert med tekstilforming og eigen sløydsal / formingsrom. Biblioteket ligg i administrasjonsbygget, og er godt tilrettelagt for ulike aktivitetar.

- **Administrasjon og personale**

Administrasjonsdelen består av tilfredstillande forkontor, kontor til rektor og til inspektør. Forkontoret er godt synleg og lett tilgjengeleg for publikum. Skulen har i tillegg 3 kontor/arbeidsrom à 16 m² til disposisjon til sfo-leiar/spes.ped/andre. Konferanserom og pauserom ligg og i administrasjonbygget. I nybygget er det tilrettelagt for eit stort felles arbeidsrom for pedagogisk personale.

- **Tomt og uteområde**

Skulen si tomt er stor og ligg fint til med lett tilgang til naturområda rundt. Det er godt tilrettelagt for ulike aktivitetar, og spesielt for ballaktivitetar. Skulen kan framleis gjera meir med tanke på å nytta uteområdet sitt som læringsarena. Skulen har gode bakkar for skileik, og to ballbingar. Det er særskilt trong for oppgradere uteområdet for dei yngste elevane, og flytte sklie til ein meir sikker stad.

Andre brukarar av anlegget

Kulturskulen, idrettslaget og lokalbefolkninga nyttar skulen og uteområdet dagleg på ettermiddag og kveldstid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - barneskulen

Barneskulen	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Skulebygget	Skifte utvendig kledning deler av adm.bygg og SFO-delen. Hindre isdanning i trappene til gymsal.	Skifte til golvbelegg i 5 klasserom i gamlebygget/bibliotek/hemsen. Skifte fliser. Hindre lekkasje fellesrom. Rehabiliterer golv i gymsal, og vurdere alt. dekke.	Utvending solavskjerming ev rullegardiner avhenging av kva som er mogleg. Alt. løysing for varmeregulering er mobilt aircondition.
Uteområde/-plass	Drenere og asfalterer ev alternativ dekke utanfor klasserom /adm.bygg. Flytte sklie til meir sikkert Ønskjer avtale om bruk av skogsområde til uteskule.		Elevrådet – OPL\$9A - Trenge fleire aktivitetsapparat; Reirdisser, handballmål, ute bordtennis, fleire benker mm
Parkering Trafikksikring	Merking og skilting som sikrar trafikksikkerleiken for elevane.		Utvide pareringsplassen for tilsette på Steinslandsida.
Miljøtiltak/Enøk		Installere dørpumper nybygget for å hindre varmetap.	Vurdere ny løysing for gjenvinning av luft i klasserom i gamlebygget. Sikre god varmeregulering
Klimatiltak	Bygge miljøstasjon i lag med barnehagen – kildesortering og innlåsing av bossdunker mm.		
Universell utforming	Forstørre og gjera plansjar for branntryggleik betre lesbare.		
Totalkostand	Stipulert til 600.000 kroner Risiko: låg		

Godkjenning - forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar

Skule er godkjent etter § 6 i forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar. Skulen har eit skulemiljøutval, jf. OPL som og rapportert til rektor ønskje og særskilt behov for opprusting av utemiljøet. Barneskulen har ein god bygningsmessig og teknisk standard.

Hovudproblemstillingar slik skulen ser det – rektor og verneombod:

Samnanger barneskule er ein god skule med mange kvalitetar i både bygningsmassen og i uteområde. Det er svært god plass og tilgang på areal. Høgaste ønskje er å få opprusta utearealet for dei yngste. I tillegg er det nødvendig med å få merka og skilta for parkering. I klasseromma i gamlebygget vil ein betre varmeregulering gje betre innemiljø.

SAMNANGER UNGDOMSSKULE

Type: Ungdomsskule 8.-10.årssteg

Kapasitet: ca. 50 %: ca. 73 elevar

100 %: ca. 140 stk. 6. klassar

Brutto bygningsareal: 3140 m²

Tomteareal: 8171 m²

Tilrettelagt / planert areal: ca 4000 m²

Nøkkeltal for skuleåret 2018/19:

Tal elevar:	71
Årsverk personale:	13,1
Talet tilsette:	19



Budsjett 2019

Opplæring ungdomsskulen: 11.441.696 kr

Bygg: 2.153.627 kr

-strøm: 415.000 kr

Reinhald inkl. basseng: 560.316 kr

Lokalisering og opptaksområde

Skulen ligg på Ytre Tysse. Den er einaste ungdomsskule i kommunen og tek opp elevar frå heile kommunen.

Bygningar Samnanger ungdomsskule og bassenget.:

Ungdomsskulen	Innhald	Byggje år
Gamlebygget – 2.etg.	klasserom 6 administrasjonsdel med gang, sekretær-, rektor-/inspektørkontor materialrom konferanserom med gang og rådgjevarkontor personalrom med te- kjøkken, garderobe og toalett, arbeidsrom m/hems, el-rom, lagerrom	1963, nytt arbeidsrom i 1997
Gamlebygget – 1.etg.	klasserom 5,4,1, grupperom 3,2, hovudinngang /vestibyle, HC-wc, elevtoalett, gymsal, gard./dusj/WC, reinhald helsesøsterkontor, gr.rom, WC m/dusj, tekjøkken, kontor vedlikehald, trapper	1963, ny hovudinngang og heis i 1997
2.etasje: - i underetasje	"Gamle folkebadet"-garderobe og dusjanlegg Trapper/ ikkje tilgang heis	Ikkje i bruk
Underetasjen:	kantine m/ lite kjøkken, elevrådsrommet musikkrom/bandrom, elevtoalett skulekjøkken m/grupperom og vaskerom naturfagsal m/lager, trapper	Renovert toalett 2010
Nybygget – Basseng 1.etg. 2.etg.	hovudinng., basseng 7*12 m, gard./dusj/ badstu. malingsrom/kontor/tresløyd, tegnerom /metallsløyd, side/malingsr. kl.rom 7/tekstil m/material rom, gr.rom	1971 Basseng rehabilitert 2005

Organisering av skulen sine areal

- **Allment læringsareal**

Skulen har 4 klasserom som kan ta rundt 22 elevar og 2 klasserom med tilhøyrande grupperom kan ta opp mot 24-30 elevar. Naturfagsalen er eitt av desse. 2 grupperom kan nyttast til mindre gruppe rundt 8-10 elevar, men vert ofte nytta til mindre gruppe med særskilde behov. Klasseromma er difor ein begrensing i forhold til det kunne organisere i større grupper. Dei manglar og ventilasjon. Hovudinngangen er som ein stor foajé, og den vert nytta til felles opphaldsrom mellom undervisningsøktene. Utanfor klasseromma er det store korridorar som vert noko nytta til ulike elevaktivitetar. Det er behov for tiltak for å dempa klangen i korridorane, då lydnivået kan verta høgt.

- **Spesialisert læringsareal**

Naturfagrommet er godt utstyrt og tilrettelagt. Skulekjøkkenet er stort, godt utstyrt med tradisjonell fast innreiing fordelt på fire arbeidsstasjonar. Dette gjer rommet lite fleksibelt til anna bruk. I den same etasjen har skulen velfungerande elevkantine på 113 m², men treng fornying etter dagen krav. Støy frå gymsal i etasjen over gjer rommet lite eigna til undervisningsføremål. Bandrommet ligg ved kantina og er i sambruk med musikkrom. Biblioteket er flytta mange gongar og er no samlokalisert med klasseromma, og det fungerer godt i samarbeid med folkebiblioteket. I tillegg vert lokale for helsesøster/sosiallærar og 2 andre mindre rom nytta til grupperom i samband med elevråd / møte/ konferansar. "Nybygget" ligg på den andre sida av skuleplassen og inneheld 3 spesialrom for tresløyd, metallsløyd/keramikk og tekstil i tillegg til bassenget. Tekstilrommet vert også nytta til klasserom.

- **Administrasjon og personale**

Administrasjonsdelen er i 2.etg i gamlebygget og består av kontor til rektor, inspektør og sekretær. Desse kontora tilfredsstiller ikkje HMS-krav til ventilasjon. Rådgjevar har også eige kontor. Personalrommet vert også nytta til møterom. Arbeidsrommet til lærarane er svært funksjonelt til individuelt arbeide og samarbeid. 16 lærarar, assistentar og IKT-ansvarleg deler på 160m². Arbeidsrommet fungerer god men manglar solavskjerming.

- **Tomt og uteområde**

Skulen sitt uteområde ligg fint til med flott utsikt over Samnangerfjorden. Tomta er i minste laget ved ein evt. elevtalsauke. Uteområdet med ballbinge er godt tilrettelagt for ulike aktivitetar i ballspel, sittegrupper, men skulen ynskjer å gjera noko for å få fleire ulike aktivitetar. Tomta ligg med lett tilgang til både sjø, elv og skogområde, og ungdomsskulen kan framleis gjera ein god del meir med tanke på å nytta uteområdet som læringsarena og stimulera eigenorganiserte aktivitetar, men noko av dette er også avhengig av ressursar.

Andre brukarar av anlegget

Kulturskulen, idrettslaget, ulike arrangement som Monsterløpet og lokalbefolkninga nyttar skulen og uteområdet i stor grad utanom skuletid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – Samnanger ungdomsskule

Samnanger ungdomsskule	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ Ombygging
Skulebygget	Takvindu over arbeidsrom for lærarar har lekkasje. Må skiftast ut 3 stk.	Adm.delen har svært dårleg inneklima – gass frå plater. Gjennomføre full rehabilitering. Fjerne kateter på fysikksalen til eit laust mindre.	Nødvendig med ventilasjonsanlegg. Mellombels løysing kan vera små aggregat i 4 klasserom+ adm.del
Bassenget		Eiga sak	
Uteområde/-plass	Treng skuleplassen til aktivitetar. Ballbingeng treng opprusting, Få ny utforming til nye aktivitetar Fjerne gamal roten klatrevegg.		Elevråd – OPL§9A – ønskjer skatepark, utebordtennis mm.
Parkering Trafikksikring	Merking og skilting – avgrense parkeringsområdet.		
Miljøtiltak/Enøk		Skifte av gamle omnar frå 1962. Skifter til leddlys.	Dårleg regulering av temperatur pga. manglande ventilasjon.
Klimatiltak	Ynskje å starte med kompostering og skulehage.	Ventilasjon til klasseromma og administrasjonen i 1. og 2. etg i hovudbygget.	
Universell utforming		Døropnar til hovuddøra.	Manglar heis på Nybygget
Totalkostnad	Stipulert til totalt 3 millionar kroner Risiko: Høg		

Godkjenning - forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar

Samnanger ungdomsskule er godkjent etter § 6 i forskrift om miljøretta helsevern i skular og barnehagar. Skulemiljøutvalet jf. OPL har gjeve innspel til rektor.

Hovudproblemstillingar slik skulen ser det – rektor og verneombod:

På ungdomsskulen er det særleg utfordringar med at det nærst ikkje er ventilasjon i nesten alle klasserom og i administrasjonen. Gamle omnar bør verte skifta ut slik at brukarane får betre varmeregulering. Arbeidsrommet til lærarane har takvindu, som treng solavskjerming, og vil hjelpe mykje for eit betre innemiljø.

2.3. SKILDRING AV ADMINISTRASJONSBYGG

KOMMUNEHUSET

Type: Administrasjonsbygg, offentlige kontor, utleige møterom/sal, tannlege

Kapasitet: 50% utnyttet med ca 35 m² pr brukar.

100% kan tilsvare areal for ca 70 kontorplassar

Netto bygningsareal: 1285,2 m²

Tomteareal: 2088 m²

Tilrettelagt / planert uteareal - parkering: 115 m²



Nøkkeltal for 2019:

Tal brukarar:	ca 33
Årsverk kontorphersonale:	ca 22
Areal kontor SK og fellesareal:	1.156,6 m ²
Utleige tannlege:	46,7 m ²
Utleige NAV:	81,9 m ²

Budsjett 2019

Budsjett bygg:	255.500 kr
Inntekt tannlege/NAV	210.000 kr
-strøm	150.000 kr
Reinhald - netto:	491.633 kr (93.000 er inntekt reinhald NAV/tannlege)

Lokalisering og opptaksområde

Kommunehuset ligg på Indre-Tysse og er framleis definert som kommunesenteret i Samnanger.

Bygningar

Bygningar	Innhald	Byggje år
Underet	Tidlegare bibliotek	1971
1.etg.	Tannlege Teknisk kontor Tillitsvalt kontor	1971
2. etg	HR-kontor 4 stk IT -2 kontor+ material lager Kulturkontor – 2 stk Ordførarkontor Arkiv/sørvis – 5 NAV – 6 Sjakt	1971 Ombygt 2009
3 etg	K-sal 8 kontor Øko-kontor – 3 Kantine/kjøkken	1971
Kjeller	Arkiv, Vaskerom,	1971

Organisering av kommunehuset sine areal

- **Allment areal**

Det er 33 kontor av ulik storleik. Største problem i bygget er manglande ventilasjon på heile huset. Varmereguleringa vert difor dårleg og huset har ikkje solavskjeming. Det er svært lytt ved dei fleste kontor. Noverande kontor for løn og personal er tidlegare sosialkontor, og difor lydisolert. NAV har eigen avdeling med kontor som er ombygt og oppussa i 2009. Det er mangel på møterom. Kommunestyresalen vert nytta til dette og kan delast med skillevegg, med det fungerer dårleg i og med det er svært lytt.

- **Spesialisert areal**

Arkivet ligg ved resepsjonen og i kjeller. Det er ei rekkje lovkrav til arkiv som ikkje mogleg å følgje opp utan ei ombygging.

Resepsjon ligg i eige rom ved inngangen. Her og må det ein del ombygging til for å få den til å vera i tråd med krava for sikkerheit i kommunale bygg.

Det er ikkje møterom som tilfredsstiller krav for konfidensielle samtaler med brukarar eller andre interne/eksterne instansar. Unntak er NAV sitt møterom, som vert nytta når det er ledig.

- **Personale**

Pauserommet og kjøkkenet er for lite i høve talet tilsette/brukarar. Det er gjort tiltak for å betre akustikken, men det er framleis svært lytt ut i gang og nabokontor. Fleire går difor ikkje til pauserommet, men et lunsj på kontora. Det er høve for kven som helst å ta seg inn på kontora utan avtale. Sikkerheita til dei tilsette er ikkje vareteken. Nøkkelsystemet er gammalt og kontora er lett tilgjengeleg for uvedkomande.

- **Tomt og uteområde**

Parkeringsplassen utanfor kommune huset treng merking og skilting. Både tilsette og fastbuande på Indre-Tysse brukar plassen utan å respektere tidsavgrensinga. Tilsette har og høve for å parkere i Hagamulen. Passen der treng og merking og skilting. Det er laga til ein liten uteplass utanfor tannelegen. Denne treng nytt dekke om den skal verte nytta på fine dagar.

Andre brukarar av anlegget

Lokalbefolkninga kan leige lokale på kommunehuset, og er mykje brukt til møteverksemd for lag og organisasjonar på kveldstid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - Kommunehuset

Kommunehuset	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget	Manglar kommuneskilt. Taket og ballkongen bør sjekkast.	Pga. manglande ventilasjon er det temperaturproblem og særskilt sommarstid - manglar solavskjeming og regulering av temperatur. Uholdbart	Utvendig rømmingsveg ved brann frå kontor/kommunestyresal. Manglande garderobe for dei fleste kontor.

		å bruke kontora mot vest.	Nye rom som sikrar arkivet/data - oppbevaring av dokument/person-opplysningar. Ombygging resepsjon som sikrar at uvedkomande ikkje kjem inn på kontora. Nytt nøkkelsystem.
Uteområde/-plass	Uteområde må få betre dekke/terrasse med bord/ benkar.		
Parkering og Trafikksikring	Oppmerking og skilting av parkering.		
Miljøtiltak/enøk		Utskiftingsplan på lysarmaturar. Nye varmeomnar	
Klimatiltak	El.ladepunkt er nødvendig om vi skal ha kommunale el.bilar i drifta		Ny ventilasjon med varmegjenvinning. Kjøling. Innvendige persienner. Bør vera dusj og garderobe med tørkemoglegheit om tilsette skal kunne sykle til jobb
Universell utforming			Manglar heis.
Totalkostnad	Stipulert til 11,2 millionar kroner Risiko: Høg		

Godkjent / ikkje godkjent HMS

Bygget har mange manglar ut frå dagens HMS-krav, og særskilt med omsyn på solavskjeming og krav til ventilasjon. Tillegg kjem krav til heis, sikkerheitskrav til tilsette og krav til garderobe. Det manglar rømmingsvegar ved brann.

Hovudproblemstillingar slik brukarane ser det – Brukaransvarleg og verneombod:

Hovudutfordringa med bygget er at det må relativt store og kostbare ombyggingar til for å få bygget tilfredstillande. Dagens standard til eit administrasjonslokale har andre funksjonar enn berre kontor. I tillegg til HMS-avvika er det og avvik for både det som gjeld brann og oppbevaring av arkiv. Kommunehuset manglar betre arealutnytting og fleksible romløyisingar. Det er lite enøk effektivt og klimavennlig, og difor kostbare areal å drifte.

2.4. SKILDRING AV INSTITUSJONSBYGG

SJUKEHEIMEN – SAMNANGERHEIMEN

Type: Sjukeheim med eige produksjonskjøkken

Kapasitet: 100% - 31 bebuarar.

Utnytta kapasitet: 80%. Får ytterlegare ledig kapasitet når bufellesskapet flyttar ut av 95-bygget i slutten av 2019.

Brutto bygningsareal: 3.500 m²

Tomteareal: 5.067 m²

Tilrettelagt / planert areal: pareringsareal ca. 260 m²

Nøkkeltal for 2019:

Tal bebuarar: 25

Årsverk personale: 27,5

Tal tilsette: 50

Budsjett 2019:

Totalt omsorg sjukeheimen: 20.933.544 kr

Bygg: 1.875.274 kr

-strøm: 350.000 kr

Reinhald 1.312.743 kr



Lokalisering og opptaksområde

Sjukeheimen ligg på Haga. Sjukeheimen har hatt kapasitet til å leige ut sjukeheimsplassar til nabokommunar.

Bygningar - Samnangerheimen

Bygningar	Innhald	Byggjeår
Adm-del – 3. etg	8 kontor, pauserom, møterom, kopirom, lager, venterom	2017
Inngang -2. etg.	Resepsjon, storstove m kjøkken, Dagsenter	2017
Adm.del – 1 etg.	Vaktrom, tavlerom, reinhaldsentral, Fysio, lege, Frisør, Fotterapi, gjesterom	2017
2. etg	Tekniske rom	2017
1.etg. Avdeling	8 bebuarrom inkl bad, kjøkken, stove, medisinrom, lab., skyllerom, vaktrom mm	2017
2.etg Avdeling	8 bebuarrom inkl bad, kjøkken, stove, medisinrom, lab., skyllerom, vaktrom mm	2017
3.etg Avdeling	9 bebuarrom inkl bad, kjøkken, stove,	2017

	medisinrom, lab.,skyllerom, vaktrom mm	
95-bygg – U-etg.	6 Pasientrom inkl bad, fellesrom, skyllerom	1995
U etg. Vaskeri -reinhold	Teknisk rom, Vaskeri, garderober, varemottak, ganger, lager, heis, mm	
U etg. Kjøkken	Prod.kjøkken, kjøll, lager, mm	

Organisering av sjukeheimen sine areal

- **Allment areal**

Sjukeheimen er det nyaste bygget i kommunen og brukarane er svært fornøgd med både avdelingane og areala i storstova. Alle avdelingane har felles kjøkken der bebruarane et i lag. Dei nye romma til bebruarane er store og lyse. Personheisen mellom badet og beburane sitt rom er ei HMS-utfordring for dei tilsette. Den bør gå i ei samanhengande skinne heilt ut på badet. Elles er det størt utfordringar med 95 bygget som har dårleg ventilasjon og varmeregulering.

- **Spesialisert areal**

Produksjonskjøkkenet er stort og ligg i underetasjen ilag med vaskeriet. Kvar avdeling har eige medisinrom og skyllerom. I 95-bygget treng skylleromma i oppgradering og utviding.

- **Administrasjon og personale**

Sjukeheimen har felles resepsjon og kontorfelleskap i lag med heimesjukepleien. Dei deler og personalrom og har god fasilitet til å halde interne kurs i eige møterom. I underetasjen er det eigne lokale for sjukeheimslege, fotterapi, frisør. I tillegg har fysioterapi eige treningsrom.

- **Tomt og uteområde**

Teknisk drift er svært takknemleg for avtalen dei har med Hagelaget om å stelle i sansehagen utanfor sjukeheimen. Det er plan om å til betre solavskjerming og ytterleg meir universell utforming av hagen. Største utfordring er å få merka og skilte parkering.

Andre brukarar av anlegget

Lokalbefolkninga kan bruke/leige storstova til arrangement.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – Samnangerheimen

Samnangerheimen	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget	95-bygget: -rive balkongar i 2 etg. -utanfor stove 2 etg. Bygge inn balkong.	Dårlig med lagerplass – el.syklar og lagring av senger mm. Betre organisering - Rein og skitten sone i vaskeri, fleire hyller. Golvbelegg nybygg – harde og stor slitasje på nokre rom – vurdere tiltak. Takheis på avd. bør går heil inn på bad utan å måtte verte hekta av.	Behov for betre varmeregulering i nybygg og 95 bygget - kjølingsanlegg. Behov ventilasjonsanlegg 95 bygget. Vurdere kva framtidigebrukar ar som skal nytte 95-bygget.
Uteområde/- plass	Sansehagen rustes opp- bed vert heva opp, lysthus og solavskjerming med markise.		
Parkering Trafikksikring	Merking og skilting		Sambruk av p-plass med Helsetunet. Felles inn/utkøyring
Miljøtiltak/Enøk		Erstatte gamle omnar lampar til ledd	Varmepumpe
Klimatiltak	Oppjustere el.lading til 16 amp.	Gjennomfører – Spis opp maten – med restefredag.	Vurdere fleire el.bilar i sektoren.
Universell utforming	Ønskjer utfellbar brannstege frå adm.bygg.	Skyllerommet i 95 bygget er ikkje tilfredsstillande.	
Totalkostand	<i>Stipulert til 3,4 millionar kroner</i> Risiko: låg		

Godkjenning – arbeidsmiljølov og forskrift om HMS

Verneombodet peika særskilt på tilhøvet med personheis som er tung å bruke for dei tilsette.

Hovudproblemstillingar slik sjukeheimen ser det – einingsleiar sjukeheimen og verneombod:

Både brukarane og tilsette er svært fornøgd med bygget på sjukeheimen. Det er særskilt 95-bygget som det må ei avklaring på kva vi skal bruke dette arealet til når bufellesskapet flyttar bort på Skottabakken. I dette bygget trengs det ei opp gradering av ventilasjonsanlegget og utskifte av gamle ovnar. Merking og skilting av uteområdet har og høg prioritert. I nybygget er det særskilt behov for å få ei løysing med personheisen inn på badet slik at dei tilsette ikkje får unødvendig arbeidsbelastning.

2.5. SKILDRING AV KULTURBYGG

Idrettsanlegget

Type: Idrettsbygg

Kapasitet: Stor

Brutto bygningsareal: 440 m²

Tomteareal: 62.642 m²

Tilrettelagt / planert uteareal - parkering: kunstgrasbane, med løpebane, grusbane og parkering totalt 25.000 m²

Nøkkeltal for 2018:

Tal brukarar: innbyggjarar 2.450

Drift: teknisk drift – brukaravtale lag og organisasjonar



Budsjett 2019:

Totalt 156.200 kr

-strøm 35.000 kr

Reinhald 59.000 kr

Lokalisering

Idrettsanlegget ligg i Hagabotane.

Bygningar

Bygningar	Innhald	Byggjeår
Klubbhus	Kiosk, klubbrom, lager, dommarkontor garderober, kjellerlokale	1989 Det er laga gapahuk og grillplass i 2018
Garasje	Lager	
Parkering		
Kunstgrasbane	Bane, idrettssektor, tribune	2017
Grusbane		

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - Idrettsanlegget i Hagabotnane

Idrettsanlegget	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget	Utvendig kledning må skiftes deler av. Bygget treng maling. Tak er slitt og bør fornyes. Dør nødutgang frå skytebane må skiftast.	Oppussing av garderober	

Uteområde/-plass	Inngjerding av området bør utbetrast og sperrast heilt for å hindra tilkomst for bil og motorsyklar.		
Parkering og Trafikksikring	Asfaltering, merking og skilting på parkeringsplass		
Miljøtiltak/enøk		Skifte til ledd	
Klimatiltak	Fleire boskorger		
Universell Utforming	Meir asfaltering rundt klubbhuset		
Totalkostand	<i>Stipulert til 500.000 kroner</i> Risiko: låg		

Godkjent / ikkje godkjent HMS

Det er ikkje meldt om HMS-avvik.

Hovudproblemstillingar slik teknisk drift ser det:

Bygget vil trenga omfattande vedlikehald dei nærmaste åra. Viktig at dette blir budsjetttert. Bygget er malingslitt, dårlig kledning og tak.

FOLKEBIBLIOTEKET - HØGSPENTEN

Type: Museum, bibliotek

Brutto bygningsareal: 550 m²

Samnanger kommune eig lokale til bibliotek. Det ligg i 1.etasje i Bjørkheim sentrer sine lokale. Frivilligsentralen holde og til i biblioteket sine lokale.

Nøkkeltal for 2019:

Tal brukarar: 2.450 innbyggjar

Årsverk: 1,57

Tal tilsette/kontor i bruk: 3

Budsjett 2019:

Bibliotek: 685.025 kr

Frivilligsentralen: 410.906 kr

Lokalisering

Biblioteket ligg på Bjørkheim.

Andre brukarar av anlegget

I tillegg til frivilligsentralen er biblioteket mykje brukt på både dag- og kveldstid av lag og organisasjonar. Kommunestyret har sine møte der og ofte arrangement og andre kulturtilstellingar.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - Biblioteket

	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald
Bygget - 2017	Skilt	Ynskje om fleire stikkontaktar for lading i bibliotek. Få dør mellom konferanserom og kjøkken. Ventilator over komfyr kjøkken manglar.
Totalkostnad	Stipulert til 25.000 kroner (innfor ordinært vedlikehaldsbudsjett) Risiko: låg	

Godkjent / ikkje godkjent HMS

Arbeidstilsynet har godkjent lokala.

Hovudproblemstillingar slik brukarane og teknisk drift ser det:

Lokalet er nytt og lite utfordringar. Mogleg at frivilligsentralen vil få behov for meir lagerplass til utlånsutstyr.



KAP 3. OVERSIKT OVER VEDLIKEHALD - ANDRE BYGG OG EIGEDOMMER

HELSETUNET

Type: kontor og behandling

Kapasitet utnyttet 100 %.

Brutto bygningsareal: 504,3 m²

Tomteareal: 2.053 m²

Tilrettelagt / planert uteareal - parkering: 366 m²



Nøkkeltal for 2018:

Tal brukarar: innbyggjarane

Årsverk: 7,3 (eksl. Sjukeheimslege, priv.legepraksis og priv fysioterapi)

Tal tilsette/kontor i bruk: 12

Budsjett: totalt 44.500 kr (inkl. 105.000 leigeinntekter fysioterapi)

-Strøm 85.000 kr

Reinhald 200.270 kr

Vedlikehald 12.500 kr

Lokalisering

Helsetunet ligg på Haga med Samnangerheimen og omsorgsbustadane på Hamnahaugen som næraste nabo.

Bygningar

Bygningar	Innhald	Byggje år
1. etg	Ekspedisjon 2 legekontor og undersøkelserom Laboratoria Helsestasjon kontor helsesjukepleiar, jordmor, Psykolog, Komm.fysio, Kjøkken/møter om/ pauserom	2000
1. etg – privat legepraksis	1 legekontor felles Ekspedisjon, lunsj og møterom med kommunen	14,6 m ²
1. etg – Privat fysioterapi	1 treningsrom 1 kontor 3 behandlingsrom 2 garderober lager Felles lunsj og møterom med kommunen	Ca 100 m ² Leigeinntekt: 105.000 kr pr. år

Organisering av Helsetunet sine areal

- **Allment areal**

Helsetunet har alle sine areal samla på eit nivå. Bygget er funksjonelt og er utnytta 100% og treng utvida areal. Ein del av bygget er leigt ut til privatpraktiserande fysioterapiteneste og privatpraktiserande lege. Areal er utnytta maksimalt, og det er ikkje plass til psykiatritenesta i bygget. Dei har for tida måtte bruke kontor på kommunehuset.

- **Spesialisert areal**

Det manglar møterom som er forsvarleg lydisolert til konfidensielle samtalar. Kjøkkenet vert nytta til møterom. Ekspedisjonen tilfredsstiller ikkje krav til konfidensielle samtalar. Ekspedisjonsluke

- **Personale**

Behov for elektrisk ekspedisjonsluke som for å hindre slitasjeskader. Det er behov for større pauserom.

- **Tomt og uteområde**

Parkeringsplass er trong og krunglete å komme inn/ut. Bør ha felles utkøyring med Samnangerheimen og utvidast.

Andre brukarar av anlegget

Andre brukarar er oftast i samband med tverrfagleg samarbeid og fellesmøte. Det bør verte vurdert om PPT og skal ha sine tenester lokalisert ilag med helse.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - Helsetunet

	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget		Lydisolering ved ekspedisjon – luke og avlukke for kundebehandling.	Har ikkje møterom Har ikkje pauserom Mangler 4 kontor (lege/psykiatri/team) Mangler kontor ev til PPT (3 kontor). Vurdere tilbygg
Uteområde/-plass	Mangler skilting til helsetunet		
Parkering og Trafikksikring	Merking av p-plassar Skilting vaktlege Felles parkeringsplan for Helsetunet og sjukeheimen Merke stikkontakter – ikkje til bruk for el.lading – brannfare.		For trangt og vanskeleg å køyre inn/ut av parkeringsområdet.
Miljøtiltak/enøk	Høgt strømforbruk – borehola fungerer ikkje- ny berekning.		

Klimatiltak	Sykkelparkering		
Universell Utforming	Ok	ok	
Totalkostand	Stipulert til 600.000 kroner Risiko: låg		

Godkjent / ikkje godkjent HMS) :

Vernerunde er gjennomført. Ikkje tilfredstillande HMS-krav til pauserom. Varme og ventilasjonsanlegg fungerer godt. Nødvendig med lydisolering i ekspedisjon fori vareta pasientar/brukarar.

Hovudproblemstillingar slik brukarane ser det – Einingsleiar for helsetunet og verneombod:

Helsetunet fungerer godt, men er det er eit ønskje og å få samla psykiatrien under same tak. PPT-kontoret kunne og vore lokalisert saman med helsetunet sine funksjonar. Til dette trengs det eit tilbygg sidan det ikkje er areal til dette pr. i dag. Innvendig treng me meir lydisolering i ekspedisjonen, større pauserom og møterom. Utvendig er det ønskje om betre innkøyring til Helsetunet og gjerne felles med Samnangerheimen, samt oppmerking av parkeringsplassar.

BRANNSTASJON

Type: Industri - Garasje - garderobar

Kapasitet: utnytt 100 %

Brutto bygningsareal: 284 m²

Tomteareal: 651 m²

Tilrettelagt / planert areal framfor garasjen: ca 100 m²

Nøkkeltal for 2018:

Årsverk personale: 0,17%

Tal tilsette: 17 brannmenn



Budsjett 2019:

Totalt Beredskap – Brannvesen og First responder: 4.296.025 kr

Strøm brannstasjon: 25.000 kr

Vedlikehold brannstasjon: 00 kr

Reinhald lokale brannstasjon: etter behov i kontordel

Lokalisering og opptaksområde

Brannstasjonen ligg på Indre Tysse i Mulsvika, og har akseptabel responstid til Samnangerheimen. Begrensingar er i høve til rekruttering av brannmannskap mot Ådland/Bjørkheimsområdet.

Bygningar

Type: lager for oppbevaring brannustyr, garasje brannbilar, treningsrom, reinhald brannkle.

Bygningar	Innhald	Byggje år
1. etg – adm.del	1 kontor Fellesrom m/minikjøkken Vaskerom brannkle Garderobe m dusj Bod	Ombygt bussgarasje Brannstasjon frå ca 1980
1. etg – garasje del	Garderobe – brannkle/utstyr Garasje 2 brannbilar Garasje 1 First responder Garasje 1 utrykkingsbil 1 gummibåt Utstyr brann	

Organisering av brannstasjonen sine areal

- **Allment areal**

Brannstasjonen har for liten garasjekapasitet. Portane er for smale og det er stor klemfare. Spesielt ved utrykkingar då mannskapet må køyre ut bilane før dei kan kle på seg.

- **Spesialisert areal**

Stasjonen har ikkje garderobe som skiller mellom skitten og rein sone. Det ikkje areal nok til å kunne dele av til dette i eksisterande rom. Det bør vera skille i vaskerommet for brannkle,

der 2 vaskemaskinar er for skittentøy og eige tørkerom med rein sone. Arbeidstilsynet har gitt pålegg om å finne tilfredstillande løysing.

- **Administrasjon og personale**

Det er eit lite kontor og personalrom til maks 5 personar. Brannmannskapet har ein del trimapparat brukt til treningsaktivitetar i eit hjørne i garasjen. Grunna påvist sopp i vegg har verneombodet gitt forbod om trening i brannstasjonen.

- **Tomt og uteområde**

Det er rasfare bak bygget. Det er påvist inntrenging av vatn på baksida av bygget, noko som er årsaka til soppangrep i bakvegg. Det er ikkje mogleg å komme til på baksida med maskin. Bygget eller bakvegg må rivast for å kome til å utbetre skaden.

Andre brukarar av anlegget

Brannmannskapet bruker stasjonen til treningsaktivitetar på vakt-/kveldstid.

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – branngarasjenn

Brannstasjonen	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygget	Bakvegg må rivast for å hindre overvatn og få stoppa sopp angrepet.	Garasjen er for liten. Stor fare for klemskader. Garderobe og vaskerom for rein og skitten sone.	Heve golv for å få betre plass til bilparken. Ikkje mogleg å få til rein og skitten sone i eksisterande areal.
Uteområde/- plass	Renske fjell og sikre overvatn		
Parkering Trafikksikring	Store bilar på lite uteområde rett ut i FV - fare og trafikktryggleiken til forbipasserande.	For smale garasjeportar.	
Miljøtiltak/Enøk	Sikre avrenning når bilar vert vaska.	Varmekablar i golv – som er lite energisparande.	
Klimatiltak	Overgang til El.utrykningsbil		
Universell utforming			
Totalkostand	Stipulert til 1,6 millionar kroner Risiko: Høg		

Godkjenning - forskrift om HMS

Arbeidstilsynet har i sitt tilsyn peika på og kravd skille mellom skitne og reine brannkle. Dette gjeld for å hindre kreftkallande stoffer å komme på avveie, og kravet gjeld både for garderobe og for vask av kle. Brannskapet skal kunne holde seg i form og ha tilgang til

treningsaktivitet. Dette har ein løyst midlartidleg med å kjøpe treningstid av privat treningssenter.

Hovudproblemstillingar slik – Brannansvarleg og hovudverneombod ser det:

Det er omfattande tiltak og pålegg som må gjennomførast før vi kan få ein tilfredstillande brannstasjon. Slik vi ser det bør det difor heller verte bygt ein ny brannstasjon der ein sikrar dei tilsette sitt arbeidsmiljø og helse. Ein ny stasjon bør ikkje ligge meir en 7 minutts responstid frå Samnangerheimen, som er eit A-bygg. Aktuelle tomter som er vurdert er kommunal tomt i Nesodden (ca 1000 m²). Denne plasseringa vil og vera betre med tanke på rekruttere brannmannskap busett i Bjørkheimsområdet/Ådland. Eit alternativ er å rive eksisterande stasjon og bygge nytt eller bygge ny parkeringsplassen i Hagamulen, ev kjøpe ny tomt innan responstida.

OMSORGBUSTADER

Type: Bustad og utleige

Skjervo: Utleige omsorgsbustader – Rekkehus

Brutto bygningsareal: 488 m²

Tomteareal: 906 m²

Lokalisering: På ytre Haga

6 utleigebustader



Hamnahaugen: Utleige omsorgsbustader – rekkehus og 4 mannsbustad - 2001

Brutto bygningsareal: 655 m²

Tomteareal: 3.443 m²

Lokalisering: På hamnahaugen på Haga.

9 utleigebustader



Skottabakken: Utleige omsorgsbustader funksjonshemma –

Brutto bygningsareal: 216 m²

Tomteareal: ca m²

Lokalisering: På Reistad i Nordbygda.

4 utleigebustader



Gamle barnehagen: Dag/buttlbod funksjonshemma - 1990

Brutto bygningsareal: 272 m²

Tomteareal: 4.554 m²

Lokalisering: Ovanom Tyssereinane på Ytre-Tysse

Bu- og undervisningsbygg for funksjonshemma

Budsjett: 155.222 kr



Tilstand på bygningar og teknisk anlegg - omsorgsbustader

Omsorgs-bustader	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald	Nybygging/ ombygging
Bygg	Gamle barnehagen. Utvendig tak må skiftast.		
Uteområde/-plass		Skottabakken. Planlagt oppussing 2019.	
Parkering og Trafikksikring			
Miljøtiltak/enøk			
Klimatiltak			
Universell Utforming	Skjervo er mindre egna til bustad for funksjonshemma		Vurdere sal av Skjervo
Totalkostnad	<i>Stipulert til 300.000 kroner</i> Risiko: låg		

Godkjent / ikkje godkjent HMS

Tilsette på Skottabakken får i samband med utbygging av nytt bufelleskap tilfredstillande personalrom, kontor, møterom og garderober.

Hovudproblemstillingar slik teknisk ser det:

Gamle barnehagen treng nytt utvendig tak. Har vore ein del lapping og mindre lekkasjar. Dersom bygget vert ledig, er bygget / eigedomen eit alternativt lokale for teknisk drift. Uteområde er ideelt for oppsetting av lagerhall, og plasseringa er sentralt i kommunen med tanke på brøytinga. Skjervo har ikkje dei krav til universell utforming som bør vera for omsorgsbustader. Dei er difor mindre egna som bustader for funksjonshemma og eldre, og vi bør vurdere sal.

BYGNINGSMASSE FOR VASSVERK

Type: Industri og lager

Myra vassverk:

Reinseanlegg – 2002.

Brutto bygningsareal: ca 100 m²

Tomteareal: 1231 m² Lokalisering: I
gjerdsvegen på vegen til Fitjarvatnet.



Rolvsvåg vassverk: Reinseanlegg – 2007

Brutto bygningsareal: ca 86 m²

Lokalisering: I kommunalt
industriområde i Rolvsvåg.



Høgde basseng:

Nordbygda: Vassbasseng

Brutto bygningsareal: ca 16 m²

Lokalisering: Ovanom Ormarinden i
Nordbygda.

Ytre-Tysse: Vassbasseng

Brutto bygningsareal: ca 17 m²

Tomteareal: ca 600 m²

Lokalisering: Ovanom Tyssereinane på Ytre-Tysse

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – bygningsmasse vassverk

	Vedlikehald utomhus	Nybygging/ ombygging
Bygget		Nordbygda høgdebasseng må byggast nytt/ rehabiliterast med ny tilkomstveg. Bud-19.
Uteområde/- plass	Myra vassverk. Uteplass/ lagring må gjerast inn.	Rolvsvåg råvassbasseng må ha betre tilkomstveg. Myra vassverk bør ha overbygd utelager.
Totalkostnad	Stipulert til 300.000 kroner - sjølvkost Risiko: Låg	

Godkjent av mattilsynet

Vasskvaliteten er svært høg kvalitet og har gode prøveresultat.

Hovudproblemstillingar slik teknisk drift ser det:

Det er behov for betre tilkomstveg for råvasstank Rolvsvåg og til høgdebasseng Nordbygda.

Det er løyvd midlar til utbetring av bassenget i Nordbygda i 2019.

Rolvsvåg vassverk bør ha nytt tilbygg for plass til større reintvasstank. Vassleveransen stoppar i dag ved driftstans/ vedlikehald.

KYRKJEGARDEN

Type: Uteareal og park

Brutto bygningsareal: Kyrkjekontoret har ansvar for bygningsmassen.

Tomteareal: 14.000 m²

Tilrettelagt / planert uteareal - parkering: ca 1.200 m²

Nøkkeltal for 2018:

Tal brukarar: 2.450 innb.

Årsverk: 0,70

Tal tilsette/kontor i bruk: 1

Budsjett 2019: kyrkjegard: 570.952 kr

Vedlikehald: 62.000 kr



Lokalisering

Kyrkjegarden ligg på Ådland ved Ådland kyrkje. Kyrkjegarden er delt på to parseller. Ein ved kyrkja og ein som vart tilrettelagt i 20??.

Bygningar og uteareal

Bygningar	Innhald	Byggjeår
Kyrkjegard ved kyrkja	Alle bygningar er under ansvar kyrkja. Teknisk drift har ansvar for uteområdet/ kyrkjegardane	
Ny Kyrkjegard		

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – Kyrkjegarden på Ådland

	Vedlikehald utomhus	Nybygging/ ombygging
Uteområde/-plass	Nytt gjerde nye kyrkjegard Drenering gamle kyrkjegard	Starte vurdering om utviding av kyrkjegarden
Parkering og Trafikksikring	Merking og skilting.	Ny avkøyrsløp, jf TS-plan
Miljøtiltak/enøk	Ledd utelys	
Klimatiltak	Kompostering av hageavfall	
Universell Utf.		
Totalkostand	<i>Stipulert til 150.000 kroner</i> Risiko: låg	

Hovudproblemstillingar slik teknisk drift ser det:

Nye kyrkjegarden har ein dårlig oppbygning fram mot parkeringa. Dette bør tas igjen med ny mur og mogleg utviding med plass for fleire graver. Ny vasspost bør byggast på skikkeleg fundament. Gamle kyrkjegarden bør drenerast langs vegg på nordsida av kyrkja. Det ligg mykje vatn i grunnen ved nedbør. Mykje av budsjett på vedlikehald går til å leige inn minigravar.

PARKAR OG UTEOMRÅDE

Type: Uteanlegg og parkar -2017

Bjørkheim: Offentleg park

Brutto bygningsareal/tilrettelagt: ca 1000 m²

Tomteareal: ca 2.400 m²

Lokalisering: To torg på Bjørkheim sentrum.

-Park med paviljong, park med amfi og terrasse.



Ytre-Tysse: Offentleg park og kai - 2011

Brutto bygningsareal/tilrettelagt park: ca 300 m²

Brutto bygningsareal/tilrettelagt kai: 400 m² og flytekai.

Brutto bygningsareal/tilrettelagt tømmerkai: 166 m²

Lokalisering: Ytre-Tysse.

-Tusenårspark med tømmerkai, kaianlegg og flytebrygge

Total budsjett 2019: 44.576 kroner



Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – Parkar og uteområde på Bjørkheim og Ytre-Tysse

	Vedlikehald utomhus	Nybygging/ ombygging
Bygg/kaianlegg	Is har knekt pilar under tømmerkaia – har stått lenge utan vedlikehald. Er stengt av. Strøm til paviljong, og til juletrefot på Bjørkheim.	Plan for marina på Ytre-Tysse i reguleringsplan.
Uteområde/-plass	Treng meir midlar til beplantning og avtale med gartnar.	
Parkering og Trafikksikring	Ny merking og skilting i både parken på Bjørkheim og Tysse	
Miljøtiltak/enøk	Fleire bossplan og hyppig tømming om sommaren.	
Klimatiltak		El.bil uttak på Ytre-Tysse-hurtiglading
Universell Utforming	Merke kaifront med refleks for trinn. Park Bjørkheim gangveggar bør asfalterast med kantstein for betre framkommeligheit.	
Totalkostand	Stipulert til 650.000 kroner Risiko: låg	

Hovudproblemstillingar slik teknisk drift ser det:

Utfordring med vedlikehald/ stell av grøntområder og planter. Teknisk drift manglar kompetanse og bemanning for dette vedlikehaldet. Framtidig tilsetjing i driftsavdeling bør ha kompetanse som anleggsgartnar. Alternativ er avtale med gartnar og kjøp av teneste.

LAGERBYGG - ULLAND

Type: Industri - lager

Brutto bygningsareal: 156 m²

Tomteareal: 13.938 m²

Lokalisering

Lagerbygget ligg på Ulland på Frøland.

Nøkkeltal for 2019:

Hallen med garasjar er leigt ut til Presis veidrift og vert nytta til saltlager. Leigeinntektene er 177.000 kroner pr. år.

Andre brukarar av anlegget

Utleigt til Presis Veidrift. Det ønskjer om å forlengje kontrakten.

Bygningar



Bygningar	Innhald	Byggjeår
1.bygg	Hall med salt lager	
2. bygg	Garasje, pumpestasjon for Frøland	
3. bygg	Spisebrakke	

Tilstand på bygningar og teknisk anlegg – Saltlagar og spisebrakke

	Vedlikehald utomhus	Innvendig vedlikehald
Bygget	Salthall vil krevja omfattande vedlikehald dei neste åra. Rustskadar pga salt.	Spisebrakke bør ha innlagt kommunalt vatn.
Uteområde/-plass	Det bør ryddast rundt bygga.	
Parkering og Trafikksikring		
Miljøtiltak/enøk		
Klimatiltak		
Universell Utf.		
Totalkostnad	Stipulert til 250.000 kroner Risiko: låg	

Hovudproblemstillingar slik teknisk drift ser det:

Salthall vil krevja omfattande vedlikehald dei neste åra. Bygget er bygd i stål og grunna lagring av salt er det betydelige rustskader. Området rundt bygningane bør ryddast opp slik at det kan nyttast betre. Uteområdet ser heller ikkje fint ut frå vegen. Det må leggst fram kommunalt vatn frå pumpestasjonen til spisebrakke.