



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
65/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	13.06.2016
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Willy Andre Gjesdal	FE - 614	14/1925

TILSTAND BYGG FOR KULTUR OG IDRETT

Vedlegg:

T029_Oppsummering alle tilstandsvurderinger_resultatdok_revisjon_02

Bygg_vedlegg-okonomiplan-2017-2020-rev3

F-003 Brannteknisk_Tilstandsvurdering_20160523

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret tek samandragrapporten om tilstandsvurderingar for kulturbygg til orientering. For å lukke dei branntekniske avvika på Vaksdal samfunnshall vert det løyvd midlar gjennom budsjettjustering i Tertial 1-2016.

Rådmannen får i oppdrag å:

1. søkje Riksantikvaren om midlar til å utbetre råteskadane på Kallestadstova.
2. utarbeide drøftingssak til kommunestyret om sal av Dalehallen.
3. rive Tungelandsløe så snart ein har funnet nytt øvingslokale til band.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 65/2016

FPØ - Behandling:

Einingsleiar Samfunnsutvikling orienterte.

Tilleggsframlegg frå Eirik Haga:

til punkt 2.om evt. sal av Dalehellen og Messo

Røysting:

Det vart røysta punkt for punkt:

1. og 2. avsnitt vart samrøystes vedteke

- Punkt 1 Samrøystes vedteke
Punkt 2 Vedteke mot 1 røyst (SV)
Punkt 3 Samrøystes vedteke

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Kommunestyret tek samandragrapporten om tilstandsvurderingar for kulturbygg til orientering. For å lukke dei branntekniske avvika på Vaksdal samfunnshall vert det løyvd midlar gjennom budsjettjustering i Tertial 1-2016.

Rådmannen får i oppdrag å:

1. søkje Riksantikvaren om midlar til å utbetre råteskadane på Kallestadstova.
2. utarbeide drøftingssak til kommunestyret om evt. sal av Dalehallen og Messo.
3. rive Tungelandsløø så snart ein har funnet nytt øvingslokale til band.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Etter gjennomført anbuds konkurranse vart Norconsult AS engasjert i januar 2015 til å kartlegge tilstand på kommunale bygg.

Kommunestyret handsama i sak 49/2015 tilstandsregistrering av bygg for oppvekst og i sak 10/2016 tilstand for helsebygg. Kommunestyret vedtok i sak 10/2016 at «Strategi for eigedomsforvaltning» skal leggjast til grunn for utarbeiding av vedlikehaldsplanar for kommunale bygg.

I tråd med budsjett for 2016 vil rådmannen fremja sak om opprusting og eventuell sal av bygg som del av budsjett for 2017.

Delrapportar med status for kommunale bygg vil kome i denne rekkefølge:

Pri	Framdrift	Kategori	Totalt etterslep mill. kr	Etterslep < 5 år mill. kr.
1	1. halvår 2015	Skular og barnehagar	317	222
2	2. halvår 2015	Sjukeheimar med omsorgsbustader Andre bygg (Maritvoll og Bergsdalen skule)	295 27	97 20
3	2 kvartal 2016	Kulturbygg	109	81
4	3 kvartal 2016	Utleigebustader samt frittliggjande alders- og omsorgsbustader		
5	4 kvartal 2016	Administrasjonslokale		

Tilstandsregistrering bygg for kultur og idrett

Tilstandsvurderinga er gjennomført etter NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk, innhald og gjennomføring» nivå 1. I tråd med denne er tilstandsgrad, konsekvensgrad og risiko for enkelte bygningsdeler i alle 8 bygg er vurdert. Det er gjennomført teknisk tilstandsvurdering av utvendig,

innvendig, tekniske system, inneklima, energiklassifisering, universell utforming, inventar og utstyr. Norconsult ar også gjennomført vurdering av korleis bygga fungerer i høve til bruken.

Det er gjennomført tilstandsvurdering for bevaring av kulturminner iht NS-EN 16096 «Bevaring av kulturminner. Tilstandsanalyse av fredede og verneverdige byggverk» for Messo, Dalehallen, Skulemuseet og Kallestadstova.

I tillegg er det gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av Vaksdal samfunnshall kor det er avdekka vesentlege manglar.

Tilstandsgrader er vurdert ut i frå kor stor del av vedlikehaldskostnaden som er naudsynt innan 5 år:

0	0-25 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år, samt god funksjonalitet
1	25-50 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år samt middels funksjonalitet
2	50-75 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år samt låg funksjonalitet
3	75-100 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år samt svært låg funksjonalitet

Den **kulturhistoriske verdien** er vekta ut i frå ein heilskapleg vurdering av dei ulike objekta og samanhengen dei står i:

0	Svært høg kulturhistorisk verdi
1	Høg kulturhistorisk verdi
2	Middels kulturhistorisk verdi
3	Låg kulturhistorisk verdi

Det er avdekka større og mindre vedlikehaldsetterslep på alle bygga. Fire av bygga er vurdert til å ha høg kulturhistorisk verdi. Av desse er eit bygg freda, Kallestadstove frå før 1650.

Kartlegginga er samanstilt i vedlagte samandragsrapport samt i tabellen under. Samla vedlikehaldsetterslep for kultur- og idrettsbygga er 109 millionar kroner, av desse er 81 millionar i kategorien kortsiktige tiltak som ein bør gjennomføre innan 5 år.

Vedlikehaldsetterslep og tilstand for bygg for kultur og idrett:

Kultur og idrett	Tilstand	Kultur- histor. verdi	BRA	Byggjeår	Alder	Totalt etterslep	Etterslep < 5 år	Totalt etterslep
Dalehallen	3	Høg	1 184	1937	79	38,1	30,2	32 145
Vaksdal samfunnshall	3		1 142	1986	30	21,1	16,9	18 476
Messo	3	Høg	591	1883	133	15,1	10,1	25 499
Skulemuseet Straume	3	Høg	134	1910	106	3,0	2,8	22 612
Kallestadstova	3	Høg	48	<1650	> 366	0,4	0,4	8 750
Geitabakken klubbhus	2		202	1966	50	5,0	2,7	24 752
Vaksdal klubbhus	1		202	1980	36	4,8	2,2	23 515
Tungelandsløo	3		342	1960	56	2,6	2,4	7 485
Dale svømmehall	2		1 003	1968	48	19,9	13,3	19 791
Turbinen fleirbrukshall	0		2 660	2014	2	0,0	0,0	0
Sum kulturbygg	1,7		7 508	1962	54	109,8	80,9	14 600
	arealv.			(arealvekta	(arealv.)			(snitt)

Dalehallen

Dalehallen vart bygd i 1937 i eit unikt samarbeid mellom tekstilarbeiderforeininga og Dale fabrikkar

som eit kultur/samfunnshus og har eit bruttoareal (BTA) på om lag 1300 m². Universell utforming er ein utfordring med tanke på bruk av bygget. I dag veret Dalehallen nytta til bibliotek og frisør i 1.etg. samfunnshall i 2.etg. og ungdomsklubb i kjellaren. Leilegheit i 3.etg. står ubrukt, vert nytta til lager.

Det er avdekkja større strakstiltak som bør foretas av Dalehallen:

- Rehabilitering og tilbakeføring av fasade
- Drenering rundt bygget
- Utbetring av tak
- Bærende konstruksjonar må forsterkast
- Brannsikring

Ellers er bygget preget av store fuktskader, slitasje og det vert anbefalt rehabilitering/oppussing innan få år (1-10 år).

Bygget har stor inntrenging av fuktighet og det vart observert rennande vatn på innsida av bygget ved synfaring. Det er difor viktig å hindre vidare fuktskader. Igjenmurte vindauge bør opnast att og ein må setje inn vindauge som har like proporsjoner som det originalt har vært. Det vart observert fuktskader i grunn som kan skyldast dårleg drenering.

Vaksdal samfunnssal

Dei fleste avvika er knytt til fluktveger, manglande branntetting mot Vaksdal senter, manglande sprinklardekning og dørar som ikkje stettar brannkrav. Før branntekniske tilhøve er retta opp for samfunnshallen vert det anbefalt maksimalt 50 personer.

Som strakstiltak er det sett i verk restriksjonar på utleige og vakthald ved arrangement over 50 personer. Nokre av avvika det vert pekt på i rapporten er i ferd med å bli lukka av Vaksdal senter, til dømes sprinklaranlegg. Rådmannen foreslår å lukke avvika i høve til korleis bygget er prosjektert, kostnadsrekna til 1,10 millionar kroner. Dette vert tatt inn i framlegg til budsjettjustering i samband med Tertialrapport 1-2016.

Messo («Tårnhuset»)

Bygget vart opphavleg bygd som villa til direktør for Dale fabrikk Peter Jepsen i 1883. Den vert i dag nytta til kontor og møteverksemd for kyrkjeleg fellesråd og kulturskole. Romma er ikkje nødvendigvis tilpassa bruken i dag.

Kjeller, loft og tårn vert ikkje nytta til noko formål i dag, anna enn til spreidd lagring, mellom anna for opprinnelege dørar og listar. Det er registrert fuktskader i bygget som følgje av dårleg drenering rundt bygget. Utvending må bygget rehabiliterast. Eksisterende skifertak med sutak må monteres og det suppleres med skiferstein. Ornamentar av trevirke kontrollerast og eventuelt reparerast og maling handsamast med linolje. Innvendig må ein også gjere ein del restaureringsarbeid.

I framtida er dette bygget egna til ein bruk som ikkje krev for mye tekniske installasjonar og inngrep i bygningskonstruksjonen. Ved ein lettare ombygging med fokus på å ivareta kulturhistoriske detaljar kan Messo egne seg godt til ulike formål:

- Kontorlokale og møteverksemd som i dag.
- Kafe/kontorar/galleri/museum. Ein kan til dømes etablere spisested i 1.etg. som ein kan kombinere med galleri. Bygget kan gjerne inngå som en del av et museum kor utviklinga av Dale og tekstilindustri er tema.
- Grendehus/kulturskole. Huset vil kunne fungere godt som et type hus med ulike aktiviteter

på dagtid og kveldstid.

Skulemuseet Straume

Skulemuseet består av eitt bygg i to etasjar. Bygget er historisk og ein del av nærområdet viktige kulturarv. Skulemuseet og Kallestadstova speglar den kulturhistoriske arven frå Stamnesområdet og må sjåast i samheng med kvarandre. Bygget er berre nytta for besøkande og er berre for sporadisk personopphald. Skulen vart bygd i 1905.

Skulemuseet har ein viktig historisk funksjon som viser dåtidas byggjeteknikk og undervisningstilhøve. Det er ein stor samling med gjenstandar i bygget av stor lokalhistoriskverdi.

Bygget er delvis prega av dårleg vedlikehald i et fuktig klima, det vert anbefalt rehabilitering/oppussing innan få år (1-5 år). Det er observert gliper i tak mellom skifersteinen. Det er også observert lekkasjar rundt skorstein og takvindaug. Eim må rekne med skade på sutaket som medfører at dette også må skiftast ut.

Kallestadstova

Kallestadstova består av eitt bygg (BTA 48m²) er ein del av Stamnesområdets viktige kulturarv. Bygget er berre nytta til sporadisk personopphald. Det er usikkert når Kallestadstova er bygd, men ein antar at det er bygd før 1650 og bygger er dermed automatisk freda.

Det er observert tømmerstokkar som er tydelig angrepet av insekt og råte, det same gjeld for liggande kledning. Det vert anbefalt at eit sertifisert skadedyr firma vert leigd inn for kartlegging og tiltak mot insekt for best mogleg bevaring av bygget. Bygget verker å ligge utsatt til for rasfare. Bygget har ein viktig historisk funksjon som viser datidens byggjeteknikk og butilhøve.

Tungelandsløo

Tungelandsløo er opphavleg ein løe som vert nytta til lager og musikkrom Det er avdekka at Tungelandsløo er det bygget som har størst avvik, spesielt når det gjelder bruk. Det vert anbefalt at dagens bruk tar slutt med omsyn til personsikkerhet.