



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
38/2017	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	15.05.2017
44/2017	Kommunestyret	PS	26.06.2017

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

TILSTAND ADMINISTRASJONSBYGG, NÆRINGSBYGG MED MEIR

Vedlegg:

T045_Oppsummering alle tilstandsvurderinger_resultatdok 01

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret tek samandragrapporten om tilstandsvurderingar for administrasjonsbygg til orientering.

Samlokalisering av barnevern og helsestasjon i 1 etasje i heradshuset vert utført som felles prosjekt med utbetring av rømmingsvegar og ventilasjon i 1 til 3 etasje. I politisk del i 3 etasje inngår inventar, belysning, lyd, IKT samt eventuelt strøyming av video frå møte som del av prosjektet.

Formannskapet vert byggenemnd for arbeidet. Rådmannen kjem attende med framdrift og finansiering av prosjektet i samband med handsaming av budsjett for 2018.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 38/2017

FPØ - Behandling:

Einingsleiar Samfunnsutvikling orienterte.

Ordførar føreslo å endra begrepet byggenemnd til referansegruppe.

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Ordførar sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FPØ - Tilråding:

Kommunestyret tek samandragrapporten om tilstandsvurderingar for administrasjonsbygg til orientering.

Samlokalisering av barnevern og helsestasjon i 1 etasje i heradshuset vert utført som felles prosjekt med utbetring av rømmingsvegar og ventilasjon i 1 til 3 etasje. I politisk del i 3 etasje inngår inventar, belysning, lyd, IKT samt eventuelt strøyming av video frå møte som del av prosjektet.

Formannskapet vert referansegruppe for arbeidet. Rådmannen kjem attende med framdrift og finansiering av prosjektet i samband med handsaming av budsjett for 2018.

Kommunestyret - Sak 44/2017

KOM - Behandling:

Samrøystes vedtak.

KOM - Vedtak:

Kommunestyret tek samandragrapporten om tilstandsvurderingar for administrasjonsbygg til orientering.

Samlokalisering av barnevern og helsestasjon i 1 etasje i heradshuset vert utført som felles prosjekt med utbetring av rømmingsvegar og ventilasjon i 1 til 3 etasje. I politisk del i 3 etasje inngår inventar, belysning, lyd, IKT samt eventuelt strøyming av video frå møte som del av prosjektet.

Formannskapet vert referansegruppe for arbeidet. Rådmannen kjem attende med framdrift og finansiering av prosjektet i samband med handsaming av budsjett for 2018.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

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

Kommunestyret har tidlegare handsama tilstandsregistrering for:

Formålsbygg	Sak
Skular og barnehagar	49/2015
Sjukeheimar med omsorgsbustader	10/2016
Kultur og idrett	56/2016
Utleigebustader	85/2016

Kommunestyret vedtok i sak 10/2016 at «Strategi for eigedomsforvaltning» skal leggjast til grunn for utarbeiding av vedlikehaldsplanar for kommunale bygg.

Tilstandskartlegging for kommunale bygg er no gjennomført for 95 % av dei kommunale bygga. Halvparten av den kartlagde bygningsmassen har tilstandsgrad 2 eller 3, vesentlege eller alvorlege fråvik:

Framdrift	Kategori	Arealvekta tilstand (0-3)	Totalt etterslep (mill. kr)	Etterslep < 5 år (mill kr.)
1. halvår 15	Skular	2,5	296	208
1. halvår 15	Barnehager	0,4	21	14

2. halvår 15	Sjukeheimar med omsorgsbustader	1,2	295	97
	Andre bygg (Maritvoll og Bergsdalen skule)	2,4	27	20
2 kvartal 16	Kultur og idrett	1,7	109	81
3 kvartal 16	Kommunale bustader	1,5	76	20
2 kvartal 17	Administrasjonslokale med meir	1,3	113	43
	Sum	1,7	937	500

TILSTANDSKARTLEGGING	BRA	Alder	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3
Status per april 2017	m ²	snitt	m ²	m ²	m ²	m ²
Skular	13 109	54	0	2 393	3 928	6 788
Barnehagar	2 313	9	1 709	579	407	0
Sjukeheim og omsorgsbustader	12 347	33	4 580	3 829	1 381	2 557
Kultur og idrett	7 508	54	2 660	202	1 205	3 441
Kommunale bustader	4 802	33	313	2 127	2 049	313
Administrasjonslokale	6 749	51	0	4 624	1 968	157
Andre bygg	1 354	55	0	382	0	972
Sum	48 182	41	9 262	14 136	10 938	14 228
			19 %	29 %	23 %	30 %

Tilstandsregistrering administrasjonsbygg, næringsbygg med meir

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 totalt 8 bygg 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.

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

0	Ingen fråvik	0-25 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år, samt god funksjonalitet
1	Mindre eller moderate fråvik	25-50 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år samt middels funksjonalitet
2	Vesentlege fråvik	50-75 % av alle vedlikehaldskostnader innanfor 5 år samt låg funksjonalitet
3	Stort eller alvorleg fråvik	75-100 % av alle vedlikehaldskostnader innenfor 5 år samt svært låg funksjonalitet

Eitt av bygga er vurdert til tilstandsgrad 3, Vaksdal brannstasjon (Trollkjelen).

Kartlegginga for administrasjonsbygg, næringsbygg med meir er samanstilt i vedlagte samandragrapport samt i tabellen under. Samla vedlikehaldsetterslep er 113 millionar kroner, av desse er 43 millionar i kategorien kortsiktige tiltak som ein bør gjennomføre innan 5 år.

Vedlikehaldsetterslep og tilstand for administrasjonsbygg, næringsbygg med meir:

Administrasjonsbygg med meir	Tilstand	BRA	Byggjeår	Alder	Totalt etterslep	Etterslep < 5 år
Bygg	(0-3)	m ²		år	mill.kr	mill. kr
Heradshuset	1	3 782	1955	61	69,5	23,6
Dale brannstasjon	2	317	1955	61	8,5	3,2
Teknisk stasjon	1	842	1982	34	11,6	5,8
Dalegarden næringsbygg (AO)	2	1 651	1982	34	16,0	5,9
Vaksdal brannstasjon	3	157	1952	64	7,0	4,5
Sum	1,3	6 749	1965	51	112,6	43,0
	(arealv.)			(arealv.)		

Heradshuset gbnr 22/282

Kontorbygget vart oppført i 1955 i 7 etasjar (6 teljande etasjar). Bygget er oppført med hovudbærande konstruksjonar i mur og betong. Delar av heradshuset har tidlegare vore nytta til bustad og nokre av arealløysningane i bygget er dårleg utnytta. Ventilasjonssprinsippa i bygget er meir naturleg for leilegheiter. Areal som er rehabilitert dei seinare år fungerer godt som kontorbygg. Det er tilrettelagt for UU i mesteparten av bygget. Det er utandørs rampe som leiår til heis.

Det er registrert rehabilitering/oppussing som ein bør gjennomføre innan få år (1-5 år):

Det vart registrert dårleg drenering rundt bygget, bruksslitasje av innvendige konstruksjonar i enkelte etasjar og enkelte skader i utvendig fasade, samt at taket bør innan et tiårsperspektiv rehabiliterast og i den forbindelse bør takvindauge og takrenner skiftast ut. Vidare har det sanitæranlegget som er frå 1955 oppnådd sin tekniske levetid. Det er forhold som tyder på at bygget ikkje har tilstrekkeleg med oppvarming. Det er også avdekka at det er ventilasjonstekniske utfordringar med bygget. Fleire av dei elektroteknisk komponentane i bygget er moden for utskifting, det er behov for auka uttak, samt at enkelte komponentar er forbundet med betydelig personrisiko.

Branntekniske er det avdekka strakstiltak med omsyn til rømming frå plan 2 og 3 etasje. Følgjande andre strakstiltak:

Brannkonsept, brannteikningar, rømningsplaner og orienteringsplaner må oppdateres, brannettinger i gjennomføringer, oppgradere manglende/defekte branndører, skader på branncelle begrensande konstruksjonar må repareres, markeringsskilt mangler, nøkkellås på rømningsdører må skiftast ut. Manuelt slokkeapparat må skiftast ut.

Dale brannstasjon gbnr 22/282

Brannstasjonen er av eldre kvalitet og det er usikkert om dei tekniske løysingane er tilfredsstillande med omsyn til skjerpa krav til helse, miljø og tryggleik. Arealløysningane er ikkje optimal. Dale brannstasjon har fleire hovudbærande konstruksjonar som medfører begrensa funksjonalitet og endringar på funksjonsløysingar er ein utfordring. Garasjeport har låg takhøgde og liten breidde som fører til at utrykkingskøyretøy ofte får ytre skadar på karosseri. Brannvesenet kan bli utsett for store mengder med helseskadelige brann og røykgassar. Dale brannstasjon er ikkje tilstrekkelig tilrettelagt for å ivareta brannmannskapets helse og tryggleik.

Det vert anbefalt at det vert utført ein risiko- og sårbarheitsanalyse for brannstasjonane på Vaksdal og Dale når ny veg planleggjast, noko det er avsett midlar til i budsjettet for 2017. Ein bør sjå dei to

brannstasjonane i samanheng og funksjonalitet, helse, miljø og tryggleik må vurderast for menneskapa. I dei seinare år er det dokumentert at brannmenneskaper hyppigare vert ramma av alvorleg sjukdom på bakgrunn av alle giftstoffer dei vert utsett for i brann eller andre ulykker. Dette er et viktig moment å ta med i vurderinga for å etablere betre tilhøve for brannmenneskapa.

Teknisk stasjon 22/539

Bygget er oppført i ulike etappar, verkstads- og kontorbygg vart oppført i 1982, med noe ombygging i 1993. Lagerhall 1 vart oppført i 1994 og lagerhall 2 ble bygget i år 2010. Bygget er oppført med hovudbærande konstruksjonar i lettklinkerblokker og tre.

Bygget fungerer godt som ein stasjon for kommunalteknisk drift, men er ikkje UU tilrettelagt, manglar HCWC.

Det er registrert 3 strakstiltak, men det er rehabilitering/oppussing som ein bør gjennomføre innan få år (1-5 år):

Det vart registrert en del innvendig slitasje, på golv, vegger og himling. Det er også registrert at dørar og vinduer er i dårleg stand. Bygget har også nokre manglar med omsyn til VVS og elektroteknikk, blant anna er det registrert at hovudtavle er frå byggeår 1982 og er utført med sikringsskillebrytarar med smeltesikringar og underfordelingar er utført som stativskap.

Dalegarden næringsbygg (AO senteret med fleir) gbnr 22/538

Bygget er eit større lagerlokale, kor delar av bygget er omgjort til et kontor. Bygget var ferdig i 1982, nytt tilbygg vart oppført i 1987. Kommunen overtok bygget i 1992 og gjennomførte nokre modifikasjonar blant anna heisstol. Bygget er konstruert med stålkonstruksjonar og fasadeplater. Dalegarden næringsbygg har to teljande etasjar.

Bygget er noko tilrettelagt med noe UU-tiltak som stolheis, HCWC, terskelfrie løysingar.

Bygget har større utfordringar med at bygget har større svakheter med isolering og har eit høgt straumforbruk. Det er også observert bruk av brennbare væsker/gass under trykk i større mengder, samt at lager vert nytta til anna bruk (verkstad) utan å vere bruksendra. Denne delen er ikkje skilt som ein eiga branncelle frå resten av lagerbygget.

Det vart registrert betongoverflatar med innstøpte stålfiler som innehar korrosjonsskader og enkelte riss i betonggolvet. Det er vidare registrert feil på linoleumsgolv. Ytterdørar og einskilde vindauge er i dårleg stand, samt lekkasje frå takvindauge.

Vaksdal brannstasjon (Trollkjelen) gbnr 14/378

Bygget vart oppført i 1952 som teknisk stasjon for Vaksdalsområdet i Bruvik kommune og består av 2 etasjar. Bygget er oppført med hovudbærande konstruksjonar i tre og mur/betong.

Bygget har vesentlege manglar til bruk for det brannvesenet. Det er avdekka vesentlig avvik i underetasje som lekkasje og soppskadar. Bygget er ikkje tilrettelagt for UU. Det er vanskeleg å utvide stasjonen då tomten er lite eigna.

Det er registrert ytterveggar av betong og trevirke i estetisk dårleg stand. Noko klednings av trevirke står ubehandla og det er teikn til lekkasje i himling i kjellar. Utvendige vindauge har passert si levetid og det er teikn til vassinntrenging nede på dørene. Dørene er prega av slitasje med punktert glas i ein

av ytterdørene. Takplater av stål og papp er i generelt dårlig stand. Emaljen på takplatene har begynt å lausne nede og det er teikn til korrosjonsskader. Pappen over garasje er grodd av organisk materiale.

Det er lekkasje i innvendig himling kor det har utvikla seg sopp og platene må skiftast ut. Bygget er ikkje tilrettelagt for at mannskaper kan dusje eller vaske tøy etter en eventuell brann. Brannvesenet kan bli utsett for store mengder med helseskadelige brann og røykgassar. Vaksdal brannstasjon er ikkje tilstrekkelig tilrettelagt for å ivareta brannmannskapets helse og tryggleik.

Sjølv om vedlikehaldet vert tilfredsstilt vil ikkje bygget ha en god funksjon som brannstasjon. Det er avsett midlar i budsjett for 2017 til ROS og ny brannstasjon på Vaksdal.