



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
100/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	31.10.2016
85/2016	Kommunestyret	PS	14.11.2016

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

TILSTAND KOMMUNALE BUSTADER

Vedlegg:

T039_Oppsummering alle tilstandsvurderinger_resultatdok 01

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret tek samandragsrapporten om tilstandsvurderingar for kommunale bustader til orientering.

Skulegata 35/37 (Skulen 2) vert å rive dersom ein skal byggje ny skule på eksisterande skuletomt på Dale (gbnr 22/171), alternativt vil bygget inngå i heilskapleg plan for utvikling av skuletomten.

Fornyng av kommunale bustader skal forankrast i bustadpolitisk strategiplan. Rådmannen får i oppdrag å revidere bustadpolitisk strategiplan for Vaksdal kommune 2010-2015. Formannskapet vert styringsgruppe for arbeidet. Rådmannen kjem attende med planprogram som skildrer, innhald, organisering og framdrift for planarbeidet.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 100/2016

FPØ - Behandling:

Samrøystes vedtak.

FPØ - Tilråding:

Kommunestyret tek samandragsrapporten om tilstandsvurderingar for kommunale bustader til orientering.

Skulegata 35/37 (Skulen 2) vert å rive dersom ein skal byggje ny skule på eksisterande skuletomt på Dale (gbnr 22/171), alternativt vil bygget inngå i heilskapleg plan for utvikling av skuletomten.

Fornyng av kommunale bustader skal forankrast i bustadpolitisk strategiplan. Rådmannen får i oppdrag å revidere bustadpolitisk strategiplan for Vaksdal kommune 2010-2015. Formannskapet vert styringsgruppe for arbeidet. Rådmannen kjem attende med planprogram som skildrer, innhald, organisering og framdrift for planarbeidet.

Kommunestyret - Sak 85/2016

KOM - Behandling:

Samrøystes vedtak.

KOM - Vedtak:

Kommunestyret tek samandragsrapporten om tilstandsvurderingar for kommunale bustader til orientering.

Skulegata 35/37 (Skulen 2) vert å rive dersom ein skal byggje ny skule på eksisterande skuletomt på Dale (gbnr 22/171), alternativt vil bygget inngå i heilskapleg plan for utvikling av skuletomten.

Fornyng av kommunale bustader skal forankrast i bustadpolitisk strategiplan. Rådmannen får i oppdrag å revidere bustadpolitisk strategiplan for Vaksdal kommune 2010-2015. Formannskapet vert styringsgruppe for arbeidet. Rådmannen kjem attende med planprogram som skildrer, innhald, organisering og framdrift for planarbeidet.

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Etter gjennomført anbuds konkurranse 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

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 84 % av dei kommunale bygga. Over halvparten av den kartlagte 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			
	Sum	1,7	824	457

TILSTANDSKARTLEGGING	BRA	Alder	TG 0	TG 1	TG 2	TG 3
Status per oktober 2016	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
Andre bygg	1 354	55	0	382	0	972
Sum	41 433	40	9 262	9 512	8 970	14 071
			22 %	23 %	22 %	34 %

Tilstandsregistrering kommunale bustader

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 9 bygg, med til saman 52 husvære, vurdert. Det er gjennomført teknisk tilstandsvurdering av utvendig, innvendig, tekniske system, innklima, 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

Det er avdekka større og mindre vedlikehaldsetterslep på dei fleste kommunale bustadane. To av bygga er vurdert til tilstandsgrad 3, Skulegata 35/37 og Markvegen 4.

Kartlegginga er samanstilt i vedlagte samandragsrapport samt i tabellen under. Samla vedlikehaldsetterslep for kommunale bustader er xxx millionar kroner, av desse er xx millionar i kategorien kortsiktige tiltak som ein bør gjennomføre innan 5 år.

Vedlikehaldsetterslep og tilstand for kommunale bustader:

Kommunale bustader	Tilstand	Husvære	Totalt etterslep	BRA	Byggjeår	Alder	Totalt etterslep	Etterslep < 5 år
Bygg	(0-3)	tal	mill.kr	m ²		år	mill.kr	mill. kr
Eksingedalen lærarbustad	2	1	1,95	99	1972	44	2,0	0,9
Sveabrekko	1	8	13,30	784	1994	22	13,3	5,6
Messehagen	0	3	3,60	313	2006	10	3,6	1,0
Skulegata 35/37	3	6	14,60	313	1948	68	14,6	10,3
Elvavegen	2	15	17,50	1 111	1997	19	17,5	4,7
Dalevegen 15 (Prestebustad)	2	1	4,50	197	1960	56	4,5	2,4
Markvegen 4	2	6	9,10	642	1913	103	9,1	5,7
Tvesporvegen	1	4	4,60	305	1989	27	4,6	2,1
Fossdalsbakkane	1	8	6,50	1 038	2011	5	6,5	4,4
Sum kommunale bustader	1,5	52	75,65	4 802	1983	33	75,7	37,1
	(arealv.)					(arealv.)		

Eksingedalen lærarbustad (gbnr 64/13)

Lærarbustaden vart oppført i 1972 med hovudfunksjonen lærarbustad. Bygget har relativt redusert isolasjonsevne og romløysingane er mindre heldig. Det er ikkje gjennomført store oppgraderingar på bygget, men det er bygd eit påbygg som har medført utvida bruksareal. Bygget er ikke utstyrt med rampe eller terskelfrie løysningar mht. universell utforming.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgevande på totalkostnadene for vedlikehald for Eksingedalen skule:

- Fuktskader/dårlig tilstand på ringmur
- Dørrar og vindauge har passert teknisk levetid
- Langvarig slitasje på himling og vegger
- Slitte takplater
- Slitt kjøkken
- Det elektriske anlegget er foreldet (fare for brann)

Sveabrekko (gbnr 45/188)

Bygget vart oppført i 1994 i 2 etasjar med hovedbærende konstruksjoner i tre, samt tak, etasjeskillere er oppført i tre. Grunnfundamenter i mur og betong. Kvar leilegheit har god skjerming for innsyn. Leilegheitane har god fleksibilitet med omsyn til at to personar kan bu i kvar buening. Toaletter er HCWC. Branntryggleiken bør vurderast særskilt av kommunen, sjølv om ein del av dei foreslåtte tiltaka ikkje er spesifiserte krav i regelverket.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgevande på totalkostnadene for vedlikehald for Sveabrekko:

- Fasade slitasje som må vedlikehaldast
- Skifte av alle vindauge og dørrar ved endt levetid
- Generell utskifting/malingsbehandling av slitte innervoggar
- Utskifting av gulvbelegg
- Utskifting betongtakstein
- Utskifting av kjøkken

Messehagen (del av gbnr 22/647)

Messehagen ligger sentralt, men skjerma til i Dale Sentrum i Vaksdal kommune. Bygget er oppført i 2006 og det er ikkje gjennomført store oppgraderingar på bygget siden det. Messehagen består av 3

plan hvor et plan er unnredet (kjeller). Det er tre husvære i bygget.

Bygget er utstyrt med rampe med omsyn til universell utforming med tilgong til plan første etasje. Hovedfunksjonen for bygget er buformål. Bygget vert nytta av brukarar som kan føre til auka trong for vedlikehald, då overflatar og materiell i bygget er konstruert for normal bruk.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgevande på totalkostnadene for vedlikehald for Messehagen:

- Anbefaling av utskifting av kledning på gavlside
- Generell utskifting av vindaug etter endt levetid
- Generell vedlikehold av slitte innerveggar
- Generell vedlikehold av slitt himling.
- Utskifting av kjøkken etter endt levetid.

Skulegata 35/37 (Skulen) (del av gbnr 22/171)

Bygget vart oppført i 1948 som lærarbustader og det er ikkje gjennomført store oppgraderingar på bygget sidan dette. Bygget er oppført i mur med 4 tellande etasjer, med hovudbærande trekonstruksjonar i etasjeskillere og takkonstruksjonar.

Bygget er prega av dårleg vedlikehald, konstruksjonsskader og mykje brukerslitasje og det er trong for fleire strakstiltak på rehabilitering/oppussing. Bygget har ein beliggenhet som ikkje er gunstig med om syn til nærleik til uteområde barneskule og SFO. Det er i tillegg dårleg akustikk med omsyn til trinnlyd, og bygget er heller ikkje tilrettelagt for universell utforming (UU). Det er vurdert som meget kostbart å gjennomføre tiltak for å sørge for å ha tilfredsstillende kvalitet på trinnlyd og UU.

Kortvarig etterslep (>5 år) er vurdert på same nivå som nybygg. Dersom ein skal byggje ny skule på eksisterande skuletomt bør bygget rivast og beburane må få tilbod om andre husvære. Dersom ein skal byggje ny skule på anna tomt bør bygget vurderast i ein heilskapleg plan for utvikling av gbnr 22/171.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgevande på totalkostnadene for vedlikehald for Skulegata 35/37:

- Tiltak for å hindre vidare skade på kjellervegger
- Større skader og slitasje på fasade.
- Utskifting av vindaug
- Utskifting av dører
- Oppgradering av slitte innervegger, himlinger og gulv/belegg
- Oppgradering av kjøkken

Elvavegen (gbnr 22/652)

Elvavegen består av småhus/rekkehus med 15 husvære. Elvavegen var bygd i 1997 som ein konsekvens av HVPU reformen. I dag er Elvavegen bustader for menneske med funksjonshemming. I hovudsak er byggene i ein etasje, men eit av bygga er oppført med to etasjar. Bygga har hovudbærande konstruksjonar og takstoler oppført i trekonstruksjonar.

Fra parkeringsplass til boligkompleks er det mogleg å nytte hovudinngangen til alle eningane. Fellesrommet for beburane er plassert på utkant slik at alle har moglegheit for å samlast. Alle leilegheitane har ikkje god skjerming for innsyn. Leiligheitane har god fleksibilitet med omsyn til at to personar kan bu i kvar eining. Toaletter er HCWC. Bygget er noko prega av dårleg vedlikehald som har medført slitasje og det vert anbefalt rehabilitering/oppussing innan få år (1-10 år).

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgjevande på totalkostnadene for vedlikehald for Elvavegen:

- Malingsbehandling av fasader som bærer preg av slitasje
- Utskifting av vindaug og dører som har endt levetid
- Utskifting av belegg da mykkje av belegget i leilegheitene er slitt
- Utskifting av slitte innerdører
- Vedlikehald av innervegger, dører og himling som er for det mest dårleg vedlikeheldt på grunn av bruk.
- Utskifting av betongtakstein.

Dalevegen 15 (Prestebustad) (gbnr 22/284)

Bygget vart oppført i 1960 og består av 3 etasjar. Bygget er oppført med hovudbærande konstruksjonar i tre, kjelleretasje i mur, betong. Prestebustaden ligger i nær Dale sentrum, bra skjerma. Bygget har garasje og 1400 m2 tilhørende tomt. Bygget fungerer godt som en buening for familiar, men er ikkje universelt utforma. Det anbefales rehabilitering/oppussing innan få år (1-10 år).

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgjevande på totalkostnadene for vedlikehald for Dalevegen 15:

- Fuktskader i kjeller
- Det er en nedgravd oljetank som kommunen må tas stilling til.
- Endt levetid på det elektriske anlegg, (fare for brann)
- Vinduer og hoveddører skiftes ut pga. endt levetid
- Vedlikehold av tak, taket må kontrolleres for løse skifer steiner.

Markvegen 4 (gbnr 22/565)

Leiligheitane i Markvegen vart oppført av «Dale Byggeselskap» i perioden 1913-1918. Bygget er oppført i mur, betong, samt trekonstruksjonar som hovudbærande i tak og etasjeskiller.

Markvegen 4 vart overtatt av Vaksdal kommune i 1985. Markvegen vart rehaiblitert utvendig og innvendig tidleg på 1990-talet og gjort om til aldersbustader. I 2007 vart det fatta vedtak om seksjonering og sal av eigarseksjonar til bebuarane i Markevegen. Markvegen er no organisert som eit sameige, kor kommunen per oktober 2016 eig 6 seksjonar.

Markvegen består av 4 etasjar inkludert loft og kjeller som ikke er tellande etasjer. Det er lett tilkomst fra vei til leilegheitane og det er kort avstand til Dale sentrum. Bygget bærer preg av dårleg vedlikehald, konstruksjonsskader og brukerslitasje. Bygget fungerer ikkje godt med omsyn på brukere med nedsatt forflytningsevne. Bygget har dårleg akustikk, til dømes trinnlyd.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgjevande på totalkostnadene for vedlikehald for Markvegen 4:

- Vegg er fjerna i ein leiligheit, den kan være hovudbærande (ny statisk beregning).
- Skifte av eksisterende dører i trapperom grunna brannfare
- Utskifting elektriskanlegg, då det kan medføre brannfare
- Dårlig drenering rundt bygget (kostnad må fordelast i sameige)
- Vindaug og dører må skiftast ut grunna endt levealder
- Utskifting av slitte overflatar på vegg, i himling og på gulv.

Tvesporvegen 10A-10D (gbnr 14/317)

Bygget vart oppført i 1989 og består av to etasjar med til saman 4 leilegheiter. Bygget Tveitane ligger

i rolig omgivelser på Tveitane på Vaksdal. Det er mogeleg å parkere utanfor bygget.

Bygget bærer preg av dårleg vedlikehald og brukarslitasje. Bygget fungere ikkje godt med omsyn til brukere med nedsatt førllighet.

Følgjande fråvik er registrert som utslagsgjevande på totalkostnadene for vedlikehald for Tvesporvegen:

- Fleire stikkontakter for å redusere bruk av skjøteleidningar (brannfare).
- Generell vedlikehald på alle overflater i bygget.
- Utskifting av vindauge og hovuddører
- Takstein skiftast etter endt levetid
- Det er registrert varmekabler i plan andre etasje som det kan være feil på
- Mangelfull detektering/røykvarslere og avvik på utplassert slokkeapparat.

Fossdalsbakkane (gbnr 17/356)

Fossdalsbakkane vart oppført i 2011 og består av eitt bygg med fem etasjar, kor kommunen eig 8 av 12 bustadseksjonar. Bygget har hovudbærende konstruksjonar oppført i betong.

Fossdalsbakkane er i utkanten av tettstedet Vaksdal i Vaksdal kommune. Fossdalsbakkane har parkeringsplass som gir direkte tilgang til leilighetene i plan 4 etasje. Det er mulighet å nytte heis som betjener alle etasjane. Bygget er relativt nytt og bærer lite preg av slitasje. Alle etasjene har HCWC og er godt tilrettelagt for personer med nedsatt bevegelsesførllighet.

Kvar leiligheit har god skjerming for innsyn. Fleire av leilighetene har god fleksibilitet med omsyn til at fleire personar kan bu i kvar eining.

Det vert stilt spørsmål til om bygget er feilprosjektert med omsyn til manglande rømningsvegar for nokon av leilighetene. Entreprenøren som bygde Fossdalsbakkane er konkurs, og kommunen må saman med Sameige ta stilling kva tiltak (juridisk) som må eventuelt gjennomføres for å lukke brannteknisk avvik.