

Vedlikehaldsplan for kommunale bygg

2016-2019



Generell del

21.09.15



Meland kommune

Innhold

Samandrag.....	3
1. Innleiing	4
2. Overordna målsettingar for eigedomsforvaltninga	5
2.1 Standard	5
2.2 Vedlikehald	5
3. Oversikt over eigedomsmassen	6
3.1 Drift, vedlikehald og utvikling.....	7
4. Inntektssystem og finansiering.....	9
4.1 Offentlege bygg	9
4.2 Kommunale utleigebustader	9
4.3 Økonomi	9
5. Behandlingsprosess	11
5.1 Dokumentasjon	11
5.2 Ansvar og prioritering.....	12

Samandrag

Meland kommune opplever sterk vekst. Denne veksten er og venta å halde fram over tid, då kommunen ligg sentralt lokalisert nær Bergen. Vekst er bra, men den har også med seg nokre utfordringar. Høg tilflytting og aktivitet krev både auka bygningsmasse og auka vedlikehald av eksisterande bygg. Den kommunale eigedomsmassen representerer etter kvart store verdier, og vedlikehaldsnivået har direkte verknad for korleis denne kapitalen blir forvalta.

Samla bygningsmasse som kommunen har ansvar for omfattar i dag 36 080 m². Generelt sett har bygningsmassen auka jamt og trutt dei siste 20 åra; frå om lag 19 000m² i 1996 til 35 800m² i 2011. Hovudårsaka til at bygningsmassen ikkje har auka så mykje dei siste 4 åra er at det har vore sal av fleire bygg, mellom anna Vestbygd barnehage og Sveitserhuset. På same tid har sjukeheimen og fleire skuler blitt bygd ut, og det er venta at bygningsmassen i kommunen vil auke ytterlegare framover.

Standarden på bygningsmassen er varierende. Dei tilsette har handtert forefallande vedlikehald parallelt med dei daglege driftsoppgåvene, så godt som råd har vore når økonomien er stram. God kvalitet på vaktmeistertenestene og reinhaldstenestene er med på å halde vedlikehaldskostnadene nede. Når vi samanliknar Meland kommune sine budsjett på dette tenesteområdet med andre kommunar gjennom Kostra-registeret, finn vi at kommunen sitt utgiftsnivå er særers lågt. Det har vore ein stor nedgang i budsjettet på dette området dei seinare åra.

Med aukande bygningsmasse å ta vare på, er det nødvendig å auke ressursbruken og drive meir systematisk vedlikehald for å unngå at verdiane går tapt. Eit jamt vedlikehald held dei samla kostnadene på eit lågare nivå enn om vedlikehaldet først blir utført når forfallet har gått for langt. I praksis vil det vere heilt nødvendig å auke driftsbudsjettet for å unngå eit større verditap og forfall i den kommunale bygningsmassen.

1. Innleiing

Vedlikehaldsplanen for kommunale bygg 2016-2019 erstatter eksisterande plan frå 2011. Planen er satt saman av to hovuddokument: Ein generell del som legg føringane for arbeidet, og ein tiltaksdel som konkretiserer innsatsen. Dette dokumentet er den generelle delen og inneheld i hovudsak overordna målsettingar, inntektssystem og finansiering, oversikt over eigedomsmassen og behandlingsprosess.

Dei konkrete tiltaka er samla i tiltaksdelen av planen som vert handsama årleg som ein handlingsplan i samband med budsjettprosessen. Planen vil innehalde:

- status over utførte tiltak dei siste to åra
- oversikt over tiltak som er planlagt gjennomført med kostnadsestimat
- oversikt over framtidige tiltak som ikkje er prioritert i inneverande handlingsplan

I handlingsplanen vil det bli laga eit tydeleg skilje mellom tiltak og kostnader knytt til vedlikeholdsbehov for bygningsmassen og utviklingsbehov for bygningsmassen. Årsaka til dette er at utviklingskostnader kan lånefinansierast over investeringsbudsjettet medan reine vedlikehaldskostnader utanom utvikling (oppgradering av bygg) må takast over driftsbudsjettet.

Handlingsplanen byggjer hovudsakleg på innrapportert behov frå avd. for Eigedom, anlegg og beredskap som drifter bygningane og innspel frå bygningsbruket. Handlingsplanen skal oppdaterast årleg og skal leggjast fram for politisk godkjenning. Endeleg prioritering av tiltak er avhengig av årlege budsjettmidlar og kapasitet ved Eigedom, anlegg og beredskap.



2. Overordna målsettingar for eigedomsforvaltninga

Meland kommune eig og driv eit bredt spekter med bygningar som støttar dei oppgåvene som kommunen er sett til å løyse. For å ivareta bygningsmassen på ein best mogleg måte treng ein formålstenlege bygningar med godt vedlikehald.

2.1 Standard

Ved bygging og utviding av kommunale bygg og anlegg skal det leggjast vekt på:

- å velje utforming og standard som svarer til oppgåva, som er brukarvenlege og fleksible i høve til endringar
- å velje materiale, utforming og tekniske løysingar som førebyggjer framtidig vedlikehald
- å prioritere inneklime og ergonomi som sikrar eit godt fysisk arbeidsmiljø som tek vare på brukarane si helse
- å velje energieffektive løysingar som er med på å oppfylle kommunen sin klima- og energiplan
- å fokusere på at bygningar og infrastruktur tilfredsstillar alle gjeldande styringskrav

2.2 Vedlikehald

Kontinuerleg vedlikehald skal ta vare på dei verdiane som kommunen sine bygg og anlegg representerer ved å

- sikre funksjonalitet i samsvar med bruk
- sikre at verdiane vert teke vare på ved førebyggjande vedlikehald
- omgåande setje inn tiltak for å hindre at skader og slitasje får utvikle seg
- ivareta det estetiske, også i tilhøyrande uteområde, slik at brukarane får ei positiv oppleving, og på den måten også hindre hærverk.

3. Oversikt over eidegdomsmassen

Bygningsmassen kan delast i to hovudkategoriar:

- Offentlege bygg
- Kommunale utleigebustader

Offentlege bygg		
Bygg	Areal (m2)	Byggeår
Skuler		
Grasdal skule	1617	1987/1997/2013
Rosland skule	4400	1963/1980/1997/2002/2005
Sagstad skule	3340	1960/1970/1978/1997/2008
Vestbygd skule	3010	1997/2012
Meland ungdomsskule	3030	1920/1985/2003
Barnehage		
Marihøna barnehage	350	1987/1999
Administrasjon		
Meland rådhus	4850	1986/2002/2010
Helse		
Meland sjukeheim	5687	1974/1992/2006/2014
Base heimetenester sone nord	80	
Driftsbygninger		
Driftstasjon Frekhaug	350	1988
Driftstasjon Melandskaret	265	1999/2012
Meieribygget på Frekhaug	335	1957
Historiske bygg		
Holmestova	112	1551
Sjursehuset	110	
Sjøbua på Holme	125	1750
Husebø Grendahus	226	1875
Andre bygg		
Kaihus Frekhaug	60	1951
Naust v/Frekhaug kai	20	1900
Naust v/Varnappen	20	1920
Flatøy skulebygg	700	1937/1984
Kyrkje		
Meland kyrkje*		1866/1970
Kyrkjestova*		1909
Lagerbygg på kyrkjegarden*		2011
SUM	28 687	

* Kyrkja har sjølvstendig ansvar for plan for vedlikehald av dei bygningane kyrkja forvaltar: kyrkja, kyrkjestova og lagerbygget på kyrkjegarden. Likevel er det naturleg med eit samarbeid av to grunnar: Kommunen er framleis den som kjem med det største tilskotet til kyrkjeleg verksemd og har etter Kyrkjelova plikt til å sørge for at kyrkja har tenlege bygningar og kan drifte og vedlikehalde dei (kl §15). Meland kommune og Meland sokn har ein tenesteytingsavtale, der noko av tilskotet er erstatta av tenester frå Meland kommune, både med tanke på fagleg rådgjeving og praktisk vedlikehald. Den lokale kyrkja er ein så liten organisasjon, at det ikkje er mogleg å ha slik fagkompetanse i staben.

Dei offentlege bygga utgjer til saman 28 687 m² (2015). Sidan førre plan frå 2011 har det blitt selt følgjande bygg: Vestbygd barnehage, Sveitserhuset, Gaustad grendahus og naustet ved Holmeknappen. På same tid har Meland sjukeheim, Vestbygd skule og Grasdal skule blitt bygd på, og det er venta at bygningsmassen i kommunen vil auke ytterlegare framover med utviding av Sagstad og Grasdal skule.

Dei kommunale utleigebustadene utgjer tilsaman 7 393 m², fordelt på 95 husvære (2015). Oversikt over kommunale utleigebustader er å finne i vedlegg 1.



3.1 Drift, vedlikehald og utvikling

Drifts- og vedlikehaldsavdelinga vil halde fram med å utføre mest mogeleg vedlikehaldsarbeid ved bruk av eigne tilsette, for å utnytte budsjetttrammene så effektivt som råd er. Drifts- og vedlikehaldspersonalet er vane med å løyse problem som plutselig oppstår, og med å finne løysingar innafør svært stramme budsjett. Dei tilsette arbeider på tvers av fag og ansvarsområde, slik at kompetanse og kapasitet kan utnyttast der det er mest nødvendig. Det medfører at kommunen er i stand til å utføre mykje dagleg vedlikehald og reparasjonar utan å måtte bruke midlar på å leige inn private firma.

Ikkje alt vedlikehald kan planleggjast. Det skjer hærverk, og det kan oppstå akutt vedlikehaldsbehov av andre årsaker. Vi veit ikkje kvar vedlikehaldsbehovet plutselig kan oppstå men dersom skadene er omfattande må dei utbetrast snarast. Skader som fører til øydelegging av bygningane må ha førsteprioritet. Innafor budsjettet må det vere rom for å omdisponere midlar og prioritere andre tiltak enn dei som er prioritert, dersom administrasjonen vurderar dette som heilt nødvendig. Endringar skal sjølvstendig rapporterast.

Innvendig vedlikehald av bygningane må i stor grad tilpassast bruken av bygningane, som skuleferiar m.v. Utvendig vedlikehald må i stor grad tilpassast veret. Dette gjeld m.a. maling m.v. Når eit arbeid startar, kan det bli avdekka nye vedlikehaldsbehov under overflata, og kostnadene kan bli større enn først rekna med. Slike endringar må også sjølvstendig rapporterast.

Dei siste 4 åra har det blitt utført vedlikehald på dei aller fleste kommunalt eigde bygga. Det har også blitt utført større oppgraderingar på enkelte bygg. Her er dei kort oversikt over tiltak:

- Omfattande arbeid på Rosslund skule dei siste åra fram til godkjenning av miljøretta helsevern i 2015
- Skifta til sportsdekke i gym. salane på Rosslund skule, Grasdal skule og Vestbygd skule dei siste åra
- Skifta tak på hovudbygg og gym. sal på Rosslund skule. Malt begge bygga utvendig
- Malt Vestbygd skule utvendig
- Skifta kjøkken, ein del vindauge, skifta dårleg kledning og rusta opp uteområdet i Marilhøna barnehage
- Skifta dårleg kledning og malt heile Meland ungdomsskule.
- Omfattande rehabilitering av nokre toalett på Rosslund skule og Vestbygd skule
- Skifta alle vindauge med solavdemping på solsida på Rosslund skule og skule
- Ein del tilrettelegging for funksjonshemma på Meland ungdomsskule, Vestbygd skule og Rosslund skule
- Fleire større og mindre ombyggingar på Rådhus, bibliotek og sjukeheim m.v.
- Skifta mange kjøkken innvendig oppussing og utvendig maling av mange utleigebustader



4. Inntektssystem og finansiering

4.1 Offentlege bygg

Midlar til drift, vedlikehald og utvikling av dei offentlege bygningane må løysast gjennom årlege budsjettvedtak innan drift og investering. Utgifter til drift og ordinært vedlikehald må dekkast av driftsbudsjettet medan utgifter til utvikling av bygg kan finansierast av investeringsbudsjettet. Skilje mellom vedlikehald og utvikling er om tiltaket fører til ei større oppgradering av bygget utover eksisterande standard.

Her er nokre eksempel på ulike vedlikehalds- og utviklingskostnader.

Det er vedlikehald når:

- Bygninger blir malt/beisa
- Ytterkledning blir skifta til tilsvarende kledning
- Vindauge blir skifta ut
- Takteking blir skifta ut
- Komponentar i ventilasjonsanlegg blir skifta ut

Det er derimot ein utviklingskostnad når:

- Det blir foretatt ombygging eller påbygging
- Det blir bytta til bygningsdelar med ein vesentlig høgare standard
- Det blir etterisolert i samband med skifte av ytterkledning eller takteking
- Det bli installert ventilasjonsanlegg i ein bygning som fra før har naturleg ventilasjon

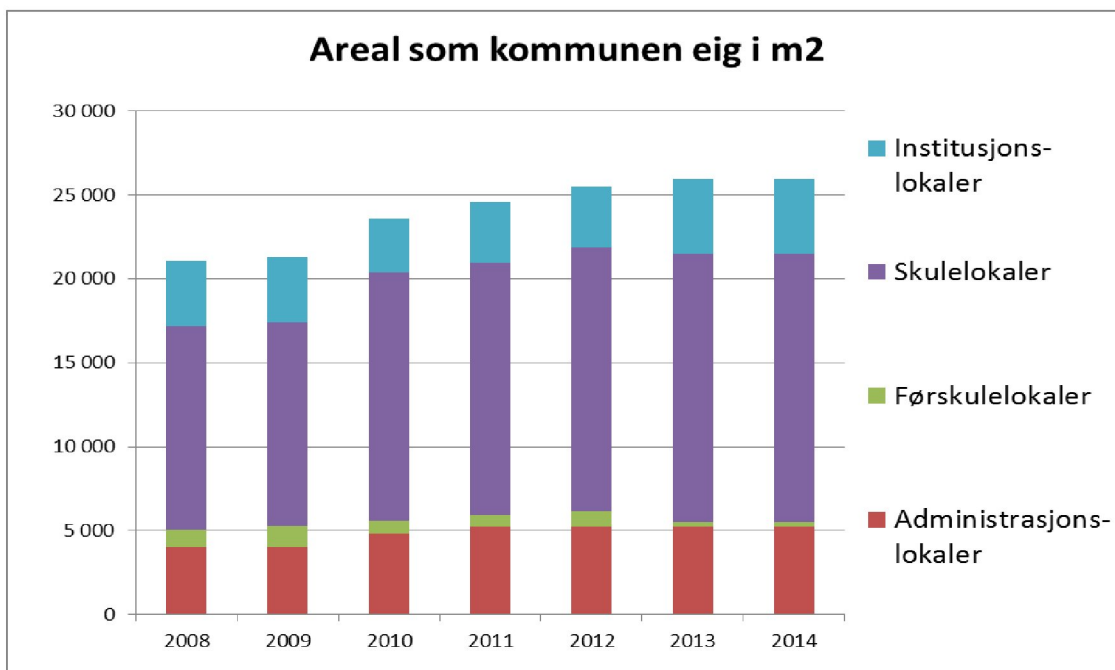
4.2 Kommunale utleigebustader

Kommunale utleigebustader omfattar omsorgsbustader, bustader til flyktningar og bustader til sosiale formål. Midlar til drift og vedlikehald av dei kommunale utleigebustadene vert finansiert dels av husleigeinntekter, dels av årlege driftsmidlar.

Driftsmidlar omfattar kommunale gebyr/årsavgifter, senteravgift, vaskeri- og reinhaldstenester, vaktmeistertenester, forsikringar, straum og oppvarming, service- og driftsavtaler innan ventilasjon, brannvarslingsanlegg, tilgangskontroll og IKT-anlegg, og kapitalkostnader.

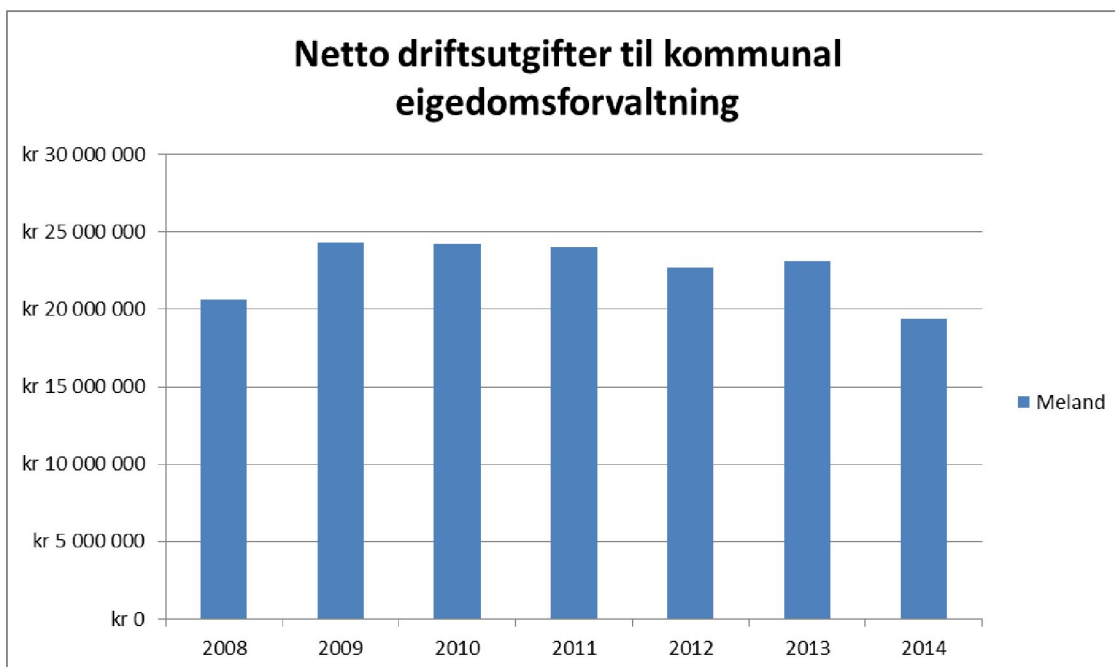
4.3 Økonomi

Dei fleste bygga som er eigd av kommunen inngår i kommunen sine viktigste driftsområde som skular, barnehagar, institusjonslokale og administrasjonsbygg. Denne type bygg utgjer meir enn 90 % av bygningsmassen for offentlege bygg i Meland kommune. Figur 1 viser bygningsareal for denne type frå 2008 fram til 2014. Den generelle trenden er ei auke i areal, spesielt på skulebygg.



Figur 1: Areal som kommunen eig i m2 (Kjelde: ssb – KOSTRA)

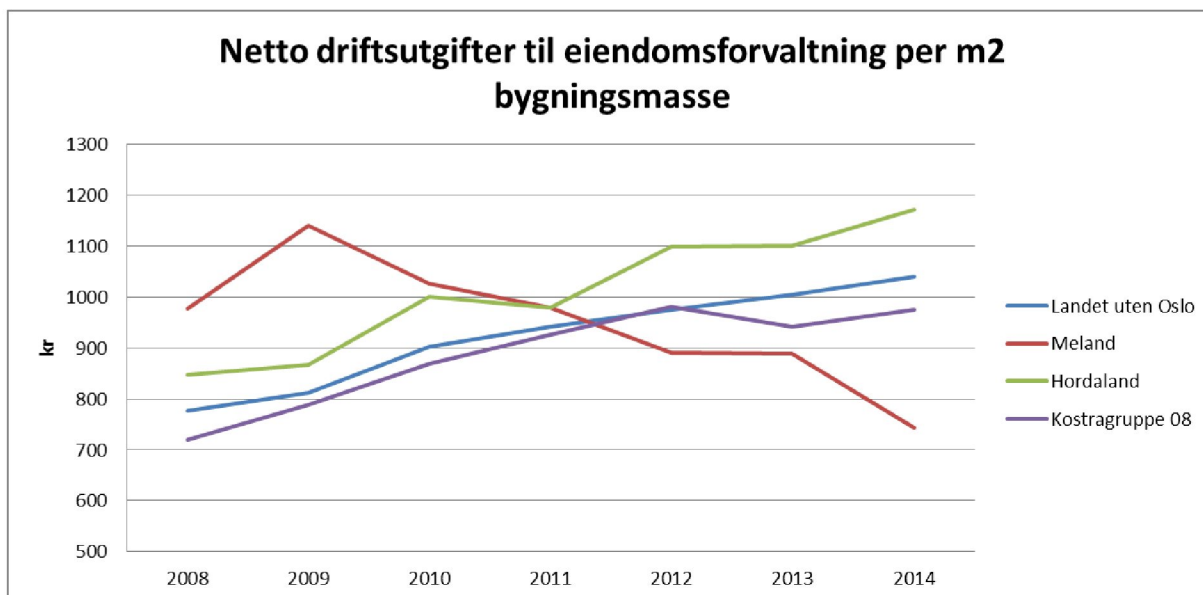
Oversikt over driftsutgifter til forvaltning av desse bygga er vist i figuren under. Driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning omfatter alle utgifter inklusiv vedlikehald og driftsutgifter som straum og reinhald. Figur 2 viser at driftsutgiftene har blitt vesentleg redusert, og er lågare enn i 2008 til tross for ein større kommunal bygningsmasse.



Figur 2: Netto driftsutgifter til kommunal eigedomsforvaltning (Kjelde: ssb – KOSTRA)

I figur 3 er driftsutgiftene oppgjeve per m2 for å gjere det mogeleg å samanlikne med andre grupper samt å kunne sjåast i samanheng med auka bygningsmasse. Når ein korrigerer for areal får ein eit

enda tydelegare bilde over den reelle nedgangen i utgiftene. Medan dei andre gruppene alle har ein auke i utgifter, så er utviklinga motsatt for Meland. Dei siste åra har det vore ein generell innstramming av drifta i kommunen, og frå 2009 fram til i dag er driftsutgiftene vesentleg redusert. Omfanget av den siste redusjonen i utgifter frå 2013 til 2014 er likevel noko usikker når ein kun tar utgangspunkt i KOSTRA-tal. Årsaka er at det har blitt innført nye bokføringsprinsipp knytt til føring av vedlikehald for administrasjonsbygg. Dette vil bli nærare kommentert i budsjettet.



Figur 3: Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per m2 bygningsmasse (Kjelde: ssb – KOSTRA)

Utfordringa med å kutte mykje i utgifter til eiendomsforvaltning er at drift- og vedlikehaldstiltak som bør gjerast blir utsett og at det etter kvart tvinger seg fram meir kostbare oppgraderingsbehov på bygningane, enn det som hadde vore nødvendig, dersom ein hadde kunne gjort meir kontinuerlig vedlikehald. Meland kommune driv i dag svært rimeleg i forhold til andre kommunar. Vi veit at bygningsmassen vil auke framover med m.a. tilbygg på Sagstad og Grasdal skule. For å dekke behovet for drift- og vedlikehald av bygningmassen i tida framover vil det være nødvendig å auke driftsbudsjettet.

5. Behandlingsprosess

5.1 Dokumentasjon

Som grunnlag for styringssignal, prioriteringar og vedtak skal administrasjonen utarbeide årleg handlingsplan (tiltaksplan) som viser korleis tildelte midlar er planlagt brukt i komande kalenderår. Handlingsplanen skal byggje på statusoversikt over gjennomført vedlikehald, og restanseoversikt som

viser tiltak det ikkje har vore nok ressursar til å ta inn i handlingsplanen for gjeldande år, og eventuelle konsekvensar av dette.

Utval for drift og utvikling (UDU) skal, i samråd med administrasjonen, syte for slik oversikt til bruk i prioriteringar og avgjerder som er lagt til utvalet, og leggje fram oversikter og tilrådingar for kommunestyret i dei sakene som skal avgjerast der. Handlingsplanen skal godkjennast av utvalet innan første kvartal kvart år, på basis av godkjente budsjetterrammer.

5.2 Ansvar og prioritering

Det er kommunestyret sitt ansvar å løyve ressursane som skal til for å ivareta dei politiske målsettingane for eigedomsforvaltninga. Dette vert gjort ved årlege løyvingar og vedtak om tiltak, men også gjennom styringssignal for bruk av arbeidsinnsats og tildelte vedlikehaldsmidlar. UDU vedtar tiltaksplanen etter budsjettet.

Handlingsplanen inneheld oppdaterte oversikter over gjennomført vedlikehald pr. bygning, vedlikehaldsstatus og framlegg til tiltak komande år, og vert fremja i samband med budsjettprosessen. Konkrete prioriteringar vert gjort av utvalet første kvartal kvart år, på bakgrunn av budsjettvedtaket. Omprioritering av tiltak, ekstraordinære tiltak, omprioritering av midlar eller tilleggslovingar, kan gjerast gjennom året av utvalet eller kommunestyret, avhengig av kva styringsorgan saka ligg under.

Den generelle delen inngår i kommunen sin planstrategi og vert revidert kvart 4. år.