

STOKKE KOMMUNE Saksframstilling

Tilgangskode: Paragraf:

Arkivsak nr: 16/552

Saksbehandler: Petter Ugland

Status for vedlikehold og avvik i kommunale bygninger januar 2016

Rådmannens innstilling:

1. Status for avvik og vedlikehold av kommunale bygninger tas til etterretning.
2. Administrasjonen bes om å starte planlegging for lukking av avvik for inntil 5,9 mill kr i 2016.
3. En detaljert tiltaksliste innarbeides i økonomirapport 1 i 2016 og vedtas i forbindelse med disponering av regnskapsoverskudd for 2015.

Vedlegg:

Vedlegg 1 Fremdriftsplan for brannteknisk konsept og ny alarmløsning

Vedlegg 2 Tilstand og vedlikeholdsbehov - januar 2016

Vedlegg 3 Strategidokument - Eiendom 2014 v012016

Vedlegg 4 Prosjektdokument 2016 - Sikkerhetsforvaltning i formålsbygg i Stokke kommune 20160103

Dokumenter i saksmappen

Sammendrag

Kontrollutvalgets ønske om redegjørelse for avvik besvares med egen sak til politisk behandling.

Stokke kommune sine bygg har behov for oppgradering vedlikehold satt i perspektiv.

Tilsyn og internkontroll peker på avvik det ikke har vært budsjettmessig dekning for.

Årets budsjett har ikke handlingsrom for lukking av avvik og verdibevaring av eiendomsmassen.

Kommunen trenger dekning for kortsiktige og langsiktige planer som sikrer funksjoner og krav til formålsbyggene skoler, institusjoner, barnehager, idrettsbygg, kulturbygg og boliger.

Saksutredning

Faktaopplysninger / bakgrunn for saken

Saken legges frem for politisk behandling, som oppfølging av avvik, og kontrollutvalgets vedtak av 3 februar i år.

Denne statusrapporten er også en oppfølging av vedtak Fsak 08/2014 og strategidokument for eiendomsforvaltningen.

Kontrollutvalgets vedtak:

Kontrollutvalget tar rapporten etter virksomhetskontroll ved Vear skole til etterretning.

Kontrollutvalget er bekymret over de avvik som ble påpekt ved branntilsyn i 2014 og ber om en tilbakemelding på hvordan avvikene er fulgt opp, herunder å få oversendt handlingsplan som er under utarbeidelse.

Kontrollutvalget ønsker at rådmannen gir en tilbakemelding til utvalget om kommunens rutiner for kartlegging, vurdering og dokumentasjon av vedlikeholdsbehov for kommunens eiendommer, samt prinsipper for prioritering av vedlikeholdsmidler.

Fremdriftsplan for lukking av avvik, påpekt ved branntilsyn ved Vear skole, vedlegges saken. Saken i sin helhet, går til kontrollutvalget som redegjørelse og tilbakemelding.

Vedlikeholdsplanlegging gjøres årlig med brukermedvirkning og registrering av behov for endringer. Karleggingen fra og med siste år er basert på prinsipper for systematisk sikkerhetsforvaltning.

Strategidokumentet for eiendomsforvaltning i Stokke kommune ble vedtatt i Fsak 08/2014 og seksjon eiendom er i prosess for å innarbeide et system for internkontroll i bygg.

Kommunen bruker internkontrollsystemet www.IK-bygg.no, et system som er kjent og benyttes i både Sandefjord og Andebu.

Stokke kommune sine bygg har gjennom årene fått et større akkumulert vedlikeholdsbehov. Flere tilsynsrapporter og tilstandsvurderinger peker på avvik som det ikke har vært budsjettmessig dekning for å lukke fullt ut. Videre er budsjett 2016 uten handlingsrom for utbedring av alvorlige avvik.

Stokke Kommune – og arealer i bygg.

	Sum m2	Stikkord
Administrasjonslokaler	4 616	Rådhus o.a.kontor
Førskolelokaler	4 375	Barnehager
Skolelokaler	20 613	Skoler
Institusjonslokaler	7 792	Sykehjem
Kommunale idrettsbygg	4 608	Idrettshaller
Kommunale kulturbygg	1 237	Bibliotek, o.a.
Næring og annet	25 000	Næring, Fossnes, Torp o.a.
Boliger	4 000	Boliger for kommunalt utleie
SUM AREALER EIENDOM	72 241	

Ved inngangen av 2016, forvalter altså kommunen totalt ca. 72 240 m2 bygningsmasse som tilsammen er en realkapital med forsikringsverdi på 1,75 milliarder kroner.

Av disse arealene inleies 5.693 m2, hvorav 5000 m2 er Rådhuset og biblioteket, som eies av Stokke kommunale pensjonskasse, med en årlig husleie på 5,5 mill. kroner.

Leieavtalen forplikter kommunen i tillegg et ansvar for drift og verdibevarende vedlikehold.

Pensjonskassen har bevilget 2,0 mill kroner til oppgradering av Rådhuset som foreløpig er ubenyttet. I tillegg har kommunen bevilget 2,5 mill kroner.

Vedlikeholdskartlegging avdekker et behov på mer enn 20 mill. kroner utover disse bevilgningene. Behovet er lagt frem for eieren.

Kommunens virksomheter og formålsbygg underlegges regelmessig lovhjemlede tilsyn.

De viktigste på formålsbyggområdet er:

Branntilsyn

Brannvern etterlyser oppdatert dokumentasjon, som branntegninger, rømningsplaner samt redegjørelse for praktiske forhold som ettersyn og kontroll, drift, vedlikehold for bl.a. varslingsanlegg, lede-lys, branndører, slukkeutstyr o.a.

Tilsyn med elektriske anlegg.

Det lokale el-tilsyn, på vegne av DSB, avdekker feil og avvik ved stikkprøver ved elektriske anlegg og tavler. Dokumentert internkontroll må forelegges tilsynet.

Kravene til egen internkontroll for elanlegg, avdekker omfattende antall avvik med varierende konsekvensgrader. Kritiske avvik må utbedres umiddelbart, mens mindre kritiske avvik gis en frist på 6 måneder. Rapporter og utbedringer er grunnlag som forelegges ved tilsyn.

Kommuneoverlegen.

Miljørettet helsevern avdekker avvik ved manglende sporbarhet og dokumentasjon samt systematisk kartlegging av kvalitetsnivået ved innelima. Videre pekes det ofte generelt på mangelfullt vedlikehold og tilrettelegging for godt renhold. Kommuneoverlegen er leder for Miljørettet helsevern.

Tilsynsmyndighetene rapporterer til den kommunale virksomheten som har hatt tilsyn (for eksempel en skole). Rapporten kan påpeke mangler både når det gjelder rutiner, dokumentasjon og fysiske og bygningsmessige forhold. Tilsynsmyndigheten kan gi frist for utarbeidelse av en plan for avvikslukking. Ansvaret for å lukke avvik kan ligge både hos virksomheten selv og til Seksjon eiendom. Enkelte avvik kan være så kritiske at det gis en frist for lukking og ev. varsel om stenging.

Praksis for å gjøre den enkelte tilsynsrapportene kjent for politiske utvalg og kontrollutvalget har vært noe sporadisk, men avvikene har som hovedregel blitt fokusert på ifm behandling av handlingsprogram og økonomiplan. Den økonomiske situasjonen har ofte ikke gitt rom for å avsette tilstrekkelige midler.

En sammenfatting av ikke-lukkede avvik og kartlagt tilstand for bygningsmassen pr. 2016 følger i tabellen under.

Tabellforklaring:

Avvik avdekket av tilsynsmyndigheter

Kolonnen beskriver finansieringsbehov i inneværende år for å lukke påviste avvik ved tilsyn som branntilsyn, miljørettet helsevern ved skoler og barnehager samt fra DLE - det lokale el tilsyn. Avvikene omfatter alt fra oppdatering av dokumentasjon til krav for oppgraderinger av så vel brannsikkerhet, elsikkerhet, vanninntrenging og innelima. [Er det gitt frister her ??](#)

Avvik i interkontroll

Kolonnen beskriver finansieringsbehov for oppgraderinger som er avdekket i egen kartlegging for nødvendig oppgradering for dagens krav til formålsbygg, arbeidsmiljø og virksomhetene

Vedlikeholdsbehov årlig

Kolonnen beskriver behovet for planlagt vedlikehold av bygningsmassen med kr 125,- per kvadratmeter. Kostnadsnivået er anslått etter sammenligninger av Kostra-tall.

På grunnlag av forskning kalkuleres livsløpskostnaden i nye prosjekter med verdibevarende vedlikehold på kr 280,- per m2, bygget etter kravene i Teknisk forskrift – TEK10.

OBJEKT/NAVN	AVVIK TILSYNSMYNDIGHETER	AVVIK I INTERKONTROLL	VEDLIKEHOLDSBEHOV ÅRLIG
Melsom skole	50	1 000	440
Stokke u-skole	150	1 500	443
Bokemoa Skole	150	1 307	613
Vennerød Skole	3 000	2 300	355
Vear skole	900	265	663
Ramsund Skole	50	21	52
SKOLER	400	6 393	2 565
Elverhøy Barnehage	17	28	71
Frydenberg Barnehage	500	62	156
Trekanten Barnehage	1 250	21	53
Barnas hus Barnehage	500	21	53
Tuftan Barnehage	20	33	84
Feen Barnehage	15	21	54
Ekely Barnehage	-	-	113
BARNEHAGER	2 302	188	582
Stokke idrettshall	90	151	376
Vearhallen	50	80	200
Bibliotek	25	3 054	99
Låven fritidsklubb	10	500	37
Allesbygget ungdomsklubb	10	-	37
IDRETTSHALLER OG KULTURBYGG	185	3 784	749
Rådhuset	134	17 177	558
Stokke brannstasjon	20	200	19
ADMINISTRASJONSBYGG	154	17 377	577
Soletunet bemannet sykehjem	208	800	866
SYKEHJEM	208	800	866
Peer Gyntsvet bemannet PU-boliger	30	25	64
Laholm bemannet PU-bolig	-	30	74
Ole Stavnumsvet 8 omsorgsleilighet	20	31	77
Ole Stavnumsvet 14 omsorgsleilighet	15	19	47
BEMANNET OMSORGSBOLIG	65	105	261
FOSSNES 1,3,5,7,9.	205	1 807	853
BOLIGER I KOMMUNALT EIE - 180stk	2 335	757	1 127
EIENDOMSMASSE TOTALT 72.241 m2	5 854	31 210	7 581

Tall i blått er bevilget i budsjett 2016 og er tatt ut av summeringene.

Juridiske grunnlag

Brann og eksplosjonsvernloven - utdrag av § 6

Eier og bruker av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å holde bygningstekniske konstruksjoner, sikkerhetsinnretninger og øvrige sikringstiltak til vern mot brann, eksplosjon eller annen ulykke i forsvarlig stand og påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt.

Forskrift om brannforebygging – utdrag av § 5

Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:

- a) oppfyller kravene til brann sikkerhet som gjelder for byggverket
- b) fungerer hver for seg og sammen med hverandre.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Utdrag av § 9

Eier og bruker av anlegg som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegg til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kapittel V. Ved bruk og tilkobling av elektrisk utstyr til anlegg skal det vises aktsomhet slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom.

Forskrift om miljørettet helsevern i skoler og barnehager

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontroll-forskriften)

Økonomiske konsekvenser

Rammen i budsjett 2016 for vedlikehold av bygg, er på totalt kr. 417 000,-.

Denne rammen overskrides per medio februar, p.g.a. retting av feil ved det elektriske anlegget ved Fossnesveien 1 og 9. som følge av el-tilsyn og EL-kontroll.

Budsjettet omfatter drift av bygningsmassen, men har ikke rom for eventuelle akuttsituasjoner og havari.

For retting av avvik som er påvist ved tilsynsmyndighetene, er det i 2016 avsatt kr 900.000 til oppgradering av brannalarm og annet brannvern ved Vear skole. Videre er det bevilget 3 mill kr til lukking av avvik ved Vennerød skole.

Relevant for situasjonen er også at lov om offentlig anskaffelser § 6, stiller krav til nye byggeprosjekt i form av at drift og vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjett i byggets levetid. Ferdigstilling av Laholmåsen høsten 2016, har ikke medført økning i årets budsjett.

Behovet for opptrapping av vedlikeholdet er synliggjort i handlingsprogram og økonomiplanene de siste årene, uten at det har medført økte rammer til vedlikehold av kommunale bygg.

For å lukke kritiske avvik som følge av tilsyn, kreves det 5,9 mill. kroner.

For å lukke andre kartlagte vedlikeholdsbehov p.t. er det behov for 31 mill. kroner.

For å komme opp på et forsvarlig årlig driftsnivå for eiendomsforvaltningen er det behov en styrking av driftsbudsjettet til vedlikehold med en årlig økning på kr 7,1 mill. kroner.

Konsekvenser for nye Sandefjord kommune

Vedlikeholdsbehovet vil bli et ansvar for nye Sandefjord kommune.

Barn- og unges interesser

Sikre og trygge bygninger som er lærings- og arbeidsmiljøfremmende.

Miljøkonsekvenser

Målsettinger for klima og miljø nås ikke

HMS/Folkehelse

Godt vedlikehold vil virke risikoforebyggende og tilrettelegge for godt lærings,- og arbeidsmiljø.

Vurdering og konklusjon

Det er behov for å styrke langsiktig og kortsiktig rammevilkår for vedlikehold og drift av eiendomsporteføljen.

Konsekvensen av at avvik ikke er lukket og begrensede midler i budsjett 2016, er at bygg eller deler av bygg i perioder må stenge, i påvente av eventuell politisk behandling for finansiering av enkeltsaker. Ved utleie er konsekvensen at kommunen også mister inntekter.

Avsetning til fond og eventuelt låneopptak er alternativer som bør vurderes satt av til en handlingsplan, som ivaretar eiendomsporteføljen inn i nye Sandefjord.

Videre bør vedtatt Strategidokument – Eiendom, med systematisk sikkerhetsforvaltning og økning av aktivitet, legges til grunn for å sikre realkapitalen i bygg og eiendomsmasse.

Prosjekt for systematisk sikkerhetsforvaltning i kommunale bygg er i prosess, men fremdriften i prosjektet er betinget av det økonomiske handlingsrommet for eiendomsforvaltningen.

Administrasjonen arbeider i tillegg med kartlegging av tiltak for energisparekontrakt (EPC) med garanti for innsparing i energiforbruk i 20 bygg. Saken legges frem i møterunde 4. Effekten av en EPC kontrakt kan redusere noe av behovet for de 31 mill. kr til oppgradering.

Arbeid med å lukke «system rettede avvik», krever noe kompetanse utover det Stokke Kommune besitter i dag. Dette gjelder i hovedsak etablering/revidering av brannteknisk konsept og tegninger og inneklimatekartlegging. Tjenestene kjøpes iht rammeavtale eller anskaffes enkeltvis.

Prisstigningen som har betydelig påvirkning på eiendomsforvaltning hvor andre kostnader enn lønn er 2/3 av budsjettet, må ivaretas. Dette er ikke vurdert tidligere, da rammene ikke har vært i tråd med behovet.

Rådmannen anbefaler at det gjøres en innsats for å lukke de viktigste avvikene dersom det gis en økonomisk mulighet for dette gjennom regnskapsresultatet for 2015. Det vil bli utarbeidet en mer detaljert oversikt over bygninger med avvik ifm med en slikk sak.