

4. MARS 2021



VEDLIKEHOLDSPLAN 2021 - 2024

TILTAKSPLAN FOR BYGGFORVALTNING

LEIF INGE ALMO
LEDER BYGGFORVALTNING, SALTDAL KOMMUNE

Innholdsfortegnelse

Innledning.....	2
Politiske vedtak.....	3
PS 91/19 - Strategiske plan for byggforvaltning ble rullert i des. 2019.....	3
PS 27/20 Rapport forvaltningsrevisjon: Forvaltning av kommunale bygg.	3
Arealutviklingen i kommunens bygninger.....	4
Hva fikk byggforvaltning gjort i 2020.	6
Kritiske utfordringer.....	9
Avdelingens utfordringer	12
Vedlegg nr. 1 Registrert etterslep.....	0
Vedlegg nr. 2 Planlagte tiltak.....	3

Innledning

Byggforvaltning har en viktig funksjon i kommunen. Forvaltningen skal drifte og vedlikeholde de bygningene som trengs for at kommunen skal ivareta sitt ansvar for offentlige tjenester. Nå begynner det å bli krevende å oppfylle forvaltningens krav til tilpasset bygning for primærfunksjonene. Dette skyldes flere forhold. Dels at utviklingen innen primæroppgavene har tatt ei annen retning enn det bygningene er bygd for. Eks. skolene var tidligere bygd med stor klasserom og få grupperom. Dagens behov har endret seg slik at i dag skal alle inn i samme bygning, også de funksjonshemmede. Byggene er ikke tilrettelagt for det. Det er behov for flere og mer fleksible rom, flere grupperom m.m. Skolene benytter andre læremidler. I dag skal alle elever ha tilgang til personlig datamaskin. Det er ikke tilstrekkelig med elektriske uttak for dette. Det er kun supplert ved Rognan ungdomsskole og ved Røkland skole.

Den tekniske utviklingen er lik også innen helsesektoren. Her blir det mer og mer behov for tekniske innretninger og hjelpemidler. Alle beboerne skal også ha tilgang til internett og tv i dag. Dette er ikke bygningene og kommunikasjonsnettene tilrettelagt for. Det er store behov for oppgraderinger.

Skal Saltdal kommune greie å holde tritt med disse behovene, krever det at en har langsiktige planer og at en tenker framtidsrettet ved investeringene.

Planene bør være 15 – 20 år fram i tid.

Dels skyldes disse utfordringene at kommunen ikke har maktet å følge utviklingen da drifts- og vedlikeholdsrammer har vært for små, samtidig som at kommunen har for mye bygningsmasse.

For å kunne komme ut av dagens utfordringer, er det nødvendig å sette byggforvaltning langt fram i prioriteringene og at en begynner å planlegge med lange perspektiver.

En vil også være nødt til å investere seg ut av endel av problemene, der en har fokus på energibruk, arealbruk og framtidige FDVU-kostnader. Det kan lønne seg å bruke noe mere på investeringene for å spare på framtidig drift og vedlikehold.

Politiske vedtak

PS 91/19 - Strategiske plan for byggforvaltning ble rullert i des. 2019.

Planen inneholder i hovedtrekk de punktene for god eiendomsforvaltning som NOU 2004:22 beskriver.

Det er i tillegg tilknyttet en del målformuleringer som Saltdal kommune skal følge opp. Denne planen vil legges til grunn ved planlegging av både drift og våre investeringer i framtiden.

Det ligger en ganske høy miljøprofil bygd inn i denne strategiske planen, så denne er viktig å ha med når en planlegger for framtidige bygninger i kommunen.

Tror fortsatt at det er svært mye å hente på å ha fokus på energiforbruk og arealbruk i kommunen.

Ellers er det viktig å finne løsninger innen vedlikehold der en kan utnytte nyvinningene som fortløpende presenteres innen energieffektiv forvaltning. Et eksempel på dette er belysning. Kostnadene for LED-armaturer begynner å bli så lav at det ikke lønner seg å reparere lysarmaturer for lysrør. I tillegg oppnår en energireduksjon ved skifte av armaturene til LED.

PS 27/20 Rapport forvaltningsrevisjon: Forvaltning av kommunale bygg.

Rapporten konkluderer at Saltdal kommune i liten grad har ei rasjonell byggforvaltning. I rapporten er det beskrevet 9 punkt der kommunen bør sette inn tiltak for forbedringer. Dette er ei omfattende omstilling og vanskelig å løse uten at flere parter er involvert.

Formannskap 5.5.2020, Oppnevnt derfor ei Arbeidsgruppe som skal se på kommunens byggforvaltning. Hensikten med denne gruppen er etter det leder for byggforvaltning forstår, å bedre rammebetingelsene for byggforvaltningen.

Dette viser at politikerne forstår utfordringene som byggforvaltningen står overfor, og tar utfordringen på høyeste alvor. Grappa startet sitt arbeide i juni, og det er planlagt at gruppa skal kunne levere er premissnotat som skal framlegges for kommunestyret på slutten av høsten 2021.

Mandat for arbeidsgruppa:

- a. Arbeidsgruppa skal gjennomgå revisors anbefalinger og legge fram et forslag på plan for å bedre rammebetingelsene for bygningsforvaltningen i kommunen, herunder:
 - i. Foreslå tiltak for å skaffe betryggende oversikt over tilstanden til bygningsmassen og reelt vedlikeholdsetterslep.
 - ii. Foreslå tiltak for å redusere kommunal bygningsmasse.
 - iii. Foreslå virkemidler som kan motivere brukerne til god arealutnyttelse.
 - iv. Analysere prioriterte brukerbehov.
 - v. Gi kommunestyret kunnskap om nødvendige midler til nedbygging av vedlikeholdsetterslepet, planmessig langsiktig vedlikehold av sine bygninger og opptrapping av byggforvaltningen. Skape grunnlag for langsiktig plan for utvikling og tilpassing av bygningsmassen.
- b. Forslaget til plan skal ha beskrevne milepæler

Arealutviklingen i kommunens bygninger.

Hvordan planlegger og utvikler vi de arealene vi har?

Saltdal kommune har i «Strategisk plan for byggforvaltning» vedtatt følgende i målformulering nr. 1

«Saltdal kommune skal å ha attraktive bygninger som ivaretar en god miljøprofil, gode tjenestetilbud og folkehelseperspektivet i kommunen.

Kommunens bygninger skal minimum ha en tilstandsgrad(TG) tilsvarende 1,3».

Side | 4

Kommunen har gjennom årene erfart at utviklingen går fort framover og vi greier ikke henge med i framskrittene som gjøres innen de forskjellige tjenestene kommunen tilbyr. Kommunen har ikke tidsriktige bygninger for den driften de skal levere på.

Det er sannsynlig at gapet mellom de behov tjenestene har framover og det kommunen har å tilby av funksjonsriktige bygg, vil kunne gi kommunen svært store utfordringer framover. Men det er viktig å ha en strategi som tilsier at kommunen ønsker å være så nær utviklingen som mulig.

Det er derfor viktig å ha langsiktige planer for hvordan en håndterer tjenestebehovene over tid. Planene bør også inneholde en strategi som avgjør når en skal sanere framfor å utvikle bygningene.

Kommunen har i dag flere bygninger som har passert den linjen der det er samfunnsøkonomisk riktig å utvikle bygget videre. Det vil være mer riktig å investere på nye bygninger.



Figur 1: Drivkrefter som påvirker kommunens bygningsbehov og funksjonalitet. Kilde: State of the nation 2019

Hvordan benytter vi de arealene vi har til rådighet?

Saltdal kommune har noe høyt forbruk av arealer dersom en sammenligner seg med andre kommuner i Norge. Å sette fokus på effektiv arealbruk vil derfor kunne gi en betydelig driftsbesparelse for kommunen framover. Der arealbruken er høyest er ved skolene, sykehjem/omsorg og kontor. Samlet bruker Saltdal kommune i dag ca. 7,70 m2 pr innbygger på såkalte formålsbygg (arealer som vi rapporterer til KOSTRA).

På landsbasis er dette tallet ca. 4,94 m2 pr innbygger, KOSTRA-gruppe 5 er arealet ca. 7,78 m2.

Det vi imidlertid skal være klar over, er at tallene ikke omfatter alle arealene for kommunens bygninger der det ytes kommunale tjenester. Saltdal kommune har store arealer som omfatter funksjonene, 265 - kommunalt eide boliger (Omsorgsboliger Rognan og Vensmoen), 241 – diagnose, behandling, rehabilitering (Helsesenteret) og 234 – aktivitet eldre og funksjonshemmede (Knaggen). Totalt utgjør dette et areal på 11 943 m².

Dersom disse arealene legges til grunn, har kommunen ca. 11,9 m² pr innbygger, der det er kommunale tjenestetilbud.

Arealkrav

For framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål fastsettes en arealnorm på 23 kvm. BTA per ansatt. Dersom det er behov for å gå utover normen, må dette begrunnes særskilt i funksjonsbeskrivelsen. Arealnormen skal kun gjelde ved statlige byggeprosjekter og ikke ved leie av private kontorbygg.

Når det identifiseres et behov for nye lokaler, eller behov for forandringer i eksisterende lokaler, skal det etter instruksens kapittel 2.2 utarbeides en funksjonsbeskrivelse. Av denne skal det framgå hvilke krav som stilles til lokalene mht. funksjon, størrelse, beliggenhet og kvalitet, for at virksomheten skal kunne ivareta sine oppgaver. Funksjonsbeskrivelsen skal ivareta hensynet til effektiv ressursbruk, og det må inngå en vurdering av dette i analysen. Arealnormen på 23 kvm BTA er å anse som en øvre grense.

Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg

Rundskriv | Dato: 17.12.2015

Nå viser det seg at statens arealnormen for kontorarealer er noe trang. Det gjelder spesielt på fellesarealer og tekniske arealer. For arbeidsplassrelaterte arealer legges det til grunn 13 m² pr ansatt. Og kontor på 8 - 10 m² skulle være tilstrekkelig for de fleste funksjonene. Det er samme arealbruk både for åpne kontorarealer og cellekontorer.

Saltdal kommune bruker i dag på Rådhuset ca. 40 m² pr. ansatt, med kontorer som varierer fra 9,4 – 21 m², der de fleste ligger rundt 15 m².

Nå vil det ikke være mulig å oppnå en arealnorm på 23 m² for kontorlokaler med bare 40 kontorer. Her må en nok akseptere noe større arealer. Men en kan sannsynligvis kunne greie seg med ca. 30 m² pr ansatt, dersom en planlegger nye lokaler for kontorarealer.

Med det forfallet kommune har i dag, vil kommunen værre langt unna å kunne oppnå TG 1,3 på sine bygninger. Skal Saltdal kommune være i stand til å greie det, må det investeres nytt for å redusere kostnadene i driftsperioden. Etterslepet kommunen har pådratt seg lar seg ikke rette opp ved å bare øke rammen for vedlikehold. Det må gjøres samtidig der en øker rammen for vedlikeholdet og gjør nye investeringer.

Hva fikk byggforvaltning gjort i 2020.

2020 ble et spesielt år for samfunnet. Covid 19 la spesielle føringer for mye av den jobben som skulle gjøres. Mye av vedlikeholdet ble omdisponert til forebyggende tiltak for å begrense smittespredning.

Det ble gjennomført tiltak for smittebegrensing i både skoler og barnehager. Montert håndvasker i de klasserom som manglet slike og skiftet blandebatteriene til berøringsfrie de fleste steder.

Enhåndsbetjente der det ikke lot seg gjøre å skaffe flere berøringsfrie blandebatteri.

Side | 6

Arrondering utenfor Trollskogen barnehage.

Utenfor barnehagen var det årlig utfordringer med at det ble mye vanddammer der ungene kunne falle og drukne. Det ble derfor arrondert i terrenget slik at vannet rant bok og forsvant i omkringliggende terreng. På denne måten økte en sikkerheten i barnehagen. Arronderingen vil også bedre forholdene for brøyting på vinteren.

Renovert garderobene på Røklund skole

Garderobene ved Røklund skole har i mange år vært på plan for utbedring. Overflatene i garderobene og dusjene hadde en uhensiktsmessig overflate i form av lakkert panel. Trepanelet hadde over tid vært utsatt for fukt og lakken var begynt å sprekke opp og slippe. Dette vanskeliggjorde renholdet. For at en skulle greie tilfredsstillende renhold, så valgte byggforvaltning å skifte ut trepanelet med vannbestandige baderomsplater. Resultatet ble svært bra. Se forside.



Figur 2: Dusjer Røklund skole

Etablert «smitterom» på Heimly.

Da Covid 19 ble konstatert som pandemi i mars, startet en helt spesielt epoke for mange driftsenheter i kommunen. For byggforvaltningen medførte dette at en måtte slippe alle andre planer for å starte arbeidet med å forebygge spredning av Corona, og forberede for et evt. utbrudd av Corona i kommunen vår.

Det ble i all hast vedtatt at en skulle etablere et egnet smitterom på Heimly. En leilighet ble ombygd til smitterom med plass til 3 senger. Samtidig ble det iverksatt arbeid med å få ventilasjon på bygget komplett. Dette ble gjennomført på rekordtid. Så i mai stod alt ferdig.

Covid 19 – tiltak for å hindre spredning.

Størsteparten av våren og forsommeren gikk med til tiltak for å hindre spredning av Covid 19. Det innebærer at vi var tvungen til å sette alle andre tiltak på vent til vi hadde tatt unna for de som omfattet smittebegrensing. Vi valgte å skifte ut veldig mange tohåndsbetjente håndvaskarmaturer til berøringsfrie armaturer. Dette ble gjort både i barnehager og i skolene.

Ved flere skoler ble det også montert inn håndvasker i klasserom der dette manglet.

Det ble framskaffet gjerder for avdeling av kohorter i barnehagene.

Ikke minst, så har avdelingen greid å levere renhold på gult beredskapsnivå hele tid siden korona kom. Det har vist seg krevende fordi det måtte omdisponeres noen ressurser og rutiner måtte omdefineres. Men i et godt samarbeid med brukerne av byggene, da spesielt barnehager og skoler, så har dette lyktes. Dessverre ser vi nå større belastninger på renholderne i form av økt sykefravær og belastningsskader.

Skolekjøkkener på Røklund skole og Rognan ungdomsskole

Dette er ett av tiltakene som kom som følge av tildeling av ekstratilskudd fra regjeringen, med tanke på å opprettholde aktivitet innen byggebransjen.

Startet arbeide med utskifting av skolekjøkkener ved begge skolene. Kjøkkenene er innkjøpt og er klar for montering. Arbeidet forventes ferdig i løpet av januar.

Startet rengjøring av ventilasjonsanlegg ved Røklund skole.

Dette bygget blir et prøveprosjekt for hvordan man planlegger og utfører dette arbeidet. Men også her avdekkes det utfordringer som egentlig ikke skulle vært her. Inntegnede service- og inspeksjonsluker er ikke etablert ved montering av anlegget.

Skiftet ut flere radiatorer ved Rognan barneskole

Radiatorne på den eldste skoledelen er begynt å bli så gamle og rustet at de lekker. Vi var derfor nødt til å skifte flere av de. Det vi ser er at de er halvfull av avleiringer, så de mister stor del av varmeeffekten. Vi fyrer til ingen nytte, bokstavelig talt.

Oppgradert hovedtavle Knekthågen barnehage.

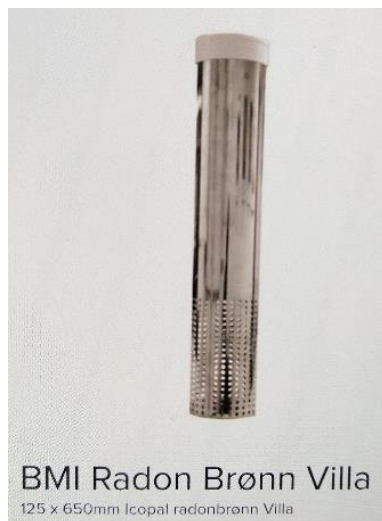
Dette er også midler fra ekstratilskuddet. Det var viktig å få oppgradert den elektriske tavlen i barnehagen. Siden bygget ble oppført og fram til dagens bruk, har mye forandret seg. Flere av varmekablene i gulvene er ødelagt, så varmen er nå overført til kurser som ikke var beregnet for denne belastningen. Det var derfor av stor betydning å få sjekket ut belastningen og få oppgradert sikringene.

Skiftet alle sendere for brannvarsling fra 2G og 3G, til 4G.

Telenor har startet med nedstengingen av 3G-nettet. Etterhvert vil også 2G nettet bli stengt ned. I Saltdal kommune hadde vi alle brannvarslingene etablert på disse 2 systemene. I løpet av 2020 valgte byggforvaltning å skifte alle melderne til 4G for å sikre at brannvarslingen har kommunikasjon. På denne måten opprettholder en sikkerheten i byggene for de som bruker dem.

Radonbrønner på Vensmoen

Røklund/Vensmoen er kjent for å ha store verdier av Radon i bakken. Dette er også synlig i de kartleggingsrapportene kommunen har mottatt.



I 2020 valgte derfor byggforvaltning å gå til anskaffelse av nytt måleutstyr for å bedre oppfølgingen av byggene. Da ble det avdekt betydelige utfordringer ved flere bygg på Vensmoen. Her lå verdiene over det som var tillatt i bygninger. Det ble derfor etablert Radonbrønner i flere av paviljongene på Vensmoen. 2 i Fløyveien 24, 1 i Knekthågen barnehage og 2 i Fløyveien 51. Alle ferdig montert før årsskifte.



Figur 3: Radontiltak i Fløyveien

Etterfølgende målinger viser svært god effekt av disse brønnene.

Verdiene er nå under tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Tilstandsanalyse av Rognan barneskole

Som et ledd i planlagte vedlikeholdstiltak og oppgradering av Rognan barneskole ble det bestilt en tilstandsanalyse av Rognan barneskole. I løpet av høsten fikk kommunen overlevert rapporten på tilstandsanalyse av skolen. Den viser et betydelig større etterslep enn det Leder for byggforvaltning tidligere hadde oversikt over.

Side | 8

Samme analyse ble påbegynt for Rognan ungdomsskole i 2020. Denne rapporten forventes forelagt kommunen i løpet av våren 2021.



Figur 4 Da skola ble bygd, var det ikke behov for kjølere til skolemelk.

Kritiske utfordringer

Ventilasjon – Alderen på de fleste ventilasjonsanleggene kommune eier har nådd eller begynner å nå den økonomiske levetiden. Ca. 60 % av våre anlegg burde vært oppgradert allerede. Det er gamle aggregater som er uøkonomisk i drift og med dårlig gjenvinning. I tillegg benytter de SD-anlegg (sentral driftsenhet) som er utgått på dato for mange år siden. Vanskelig å få oppgradert programvare ved feil på systemet. Dette medfører at flere anlegg går i såkalt nødmodus. Det betyr vi kan ikke regulere de til de behov som bygninger til enhver tid har.

Side | 9

I et folkehelsepolitisk perspektiv så er ventilasjonsanleggene i dag den sentrale bygningsinstallasjonen for å oppnå et godt inneklima. Det gjelder både omrøring- og utskifting av luft, og temperaturregulering. Flere studier når det gjelder inneklima viser at det påvirker effektivitet, luftveisplager, allergier, hodepine m.m. Se FHI «Inneklima og helseplager». På arbeidsplasser så har inneklima (spesielt CO2 og temperatur) stor innvirkning. Dårlig inneklima kan redusere effektiviteten betraktelig, det kan gi økt sykefravær.

Kjøleaggregatet ved Saltdal sykehjem – Her er det kritisk med tanke på hvor lenge byggforvaltning greier å holde dette anlegget i drift. Dette er et kjølesystem som er av eldre utgave. De kjølemidlene som i dag benyttes skal fases ut fordi de ikke er miljøvennlige.

I tillegg opplever kommunen ofte driftsutfordringer der kommunen må innhente bistand for å driftsette dette på ny. Endel lekkasjer, gamle pumper. Det er prekært med tanke på driftssikkerhet for systemet å få dette byttet ut. Dersom anlegget stopper for godt, vil ikke kommunen kunne fortsette matproduksjonen av varm-mat som i dag. Kommunen blir da nødt til å kjøpe denne andre steder.

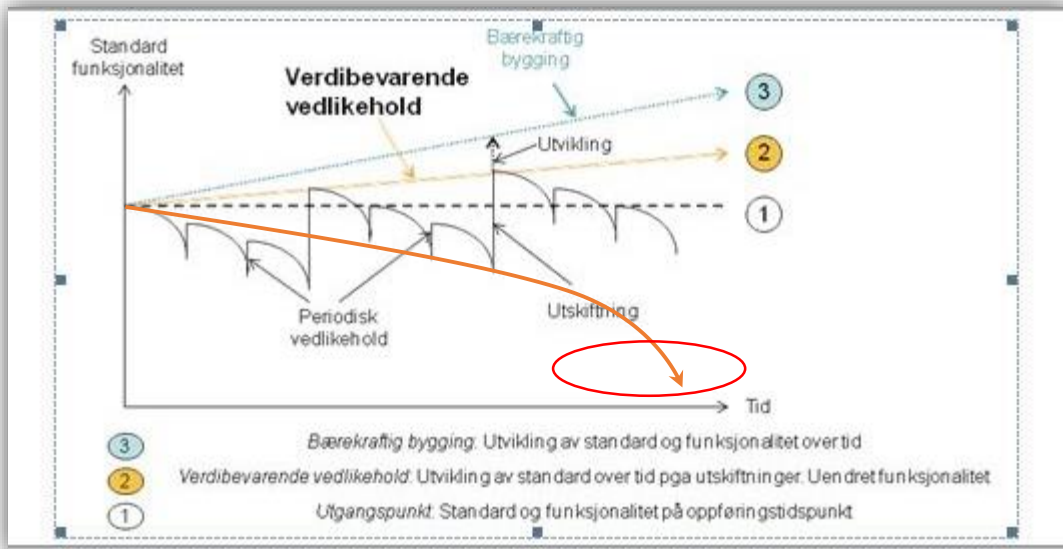
Vann – slokkevann

Alle formålsbygg i kommunen har tilførsel av vann og evt. slokkevann. Dette gjelder alle skolene, barnehagene, Rådhuset, sykehjemmet og omsorgsboligene. Flere steder har vannledningen ligget i mer enn 50 år. På den tiden var det mye bruk av galvaniserte jernrør. Disse rørene har en tendens å «gro» igjen. Rørene blir tette av slagg slik at vanntrykk og vannstrøm reduseres betydelig. Denne tilstanden på rørene er heller ikke gunstig med tanke på drikkevannskvaliteten.

Sikkerhetsmessig er dette av stor betydning for mange bygg. Tilstanden for flere bygg er slik at en ikke oppnår tilstrekkelig trykk og vannmengde for en funksjonell brannslange. På Rådhuset er trykket så lavt at brannslangen ikke kaster vannet lengre enn noen få meter. Det er ikke tilstrekkelig trykk til å kaste vannet opp til andre etasje.

Ved en evt. brann, vil det ikke være hjelp i en slik brannslange. Dette er et grovt sikkerhetsavvik. Utfordringene med disse avvikene er at det er kostbare tiltak som sterkt begrenser hvor mange tiltak en får gjennomført med dagens ramme.

Generelt vedlikehold – skoler og barnehager har i dag tilsynsavvik på det generelle vedlikeholdet. Helse- og miljøtilsynet Salten har gått tilsyn ved alle skolene og barnehagene i kommune. Saltdal kommune har greid å lukke de fleste avvikene, men avvikene som går på det generelle vedlikeholdet, får forvaltningen ikke lukket. Disse avvikene har kommunen nå skjøvet på noen år, men det er usikkert hvor lenge det blir godtatt. Det må derfor forventes foretaksstraff for ikke å lukke disse avvik.



Figur 5: For mange av bygningene begynner det å bli krevende å levere tilfredsstillende til den primære funksjonen i bygget.

Sanksjonene ligger normalt i størrelsesorden på kr. 300 – 500,- pr. dag. Disse påløper da fra beslutningen tas til alle avvik som omfatter beslutningen, er rapportert lukket.

Når det gjelder sykehjemmet og omsorgsboliger så er det tilbakemeldt på nedslitte generelle overflater. Byggforvaltning får ofte tilbakemelding også fra pårørende om forhold som de mener er uverdige og lite tilfredsstillende når det gjelder vedlikeholdet for bomiljøet til pasientene.

Det er nedslitte bad, vegger og gulvoverflater er ødelagte og nedslitte. Dørlistene og karmene er skadet og ødelagte.

Vinduer – Ved stor andel av bygningene er det ødelagte vinduer. Det er enten råtnete karmene, punkterte vinduer, ødelagte hengsler og låsmekanismer, manglende/harde pakninger. Mange vinduer som skulle vært skiftet.

Punkterte vinduer medfører lekkasje av argon gass, som benyttes mellom vindusglassene i isolerte vinduer. Dersom denne gassen lekker ut mister vinduet den isolerende verdien og en får kondensering mellom glassene. Det synlige tegnet er ofte at vinduene virker grå.

Dette medfører økte energikostnader fordi varmetapet øker i ødelagte vinduer.

Her kan nevnes bygninger som Rådhuset, sykehjemmet, idrettshallen, skolene, barnehager, teknisk verksted Vensmoen, m.fl.

Universell utforming – Manglende universell utforming.

Innen 2030 skal alle offentlige bygninger ha universell utforming. Saltdal kommune har store oppgaver foran seg for å imøtekomme disse kravene inne fristen. Det gjelder både på adkomst, merking, funksjonalitet i og utenfor bygningene våre. Ingen bygninger tilfredsstillt kravene fullt ut.

Ved biblioteket må funksjonshemmede ha hjelp for å komme seg opp, eller ha rømningsassistanse dersom brannalarmen går. Heisen er ikke tilfredsstillende i areal. Store elektriske rullestoler får ikke plass. Dette er uheldig og er brudd på «Lov om likestilling og forbud mot diskriminering» LOV-2017-06-16-51.

Side | 11

Elsikkerhet – vedlikehold av elektriske anlegg.

En av de store utfordringene i bygningene etterhvert som de blir eldre, er at de tekniske installasjonene ikke er tilpasset den bruken som bygningene har i dag. Dette er spesielt viktig å være bevisst på når det gjelder elektriske anlegg. Dagens bruk av elektriske artikler har endret seg svært mye de siste 20 årene. Det vil derfor være store belastninger på et gammelt elektrisk anlegg som er bygd etter andre krav.

Mange bygninger har elektriske anlegg med for lite arealtvernsnitt på ledningene, eller for små sikringer om en vil. Belastningene er større på kursene enn det som godt er. Det oppstår varme i anlegget. Saltdal kommune opplever 3-4 branntilløp hvert år som følge av gammelt elektrisk anlegg og elektriske installasjoner som ikke er oppdatert for dagens belastninger.



Figur 7 Varmgang i kontaktor i sikringskap.



Figur 6 Varmgang i overbelastet ledning



Figur 8 Armatur som utviklet varme rundt kontakt for lyskilden. Alle disse er skiftet ut.

Avdelingens utfordringer

Administrasjonen – arbeidsmengde

De siste årene har arbeidsmengden økt betydelig for byggforvaltningens administrasjon. Når det settes av større rammer for investeringer, så vil dette medføre betydelig økning på arbeidsmengden. Alle tiltak skal kartlegges, beregnes, planlegges og det skal utformes konkurransegrunnlag for tiltakene. Når da prosjektene er igangsatt, skal avdelingen følge opp disse for å sikre at det blir levert i henhold til bestilling.

Avdelingen har ikke ramme for konsulenttenester. For de større oppdragene vil det uansett være nødvendig å benytte konsulenttenester for å utarbeide konkurransegrunnlag. Spesielt der det skal benyttes flere bygningsfag.

2020 ble et krevende år i så måte. Det kom tilleggsbevilgninger som skulle bidra til økt aktivitet i bygge- og anleggsbransjen. For disse midlene lå det betingelser at tiltakene skulle være igangsatt før utløpet av desember 2020. Mye arbeid måtte derfor omprioriteres.

Vaktmestere/snekker – stor arbeidsmengde

Som alle andre ansatte i kommune satte korona sitt preg på hverdagen for våre vaktmestere og snekker. Også de måtte slippe det de var i gang med og konsentrere seg om tiltak og rutiner for å hindre spredning av Covid 19. Alle måtte bidra med å få på plass rutiner og systemer for koronatiltakene. Det ble montert gjerder, det ble ettermontert håndvasker, det ble rigget i skolene og barnehagene for tiltak mot korona.

Men forøvrig er det stadig mer arbeid med å holde i gang byggene. Ventilasjon, varme og elektriske anlegg begynner å bli gammelt i flere bygninger. Det er krevende å få tak i reservedeler, termostater og styringer slik at anleggene fungerer.

Renhold – sykefravær og renholdsplanen

Innen renhold har det også i år vært svært store utfordringer både med økte og endrede arbeidsoppgaver i forbindelse med renhold for å hindre spredning av Covid 19. Merbelastningen har merkes god på renholderne der sykefraværet igjen har økt ytterligere i løpet av høsten. Dette medfører at leder for renholdsavdelingen blir bundet opp med å framskaffe vikarer for fraværet. Hun får ikke gjort alle de administrative oppgavene hun burde gjennomført. Det gjelder bla. medarbeidersamtaler og annen driftsplanlegging og planlegging av opplæring m.m.

Det er også vedtatt at avdelingen skal planlegge på tiltak for å få etablert en digital plattform for renhold i kommunen. Dette er et krevende arbeid og som kan medføre utskifting av det digitale FDV-systemet. Det er store prisforskjeller innen bransjen på leveranse av digitalt FDV-program og digital renholdsmodul. Det er ønskelig at systemet for FDV kommuniserer med renholdsmodulen, da avviksregistreringen ofte kommer fra renholderne.

Dette arbeidet er kommet dithen at avdelingen har valgt å lyse ut nytt FDVU-system som har integrert en renholdsmodul. Konkurransen avsluttes først i februar. Og planen er at systemet skal være i bruk i løpet av året. Men dette arbeidet er svært omfattende og vil stille store krav til avdelingens involvering for å få dette på plass. Belastningene for dette arbeid vil i hovedsak havne på administrasjonen av byggforvaltningen.

Kjøretøyene – biler til vaktmestere

Bilparken til avdelingen er svært dårlig, der flere av bilene har problemer med å komme gjennom EU-kontroll. For flere måtte det gjennomføres større kostnad reparasjoner for å få bilene godkjent.

Avdelingen har startet utskiftingen av bilene til vaktmesterne. For restbeløpet av investeringsmidlene avsatt til utskifting av kjøretøy, som stod igjen etter anskaffelsen av gravemaskin, ble det kjøpt inn 2 brukte biler til avdelingen.

Vedlegg nr. 1 Registrert etterslep

Totale kostnader på innrapporterte avvik/vedlikeholdsbehov		kr 77 190 750,00	Dato: 25.02.2021
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Sum seksjon
Skoler			kr 30 878 500,00
	Røkland skole	kr 8 761 000,00	Kostnadene ang. istandsetting av Voksenopplæringsbygget er ikke tatt med, da utredning fra fagkonsulent er påkrevd for å få riktig tiltak.
	Rognan barneskole	kr 12 885 000,00	
	Rognan Ungdomsskole	kr 9 232 500,00	
Barnehager			kr 3 238 400,00
	Knekthågen barnehage	kr 711 000,00	
	Høyjarfall barnehage	kr 318 000,00	
	Rognan barnehage	kr 1 260 000,00	
	Saltnes barnehage	kr 949 400,00	
	Trollskogen barnehage	kr 50 000,00	
Helse og Omsorg			kr 18 465 000,00
	Saltdal sykehjem	kr 8 460 000,00	
	Omsorgsboligene Osveien 54	kr 811 000,00	
	Heimly	kr 843 000,00	Her er nok behovet mye større. Har ikke vært å befart det grundig nok. Avventer sameiedokumentene.
	Knaggen	kr 2 050 000,00	
	Fløyveien 12	kr 500 000,00	
	Fløyveien 14	kr 459 000,00	
	Fløyveien 16	kr 501 500,00	
	Fløyveien 18	kr 595 000,00	
	Fløyveien 20	kr 500 500,00	
	Fløyveien 24	kr 663 000,00	

	Fløyveien 26	kr	482 000,00	
	Fløyveien 51	kr	485 000,00	
	Saltdal helsesenter	kr	2 115 000,00	
Tekniske bygg				kr 2 066 500,00
	Brannstasjon	kr	-	
	Teknisk verksted Vensmoen	kr	868 000,00	
	Åpengarasje/sandlager	kr	255 000,00	Saneringskostnader
	Kaldlager Fløyveien 3	kr	2 000,00	
	Varmelager/garasje Fløyveien 3	kr	1 000,00	
	Garderoberturveien 31	kr	25 500,00	
	Aggregathuset Furufleta	kr	875 000,00	
	Aggregathus Fløyveien	kr	40 000,00	
Kultur				kr 14 245 100,00
	Kulturadm/bibliotek, Jernbanegt.3	kr	300 000,00	
	Samfunnshuset Rognan	kr	8 088 000,00	Behov kr. 8 088 000,-. Behovet uteblir dersom en vedtar sanering ved en evt. Slipenutbygging
	Svømmehallen Rognan	kr	2 000 000,00	
	Idrettshallen Rognan	kr	2 048 600,00	
	Ungdomsklubben under barnehagen	kr	3 500,00	
	Dragesaga	kr	-	
	Drageslipen - kulturbygg	kr	250 000,00	
	Liengnaustet	kr	-	
	Nerverkstedet	kr	1 200 000,00	Saneringskostnader
	Lager Knaggen	kr	5 000,00	
	Bryggene	kr	350 000,00	
Rådhuset				kr 7 568 250,00
	Rådhuset med tilbygg	kr	7 568 250,00	
Diverse bygg				kr 679 000,00
	Stall Vensmoen	kr	-	

	Rytterstua	kr	500 000,00		Saneringskostnader
	Brannstasjon Vensmoen	kr	5 000,00		
	Stabburet Vensmoen	kr	43 000,00		
	Sagbruket Vensmoen	kr	34 000,00		
	Grisfjøset	kr	-		
	Carporter Fløyveien 16	kr	60 000,00		
	Carporter Fløyveien 24/26	kr	24 000,00		
	Grillhus Fløyveien 18	kr	3 000,00		
	Utebod Fløyveien 18	kr	1 000,00		
	Utebod Fløyveien 26	kr	-		
	Garasje Fløyveien 51	kr	6 500,00		
	Gapahuk Fløyveien 51	kr	2 500,00		

Det er viktig å ha med seg at dette er kun akutte behov som ble avdekket ved befaring av kommunens bygninger, og innmeldte behov fra driftspersonell og brukere av bygningene og myndighetskrav(offentlig pålegg). Så de utskiftninger som kommer som følge av slitasje og levetidsvurdering, er ikke med i dette kostnadsbildet. Dette fordi det krever en annen gjennomgang av bygningene og må foretas etter man har ryddet i bygningsmassen. Dette etterslepet må framstilles i en senere rapport, der en har fått gjort de nødvendige befaringene og analysert disse.

Vedlegg nr. 2 Planlagte tiltak

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2021		kr 990 000,00	Dato:	20.08.2018
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Merknader	
			<i>Dekkes over 6291</i>	
Skoler		kr 80 000,00		
Barnehager		kr 115 000,00		
Helse og sosial		kr 245 000,00		
Tekniske bygg		kr 250 000,00		
Kultur		kr -		
Rådhuset		kr 250 000,00		
Diverse bygg		kr 50 000,00		
	Rest av ramme vedtatt budsjett	kr 6 435,00	Ramme = 6291 - 996435,-	

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2022		kr 1 370 000,00	Dato:	20.08.2018
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Merknader	
			<i>Dekkes over 6291</i>	
Skoler		kr 720 000,00		
Barnehager		kr 245 000,00		
Helse og sosial		kr 245 000,00		
Tekniske bygg		kr -		
Kultur		kr -		
Rådhuset		kr 160 000,00		
Diverse bygg		kr -		
	Rest av ramme avsatt i økonomiplan	kr 126 435,00	Ramme = 6291 - 1496435,-	

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2023		kr 1 996 000,00	Dato:	20.08.2018
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Merknader	
			<i>Dekkes over 6291</i>	
Skoler		kr 550 000,00		
Barnehager		kr -		
Helse og sosial		kr 480 000,00		
Tekniske bygg		kr 360 000,00		
Kultur		kr 300 000,00		
Rådhuset		kr 306 000,00		
Diverse bygg		kr -		
	Rest av ramme avsatt i økonomiplan	kr 435,00	Ramme = 6291 - 1996435,-	

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2024		kr 1 173 000,00	Dato:	20.08.2018
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Merknader	
			<i>Dekkes over 6291</i>	
Skoler		kr 580 000,00		
Barnehager		kr 255 000,00		
Helse og sosial		kr 35 000,00		
Tekniske bygg		kr -		
Kultur		kr 53 000,00		
Rådhuset		kr 250 000,00		
Diverse bygg		kr -		
	Rest av ramme avsatt i økonomiplan	kr 823 435,00	Ramme = 6291 - 1996435,-	

Planlagte for skolene i 2021	kr	80 000,00		
Planlagte for skolene i 2022	kr	720 000,00		
Planlagte for skolene i 2023	kr	550 000,00		
Planlagte for skolene i 2024	kr	580 000,00		

Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspliktig	Merknader
Røklund skole	Belegget er ødelagt i korridorer på voksenopplæringsbygget 200 m2	kr 100 000,00	-	HMS, Lokale reparasjoner
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann
	Radiatorer i gammelskola bør skiftes	kr 550 000,00		Spyle og rengjøre rørsystemet og påmontere magnetittfilter.
Rognan barneskole	Ombygge aktivitetsrommet til grupperom og undervisningsrom	kr 550 000,00	ja	Når det blir frigjort tidsrom i Idrettshallen, ønsker barneskole mere tid i hallen og aktivitetsrommet frigjørs til andre muligheter. Krav om prosjektering!
	Vinduer ødelagt pga. innbrudd på nyskola. 4 stk	kr -	-	
	Takovebygg rømningsveie nord 94-bygget	kr 250 000,00	ja	HMS/Brannsikkerhet.
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann
Rognan ungdomsskole				
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann
	Skifte av 5 slagvinduer	kr 100 000,00	-	
	Gulvbelegg i en del klasserom. 2 x 72 m2	kr 80 000,00	-	
	Maling utvendig	kr -	-	
	Skillevegger i guttedusjene til gymsal	kr 20 000,00		
	Trappa ved inngangen i nordenden av skoleplassen er løsnet fra veggen. Ny trapp med overbygg.	kr 250 000,00	Ja	Fjerning av gammel og ny ståltrapp. Overbygde trapper.

Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2021		kr	115 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2022		kr	245 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2023		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2024		kr	255 000,00		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
<i>Rognan barnehage</i>	Arrondering av uteområdet	kr	50 000,00		
	Gulvbelegg i gammelbygg	kr	45 000,00		
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann
<i>Høyjarfall barnehage</i>					
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann
		kr	-	-	
<i>Saltnes barnehage</i>					
<i>Knekthågen barnehage</i>	Snøfangere på tak	kr	65 000,00		HMS - sikkerhet for barna. Sjekk lufting og varmelekkasje.
	Overbygg til søppeldunkene	kr	200 000,00	-	Forenklet byggemelding? - Brannavik
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann
	De eldste vinduene bør skiftes. Mangler pakning. 14 stk	kr	170 000,00	-	Energigevinst
<i>Trollskogen barnehage</i>					
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann

Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2021		kr	245 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2022		kr	235 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2023		kr	480 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2024		kr	35 000,00		
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspliktig	Merknader	
Saltdal sykehjem	Utbedre avvik fra branntilsyn	kr 50 000,00	-	Avvik fra branntilsyn	
	Nye belegg på fellesstue og rommene med gangen. 650 m2	kr 260 000,00	-		
Heimly	Malingsflak løsner fra gulvet på vaskerommet.	kr 35 000,00	-	Nytt gulvbelegg/epoxybelegg	
	Søppelskur -	kr 210 000,00			
Omsorgsboligene Osveien 54					
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann	
Knaggen					
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann	
Fløyveien 12		kr -	-		
Fløyveien 14	Branntetting rundt gjennomføringer i himling	kr 5 000,00	-		
		kr -	-		
Fløyveien 16					
	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann	
Fløyveien 18			-		
		kr -	-		
Fløyveien 20	Skifting/reparasjon av innerdører 6 stk	kr 120 000,00	-	Satse på sterkere dører.	
	Nytt brannvarslingsanlegg	kr 125 000,00			

	Nøkkelsafe	kr 10 000,00		Krav fra Salten Brann
Fløyveien 24				
Fløyveien 26				
Fløyveien 5				
Saltdal helsesenter	Skifte av avløpspumper.	kr 150 000,00		Haster!

Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2021		kr	250 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2022					
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2023		kr	360 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2024					
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
<i>Aggregathus Furufleta</i>	Oppgradere garasje med gulv, bredere port for utleie	kr	-	-	
<i>Teknisk verksted Vensmoen</i>	Skifting av vinduer 30 stk	kr	360 000,00	-	
<i>Aggregathus Fløyveien</i>	Nytt taktekke	kr	-		
Åpengarasjene	Kostnader knyttet til riving og deponering	kr	250 000,00	Ja	Rivingstillatelse

Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2021		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2022		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2023		kr	300 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2024		kr	53 000,00		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
<i>Idrettshallen</i>	<i>Skifte vinduer 20 Stk a kr. 15 000,-</i>	kr	300 000,00	-	
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann
	<i>Nytt gulvbelegg i kantina</i>	kr	38 000,00	-	<i>Ses i sammenheng med arbeidet med heisen.</i>

Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2021		kr	250 000,00		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2022		kr	160 000,00		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2023		kr	306 000,00		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2024		kr	250 000,00		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>		<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>
	Rømningstrapp fra andre etg.	kr	150 000,00	ja	AMU-vedtak
	Fjerning av oljetank	kr	250 000,00		Lovpålagt. Forurensningsmyndighet.
<i>Brann</i>					
	Nøkkelsafe	kr	10 000,00		Krav fra Salten Brann
	Skifte radiatorer spyling av røranlegget	kr	306 000,00	-	Energisparetiltak beskrevet i energirapport.
	Sikre søppelhåndteringsområdet mot brann	kr	250 000,00	Ja	Plassert på eget område. HMS, ses i sammenheng med de andre byggene i kommunen med samme behov.

Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2021		kr	50 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2022		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2023		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2024		kr	-		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>		<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>
<i>Carport Fløyveien 16</i>	Legge toppdekke på taket	kr	50 000,00	-	