



Dato: 25.04.2019 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 19/8045 J.post ID: 19/85310
Saksbehandler: Bjørn Harald Gjestvang
Saksansvarlig: Kristin Fagerhaug

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Ungdomsrådet	06.05.2019	029/19
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	06.05.2019	025/19
Eldrerådet	07.05.2019	029/19
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur	09.05.2019	031/19
Hovedutvalg for barn og unge	14.05.2019	036/19
Hovedutvalg for bistand og omsorg	15.05.2019	046/19
Formannskapet	21.05.2019	101/19

5-årig vedlikeholdsplan for kommunale eiendommer

Formannskapet-21.05.2019- 101/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-15.05.2019- 046/19

Innstilling:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Hovedutvalg for barn og unge-14.05.2019- 036/19

Innstilling:

1. Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.
2. Rådmannen bes snarest fremlegge rehabiliteringsplanen for 2019 og 2020 for bygg innenfor hovedutvalg barn og unges ansvarsområde.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-09.05.2019- 031/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Eldrerådet-07.05.2019- 029/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne-06.05.2019- 025/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Ungdomsrådet-06.05.2019- 029/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-09.05.2019-031/19

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Hovedutvalg for barn og unge-14.05.2019-036/19

Innstilling:

1. Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.
2. Rådmannen bes snarest fremlegge rehabiliteringsplanen for 2019 og 2020 for bygg innenfor hovedutvalg barn og unges ansvarsområde.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-15.05.2019-046/19

Innstilling:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Rådmannens forslag til vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

SAKEN I KORTE TREKK

Denne saken beskriver hvordan Eiendom planlegger og gjennomfører verdibevarende tiltak i eksisterende bygningsmasse i tråd med HP 2019-2022 og LDIP 2017-2036, der «planmessig styrt oppgradering, vedlikehold og formuesbevaring» er vektlagt. Saken beskriver vedlikeholdsprinsipper, prioriteringskriterier og planlagte hovedaktiviteter.

Innføring av rullerende 5-års vedlikeholdsplaner bygger på beste praksis og innebærer fokus på eiendomsvedlikehold i et langsiktig og helhetlig forvaltningsperspektiv. 5-års vedlikeholdsplanen inneholder både løpende, ordinært vedlikehold og planlagte ekstraordinære tiltak for å innhente det vedlikeholdsetterslepet som er konstatert gjennom tilstandsanalyser av kommunens eiendommer. I tillegg kommer løpende behov for ombygging, utvikling og tilpasning (for å sette bygg i tidsmessig stand iht. behov og krav).

Innføring av 5-års vedlikeholdsplan baseres på vedtatte budsjetttrammer i HP-perioden.

Tilstandsanalyser av bygningsmassen gir objektive data

I 2017 og 2018 ble 580 000 m² av kommunens samlede eiendomsmasse på ca. 800 000 m² kartlagt. Alle tiltaksregistreringer, i alt ca. 19 000, er importert inn i Eiendoms FDV-system (system for forvaltning, drift, vedlikehold). På bakgrunn av kartleggingen er totalt 224 tilstandsrapporter, 51 branntekniske rapporter og 134 dokumenter med energivurderinger arkivert i FDV-systemet. Kartleggingen er basert på tilstandsgrader med skala 0 til 3, hvor tilstandsgrad (TG) 0 tilsvarer nybygg, mens TG 3 innebærer behov for strakstiltak.

Kartleggingen viser at tilstandsgraden for kommunens bygg varierer betydelig. Gjennomsnittstallet rommer stor spredning mellom de ulike bygningskategoriene. Videre varierer tilstandsgrad betydelig med alder. Rundt 75% av eiendomsmassen er bygget etter 1960, og bygg fra mellom 1960 til 2000 har i snitt en tilstandsgrad på 1,6 og dermed et betydelig oppgraderingsbehov. Det er her innsatsen vil være størst. Bygg nyere enn 2000 utgjør ca. 24% av eiendomsmassen og har i gjennomsnitt en tilstandsgrad på 1,0 og dermed pr. definisjon ikke et akkumulert oppgraderingsbehov.

Eiendomsstrategien anbefaler at tilstandsgraden på kommunens bygg holdes på et «godt nok» nivå med gjennomsnittlig tilstandsgrad 1,2 for prioriterte bygg, dvs. bygg som egner seg for oppgradering og fremtidig bruk (A-bygg). Disse eiendommene utgjør ca. 70% av den samlede eiendomsmassen.

Nøkkeltall som utgangspunkt for ordinært vedlikehold og innhenting av etterslep

I arbeidet med kommunens Eiendomsstrategi ble det fastslått at det årlige kostnadsnivået for verdibevarende vedlikehold for en stor eiendomsbesitter bør ligge mellom 100 og 150 kr/m² (eks.

mva.). I LDIP 2019-2038 vedtok Kommunestyret at det skal avsettes et nøkkeltall på 110 kr/m² (2018 kr) for å sikre et godt økonomisk nivå for kommunens vedlikehold i en ordinær vedlikeholdssituasjon. I tillegg settes det av 150 kr/m² (2018 kr) pr. år frem til vedlikeholdsetterslepet er hentet inn (anslått til en tiårsperiode). Dette innebærer at det løpende må beregnes tilsvarende avsetninger til vedlikehold for alle nye bygg.

I 2018 ble det gjort en formidabel innsats for å få lukket alle alvorlige feil og mangler av HMS-karakter, og for å få etablert et godt vedlikeholdsnivå. I alt hadde Eiendom en økning i vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse på hele 37 % fra 2017 til 2018, og innsatsen bør opprettholdes på et høyt nivå i de nærmeste årene.

Hvordan vedlikeholdstiltak prioriteres

Rullerende 5-års vedlikeholdsplaner innebærer at det hvert år gjøres en prioritering av vedlikeholdsaktiviteter for de neste fem årene, hvor det er størst detaljeringsgrad knyttet til de to tre første årene i perioden. Planene inneholder altså både ordinære vedlikeholdstiltak, større utskiftingsprogrammer og tiltak som skyldes etterslep og/eller utviklingsbehov i bygningsmassen. Planlegging av tiltak og prosjekter gjøres på grunnlag av bygningenes tekniske tilstand, innmeldte behov fra brukere og en samlet behovsanalyse for tjenesteområdene. Dette utgjør grunnlaget for faktiske tiltak planlagt for inneværende 5-årsperiode 2019-2023.

Følgende faglige kriterier legges til grunn for prioritering og utforming av prosjekter og tiltak:

Prioritet 1:

Liv og helse/ sikkerhet/ skadeeliminering (HMS, lekkasjer, avvik fra myndighetskrav, akuttiltak)

Prioritet 2:

Nye forskriftskrav, eller endringer med tilbakevirkende kraft (nye energikilder, miljøgifter, annet)

Øvrige kriterier – uten definert prioriteringsrekkefølge. Valg av tiltak inngår i en samlet vurdering for hvert enkelt bygg. Dette kan inkludere:

- Periodisk vedlikehold (bygningdeler som må skiftes ved gitte intervaller, f.eks. gulvsliping, maling, takbelegg)
- Tilrettelegging og optimalisering for brukere av bygget (tiltak relatert til tjenestestedets drift – f.eks. flere arbeidsplasser, grupperom, leietakertilpasning o.l.)
- Bevaring av kulturhistoriske bygg (løpende vedlikehold og behov for rehabilitering)
- Ombygging av skoler/formålsbygg som følge av økt kapasitetsbehov

Involvering av brukere

Brukerinvolvering er viktig både i forbindelse med planlegging og gjennomføring av vedlikeholdstiltak. Eiendom vil sikre at gjennomføringsplaner er godt forankret hos brukere av bygget. Både Eiendom og brukere må avstemme og tydeliggjøre felles forventninger slik at det er forutsigbarhet i det som skal gjennomføres. Dette er spesielt viktig ved større tiltak/ prosjekter. Eiendom ønsker åpenhet om planlagte vedlikeholdsprosjekter og gjennom det sikre at framdriften er mest mulig forutsigbar for alle interessenter. I gjennomføringen vil det likevel i enkelte tilfelle kunne avdekkes utbedringsbehov som krever akutte tiltak og som kan påvirke framdriften. I slike situasjoner vil dialogen mellom Eiendom som oppdragsgiver, utførende entreprenør, og bruker, være sentral for å sikre at brukerbehov rammes i minst mulig grad.

Forhold som påvirker gjennomføringen av 5-års vedlikeholdsplan

5-års vedlikeholdsplanen inneholder et betydelig omfang av tiltak som vil utfordre planleggings- og gjennomføringskapasiteten både internt i eiendomsforvaltningen og eksternt i byggemarkedet.

Forhold som i inneværende 5-årsperiode bør hensyntas for å sikre effektiv gjennomføring av planer inkluderer:

- Gjennomføringskapasitet er p.t. en generell bransjeutfordring innen bygg- og eiendom, med stor etterspørsel etter både prosjektledelse, prosjekteringskompetanse og entreprenørkapasitet i markedet. Ulike aktører i markedet konkurrerer om kapasitet og «de riktige hodene» til å gjennomføre prosjekter. Eiendom må fremover legge betydelig innsats i å skaffe tilstrekkelige prosjektressurser også internt i egen virksomhet.
- Behov for tilgang til avlastningslokaler mens vedlikeholds- og utbedringsarbeider gjennomføres. I særdeleshet gjelder dette skoler og barnehager. Mangel på avlastningslokaler begrenser hvilke tiltak som faktisk kan gjennomføres samtidig med daglig drift, og reduserer effektiviteten. Det er planlagt å bruke ledig kapasitet i eksisterende bygningsmasse som avlastningslokaler, for bl.a. barneskoler.

For å sikre rasjonell og effektiv gjennomføring av vedlikeholdstiltak søker Eiendom så langt det er mulig å utnytte stordriftsfordeler både internt og hos leverandører. Dette omfatter blant annet å gjennomføre tiltak samlet for flere eiendommer (f.eks. knyttet til inn klima/ventilasjon, energi- og miljøtiltak, brannsikring mv.), og å tilstrebe helhetlig rehabilitering heller enn å gjennomføre flere mindre tiltak over tid på samme bygg.

Planlagte prosjekter/ tiltak fordelt pr. område og enhet

Prioriterte tiltak knyttet til å utbedre dagens vedlikeholdsetterslep for eiendommer er beskrevet under, fordelt pr. kategori formålsbygg. Det vil ikke være mulig å utbedre vedlikeholds-etterslepet for alle prioriterte eiendommer i løpet av den kommende 5-årsperioden, og planlegging vil være gjenstand for løpende vurdering år for år.

1. Barnehager

Hovedsatsning for perioden er barn og ansattes sikkerhet og innemiljø, samt uteområdenes sikkerhet. Vedlikehold av bygningenes klimaskjerm spres over år for år å muliggjøre større rehabilitering når erstatningsarealer er tilgjengelige, dvs. at det fokuseres på tak, drenering, fasader før man kan begynne med mer omfattende innvendige tiltak. I 2019 er det særlig fokus på tiltak knyttet til el- og brannsikkerhet.

2. Barneskoler

På grunn av stort vedlikeholdsetterslep er det et mål å gjennomføre større prosjekter som løser flere tiltak samtidig. Dette krever erstatningslokaler til en tre-parallell barneskole, særlig i østre Bærum. I 2019 prioriteres skoler med størst vedlikeholdsetterslep med tiltak for å få opprettholdt minimumsstandard frem til større rehabilitering. I tillegg prioriteres el- og brannsikkerhetstiltak.

3. Ungdomsskoler

Hovedsatsningsområdene for perioden vil være hovedfokus på elever og ansattes sikkerhet og innemiljø. Pga. stort vedlikeholdsetterslep kan ikke ressursene spres utover hele porteføljen, og utvalgte bygg og deltiltak prioriteres. Det er en utfordring at enkelte byggs fremtid ikke er avklart/fastsatt, og dette må også tas hensyn til i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres. I 2019 er det valgt å satse spesielt på å videreføre igangsatte prosjekter der vedlikeholdsetterslepet er størst. I tillegg prioriteres nødvendige tiltak knyttet til pålegg, herunder el- og brannsikkerhet.

4. Omsorgsbygg

Hovedsatsningsområdene for perioden vil være HMS avvik som er avdekket i tilstandsanalysene, utbedring av tak og fasade samt utskifting av nedslitte overflater generelt. Prioritering av tiltak avhenger av avklaring av fremtidig bruk for enkelte eiendommer.

5. Idrett

Hovedsatsningsområder har hovedfokus på sikkerhetstiltak, enøk og klimaskjerm. Kontinuerlig bruk og mangel på erstatningsarealer vanskeliggjør større tiltak og krever etappevis gjennomføring. Det satses på at det i samspill med idretten vil la seg gjøre å finne alternative treningsområder der dette er nødvendig. I 2019 er det blant annet fokus på utbedring av fuktskader, el- og brannsikkerhet, i tillegg til andre identifiserte og planlagte tiltak.

6. Kirke og kultur

Hovedutfordringen i porteføljen er byggenes alder og slitasje som gjør at det ideelle er å totalrehabiliterer først utvendig og så innvendig, bygg for bygg. Vedlikehold av verneverdige og kulturhistoriske bygg setter også særskilte krav til utførelse. Hovedsatsning for perioden vil være å sikre bygningenes klimaskjerm, dvs. tak, drenering, fasader før man kan begynne med mer omfattende innvendige tiltak. Større tiltak i 2019 inkluderer rehabilitering av tak på Wøyen gård.

7. Næringsbygg

Enkelte byggs fremtid ikke er avklart/fastsatt, og dette må også tas hensyn til i en vurdering av hvilke tiltak som bør prioriteres. Noen av byggene i porteføljen har gjennomgående høy alder og høy slitasje med tekniske anlegg som er gått ut på dato. Hovedsatsningsområdene for perioden er HMS og personsikkerhet. Viktige tiltak i 2019 inkluderer brannsikkerhet i Rådhuset, Brambani- og Budstikkagården. I tillegg er det viktige tiltak ifm. el- og brannsikkerhet ved Strand restaurant.

8. Kommunale boliger

For kommunale boliger utføres vedlikeholdstiltak etter behov ved leietakerskifte. Årlig gjøres tiltak i om lag 400 boliger. Helse og Sosial v/Oppfølgingstjenesten har igangsatt årlig befarings av alle kommunale utleieboliger. Befaringene vil gi tilbakemeldinger slik at vedlikeholdsetterslep fanges opp tidlig og kan utbedres, og sikrer et tilfredsstillende intervall for vedlikehold i kommunale boliger.

Tidligere saksframlegg

- Eiendomsstrategi 2015-2025 (KST-023/15)
- Delstrategi for oppgradering og verdibevarende vedlikehold, 2016-2020 (FSK-081/16)
- Status og planer for oppgradering og vedlikehold av kirkebygg (FSK-091/17)
- Status brannverntiltak og vedlikehold av verneverdige bygninger (FSK-163/17)
- Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan (LDIP) 2019-2038 (FSK-050/18, KST-027-18)
- Vedlikeholdsplaner formålsbygg 2018 (FSK 100/18)
- Handlingsprogram (HP) 2019-2022 (FSK-212/18, KST-126/18)
- Eiendomsstrategi 2015-2025, plan for revidering (FSK-191/18)
- Orientering – forvaltning av kulturhistoriske bygg, kirker og kapell (FSK-204/18)

Vedlegg:

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2019

Vedlegg:

Vedlikeholds-

_og_investeringsplan_for_eksisterende_bygninger_2019_2019-02-25

4432054

Behandlingen i møtet 21.05.2019 Formannskapet

Votering:

Likelydende innstilling fra hovedutvalgene ble enstemmig vedtatt.
Punkt 2 i innstillingen fra hovedutvalg barn og unge anses som endelig vedtak i utvalget.

Formannskapet-21.05.2019- 101/19:

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Behandlingen i møtet 15.05.2019 Hovedutvalg for bistand og omsorg

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for bistand og omsorg-15.05.2019- 046/19:

Innstilling:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Behandlingen i møtet 14.05.2019 Hovedutvalg for barn og unge

Forslag fremmet av Anne Lene W. Hojem, H

Rådmannen bes snarest fremlegge rehabiliteringsplanen for 2019 og 2020 for bygg innenfor hovedutvalg barn og unges ansvarsområde.

Eiendomsdirektør Kristin Fagerhaug orienterte innledningsvis.

Votering:

Rådmannens forslag med Hojems tillegg ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for barn og unge-14.05.2019- 036/19:

Innstilling:

1. Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.
2. Rådmannen bes snarest fremlegge rehabiliteringsplanen for 2019 og 2020 for bygg innenfor hovedutvalg barn og unges ansvarsområde.

Behandlingen i møtet 09.05.2019 Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-09.05.2019- 031/19:

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Behandlingen i møtet 07.05.2019 Eldrerådet

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig tatt til orientering.

Eldrerådet-07.05.2019- 029/19:

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Behandlingen i møtet 06.05.2019 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig tatt til orientering.

Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne-06.05.2019- 025/19:

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.

Behandlingen i møtet 06.05.2019 Ungdomsrådet

Votering:

Rådmannen forslag ble enstemmig vedtatt.

Ungdomsrådet-06.05.2019- 029/19:

Vedtak:

Rådmannens orienteringssak om innføring av 5-årsplaner for vedlikehold av kommunale eiendommer, tas til orientering.