



# Strategisk plan for Saltdal kommunes byggningsforvaltning



Leif-Inge Almo, bygningsingeniør

Strategier og tiltak for å bedre kommunens bygningsmasse. Vurdering av kommunens behov for bygningsmasse. Vedleggene har en oppstilling på forslag til håndtering av den ledige bygningsmassen i kommunen.



Saltdal  
kommune

10.12.2014



## Innhold

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning .....    | 2  |
| ❖ Strategi.....                                                   | 3  |
| ❖ Mål.....                                                        | 4  |
| ❖ Bygningsmassen.....                                             | 5  |
| ▪ Parter/roller .....                                             | 7  |
| ❖ Eie – leie.....                                                 | 8  |
| ❖ Behov .....                                                     | 9  |
| ▪ Dagens behov. ....                                              | 9  |
| • Brannsikkerhet.....                                             | 10 |
| • Ventilasjon.....                                                | 10 |
| • Elektriske anlegg .....                                         | 11 |
| ▪ Framtidige behov .....                                          | 11 |
| ❖ Energi.....                                                     | 12 |
| ❖ ROS-analyse .....                                               | 12 |
| ❖ Beredskap.....                                                  | 13 |
| ❖ Finansiering – driftsmidler .....                               | 14 |
| • Økte avsetninger fra det kommunale budsjett.....                | 14 |
| • Internleie.....                                                 | 14 |
| • KF – bygningsforvaltning.....                                   | 15 |
| ❖ Avhending.....                                                  | 15 |
| ❖ Sanering.....                                                   | 16 |
| ❖ Målformuleringer.....                                           | 17 |
| Litteraturliste – henvisninger:.....                              | 19 |
| Vedlegg 1 .....                                                   | 20 |
| • Bygninger som vurderes oppgradert, ombygd til ny funksjon. .... | 20 |
| Vedlegg 2 .....                                                   | 22 |
| • Bygninger som foreslås avhendet. ....                           | 22 |
| Vedlegg 3 .....                                                   | 25 |
| • Bygninger som foreslås sanert.....                              | 25 |
| Vedlegg 4 .....                                                   | 28 |
| • Bygninger som skal finansieres på alternativt budsjett. ....    | 28 |
| Vedlegg 5 .....                                                   | 30 |
| • ROS-analyse .....                                               | 30 |

## Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning

Ved utforming av en strategisk plan er det med tanke på måloppnåelse! Strategisk plan er overordnet og skal være styrende for de forvaltningsmål som skal utrettes.

En innser at vedlikeholdet vedrørende bygningsmassen har vært svært lav de siste årene. Etterslepet har nådd nivåer som er uakseptable.

Arbeidet i planen bygger på kjennskap til de oppgaver som ligger ugjort. Utfordringen blir å prioritere i oppgavene, tydeliggjøre målene og velge riktig strategi. Strategiene i planen er ikke statiske og må derfor justeres eller omarbeides etter en tid, etter hvert som delmålene oppnås under arbeidet med de ventende oppgavene.

Når en først iverksetter en strategisk plan, er det viktig at denne danner fundamentet for de oppgavene som må utrettes, og at den ikke blir tilsidesatt, slik at styringsverktøyet blir borte og planen blir ubrukelig.

Det blir viktig for alle parter i forvaltningen å ta inn over seg omfanget av uløste oppgaver, og tørre å ta fatt på arbeidet. Arbeidsmengden er så pass stor, at dersom kommunen skal lykkes må alle dra i lag.

Det har tidligere vist seg at dersom alle er enig om at kartet stemmer med terrenget, og drar i samme retning, er det stor sjanse for at en kommer i mål.

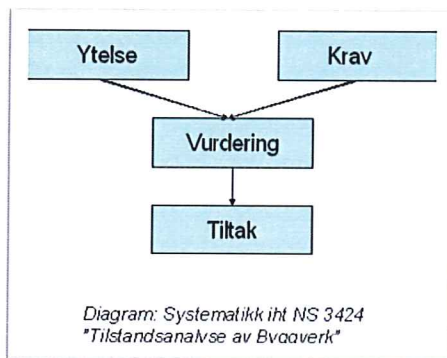
## ❖ Strategi

Strategier bygger på kjennskap til problemstillinger og på analyse av framtidige endringer, behov og forventet utvikling i kommunen. Tiltakene må imøtekomme de HMS-krav som til enhver tid gjelder i samfunnet.

Det er flere parametere som benyttes ved planlegging og forvaltning av bygninger.

Strategier av forvaltningen må bygge på de analyser som brukes for samfunnsendringer i kommunen. Vi må bruke de prognoser vi har på befolkningsutviklingen, eldreutvikling i kommunen, barnehagebehov og skolebehov. I tillegg vil bolig politisk plan gi kommunen viss retning på framtidige behov. Disse må legges til grunn når behov og bruken av bygninger vurderes.

Videre må vedlikeholdet, utvikling av bygningene, avhending og sanering baseres på bygningens struktur, alder, energibruk, utviklingspotensialet og materialenes levetid osv. Dette må holdes opp mot behovene nevnt over.



Til sist er den ønskede tilstandsgraden(TG) som eierne av bygningene har satt som målparameter. Endrede bygningskrav innenfor el-, brann, energi, ventilasjon osv. medfører endring i TG av bygningen og må tas inn i utmålingen av TG.

Figur 1: Forholdet mellom bygget ytelsesnivå og de behov/krav som foreligger, legges til grunn for de vurderingene som gjøres med tanke på tiltak. (Kompetent - kreativ - komplett  
MULTICONCONSULT v/Prof. Svein Bjørberg)

## ❖ Mål

Målsetningen for kommunens bygningsmasse, er å kunne bringe vedlikeholdet til et slikt nivå at en unngår verditap på bygningene.

Kommunens bygninger skal ha en tilstandsgrad(TG) tilsvarende 1,0.

Nye krav i forbindelse med byggetekniske forhold kommer med jevne mellomrom, og kan endre på vedlikeholdsbehovet. Dette gjelder både brannforskrifter og el-forskrifter som vil gjelde også på eksisterende bygg. Øvrige byggeforskrifter har sjelden tilbakevirkende kraft.

**Tabell 1 – Valg av tilstandsgrader**

| Tilstandsgrad, TG                                                                                                                | Beskrivelse i NS 3424:2012. Tilstand i forhold til referansenivået | Spesifikk beskrivelse i forhold til bolig, se også tillegg C, D og E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0                                                                                                                             | Ingen avvik                                                        | - det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TG 1                                                                                                                             | Mindre eller moderate avvik                                        | - som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| TG 2                                                                                                                             | Vesentlige avvik                                                   | - bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller<br>- det er kort gjenværende brukstid; eller<br>- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller<br>- det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller<br>- det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller<br>- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. |
| TG 3 <sup>a)</sup>                                                                                                               | Store eller alvorlige avvik                                        | - total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller<br>- det er fare for liv og helse; eller<br>- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller<br>- det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TGIU <sup>a)</sup><br>(Ikke undersøkt)                                                                                           | Ikke undersøkt                                                     | -TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet;<br>- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <sup>a)</sup> Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag. |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Tabell 1: Tabell hentet ut fra NS 3424:2012

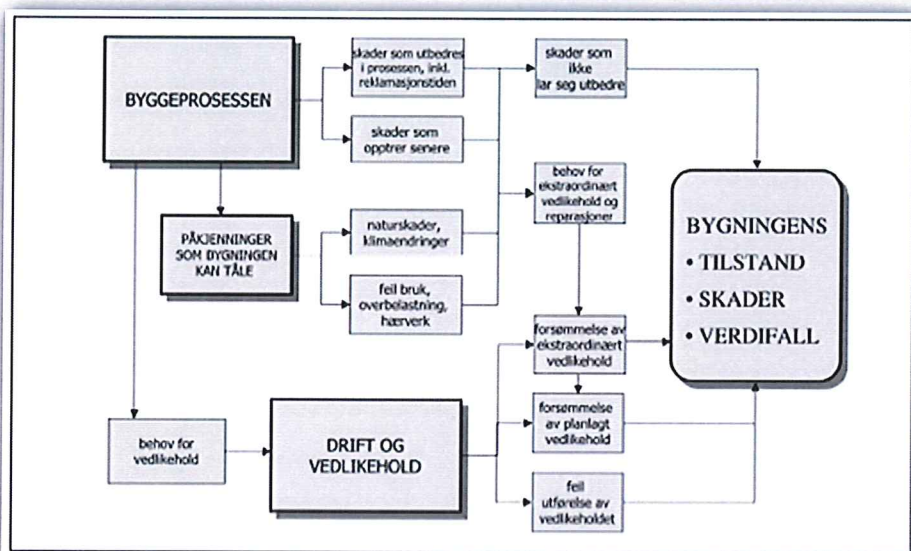
I 2012 kom det inn en ny tilstandsgrad TGIU(Ikke undersøkt). Dette gir mulighet til å beskrive de bygningsdelene en ikke får undersøkt, og derfor får synliggjort at det

antageligvis kan være aktuelt med ekstra tiltak for inspeksjon. Nå er dette en tilstandsgrad som kun skal benyttes unntaksvis ved tilfeller der inspeksjon ikke lar seg gjennomføre.

I november 2014, ble det også utgitt en ny europeisk standard NS-EN 15628:2014 «Vedlikehold – Kvalifikasjonskrav for vedlikeholdspersonell». Kravene settes til spesialister og utførende personell, mellomledere og ingeniører, tilsynspersonell, inspektører, vedlikeholdsingeniører, ledelse og vedlikeholdsansvarlige

Av krav som nevnes i standarden er kompetanse som sikrer trygg og sikker utførsel av arbeidet i henhold til mål og strategier, utførsel av vedlikehold i henhold til regler og prosedyrer, ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet, tilgjengelighet av nødvendig materialer, verktøy og utstyr for utførsel av vedlikehold for å nevne noe.

*Det store forfallet som kommunen pådrar seg i dag, kan ikke fortsette! De investeringer som gjøres på bygningene vil være bortkastet og har ingen fremtidig verdi for kommunen.*



Figur 2: Figuren er hentet på regjeringen.no, NOU 2004:22

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/nouer/2004/nou-2004-22/4.html?id=387788>

## ❖ Bygningsmassen

Det må være et mål at bygningsmassen i kommunen ikke skal være større enn som det kreves for å gjennomføre kommunens oppgaver.

All bygningsmasse som står ubrukt skal vurderes avhendet eller sanert. Bygningens potensiale for utvikling til kommunalt formålstjenlig funksjon, skal vurderes før en evt. avhending eller sanering skjer.

Saltdal kommunes bygningsareal er 57 348,7 m<sup>2</sup>, i tillegg kommer innleide areal til kommunal drift. Det innleide arealet tilsvarer ca. 4883 m<sup>2</sup>. Det betyr at kommunen skal ivareta totalt 62 231 m<sup>2</sup> bygningsmasse. Kommunens bygningsareal på 57 348 m<sup>2</sup> har en potensiell verdi på bortimot 1 milliard.

Bygningsmassen er beskrevet i arbeidsnotatet «Kommunale bygninger, 2014». Det tilsvarer 12,2 m<sup>2</sup> pr innbygger i kommunen. Det er betydelig mer enn de som er snittet, 9 m<sup>2</sup> pr innbygger, for kommuner < 5000 innbyggere.

Det vil likevel være anbefalt at vi reduserer bygningsmassen til et absolutt minimum. Det vil bidra til å redusere vedlikeholdsbehovet. Normtall for driftsbudsjett med et verdibevarende vedlikehold er i på kr. 944,- pr/m<sup>2</sup>/år(Ref.: KS, Nøkkeltallsrapporten 2014). En bygningsmasse ned mot 40 000 m<sup>2</sup>, vil likevel utløse et behov på 37,8 mill. pr/år(2014 kroner).

FDVU – kostnadene i 2014 er på kr. 24,3 mill. Det framkom av samme rapporten at Saltdal kommune brukte kr 686,- pr/m<sup>2</sup>/år på FDVU-kostnader.

I tabellen under er det viktig å være oppmerksom på at gjennomsnittskostnadene ikke vil være reell for alle bygg, fordi det er noen bygg som verken renholdes eller vedlikeholdes. Så de tall som framkommer fra Nøkkeltallsrapporten 2014, er det som brukes på de bygg som rengjøres og vedlikeholdes.

Energikostnadene varierer stort i fra bygg til bygg. Men her er alle bygningene med i en gjennomsnittsberegning. Se punktet «Energi».

| <b>Driftsutgifter 2014</b>                        |  | <b>Kostnader pr. år 2014</b> | <b>Gjennomsnittelig kostnader pr/m<sup>2</sup>/år</b> |
|---------------------------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Administrasjon                                    |  | kr 1 185 080,00              | kr 20,28                                              |
| Renhold                                           |  | kr 8 119 000,00              | kr 138,96                                             |
| Vaktmestertjenester                               |  | kr 4 277 000,00              | kr 73,20                                              |
| Snekkertjenester                                  |  | kr 585 000,00                | kr 10,01                                              |
| Renovasjon                                        |  | kr 500 000,00                | kr 8,56                                               |
| Energi                                            |  | kr 6 668 880,00              | kr 114,14                                             |
| Forsikring                                        |  | kr 912 028,00                | kr 15,61                                              |
| Løpende vedlikehold                               |  | kr 1 005 000,00              | kr 17,20                                              |
| Spesifikt vedlikehold(utskiftinger)               |  | kr 1 000 000,00              | kr 17,12                                              |
|                                                   |  | kr 24 251 988,00             | kr 380,77                                             |
| <b>Justert driftskostnad i forhold til areal.</b> |  |                              | <b>445,36</b>                                         |

Tabell 2: Beregningene er gjort på bakgrunn av kommunens regnskaps- og budsjett-tall.

## ▪ Parter/roller

Innen kommunal bygningsforvaltning er det 4 parter og 3 forvaltningsnivå. Tydelige roller er vesentlig for å få en god forvaltning og effektiv ressursutnyttelse. Videre er det viktig med gode rapporteringsrutiner og god dialog mellom partene. Ordentlig ansvarsavklaring slik at vedlikeholdsarbeidet fungerer best mulig.

### – det offentlige som byggforvalter er dårlig

- uklare roller
- økonomi går utenom objektene
- budsjettreanskap viser ikke realverdier

Figur 3: Kompetent - kreativ - komplett MULTICONSULT v/Prof. Svein Bjørberg

**Eier – det strategiske nivået.** Kommunestyret er de formelle eierne av bygningene i kommunen. Det vil derfor være naturlig at de engasjerer seg aktivt på forvaltningssiden, og ikke bare sitter og mottar ferdig bearbeidede dokumenter.

Det er viktig at de beskriver hvilke parametere som forvaltningen skal foregå etter. Disse parameterne bør være målbare. Tilstandsgrad(TG) er målbart parameter på lik linje med vedlikehold bygd på levetidfaktorer. Dette er analytiske faktorer som legges til grunn for vurdering og planlegging av tiltakene.

**Forvalter – det taktiske nivået.** Det er viktig at forvalter har god oversikt over bygningene, og har god kontakt og dialog med brukerne, samtidig å være bindeledd ned mot vaktmesterne(byggdrifterne). Forvalter viktigste funksjon er å prioritere blant de oppgaver som foreligger til enhver tid. Krav om faglighet er viktig på dette nivået(NS-EN 15628:2014). Forvalteren skal sørge for at de rammene som er tildelt brukes mest mulig hensiktsmessig. Da er det viktig at det er utarbeidet retningslinjer, parametere som kan brukes i prioriteringen og har økonomiske rammer som tillater det beskrevne vedlikeholds nivået.

Forvalteren rapporterer tilstand opp mot eierne, som er kommunestyret. For at det skal bli en fornuftig rapportering, må det foreligge noen mål, og målbare parametere å rapportere mot.

**Brukerne – av bygningene utløser de til enhver tid de behov som bygningen skal tilfredsstille.** Dette er ikke en statisk situasjon, men behovene endres med samfunnsutviklingen generelt. Deres tilbakemelding er viktig under planprosesser og forvaltning av bygningene.

Skoleverket, helsevesenet, lov- og regelverk osv., endrer seg stadig og medfører nye behov. Disse endringene må en fortløpende implementere i plan-, bygge- og vedlikeholdsarbeidet. Større endringer kan medføre at plan- og vedlikeholds dokumenter må omarbeides av det strategiske nivået.

**Drifter – det operative nivået.** Byggdrifterne får stadig nye og krevende oppgaver. De tekniske installasjonene blir mer tekniske. Nye driftsmåter, nyere bygningstekniske krav, flere typer tekniske installasjoner, flere pålegg i form av faste standardoppgaver, osv.

For å makte over oppgavene er det viktig med faglig påfyll i form av kurs, og noen ganger etter-/videreutdanning. Samtidig er det viktig at en har flere profesjoner i byggdrifterstaben, slik at de kan hjelpe hverandre og at kommunen er mest mulig selvhjulpen på de mange fagfeltene som byggdrifterfaget innebærer(ref.: NS-EN 15628:2014).

## ❖ Eie – leie

Et strategisk utgangspunkt er at kommunen skal eie de bygningene som er nødvendig til den kommunale driften.

Det vil alltid være dyrere å leie de lokaler kommunen har bruk for i stedet for å eie dem. Kommunen har erfaring med at en altfor sent kommer inn i prosessen vedrørende behovene som dukker opp, og ender opp med leie av dyre lokaler. Erfaringene viser også at kostnadene for leide areal vil være mer enn dobbelt av de kostnadene vi har for egne areal.

Dersom behov for kontorlokaler, legekontorer, sengeplasser for eldre og syke, osv. først meldes inn, er det viktig å gå inn i planprosessen og avdekke de reelle behovene og omfanget. Samtidig søker en å se om det er andre behov som kan samordnes. Det må være høy prioritet at en planlegger på bakgrunn av behovsanalyse og de endringene som kommer som føringer fra sentralt hold i form av nye lover og endrede forskrifter. Når slike prosesser pågår er det vesentlig at en tar med hele bildet når det gjelder: bygningens alder, ombygningsmuligheter, tekniske installasjoner, tilgjengelighet(universell utforming), osv.

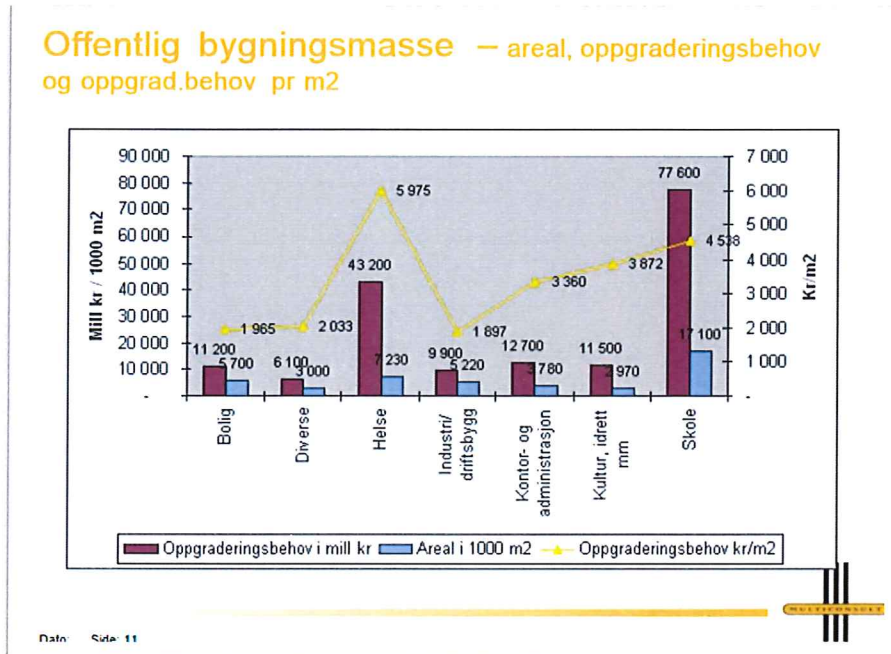
Det vil alltid være lettere å planlegge drift og vedlikehold i egne bygninger, enn det vil være i forhold til leide byggingsareal.

Dersom en likevel må ty til innleie av lokaler for å ivareta kommunens oppgaver, er det viktig at bygningsavdelingen er involvert i de kontrakter på leie som inngås. Erfaringsmessig beskriver kontraktene vedlikeholdsansvar i en eller annen form. Bygningsavdelingen må kjenne til disse for å kunne planlegge både tilsyn og kostnader ved dette vedlikeholdet.

Et annet aspekt det er viktig å ha med, er at i leide areal er det vanskeligere å få gjort energitiltak som vil redusere kostnadene, og gevinsten ved disse tiltakene ofte tilfaller utleier og i mindre grad leietaker.

## ❖ Behov

Tiltakene skal være et resultat av planmessig og systematisk gjennomgang av eksisterende behov. Gapet mellom bygningens ytelsesgrad og behovet beskriver tiltakets omfang.



Figur 4: Kompetent - kreativ - komplett MULTICONSLT v/Prof. Svein Bjørberg

### ▪ Dagens behov.

Vedlikeholdet av bygningene i kommunen har i mange år vært drevet på et svært lavt nivå. Etterslepet øker kraftig for hvert år. Det tidligere etterslepet utgjør over kr. 50 mill., og med det vedlikeholdsnivået som følges i dag, påfører kommunens bygningsmasse ytterligere etterslep på kr. 13 – 17 mill. pr/år.

Kommunen har i tillegg behov for å fornye bygningsmassen, da svært mye av bygningene er over 60 år. Samtidig har ca. 90 % av bygningsmassen passert 30 år. Det betinger at det allerede nå må iverksettes planmessig vedlikehold og oppgradering av byggene.

Tiden går fort, og det er derfor påkrevd at de eldste bygningene fases ut og det må legges føringer for ivaretagelse av resten av bygningsmassen. Bygninger med potensiale må beholdes får så å ombygges til tidsriktig funksjon.

- **Brannsikkerhet**

Alle bygg skal ha en tilfredsstillende brannsikkerhet. Branndokumentasjon skal være tilgjengelig i Facilit FDVU. Avvik på brannsikkerhet er ikke akseptabelt, og skal lukkes snarest mulig.

Kommunen har ca. 30 bygninger/objekter som faller inn under § 13 i «Brann og eksplosjonsloven». [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2002-06-14-20/KAPITTEL\\_1#KAPITTEL\\_1](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2002-06-14-20/KAPITTEL_1#KAPITTEL_1)

Lovparagrafen fordeler objektene i 3 kategorier, og kommunens objekter finner vi i kategori a og c.

Kategori a: - er objekter der det er fare for mange liv kan gå tapt samtidig.

Kategori c: - er objekter som er viktige kulturhistoriske bygninger og anlegg.

Loven pålegger også eier av bygningene å føre særskilt tilsyn og kontroll på disse bygningene. Det skal foreligge branndokumentasjon, rutinemessige kontrollfunksjoner på flere tekniske anlegg og tilsyn på branntekniske anlegg.

I dag er det avvik på disse viktige punktene:

- Branndokumentasjon mangler
- Sprinkling-anlegg har brannavvik
- Manglende brannvarslingsanlegg
- Mangel på brannvarsling og ledelys

El-avvik kan også føre til brannfarlige situasjoner, se punkt «Elektriske anlegg»

Kommunens eget vannledningsnett har ikke i dag tilstrekkelig kapasitet på 50 l/s i nær tilknytning til objektene. Det er derfor viktig at en da ikke har andre avvik som reduserer brannsikkerheten, og at det foreligger oversikt over tilgjengelig slokkevannsmengden nær objektet, og om det finnes alternativ slokkevannskilde som kan tilføres ved eventuell brann.

- **Ventilasjon**

Alle bygg der det er påkrevd, skal ha ventilasjon i henhold til gjeldende HMS-krav. Vedlikehold og utskiftninger skal skje i henhold til leverandørens anbefalinger. Alle anlegg skal ha en felles overvåkningssentral som oppfølges av personell med fagkompetanse.

Det skal være godkjent, energieffektive og funksjonell ventilasjon i samtlige bygg der det forskriftsmessig er påkrevd.

Kommunen har mange gamle ventilasjonsanlegg som er montert med kryssvekslere med en gjenvinningsgrad på ca. 15 – 20 %. Dagens moderne rotorvekslere har en gjenvinningsgrad på mellom 75 – 85 %. Det må være et mål at alle ventilasjonsanlegg oppgraderes med

rotorvekslere da det vil gi store besparelser på energi. I enkelte tilfeller vil kostnaden på ombygging være inntjent i løpet av 2-4 år.

Mange av de kommunale bygningene har vært gjennom flere byggetrinn. Etter hvert som de er påbygd, har det vært for liten fokus på de tekniske installasjoner som var etablert i eksisterende bygninger. Det medfører at det er ingen kommunikasjon mellom de forskjellige ventilasjonsanleggene og man oppnår derfor ikke optimal funksjon. Dette har samtidig en betydelig innvirkning på fyringskostnadene på i bygningen.

Det finnes i dag ventilasjonsanlegg som er for lite dimensjonert for sin drift, og anleggene forstyrres av hverandre og det igjen medfører til økte energiutgifter.

- **Elektriske anlegg**

Elektriske anlegg skal være godkjent i henhold til gjeldende NEK 400.

Energibesparende tiltak skal vektlegges i planlegging, utbygging og vedlikeholdsarbeidet.

Saltdal kommune har mange utfordringer i forbindelse med mange gamle el-anlegg i våre bygninger. Det gjelder alle skolene, rådhuset, mm. Flere av byggene er over 60 år, og det er kun gjort ut små utbedringer for å imøtekomme de nødvendige behov. I flere bygg finnes det ennå krus-sikringer, noe som burde vært faset ut allerede.



Det er i dag flere anlegg som burde vært oppgradert til dagens standard og krav. Alle sikringsskap bør oppgraderes med automatsikringer, og oppgraderes med flere kurser og fordeling inn i bygningen.

El-avvik medfører ofte til brannfarlige situasjoner i form av enten overbelastning eller skjev belastning av elektriske kurser (brannfarlig – høy temperatur).

- **Framtidige behov**

Framtidige behov skal være forankret i en behovsanalyse og være utprøvd i forhold til den eksisterende kommunale bygningsmasse. Bygningene skal være vurdert etter ytelseskrav utløst av behovet og ombygningsmulighet innen bygningens strukturelle utforming og bæreevne.

Påbygning skal ta hensyn til eksisterende tekniske bygningsinstallasjoner.

Det kan være vanskelig å se framtidige behov, men dersom det legges til grunn de prognoser som er tilgjengelig for samfunnsutviklingen, kan det la seg gjøre å finne en bærekraftig løsning.

Brannsikkerhet er av større og større betydning for de enkelte bygningene, ettersom vi får stadig flere tekniske innretninger (mobil, nettbrett, PC, kaffetraktore osv.). Alle disse innretningene er kilder til branntilløp.

Innbruddssikkerhet er en økende utfordring. Samfunnet er dessverre utsatt for økning innen vinningskriminalitet og det samme er for vår kommune. Kommunen liker å betegne seg som en omsorgskommune, og dette kan ha sin bakside. Kommunen har mange og spredte boliger/institusjoner der det deles ut og oppbevarer medisiner. Disse kan være utsatt for innbruddsforsøk, og arbeidstakere i kommunen kan føle seg truet når uvedkommende forsøker å få tak i disse.

## ❖ Energi

Energi er en av de største utgiftene på bygningene og har stort potensiale når det gjelder besparelser. Saltdal kommune skal arbeide mot energieffektive bygninger. Det vil si at kommunen skal oppgradere bygninger med lave energiklasser. Ved nybygg skal bygningene ha minimum passivhus-standard.

Den gamle bygningsmassen som ikke er oppgradert har lav energiklasse samtidig som de mangler gode løsninger men tanke på ventilasjon og energiutnyttelse. Det påfører kommunen store energikostnader. Saltdal kommune har i dag energiutgifter på ca. 7 mill. der de mest energikrevende byggene ligger på 300 kWh/m<sup>2</sup> /år, når man ser bort fra svømmebassengene i kommunen. Målsetningen er å komme ned mellom 50 - 100 kWh/m<sup>2</sup>/år. Dette lar seg ikke gjøre uten at gamle bygg oppgraderes til dagens krav med tanke på isolasjon, U-verdi på vinduer og fyrings-/ventilasjonssystemer. For mange av kommunens bygninger er etterslepet på vedlikeholdet så stort at det ikke vil være kostnadsforsvarlig å oppgradere, men i stedet bygge nytt og heller avhende bygget.

## ❖ ROS-analyse

Saltdal kommune skal være beredt og funksjonell ved nødsituasjon som kan oppstå i kommunen.

**Nødstrøm** – Strategiske bygninger skal være forsynt med nødstrøm for å være operative ved langvarig bortfall av strømforsyning.

Saltdal kommune mangler i dag lokaliteter som er forsynt med nødstrøm både for operativ beredskapsledelse og for å ivareta helsetjeneste på sykehjem. Ved bortfall av strøm over lang tid, kan liv gå tapt dersom det skjer vinterstid.

Strøm er essensiell i mange kommunal funksjoner. Ved bortfall av strøm vil vann, avløp, biovarme, data, telefoni, osv. stoppe opp. Dette har dessverre andre kommuner erfart. Ref. Lærdal kommune, Steigen kommune, m.f.

Det vil være av stor betydning at beredskapsledelsen og sykehjemmet til enhver tid har nødvendig strømforsyning for å være operativ i kritiske situasjoner.

**Nødvarme** – Strategiske bygninger skal være forsynt med nødvarme for å sikre liv og helse ved lang tids bortfall av strømforsyning og annen energiforsyning. Ved strømbrudd stopper ventilasjon, fyringsanlegg, sirkulasjonspumper, osv. Man skjønner fort at bygningene blir kalde på kort tid, dersom dette skjer vinterstid med temperaturer ned mot – 20 grader.

De nevnte problemstillingene må ivaretas i framtidig vedlikeholdsarbeid og oppgradering av bygningene. Kommunen skal innen 2018 ha faset ut alle fyringsanlegg som er fyrt med olje. Kommunen kan i den sammenheng ombygge fyringsanleggene til gassfyrte kjeler og samtidig gjøre installasjoner for nødstrøm og nødstrømsaggregat som er gassfyrte.

Gassanlegget må da dimensjoneres for den kapasiteten som er beregnet for de nødsituasjoner man har lagt til grunn og de funksjoner som skal opprettholdes.

**Manglende slokkevannskapasitet** – kommunens vannledningsnett er dessverre underdimensjonert for å greie å levere den vannmengden som etter «Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn» fastsetter i § 5-4.

Se for øvrig vedlegg nr. 5, «ROS-analyse»

## ❖ Beredskap

Kommunen skal ha en beredskapssentral som er operativ til enhver tid. Det innebærer at beredskapssentralen skal ha egen strømforsyning og oppvarming ved evt. langvarig bortfall av strømforsyning.

**Saltdal sykehjem** skal være sikret driftsstrøm og varme ved langvarig bortfall av strømforsyning.

I mange av kommunens bygninger står det i dag fyrkjeler som fyres av olje/ diesel og elektrisitet. Disse er ikke lenger tillatt etter 2018. Da er det viktig at en ser på sammenhengen med beredskapen og beredskapsfunksjoner som skal opprettholdes.

I de bygg det er påkrevd, kan det da fyrkjelene skiftes/ ombygges til gassfyrte anlegg som sekundærforsyning. På denne måten vil en kunne ivareta de utfordringer som ligger med tanke på beredskapssentral og kritiske behov innen pleien. Viser til de kommunale plikter som utkommer av «Lov om kommunal beredskapsplikt, sivil beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret»(sivilbeskyttelsesloven), kap. IV og V.

Anleggene må da dimensjoneres slik at de håndterer det driftskravet som framkommer av en evt. ROS-analyse.

Ved ombygging må en finne løsninger som kan avhjelpe beredskapssituasjonen.

## ❖ Finansiering – driftsmidler

Drift og vedlikehold av kommunens bygninger skal sikres tilstrekkelig finansiering slik at det er mulig å opprettholde et vedlikehold som er verdibevarende.

### • Økte avsetninger fra det kommunale budsjett

Det er viktig at de reelle kostnadene i den kommunale driften framkommer korrekt i budsjett og regnskap. Vedlikeholdskostnadene er en viktig kostnad, på lik linje som alle andre driftskostnader i kommunen, og skal ha riktig verdi.

Vedlikeholdskostnadene har over mange år vært gjenstand for saldering og underbudsjettering. Det har medført at en over tid har mistet oversikten og kontroll på det forfallet vi nå opplever.

En kostnadsmodell der alle utgifter framkommer, vil gagne alle parter. Det er derfor viktig at totale kostnadsbehovet for FDVU framkommer som synlige tall i budsjett. En vil da oppnå et verdibevarende vedlikehold og kunne håndtere nye investeringer på nybygg på en bedre og riktig måte.

Rammeoverføringene må være fundamentert i NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring», NS 3454 «Livssykluskostnader for byggverk - Prinsipper og klassifikasjon» og NS 3456 «Livssykluskostnader for byggverk - Prinsipper og klassifikasjon». Disse standardene vil være grunnlaget som viser de kostnadene det er å drifte en bygning.

Å avvike fra disse standardene vil være å akseptere forfall og tap på bygningsmassen.

Det finnes flere måter å organisere inntektene til drift og vedlikehold. Den ene er den som er skissert over og i tillegg finnes det minst 2 muligheter til. En kan tenke seg internleie som en organisering og en annen er et kommunalt foretak.

Setter opp disse som alternativer med målformuleringer.

### • Internleie

Målet er å innføre internleie på alle kommunale bygninger, som tilsvarer FDVU-kostnadene for de lokalene som benyttes.

Når det budsjetteres slik det gjøres i dag, har en ikke oversikt over de faktiske utgiftene det er å drifte den kommunale bygningsmassen. Overføringene til bygningsavdelingen har vært basert på rammetildeling og ikke på drifts og vedlikeholdsbehov(FDVU-kostnader).

Etterslepet framkommer ikke i regnskapet, men er likefult tap, som bør framkomme på en eller annen måte.

Internleie er en kostnadsmodell som imøtekommer de utfordringene som ligger i vedlikeholdet for kommunale bygninger. Innføring av internhusleie basert på FDVU – kostnadene for bygget vil bli mest riktig for alle parter. Både eierne, forvalterne og brukerne av bygningen.

Brukerne vil få en betydelig økning av kostnadsrammen, men de vil samtidig kunne benytte seg av et bygg som vedlikeholdes etter standarder og forskrifter.

- NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring»,
- NS 3454 «Livssykluskostnader for byggverk - Prinsipper og klassifisering»
- NS 3456 «Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for byggverk».



#### • **KF – bygningsforvaltning**

Målet er å opprette et kommunalt foretak som forvalter den kommunale bygningsmassen. Eiendommene skal forvaltes etter prinsippet om verdibevarende vedlikehold, der NS 3424, NS 3454 og NS 3456 er grunnlaget for kostnadsberegningen.

I denne modellen er det KF-bygningsforvaltning som driver bygningene, og Saltdal kommune leier lokalene etter premisser lagt i etableringen for KF. Der utgiftene ikke skal være større enn et verdibevarende vedlikehold tilsier.

Uansett vil dette bli betydelig rimeligere enn å gå ut på et åpent leiemarked, der vi erfaringsmessig ser kostnadene er det dobbelte.

Sannsynligvis vil dette medføre at kommunen måtte bidra med en etableringspott, som måtte være av betydelig størrelse for å kunne oppgradere en del viktige bygninger, og fjerne de største avvikene som i dag ligger på bygningsmassen.

#### ❖ **Avhending**

**Bygninger som etter vurdering er uegnet til kommunal drift og ikke egner seg til tilpasninger, ombygging eller oppgradering, skal avhendes så snart det lar seg gjøre.**

Dersom en bygning tas ut av drift og den blir stående ubrukt, vil den forfalle svært fort. Det skyldes oftest at de forblir uten tilsyn og lekkasjer og andre mangler ikke avdekkes tidlig nok.

Blir bygningene stående, taper de snart salgsverdi. Det er derfor av stor viktighet at bygningene funksjon avklares umiddelbart, skal bygningen oppgraderes til ny funksjon eller skal den avhendes.

Av de bygningene som i dag står tom, er det en del som ikke er salgsobjekter lengere fordi forfallet er kommet for langt. De bygg som er mulig å selge, vil i dag ha beskjeden verdi. Målet er å ha tilstrekkelig inntekt, slik at det dekker omkostningene ved salget.

### ❖ Sanering

**Bygninger som står tomme eller ikke er bevaringsverdig, - ikke brukes til kommunalt formål og som ikke lar seg avhende, skal saneres.**

Enhver bygning har sin historie, så når den er utlevd er det viktig at det blir tatt avgjørelser for bygningens skjebne.

Når bygningene har vært gjennom en vurdering der en finner at utbedringer, ombygging eller avhending ikke er aktuelt, skal bygget snarest mulig saneres. I første omgang er det viktig at en ikke ender opp med bygg som står forlatt og kan bli en fare for publikum.

Bygningene kan også være utsatt for illegal bruk dersom de står tomme.

Andre årsaker kan være at det er viktig ikke å dra med seg rivningskostnader framover i tid.

Det er heller ikke noe pent syn å se bygninger som står og forfaller uten tilsyn.

## ❖ Målformuleringer

### 1. Strategi

Strategier bygger på kjennskap til problemstillinger og på analyse av framtidige endringer, behov og forventet utvikling i kommunen. Tiltakene må imøtekomme de HMS-krav som til enhver tid gjelder i samfunnet.

### 2. Mål

Målsetningen for kommunens bygningsmasse, er å kunne bringe vedlikeholdet til et slikt nivå at en unngår verditap på bygningene.

Kommunens bygninger skal ha en tilstandsgrad(TG) tilsvarende 1,0.

### 3. Bygningsmassen

Det må være et mål at bygningsmassen i kommunen ikke skal være større enn det som kreves for å gjennomføre kommunens oppgaver.

All bygningsmasse som står ubrukt skal vurderes avhendet eller sanert. Bygningens potensiale for utvikling til kommunalt formålstjenlig funksjon, skal vurderes før en evt. avhending eller sanering skjer.

### 4. Eie – leie

Et strategisk utgangspunkt er at kommunen skal eie de bygningene som er nødvendig til den kommunale driften.

### 5. Behov

Tiltakene skal være et resultat av planmessig og systematisk gjennomgang av eksisterende behov. Gapet mellom bygningens ytelsesgrad og behovet beskriver tiltakets omfang.

- Brannsikkerhet

Alle bygg skal ha en tilfredsstillende brannsikkerhet. Branndokumentasjon skal være tilgjengelig i Facilit FDVU. Avvik på brannsikkerhet er ikke akseptabelt, og skal lukkes snarest mulig.

- Ventilasjon

Alle bygg der det er påkrevd, skal ha ventilasjon i henhold til gjeldende HMS-krav. Vedlikehold og utskiftninger skal skje i henhold til leverandørens anbefalinger. Alle anlegg skal ha en felles overvåkningssentral som oppfølges av personell med fagkompetanse.

- Elektriske anlegg

Elektriske anlegg skal være godkjent i henhold til gjeldende NEK 400.

Energibesparende tiltak skal vektlegges i planlegging, utbygging og vedlikeholdsarbeidet.

- *Framtidige behov*

Framtidige behov skal være forankret i en behovsanalyse og være utprøvd i forhold til den eksisterende kommunale bygningsmasse. Bygningene skal være vurdert etter ytelseskrav utløst av behovet og ombygningsmulighet innen bygningens strukturelle utforming og bæreevne.

Påbygning skal ta hensyn til eksisterende tekniske bygningsinstallasjoner.

## **6. Energi**

Energi er en av de største utgiftene på bygningene og har stort potensiale når det gjelder besparelser. Saltdal kommune skal arbeide mot energieffektive bygninger. Det vil si at kommunen skal oppgradere bygninger med lave energiklasser. Ved nybygg skal bygningene ha minimum passivhus-standard.

## **7. ROS-analyse**

Saltdal kommune skal være beredt og funksjonell ved nødsituasjon som kan oppstå i kommunen.

## **8. Beredskap**

Kommunen skal ha en beredskapssentral som er operativ til enhver tid. Det innebærer at beredskapssentralen skal ha egen strømforsyning og oppvarming ved evt. langvarig bortfall av strømforsyning.

Saltdal sykehjem skal være sikret driftsstrøm og varme ved langvarig bortfall av strømforsyning.

## **9. Finansiering - driftsmidler**

Drift og vedlikehold av kommunens bygninger skal sikres tilstrekkelig finansiering slik at det er mulig å opprettholde et vedlikehold som er verdibevarende.

## **10. Avhending**

Bygninger som etter vurdering er uegnet til kommunal drift og ikke egner seg til tilpasninger, ombygging eller oppgradering, skal avhendes så snart det lar seg gjøre.

## **11. Sanering**

Bygninger som står tomme eller ikke er bevaringsverdig, - ikke brukes til kommunalt formål og som ikke lar seg avhende, skal saneres.

## Litteraturliste – henvisninger:

1. NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle.
2. «Utvikling og forvaltning av offentlige bygninger i et livløpsperspektiv», skrevet av: Marit Støre Valen, NTNU, Tore I Haugen, NTNU, Kirsten Arge, SINTEF Byggforsk/NTNU, Siri H Blakstad, NTNU, Svein Bjørberg, Multiconsult/NTNU.
3. NS-EN 15628:2014 «Vedlikehold – Kvalifikasjonskrav for vedlikeholdspersonell».
4. NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk - Innhold og gjennomføring»,
5. NS 3454 «Livssyklus kostnader for byggverk - Prinsipper og klassifisering»
6. NS 3456 «Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for byggverk».
7. NEK 400:2014 «Elektriske lavspenningsinstallasjoner».
8. NS 3910 «Brannmateriell, vedlikehold av brannslukkere»
9. «Vedlikehold i kommunesektoren», Prosjektleder Svein Bjørberg, Multiconsult
10. «Eiendomsforvaltning i Fauske kommune, FDVU-kostnader», Odd Arve Horsdal, Fauske KF-eiendomsforvaltning.
11. Arbeidsnotat: «Kommunale bygninger 2014», Leif-Inge Almo, Saltdal kommune
12. LOV-2002-06-14-20, Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).
13. LOV-2010-06-25-45, Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivildforsvaret (sivilbeskyttelsesloven)
14. FOR-2002-06-26-847, Forskrift om Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn.
15. Veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn
16. «Nøkkeltallsrapport 2014», KS, Kommunesektorens organisasjon.
17. Arealplan Vensmoen, ID 1996002, med planbestemmelser(vedleggene).

## Vedlegg 1

- **Bygninger som vurderes oppgradert, ombygd til ny funksjon.**

### *Rensestasjonen Røkland*

---

Saltdal kommune har i dag behov for nye bygg i øverbygda til bruk for teknisk drift. De bygningene som i dag står på Vensmoen, er for små og i ferd med å ramle ned.



Bygningen har god restverdi med solid bygningsstruktur, og et godt potensiale for ombygging. Noen få bygningsdeler med TG 2, og bygningen samlet sett vurderes til TG 1.

Varmegarasjen på Vensmoen er påført betydelig fuktskader i deler av bygget og er ikke rettet opp. I tillegg er det setningsskader, påkjørsler som heller ikke er rettet opp. Flere skader innvendig på varmtvannstank og kjøkkenbenk som ikke er ordnet. Virksomhetsleder har hatt 2 henvendelser på kjøp av denne bygningen.

Åpengarasjen/sandlager Vensmoen er i dag et bygg som er usikkert og uegnet. Bygget luter til siden, ettersom bærepunkt er ute av fundament og det er skader på tak etter påkjørsel med tunge kjøretøy. Deler av bygget leies ut til carport for private, men det vil jeg betrakte som risikofyllt, ettersom bygningsstrukturen er så ustabil.

Foreslår Røkland rensestasjon ombygges til teknisk behov. Prekært behov, delfinansieres av midler avsatt til rivning (ca. 600'), i utbygningen av vann og avløpsnett i kommunen. Resten finansieres ved salg av Varmegarasjen og over investeringsbudsjettet (totalt ca. 800').

### *Brannstasjon*

---

For dagens brannstasjon foreligger det signaler på at bygningen kan vi risikere å måtte stenge av helsemessige grunner. Det er stor mengde råte, sopp og mugg i bygningen i tillegg til asbest.



Slik bygningen står i dag er det svært beskjeden restverdi på bygget. Mange bygningsdeler har TG 3 og bygget samlet sett vurderes bygningen til TG 2.

Foreslår at bygningen saneres for de bygningsdelene som er helsefarlige, og at brannstasjonen ombygges til en mer hensiktsmessig utforming. Samtidig vil en kunne tilpasse bygget til eksisterende terreng, slik at portene flyttes i østveggen og dermed en bedre innkjøring til bygget.

Ved renovering vil energiutgiftene være i fokus, slik at bygget vil renoveres etter passiv hus standard. Kommunen vil etter renovering sitte igjen med et bygg som er oppdatert og tilpasset dagens bruk.

Dersom bygget ikke blir ivaretatt inn kort tid, vil det med stor sikkerhet medføre stenging, og kommunen vil være uten brannstasjon.

### *Nerverkstedet*

---

Bygget er oppført i ca. 1975. Har vært brukt innen båtbyggerindustrien, og er et bygg som tilhører verftstomta. Den brukes i dag til lagring av maskiner og materiell(stoler og utstyr) som benyttes i kommunen.

Porten i sørenden er bygd igjen, og porten i nordenden er ødelagt og må repareres. Samtidig er det viktig å få avklart hva som skal gjøres med de maskiner som står der.

Store kostnader for å sette bygget i stand. Ny port, nye vinduer, reparasjon av taket, oppussing av fasade og tilpasninger innevendig.

Foreslår bygget ryddet og satt i stand og planlegges for lagring av diverse utstyr som kommunen har behov for å få lagret.

Alternativ lar kommunen dette bygget følge med Slipen, slik at de har lager til sin behov.

## Vedlegg 2

- Bygninger som foreslås avhendet.

### *Varmegarasjen Vensmoen*

---

Bygget er oppført i 1982, og brukes i dag til teknisk drift. Har begrenset restverdi. Vurderes til TG 2.



Garasjen er ikke egnet til dagens behov. Porten er for lav, garasjen for liten til de kjøretøy de bruker i dag. I tillegg har bygget en del lekkasjer som ikke er renoveret, og det er setningsskader og skader som skyldes påkjørsler. Brukes til lager av noe driftsutstyr som står på henger.

Bygningens beskjedne størrelse inviterer ikke til ombygging for å kunne dekke det manglende behovet for tekniske lokaler. Bygget foreslås solgt etter ombygging av Rensestasjonen på Røkland. Drifta flytter fra Varmegarasjen til rensestasjonen.

Inntektene ved salget foreslås brukt til sanering av åpengarasjen og til ombygging av renseanlegget.

Ved salget bør det vurderes at det utskiftes en tomt rundt bygget som anses å være nødvendig for kjøper. En dialog ved et salg er nødvendig.

### *Grisfjøset på Vensmoen*

---

Bygningen er reist og innredet som grisefjøs. Saltdal kommune kan ikke nyttiggjøre seg dette bygget, da det er bygd og innredet som fjøs, og ombygging vil være uakseptable store kostnader. Svært begrenset restverdi. Bygningen gir jeg TG 2, selv om enkelte bygningsdeler har TG 3.



I dag betaler kommunen forsikring og strøm til bygget, som så viderefaktureres til leietakerne.

Dette bygget foreslås avhendet til en symbolsk sum, da restverdien på denne bygningen er lik null.

Leietakerne har allerede gitt positivt signal til overtagelse av bygningen, men ønsker ikke å være knyttet til noen andel av eiendommen.

Ettersom leietaker er en ideologisk organisasjon, vil det være mest riktig å gjøre denne avhendingen uten tomteareal, men heller opprette en festeavtale som gjelder så lenge klubben eksisterer.

Ved eventuell opphør av klubben vil kommunen fortsatt sitte med tomtearealet, og bygget vil kunne saneres.

### *Vensmoen Idrettsanlegg – Tiurveien 31*

---

Bygningen er oppført i forbindelse med etableringen av fotballbanen på Vensmoen i slutten av 1970-tallet. Fortsatt god restverdi på bygningen, da den er lite forfalt og lite slitasje. Bygningen vurderes til TG 1.



Bygningen står i dag i sørenden av fotballbanen på Vensmoen. Den inneholder garderober med dusj og toaletter. I tillegg er det HC-toalett og dommergarderobe i den vestlige enden. Den er kun sporadisk benyttet de siste årene. Dette er en bygning det ikke er hensiktsmessig å ombygge til kommunal formål.

Derimot står den godt plassert for å kunne benyttes til omklledning og garderobe for den aktiviteten som er på fotballbanen. Foreslår derfor bygningen avhendes til IL Vinger. Når det gjelder tomtespørsmålet anser jeg det mest tjenlig for begge parter Festetomt.

### *Fløyveien 22 – Vensmoen*

---

Bygningen er oppført i 1975. Dette er dessverre et godt eksempel der vedlikeholdet har stoppet opp. De øvrige paviljongene er tatt hånd om og har en betydelig bedre framtreten.



Bygningen er utsatt for alvorlige vannskader gjennom taktekke. Disse vannskadene er ikke renovert og bygningen står nå og samler mugg og sopp. Enhver inngripen betinger at bygget strippes ned til bærende bygningsstruktur. Alt innvendig må saneres og renses for soppspor.

I tillegg begynner også fasaden å merke stort forfall. Kledning og vinduer er modne for utskiftninger.

Dette er et bygg som ved en helhetsvurdering, og som konsekvens av de store følgeskadene bygget har pådratt seg, vil jeg karakterisere bygget til TG 3, ettersom det er få bygningsdeler som har TG 1.

Foreslår bygget avhendes til entreprenør/eiendomsutvikler som ønsker å bygge om bygningen. Foretar de nødvendige omreguleringene i henhold til de behov som påkreves for ferdig utviklet bygningsarealet.

Dersom salg ikke fører fram bør bygningen saneres. Tomta frigjøres til parkanlegg.

### *Slipen – Verftstomta Rognan*

---

Bygningen er oppført ca. 1972 som verftsbygg, noe som var bygningens funksjon fram til 2008. Bygningen har begrenset restverdi, men bra potensiale for utvikling til annet formål. Bygget har en del bygningsdeler med TG 3 og TG2. Vurderer bygget i sin helhet til TG 2.



Etter at skipsindustrien forlot bygget har det siden 2010 vært brukt til kulturelle formål og fått navnet Slipen Scene. Denne har etter hvert skaffet seg et svært godt renommé langt utenfor Saltdal. Et betydelig antall frivillige har gjennom dugnadsinnsats bidratt til å løfte Slipen Scene fram til det den er i dag, dette er svært prisverdig og et eksempel til etterfølgelse.

Saltdal kommune har bidratt med midler til nødvendige investeringer for å ta bygningen i bruk til kulturformål. Saker vedrørende utvikling av Slipen Scene har ved flere anledninger vært behandlet av både formannskap og kommunestyre. I 2011 ble det opprettet en arbeidsgruppe, etter vedtak i formannskap i sak 36/10. Denne arbeidsgruppa la fram et forstudie angående utvikling av Slipen fra skipshall til kulturlokaler, der det også inngår en mulighetsstudie fra Hillcon AS vedrørende Slipen Scene. Dette utløste senere et «prosjekt Slipen Scene», som gikk over et helt år (01.04.13-01.04.14). Det foreligger en sluttrapport fra dette prosjektet.

I rapporten er det pekt på to alternative løsninger for videre utvikling av Slipen Scene. Alternativ 1 omfatter en vesentlig utbygging, der Slipen Scene skal være kommunens kulturelle kraftsentrum med samling av alt av kulturaktiviteter og administrasjon/næring knyttet til kultur. Alternativ 2 er Slipen Scene uten tilbygg, men allikevel betydelige investeringer. Dette alternativet vil være et flerbrukshus for kultur med de arealbegrensninger som ligger i dagens bygning. Rapporten påpeker videre at dersom man ikke velger å gå for en vesentlig investering ved Slipen Scene vil det være stor fare for at bygningen etter hvert vil miste sin funksjon. Dette på grunn av bygningsmessige utfordringer, driftskostnader og slitasje på dugnadsapparat.

Alle slike prosjekter er sårbare i utviklingsfasen, og spesielt dersom denne dras ut i tid. Ikke minst vil dette gjelde frivillig arbeid knyttet til Slipen Scene. Det er derfor viktig at prosjektet nå sikres videre framdrift som leder fram til en beslutning på den videre utvikling av Slipen Scene. Dette arbeidet bør forseres.

## Vedlegg 3

- **Bygninger som foreslås sanert.**

De tre førstnevnte bygningene er i reguleringsbestemmelsene pkt. 2 «Områder for offentlig formål, O1 – O5» for arealplanen for Vensmoen(planID 1996002), regulert til offentlig formål.

### *Åpengarasjen/sandlager – Vensmoen*

---

Bygningen er fra ca. 1915. Bygningen har ikke hatt særlig vedlikehold opp gjennom årene. Det er lagt et saltak som går over hele konstruksjonen på 1990-tallet.



I dag er det flere opplagringspunkter som ikke står på fundamentet, og i tillegg er det flere som er råttne. Taket og nordlige enden er påført betydelig skader grunnet påkjøring av kjøretøy, noe som har gjort at bygget i dag luter sørover. Så bæringen er stekt svekket og ustabil. TG 3.

Bygget brukes i dag til sandlager, materiallager for Knaggen og utleid noen parkeringsplasser til private og virksomheter på Vensmoen.

Konstruksjonen har i dag ingen restverdi og av sikkerhetsmessige grunner bør bygget saneres snarest. Anbefaler bygget saneres umiddelbart etter en eventuell ombygging av Rensestasjonen på Røkland. Tomten renskes, planeres og det asfalteres for parkeringsareal, eller fristilles til parkareal.

### *Rytterstua – Vensmoen*

---

Bygningen er oppført ca. 1915. Den er bygd som et vognskjul for den drifta som den gang var på Vensmoen. I ettertid er Rytterstua blitt isolert og innredet med kontor, kjøkkenkrok, toalett og garderobe i vestlige del. Bygningen tilhørte vedproduksjonen på Knaggen.



Det var årlig problemer med vanntilførselen til bygget, ettersom det frøs hver vinter. I tillegg er bygget anlagt svært lavt i terrenget, og gulvet innvendig er lavere enn veien som passerer 1,5 meter på nordsiden. Svillstokk og nedre del av kledningen er oppråtnet. Har de siste årene stått ubrukt. Vurderer bygget til TG 3.

Bygningen har ingen restverdi og anser at bygningen bør saneres. Tomta fristilles til parkareal.

### *Stall – Vensmoen*

---

Bygningen er oppført ca. 1915. Er et av flere gårdsbygninger som er på Vensmoen. Fjøset leies i dag ut til et lokalt foretak, mens låven brukes og disponeres av Knaggen.



Den har beskjeden restverdi. Vurderer bygningen til TG 2.

Veggen i øst begynner å slå kul, noe som tyder på at svillstokken sannsynligvis er begynt å råtne. Taket har flere løse takstein og takstein som mangler. Taktroet begynner å ta skade av lekkasjene i taket.

Vurderer bygningen i såpass uegnet til kommunalt formål og lite potensiale for ombygging, at bygningen foreslås sanert.

Foreslår leietaker sies opp og tilbys andre lokaler for deretter å sanere bygningen.

Tomta kan ses i sammenheng med tomta for Rytterstua, foreslår tomta fristilles til parkareal.

### *Smia – Rognan*

---

Bygningen ble oppført i 1958. Sist vært brukt til musikklokaler/kulturtilbud til ungdom. Ligger like ved innfartsveien til Rognan sentrum. Eiendommen mangler ordnet avkjørsel. Eksisterende avkjørsel ligger delvis over annen parts eiendom.



Bygningen har beskjeden restverdi, med TG 2, og i tillegg har kommunen en del kommunaltekniske anlegg her.

Ettersom det ikke foreligger ordnede forhold til avkjørsel og kommunen har egne interesser på eiendommen foreslås «Smia» sanert, og eiendommen forbeholdes kommunalteknisk formål.

### *Henrik Braseths vei – Rognan*

---

Bygningene er oppført ca. 1930 – 1940. Bygningene har ingen restverdi og har TG 3.

Bolighus som ble oppkjøpt i forbindelse med etablering av kommunaltekniske installasjoner på eiendommen. Har siden den gang stått uten tilsyn og er svært kraftig forfalt. Utgjør en fare for publikum slik den står i dag. Barn og dyr kan ta seg inn i bygningen som har mange knuste ruter.



Bygningen saneres snarest.

Eiendommen forbeholdes kommunaltekniske formål.

### *Langsvadgården(bolighus) – verftstomta Rognan*

---

Dette er et gammelt bolighus som står på det som er regulert til industriformål. Bygningen er oppført ca. 1950. Stått tomt i mange år. Fulgte med i forbindelse med overtagelsen av Slipen. Bygget har svært solid fundament, men bygget for øvrig er rasert/ødelagt innvendig. Mange bygningsdeler med TG 2 og TG 3. Vurdering av bygningen settes til TG 3.

Dersom eiendommen/tomta skal brukes til boligformål, må den omreguleres. Beliggenheten er ikke gunstig i forhold til den aktiviteten som området er planlagt for og foreslår derfor bygningen sanert.

Dette er i tillegg et bygg som ønskes som øvingsobjekt for Indre Salten Brann.

Tomtearealet beholdes til industriformål.

## Vedlegg 4

- **Bygninger som skal finansieres på alternativt budsjett.**

Dette er bygninger som ikke skal ligge under bygningsavdelingens portefølje, da det er sterke begrensninger for tiltakene og bruken av byggene.

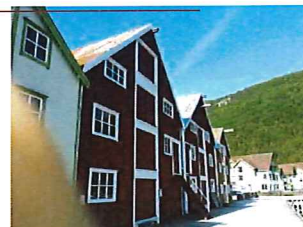
### *Bryggene – Rognan*

---

Kulsethbrygga, Næstbybrygga, Olsenbrygga og Samvirkelagsbrygga er bygninger av kulturhistorisk karakter fra ca. 1920.

Bygningene skal finansieres av statlige/fylkeskommunale kulturmidler og leie for bruk av bygningen.

Bygningene bør ligge under ansvarsområde for kultur og oppvekst.



### *Dragesaga – Rognan*

---

Bygget er fra ca. 1950. Renoveres av midler som er tildelt over fylkeskommunale midler. Dette er også et bygg som ikke skal ligge under bygningsavdelingen portefølje.

Saga skal ligge under ansvarsområde for kultur og oppvekst.



### *Liengnaustet – Rognan*

---

Bygget er fra ca. 1950. Har i 2014 mottatt fylkeskommunale midler for å vedlikeholde bygget.

Dette er også et bygg som ikke skal ligge under bygningsavdelingen portefølje. Finansieres av kulturmidler og leie for brukerne av bygget.



### *Brannstasjonen – Vensmoen*

---

Det bærer på samme historien som Stabburet. Dette bygget er bevart med det utstyret som den gang ble brukt, og den gamle brannbilen står der ennå. Bør inn på alternativt budsjett.

Denne bygningen er i reguleringsbestemmelsene pkt. 2 «Områder



for offentlig formål, O1 – O5» for arealplanen for Vensmoen(planID 1996002), regulert til offentlig formål.

Dersom det ikke er ønske om alternativ finansiering, vurderes bygget sanert, da det ikke er funksjonelt til annen drift.

### *Stabburet – Vensmoen*

---

Bygningen er oppført ca. 1915. Også for dette bygget er det knyttet mye historie. Bygget må tas hand om snarest. Det er flere bygningsdeler som har TG 3, og får dette utvikle seg vil det ikke være annet alternativ enn sanering av bygningen.



Arealplan for Vensmoen(planID 1996002) under punkt 3, har bestemmelser i henhold til fasaden på bygningen. Så dersom dette bygget skal ivaretas, må renoveringen rette seg etter disse planbestemmelsene.

Dersom dette bygget ikke kan finansieres av statlige/fylkeskommunale kulturmidler, foreslår bygget avhendet eller sanert.

## Vedlegg 5

- **ROS-analyse**

- utklipp av ROS-analyse, foretatt av arbeidsgruppe 2014.

### Hendelse nr. 1: Langvarig bortfall av strømforsyning

#### Beskrivelse av hendelse:

##### Strømrubd i deler av kommunen:

Reservetilførsel vurderes av Dragefossen

Sommer: *Bortfall av strøm under 12 timer* – ivaretas av den enkelte byggeier. Grad om omfang avhenger av hvor – på Rognan blir det mer omfattende enn ute på en grend.

*Bortfall av strøm over 12 timer* – kriseledelse vurderer saken i fht. Viktige funksjoner knyttet til infrastruktur.

Vinter: *Bortfall av strøm under 12 timer* forventes ivaretatt av den enkelte byggeier. Kriseledelse aktiviseres ved behov for ekstra tiltak i forhold til spesielle behov.

Grad om omfang avhenger av hvor – på Rognan blir det mer omfattende enn ute på en grend.

*Bortfall av strøm over 12 timer* – Kriseledelse vurderer om det er nødvendig med særskilte tiltak for beboere i området, evt. evakuering, bistand fra Sivilforsvaret.

##### Strømrubd på hovedtilførselen:

Reservetilførsel og kapasitet på reservetilførsel avklares av Dragefossen

Sommer: *Strømrubd over 6 timer* – Kriseledelsen vurderer behov for særtiltak - viktig infrastruktur.

Vinter: *Strømrubd over 2 timer* – Kriseledelsen vurderer behov for særtiltak der det kan være fare for liv og helse, evt. alternativ oppvarming, evakuering. Tiltak igangsettes for lyskilder, aggregat, og levende lys. Særlig overvåking i forhold til brannfare.

*Energi- og nettselskapet involveres i disse diskusjonene.*

#### Årsak til hendelsen:

##### Utenfor kommunegrenser:

Dragefossen avklarer med opphavet til strømrubdet om årsak (feil på nett, ekstremvær, ising på linjer, skred mv.), omfang og antatt varighet

##### Innenfor kommunegrenser:

Dragefossen avklarer årsak (Ekstremvær, ising på linjene, skredutsatt nett... teknisk svikt på linje eller transformator, kvalitet på reservelinjer...), omfang og antatt varighet.

**Konsekvensbeskrivelse:**

- Ved klimaendringer, større grad av ekstremvær vil framtidig risiko være mer sannsynlig med dagens strømforsyningsnett.
- Ved langvarig strømbrudd, vil alle tjenesteområder bli berørt og involvert, særlig på vinterhalvåret Helse og omsorgssektoren vil få en sentral rolle da deres brukere er de svakeste i samfunnet.
- Hendelsen kan få konsekvenser for kritiske samfunnsfunksjoner eller kritisk infrastruktur da mange inngangsdører, butikker, bensinstasjoner, brannalarmer mv. kan være avhengig av strøm. Alternative løsninger må legges inn i forebyggede beredskap.
- Bortfall av strøm vil ha store konsekvenser for kommunal tjenesteproduksjon. Alt av IKT og telefoni går på strøm. Kommunalkommunikasjon vil bli kraftig redusert. Viktige helsetjenester blir også redusert og må suppleres med alternative løsninger. Ved langvarig bortfall av strøm uansett årstid, bør det være behov for befolkningsvarsling for at de kan ta sine forholdsregler og få oversikt over behov som må evt. meldes til kriseledelsen. På vinterstid vil det i tillegg være stor sannsynlighet for at det må foretas evakuering. Det må også vurderes mulighet for tilgang til nødstrøm og alternativ oppvarming.

**Sannsynlighets- /frekvensbeskrivelse: (Tenke både historisk og vurder fremtiden!)**

- Framtidig risiko eks. klimaendringer, vil kunne påvirke sannsynligheten for at hendelsen skal inntreffe.

*Dette må drøftes nærmere i samråd med Dragefossen – både risiko og status for reservestrom også for utkantene.*

**Eksisterende tiltak (forebyggende eller beredskap):**

Dragefossen har beredskapsplan for sin drift i forhold til strømforsyning. Vi må avgjøre en del prioriteringer i forhold til kanalisering i tilfeller at strømtilgangen er svært begrenset.

Vi må også få oversikt over eksisterende ressurser og behov for supplering enten ved anskaffelse eller rekvirering.

*(Plan for prioriteringer ved strømbrudd, aggregater, reservelinjer osv.)*

## Konsekvens- /risikovurdering: Langvarig strømbrudd

### Konsekvensvurdering:

| Områder                             | Ufarlig                                                        | En viss fare                                                                                          | Farlig                                            | Kritisk                                                                                   | Katastrofal                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Liv og helse</b>                 | Ingen personskader                                             | Få og små personskader                                                                                | Få men alvorlige personskader                     | Opp til ... døde<br>Opp til ... alvorlig skadd<br>Opp til ... evakuerte                   | Over ... døde<br>Over ... alvorlig skadd<br>Over ... evakuerte   |
| <b>Miljø</b>                        | Ingen miljøskade                                               | Mindre miljøskade                                                                                     | Alvorlige skader på miljøet                       | Omfattende skader på miljøet                                                              | Svært alvorlige og langvarige skader på miljøet                  |
| <b>Materielle verdier</b>           | Skader opp til kr ...                                          | Skader opp til kr ...                                                                                 | Skader opp til kr ...                             | Skader opp til kr ...                                                                     | Skader opp til kr ...                                            |
| <b>Kommunal tjeneste-produksjon</b> | Kun mindre forstyrrelser/ forsinkelser i tjeneste-produksjonen | Tjenesten settes midlertidig ut av drift. Kan føre til skader dersom det ikke finnes back-up rutiner. | Tjenesten stanses i flere døgn (mer enn 24 timer) | Tjenesten settes ut av drift for lengre tid. Andre avhengige tjenester rammes midlertidig | Hoved- og avhengige andre tjenester settes permanent ut av drift |

### Sannsynlighetsvurdering:

| Lite sannsynlig | Mindre sannsynlig | Sannsynlig | Meget sannsynlig | Svært sannsynlig |
|-----------------|-------------------|------------|------------------|------------------|
| 100 år >        | 50 – 100 år       | 10 – 50 år | 1-9 år           | X<1 år           |

### Risikomatrise:

| Områder                  | Ufarlig | En viss fare | Farlig | Kritisk | Katastrofal |
|--------------------------|---------|--------------|--------|---------|-------------|
| <b>Svært sannsynlig</b>  |         |              |        |         |             |
| <b>Meget sannsynlig</b>  |         |              |        |         |             |
| <b>Sannsynlig</b>        |         |              |        | X       |             |
| <b>Mindre sannsynlig</b> |         |              |        |         |             |
| <b>Lite sannsynlig</b>   |         |              |        |         |             |