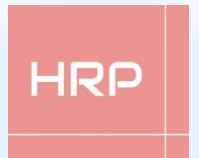


RAPPORT 14/2021
UTREDNING OG ANALYSE



FORELØPIG RAPPORT 1. JUNI 2021

ØRLAND KOMMUNE

KARTLEGGING AV BYGNINGSMASSEN

TEKNISK TILSTAND OG UTBEDRINGSBEHOV,
TILPASNINGSDYKTIGHET OG FUNKSJONELL EGNETHET

ØRLAND KOMMUNE

JUNI 2021

FORELØPIG

TITTEL	ØRLAND KOMMUNE – KARTLEGGING AV EIENDOMSMASSEN
OPPDRAUGSGIVER	ØRLAND KOMMUNE
RAPPORTTYPE	FORELØPIG RAPPORT
UTARBEIDET AV	AMIN HADDADI, MICHAEL MADSEN OG KATRINE LØBERSLI SØRSTRØM
KVALITETSSIKRET AV	BJØRN FREDRIK KRISTIANSEN
PROSJEKTTYPE	UTREDNING
FORSIDE:	HRP

HRP AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

SAMMENDRAG

Formål

Formålet med arbeidet er å gi et overordnet bilde av den tekniske tilstanden og det tekniske utbedringsbehovet til bygningsmassen. Dette som underlag for prioritering og mer detaljerte planer. Formålet er også å kartlegge bygningsmassens tilpasningsdyktighet og funksjonelle egnethet. Dette, sammen med bygningsmassens tekniske utbedringsbehov, er viktig i videre arbeid med langsiktige utviklingsplaner for bygningsmassen.

TEKNISK TILSTAND OG UTBEDRINGSBEHOV

Metode og gjennomføring

For å kunne arbeide raskt og kostnadseffektivt er arbeidet gjennomført i samarbeid mellom HRP og oppdragsgivers egne medarbeidere. Det er samlet informasjon om bygningsmassen og bygningsmassens tilstand fra oppdragsgivers systemer og fra personell med inngående kjennskap til bygningene.

Kartlegging og registrering er gjort på et detaljeringsnivå som passer for porteføljestyling og overordnet vurdering av enkeltbygg. Vurderingene av tilstand er basert på prinsippene i NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring. Fastsetting av tilstandsgrad er et viktig element i vurderingene. Tilstandsgrad er i NS3424 definert som: «Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået».

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG) der TG 0 er best og TG 3 er dårligst:

- TG 0: Meget god tilstand
- TG 1: Tilfredsstillende tilstand
- TG 2: Utilfredsstillende tilstand
- TG 3: Dårlig tilstand

Teknisk utbedringsbehov vil her si den økonomiske innsatsen som kreves for å heve den tekniske tilstanden til definert ambisjonsnivå. I denne rapporten er det tatt utgangspunkt i at bygningskomponentene skal ha en god/tilfredsstillende teknisk tilstand tilsvarende tilstandsgrad 1 i henhold til NS3424. Det innebærer at bygningskomponenter som avviker negativt fra ambisjonsnivået, dvs. er angitt med tilstandsgrad dårligere enn ambisjonsnivået, har behov for utbedring.

Resultater

Resultatene fra kartleggingen av Ørland kommunes bygningsmasse viser en samlet vektet teknisk tilstandsgrad på 1,36. Dette er marginalt dårligere enn landsgjennomsnittet for kommunene, som er på 1,3 ifølge *Tilstandsbarometeret-2014*. Følgelig er også Ørland kommunes behov for utbedring, som er anslått til ca. 721 MNOK tilsvarende 5 500 kr/m², noe høyere enn landsgjennomsnittet som er ca. 4 500 kr/m². Behovet for utbedring kan deles i to grupper:

- Ca. 249 MNOK – Tiltak som bør gjennomføres relativt raskt (innen 3-5 år)
- Ca. 472 MNOK – Tiltak som kan legges inn i vedlikeholdsplanen og tas over ca. 10 år

Anbefalinger

Det anbefales at Ørland kommune etablerer:

- Overordnede målsettinger for eiendomsmassen og eiendomsvirksomheten i en eiendomsstrategi
- En overordnet plan for bruk av bygningsmassen med ambisjon om redusert bruk av arealer
- En vedlikeholdsstrategi basert på ambisjonen om arealvektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,1.

- En planlagt opptrapping av vedlikeholdsbevilgningene til 26 MNOK, tilsvarende ca. 200 kr/m² pr år. Dette kan eventuelt finansieres ved å holde bevilgningene på samme nivå som dagens, men redusere eiendomsmassen gjennom systematisk avhending og arealeffektivisering.

TILPASNINGSDYKTIGHET

Metode

Samme kartleggingsprinsipper som for teknisk tilstand er benyttet. Hovedkomponentene som kartlegges og måles er indikatorer for bygningenes strukturelle egenskaper. Disse komponentene måler i hvilken grad bygningens strukturelle egenskaper tillater endringer i planløsning, endring av funksjon i arealene, samt arealøkning gjennom påbygg eller tilbygg. Slik kan man identifisere muligheten for å tilpasse bygningens arealer til funksjonen som har sine aktiviteter i bygget.

Resultater

Dette temaet er under arbeid og vil bli implementert i ny revisjon av rapporten. Kartleggingen av bygningsmassen er gjennomført, men dataene er ikke ferdig bearbeidet og analysert.

FUNKSJONELL EGNETHET

Metode

For kartlegging av funksjonell egnethet i skoler og barnehager, er det benyttet kartleggingsskjema. Det ble avholdt egne workshops for hhv. rektorer og barnehagestyrere.

Skjemaene er ulike for skole og barnehage, ettersom kartleggingen skal måle egnetheten av byggets arealer for den spesifikke funksjonen som drives i bygget i dag.

Målet med kartleggingen er å skaffe et objektivt bilde av egnetheten til bygningene, samt behovet for funksjonelle tilpasninger.

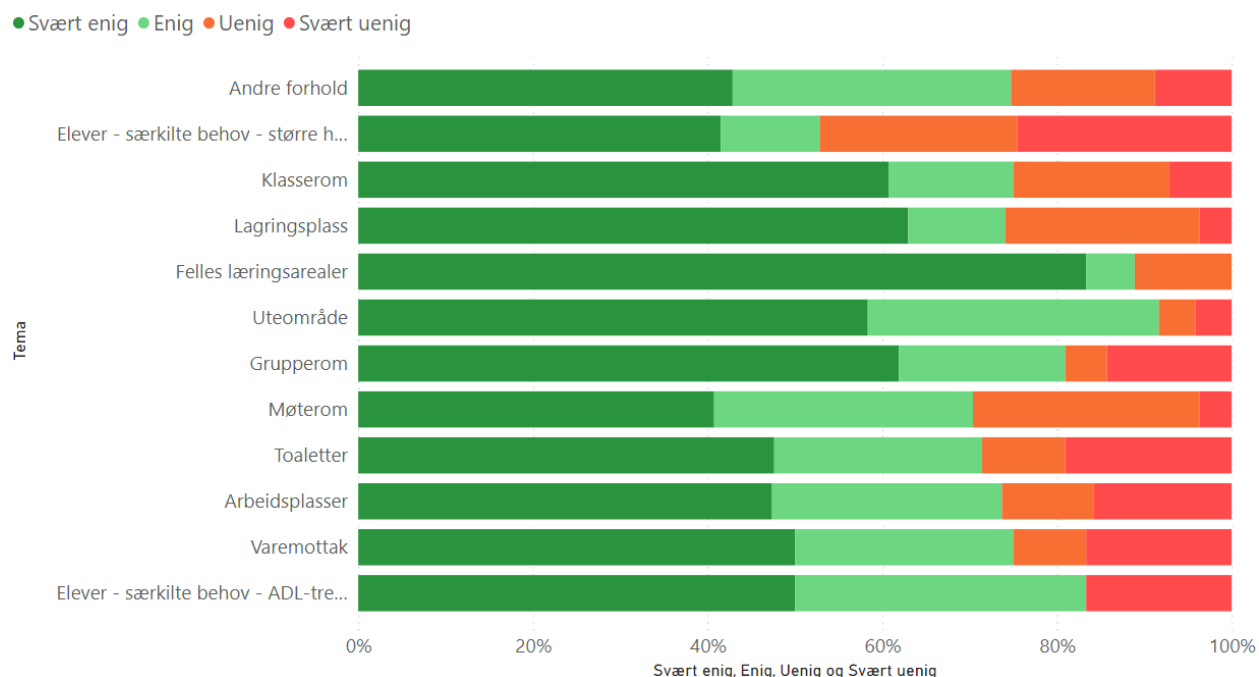
For beskrivelse av helsebyggenes egnethet vil det tas utgangspunkt i tidligere utredninger.

Øvrige bygningstyper er ikke kartlagt for funksjonell egnethet.

Resultater

Kommunens skolebygg

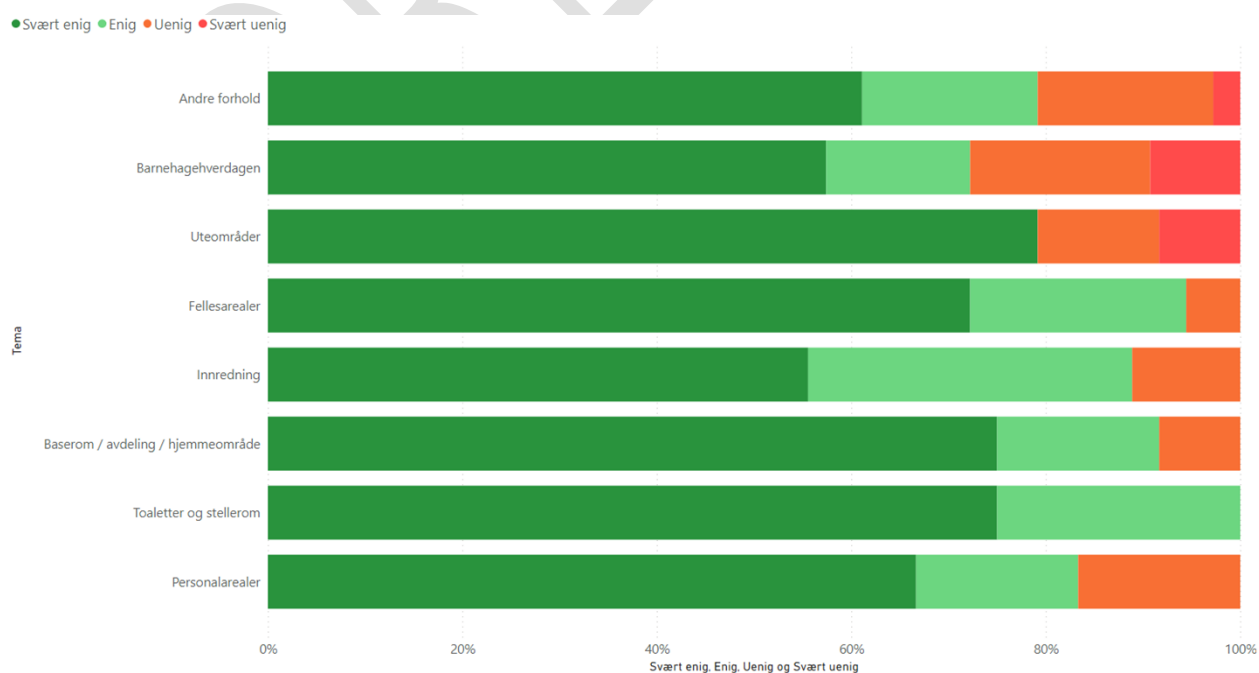
Resultat av egnethetskartlegging for kommunens skoler, for alle skolene samlet, er gitt i figuren under.



Samlet sett viser kartleggingen av skolene at bygningsmassen er godt egnet for formålet. Likevel er det en betydelig andel av temaene som har et forbedringspotensial.

Kommunens barnehagebygg

Resultat av egnethetskartlegging for kommunale barnehager, for alle barnehagene samlet, er gitt i figuren under.



Samlet sett viser kartleggingen at barnehagene i all hovedsak er godt egnet for formålet. Likevel er det enkelte av temaene som kan ha et forbedringspotensial.

Kommunens helsebygg

HRP har fått tilgang på mange rapporter som omhandler kommunens helsebygg og fremtidige behov innen helsesektoren. HRP vil gå gjennom mottatt underlag og innarbeide funn mht. bygningsmassens egnethet i neste versjon av denne rapporten.

FORELØP

INNHALDSFORTEGNELSE

SAMMENDRAG	II
1. INNLEDNING	1
2. TEKNISK TILSTAND OG UTBEDRINGSBEHOV	2
2.1 METODE	2
2.2 RESULTATER	4
3. TILPASNINGSDYKTIGHET	10
3.1 METODE	10
3.2 RESULTATER	10
4. FUNKSJONELL EGNETHET	11
4.1 METODE	11
4.2 RESULTATER	11
5. ANBEFALINGER FOR VIDERE ARBEID	18
5.1 EIENDOMSSTRATEGI	18
5.2 FORVALTNINGS- OG UTVIKLINGSPLAN	20
VEDLEGG	21

LISTE OVER FIGURER

FIGUR 1 RESULTAT AV EGNETHETSKARTLEGGING FOR KOMMUNENS SKOLER – ALLE SKOLENE SAMLET	12
FIGUR 2 RESULTAT AV EGNETHETSKARTLEGGING FOR KOMMUNENS SKOLER - FORDELT PÅ SKOLER	13
FIGUR 3 RESULTAT AV EGNETHETSKARTLEGGING FOR KOMMUNALE BARNEHAGER – ALLE BARNEHAGENE SAMLET	15
FIGUR 4 RESULTAT AV EGNETHETSKARTLEGGING FOR KOMMUNALE BARNEHAGER - FORDELT PÅ BARNEHAGER	16

1. INNLEDNING

Dette er en foreløpig versjon av rapporten som skal benyttes som underlag til kommunestyresak for behandling i juni. Den endelige versjonen av rapporten vil foreligge mot slutten av juni 2021.

På oppdrag for Ørland kommune (kommunen) har HR Prosjekt AS (HRP) bistått kommunen i kartlegging kommunens bygningsmasse.

BAKGRUNN OG FORMÅL

Etter sammenslåingen til nye Ørland kommune er det behov for å etablere en oversikt over bygningsmassen i den nye kommunen og presentere en status for bygningene kommunen benytter i sin tjenesteyting.

Formålet er å gi et overordnet bilde av den tekniske tilstanden og det tekniske utbedringsbehovet til bygningsmassen som underlag for prioritering og mer detaljerte planer. Det tekniske utbedringsbehovet er blant annet en viktig del av videre arbeid med langsiktige utviklingsplaner for bygningsmassen.

Formålet er videre å gi et bilde av bygningsmassens tilpasningsdyktighet og funksjonelle egnethet, som også er viktige parameter i den langsiktige planleggingen.

Det har også vært en målsetting å overføre kompetanse innen tilstandsvurdering til kommunens egne medarbeidere.

GJENNOMFØRING

Tilstandsvurderingene er foretatt i samarbeid mellom HRP og kommunens medarbeidere som kjenner bygningsmassen. I arbeidsmøter med deltakelse fra kommunens driftspersonell og HRP er metodikken og matrisen med beskrivelse av tilstandsgrader for hver bygningsdel gjennomgått i detalj. Deretter har kommunens egne nøkkelpersoner foretatt de bygningsmessige tilstandsvurderingene og fastsatt tilstandsgrader. HRP har svart på henvendelser og stilt kontrollspørsmål for å sikre enhetlig bruk av metodikken. HRP har gjennomført analyser og beregninger på bakgrunn av tilstandsvurderingene kommunens nøkkelpersoner har fastsatt.

Tilsvarende har kommunens eget personell bidratt i kartlegging av bygningsmassens tilpasningsdyktighet og funksjonelle egnethet. Det er kun skoler og barnehager som er kartlagt for funksjonell egnethet. Rapporten omhandler også funksjonell egnethet i helsebygg, men dette er basert på tidligere utredninger.

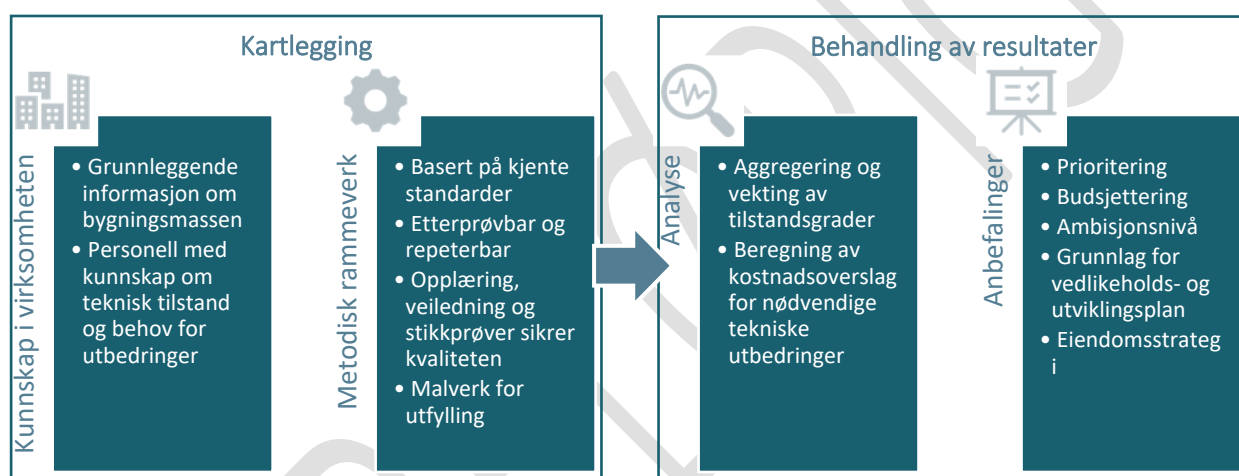
Rapporten er strukturert i henhold til de tre hovedtemaene: Teknisk tilstand og utbedringsbehov, tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet.

2. TEKNISK TILSTAND OG UTBEDRINGSBEHOV

2.1 METODE

Metodikken i dette oppdraget er basert på metodikken som storkommunesamarbeidet i KS benytter. Dette gir gode muligheter til sammenligning og erfaringsutveksling. Tilsvarende metodikk er blant annet benyttet ved etablering av Forsvarsbygg, helseforetakene, Avinor, Oslo kommunes eiendomsforetak og flere kommunale og fylkeskommunale eiendomsforetak. I disse tilfellene ble tilstandsvurderingene benyttet for å fastsette teknisk verdi som grunnlag for åpningsbalansene, samt å estimere behov for utbedringer og fremtidig behov for ressurser til planmessig forvaltning, drift og vedlikehold.

ARBEIDSPROSESSEN



For å kunne arbeide raskt og kostnadseffektivt er kartleggingen utført i samarbeid mellom HRP og oppdragsgivers egne medarbeidere. Det er samlet informasjon om bygningsmassen og bygningsmassens tilstand fra oppdragsgivers systemer og fra personell med inngående kjennskap til bygningene.

Kartleggingen og registreringen er gjort på et detaljeringsnivå som passer for porteføljestyling og som en overordnet vurdering av enkeltbygg. Det er et særskilt poeng at informasjonen kan presenteres på en måte som kommuniserer med brukerne av bygningene og beslutningstakere i og utenfor eiendomsorganisasjonen.

VURDERING AV TEKNISK TILSTAND

Vurderingene av tilstand er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring. Fastsetting av tilstandsgrad er et viktig element i vurderingene. Tilstandsgrad er i standarden definert som: «Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået».

NS 3424 opererer med 4 tilstandsgrader (TG) hvor TG 0 er best og TG 3 er dårligst.

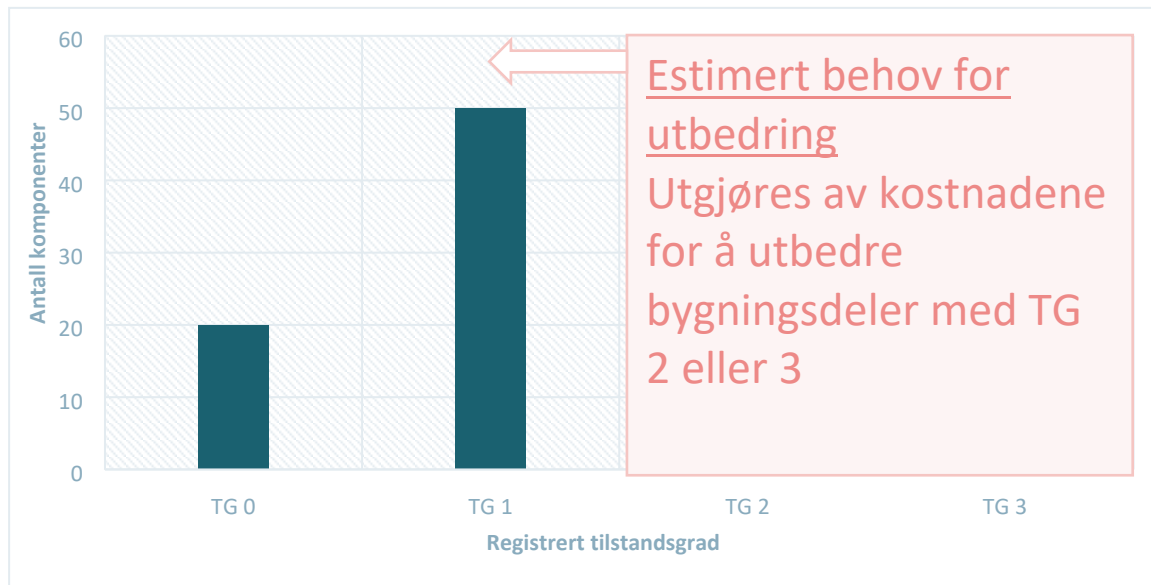
- TG 0: Meget god tilstand
- TG 1: Tilfredsstillende tilstand
- TG 2: Utilfredsstillende tilstand
- TG 3: Dårlig tilstand

Kartleggingen er overordnet og består av angivelse av tilstandsgrader på 20 bygningsdeler inndelt i henhold til NS 3451 Bygningsdelstabellen. På denne måten kan vanlige kalkulasjonsverktøy og -metoder benyttes til å beregne det økonomiske gapet mellom registrert tilstand og ambisjonsnivået.

For at flere personer skal kunne fastsette tilstandsgrad ut fra samme referansenivå er det utarbeidet hjelpemateriell med beskrivende eksempler for hver tilstandsgrad for hver av de 20 bygningsdelene som kartlegges.

ESTIMERING AV BEHOV FOR UTBEDRING

Utbedringsbehov vil her si den økonomiske innsatsen som kreves for å heve den tekniske tilstanden til definert ambisjonsnivå.



Nasjonale kartlegginger og de fleste porteføljekartlegginger tilsvarende denne rapporten tar utgangspunkt i at bygningskomponenter skal ha en god/tilfredsstillende teknisk tilstand tilsvarende tilstandsgrad 1 i henhold til NS3424. Det innebærer at bygningskomponenter som er angitt med tilstandsgrad dårligere enn ambisjonsnivået, har et behov for utbedring. Kostnaden vil være høyere jo dårligere tilstanden er, dvs. høyere for tilstandsgrad 3 enn 2, på grunn av større behov for utskifting og/eller ekstraordinært vedlikehold. Kostnadene for utbedring vurderes ut fra hva vedlikehold eller utskifting normalt vil omfatte, og med erfaringspriser for dette.

Beregningen av utbedringsbehovet for utbedringer tar utgangspunkt i nybyggpriser for de ulike bygningstypene og bygningsdelene. Det foretas vurderinger som tar hensyn til bygningstype i kombinasjon med tekniske tilstandsgrader og omfang av utskifting. En slik aggregering betyr at det kan være store variasjoner i tilstand på komponenter i en bygning, og mellom bygninger i en portefølje.

Estimert behov for utbedring beregnes som prosjektkostnader iht. NS 3453 Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt, altså alle kostnader, inklusiv mva., men unntatt kostnader til opparbeidelse av tomt.

USIKKERHET

Usikkerheten i total kostnader for utbedringer knytter seg hovedsakelig til enten usikkerheten i beregningen av hver enkelt kostnadspost og usikkerhet knyttet til hendelser som kan påvirke prosjektkostnader. Hendelsesusikkerhet må håndteres gjennom usikkerhetsanalyser og usikkerhetsvurderinger i hvert enkelt oppgraderingsprosjekt. Varierende markedspriser er et eksempel på dette.

Metodikken som er lagt til grunn for estimering av kostnader (et overordnet nivå), innebærer at det knytter seg en viss usikkerhet til resultatene for hver enkelt bygning. Ved vurdering av hele porteføljen vil imidlertid usikkerheten bli redusert fordi avvik med «ulike fortegn» vil utjevne hverandre. Dette gir kostnadsestimater på porteføljenivå som ansees å ha en risiko innenfor akseptnivå for bygningsmassen som helhet («store talls lov»). Porteføljeteori, og statiske simuleringer fra kartlegginger av denne typen, viser at kartlegginger med flere enn 35 objekter gir en usikkerhet på mindre enn +/- 15 prosent. Metodikken er derfor godt egnet for hele porteføljen og for bygningsmassen innenfor hvert av programområdene.

AVGRENSNING: ESTIMERT BEHOV FOR UTBEDRING

Det er ikke vurdert om det er totaløkonomisk gunstig å gjennomføre utbedringene. Det er for eksempel ikke tatt hensyn til om enkelte bygninger er i så dårlig stand at de heller bør rives/avhendes, eller om utbedring bør ses i sammenheng med behov for ombygginger og tilrettelegging for mer hensiktsmessig bruk.

2.2 RESULTATER

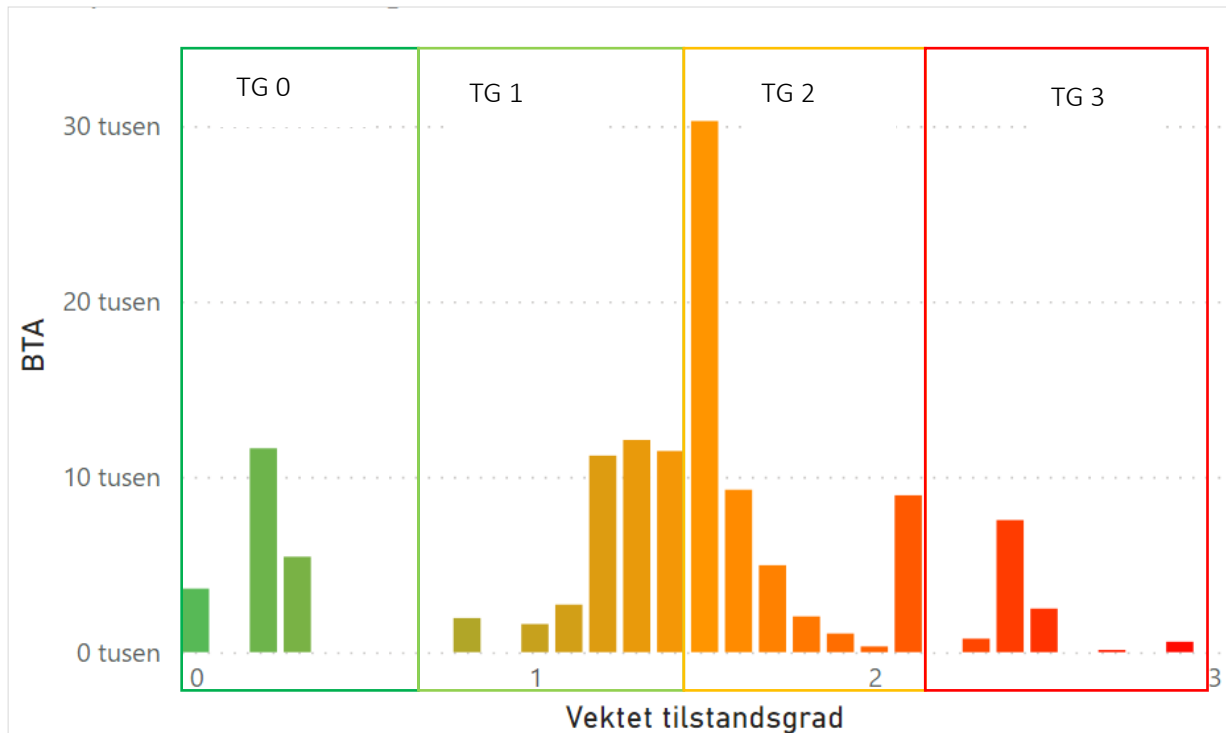
Her presenteres de overordnede resultatene av kartleggingen. Tabellen under viser omfanget av kartlagt bygningsmasse:

Bygningstype 3- siffer nivå iht NS3457	Antall kartlagte enheter	Kartlagt Kvm BTA
Annen lagerbygning	9	13 504
Barnehage	6	5 846
Barneskole	4	13 703
Bo- og servicesenter	54	13 866
Idrettshall	2	8 291
Ishall	1	13 000
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	5	8 713
Kulturhus	6	12 578
Svømmehall	2	7 482
Sykehjem	2	22 252
Ungdomsskole	3	10 831
Total	94	130 066

2.2.1 TEKNISK TILSTAND

Samlet arealvektet tilstandsgrad for bygningene som er kartlagt er beregnet til 1,36. Sammenliknet med landsgjennomsnittet for norske kommuner på tilstandsgrad 1,3 er dette marginalt dårligere. Figuren under viser arealfordeling per tilstandsgrad.

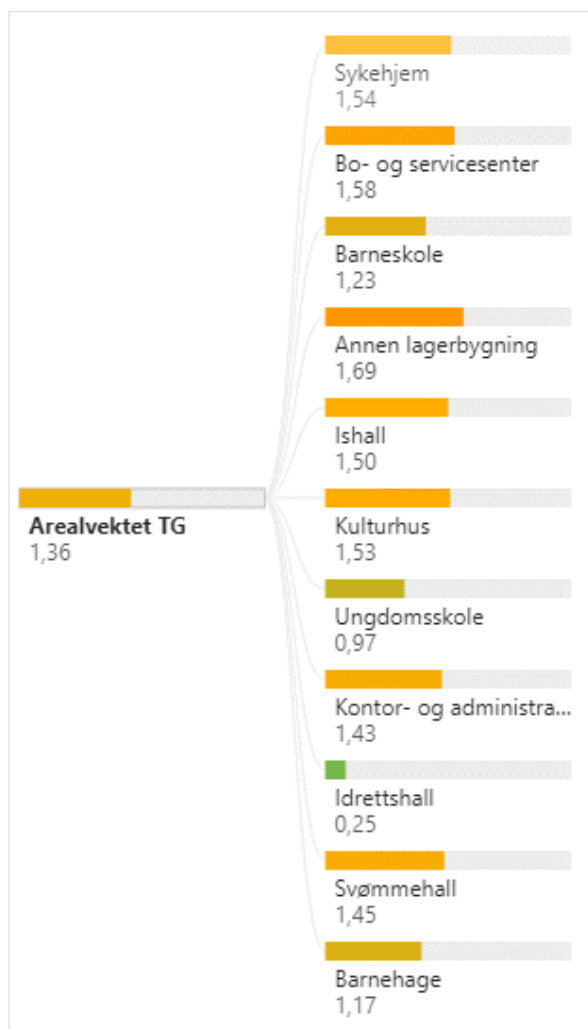
1,36
Arealvektet TG



Som figuren viser ligger ca. 50 % av bygningsmassen på den dårligste halvdelen av skalaen (TG 1,5-3,0). Det betyr at en stor andel av bygningsmassen har behov for oppgraderingstiltak.

TILSTAND PER BYGNINGSTYPE

Figuren under viser arealvektet tilstandsgrad fordelt på bygningstype.



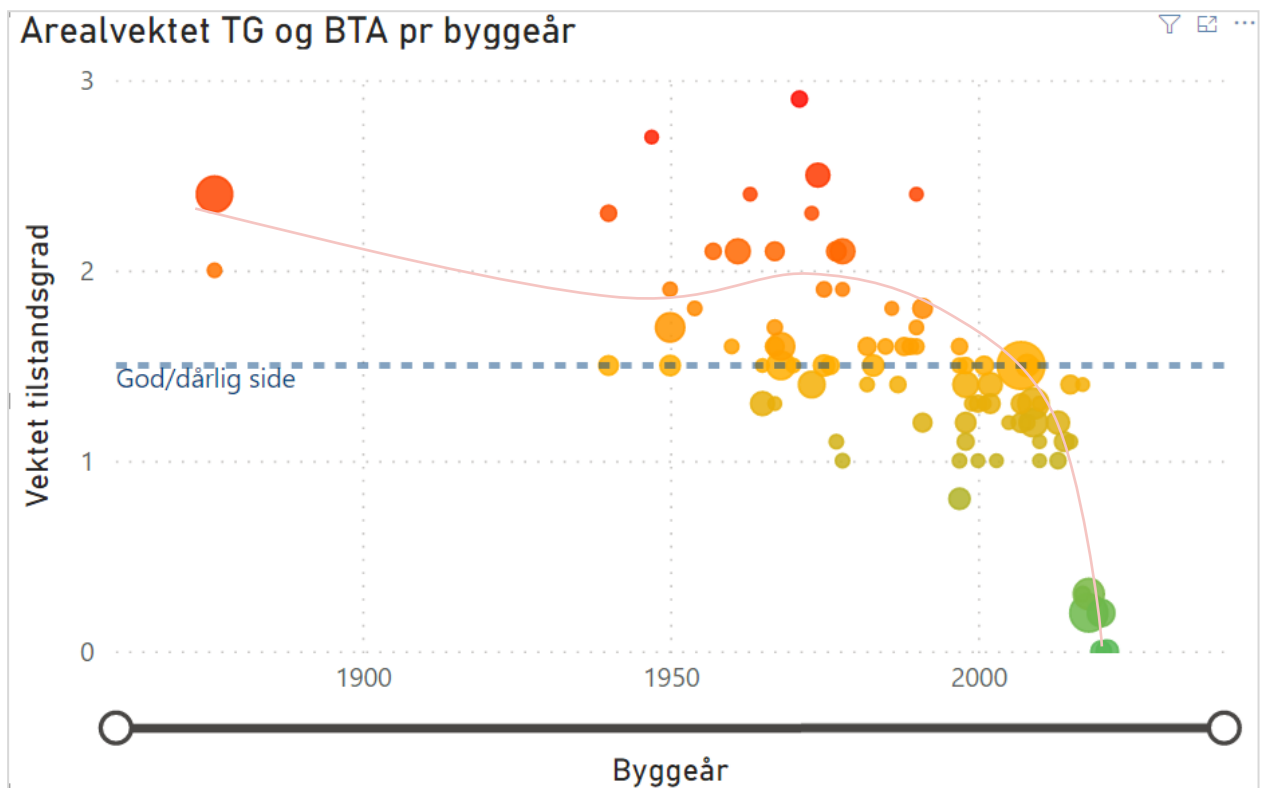
Figuren er sortert etter størrelsen på bygningsmassen per kategori. Den samlede tilstandsgraden er arealvektet, dermed vil de øverste bygningstypene gi størst utslag på totalen. Figuren viser at sykehjem, bo- og servicesenter og barneskoler er de tre største kategoriene i bygningsmassen. Til sammen utgjør disse cirka 40 % av den kartlagte bygningsmassen. Kategorien «bo- og servicesenter» inkluderer kommunale boliger.

Totalbildet viser at det er store behov for utbedringer i mesteparten av bygningsmassen. Idrettshall skiller seg ut som vesentlig bedre enn de resterende bygningstypene. Det bemerkes at både Bjugnshallen og Ørlandshallen er kategorisert som svømmehall (av kostnadsberegningshensyn) og dermed ikke inngår i kategorien idrettshall, selv om begge bygninger har både basseng og idrettshall.

Detaljer for hver bygningskategori finnes i vedlegg 1.

SAMMENHENG MELLOM TILSTAND OG BYGNINGENS ALDER

Figuren under viser tilstandsgrad som funksjon av bygningens alder. Størrelsen på datapunktene viser hvor stor bygningen er: jo større punkt, jo større bygning.



Bygningsmassen som ligger på dårlig side (over vektet TG 1,5) består i all hovedsak av bygninger som er 20 år eller eldre. Dette er naturlig, da store tekniske installasjoner (el, VVS etc.) typisk har teknisk levetid på rundt 30 år. Eldre bygningsmasse som ligger på god side er typisk bygninger som er (total)rehabilitert.

2.2.2 BEHOV FOR UTBEDRING AV BYGNINGSMASSEN

Gjennom en analyse av resultatene fra kartleggingen er det estimert et utbedringsbehov. Behovet omfattes av etterslepet i forhold til et definert ambisjonsnivå.

Det er tatt utgangspunkt i et **ambisjonsnivå** om samlet arealvektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,1 for bygningsmassen som helhet. Dette ambisjonsnivået er noe lavere enn eksempelvis Statsbyggs (1,0) og det skjematiske ambisjonsnivået 1,0 i nasjonale kartlegginger. Grunnen til at TG 1,1 anbefales, er at dette er et nøkternt og realistisk nivå som ofte benyttes av kommuner som har bygninger med et relativt stort utbedringsbehov kombinert med begrensede økonomiske ressurser. En portefølje med gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad på 1,1 innebærer at bygningsmassen er i gjennomgående god stand og uten kritisk dårlige komponenter, men samtidig aksepteres noe slitasje.

Figuren under viser det estimerte oppgraderingsbehovet fordelt på etterslep som bør innhentes relativt raskt, og tiltak som kan løses over lengre tid.

Det anbefales et tidsperspektiv på 3-5 år for å lukke etterslepet, som er kostnadsestimert til 249 millioner kroner.

De mindre kritiske tiltakene, som kan legges inn i vedlikeholds- og utviklingsplanen i 5-10 års perspektiv, er kostnadsestimert til 472 millioner kroner. Det er viktig å merke seg at oppgraderingsbehovet som kan tas over inntil 10 år, vil utvikle seg til å bli større i løpet av tiden da tilstanden til bygninger vil endre seg gjennom ti års bruk.

Det påpekes at kostnadsestimatene ikke dekker eventuelle behov for ombygging og påkostning/standardheving. Dette må vurderes i forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholds- og utviklingsplan. I den sammenheng bør teknisk tilstand sees i sammenheng med bygningenes tilpasningsdyktighet (potensial for videre utvikling) og egnethet for dagens bruk. Gjennom arbeidet med planene er det også naturlig å vurdere potensialet for å redusere totalarealet gjennom avhending av bygninger.

Det må understrekes at kostnadsestimatene gjelder hele den kartlagte bygningsmassen. En vurdering av hvilke bygninger som bør inngå i kommunens langsiktige planer, vil kunne identifisere bygninger som kan avhendes, på denne måten vil utbedringsbehovet, og de årlige driftskostnadene til bygningsmassen, bli redusert.

ÅRLIG BEVILGNING TIL VERDIBEVARENDE VEDLIKEHOLD

En kommunal bygningsmasse med tilstandsgrad 1,1 vil normalt ha et årlig behov for om lag 150 kr/m² til verdibevarende vedlikehold, slik at det ikke utvikler seg et etterslep. I lys av at den samlede tilstandsgraden til bygningsmassen i Ørland kommune er dårligere enn ambisjonsnivået, fordrer dette et noe høyere nivå på de årlige bevilgningene til planlagt verdibevarende vedlikehold. Det anbefales at nivået for bevilgningene til verdibevarende vedlikehold legges til 200 kr/m², tilsvarende ca. 26 MNOK/år. Forutsigbare bevilgninger på dette nivået vil legge til rette for langsiktig planlegging og planmessig gjennomføring av vedlikeholdstiltakene. Samtidig vil omfanget av ad hoc reparasjoner bli redusert etter hvert som en større andel av bygningsmassen har fått utført planlagt vedlikehold.

2.2.3 SAMMENLIKNING MED ANDRE KOMMUNER

Det er gjennomført kartlegginger av tilstanden i Norges kommunale bygningsmasse ved flere anledninger. De to mest kjente fra nyere tid er:

- State of the Nation – Rådgivende Ingeniørers Forening – siste oppdatering i 2021

Den delen som omhandler de kommunale bygningene, er basert på flere tidligere nasjonale rapporter og konkluderer med et nasjonalt gjennomsnitt for utbedringsbehov i den kommunale bygningsmassen på 4 800¹ kroner per kvm.

- Tilstandsbarometeret – Norges Bygg og Eiendomsforening – 2014

Over 40 kommuner deltok i en kartleggingsdugnad i regi av Norges Bygg- og eiendomsforening i 2014. Det nasjonale gjennomsnittet for teknisk tilstand for kommunale formålsbygninger ble beregnet til TG 1,3, som også var gjennomsnittet for de store kommunene. Behov for utbedringer ble beregnet til ca. 3 800 kroner pr kvm i 2014-kroner. Dette tilsvarer ca. 4 500 kr/m² i 2021-kroner.

Resultatene fra kartleggingen av Ørland kommunes bygningsmasse viser at den samlede vektete tekniske tilstanden, på 1,36, er marginalt dårligere enn landsgjennomsnittet for kommunene (*Tilstandsbarometeret, 2014*). Som en følge av dette er også Ørland kommunes totale behov for utbedring, ca. 5 500 kr/m², noe høyere enn landsgjennomsnittet på ca. 4 800 kr/m².

¹ 160 mrd. kroner fordelt på 33 mill. kvm

3. TILPASNINGSDYKTIGHET

3.1 METODE

For kartlegging av tilpasningsdyktighet tar man utgangspunkt i samme kartleggingsprinsipper som for teknisk tilstand. Hovedkomponentene som kartlegges og måles for kartlegging av tilpasningsdyktighet er indikatorer for bygningenes strukturelle egenskaper. Disse komponentene måler i hvilken grad bygningens strukturelle egenskaper tillater endringer i planløsning, endring av funksjon i arealene, samt arealøkning gjennom påbygg eller tilbygg. Slik kan man identifisere muligheten for å tilpasse bygningens arealer til funksjonen som har sine aktiviteter i bygget.

3.2 RESULTATER

Dette temaet er under arbeid og vil bli innarbeidet i neste versjon av rapporten. Kartleggingen av bygningsmassen er gjennomført, men dataene er ikke ferdig bearbeidet og analysert.

4. FUNKSJONELL EGNETHET

4.1 METODE

Det er kun skoler og barnehager som er kartlagt for funksjonell egnethet. Rapporten omhandler også funksjonell egnethet i helsebygg, men dette er basert på tidligere utredninger. Øvrige bygningstyper er ikke kartlagt for funksjonell egnethet.

For kartlegging av funksjonell egnethet i skoler og barnehager, er det benyttet kartleggingsskjema, hvor lederne for kommunens barnehager og skoler deltok i workshops og fylte ut skjemaet i grupper. Det ble avholdt egne workshops for hhv. rektorer og barnehagestyrere. Underveis i workshopene kom det innspill til temaer som ikke ble dekket i kartleggingen. Dette ble inkludert i skjemaene, og sendt ut til alle deltakerne for innhenting av egnethetsvurdering mht. disse.

Skjemaene er ulike for skole og barnehage, ettersom kartleggingen skal måle egnetheten av byggets arealer for den spesifikke funksjonen som drives i bygget i dag.

Målet med kartleggingen er å skaffe et objektivt bilde av egnetheten til bygningene, samt behovet for funksjonelle tilpasninger.

4.2 RESULTATER

KOMMUNENS SKOLEBYGG

For skolene ble det stilt spørsmål innen disse temaene / funksjonene:

- Klasserom
- Grupperom
- Felles læringsarealer
- Lagringsplass
- Toaletter
- Arbeidsplasser
- Uteområde
- Elever med særskilt behov – større handicap
- Elever med særskilt behov – ADL-trening
- Møterom
- Varemottak
- Andre forhold

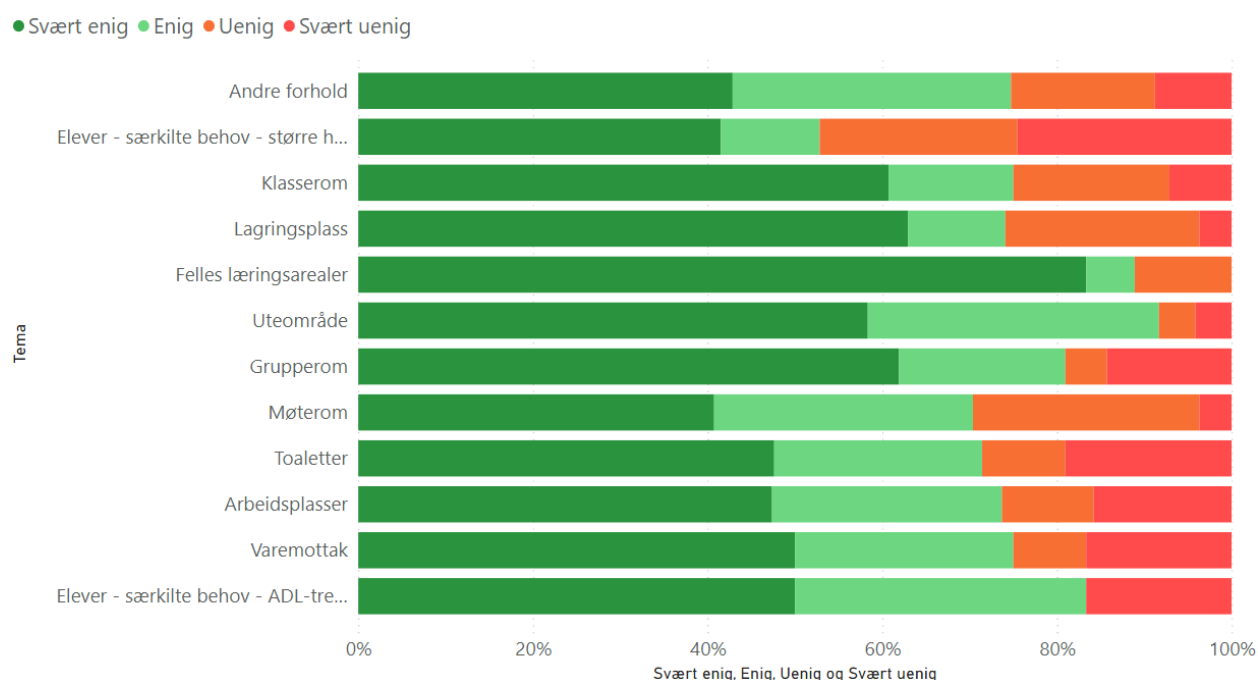
Det vises til vedlegg 2, for alle spørsmålene i sin helhet.

Figuren under viser resultatene av kartleggingen for alle kommunale skoler i Ørland kommune samlet sett.

Den loddrette aksen viser de ulike temaene, og den vannrette aksen viser andelen som har besvart spørsmålene innen hvert tema med hhv. svært enig, enig, uenig og svært uenig. Svært enig er markert i mørk grønn, enig i litt lysere grønn, uenig i oransje og svært uenig i rødt.

Figuren viser at rundt 90 prosent av respondentene er svært enig eller enig i spørsmål rundt uteområde og felles læringsareal. På den annen side gir om lag halvparten av svarene vedr. elever med særskilte behov – større handicap, uttrykk for at skolenes bygningsmasse er lite fleksibel mht. å inkludere denne typen elever i skolene. For de andre temaene som berøres, uttrykkes det i om lag 75 prosent av svarene at man er svært enig eller enig i spørsmål rundt disse.

Figur 1 Resultat av egnethetskartlegging for kommunens skoler – alle skolene samlet.



Samlet sett viser kartleggingen at skolene i all hovedsak er godt egnet for formålet. Likevel er det en betydelig andel av temaene som har et forbedringspotensial. For å undersøke dette nærmere, ser vi i det videre på hvordan kartleggingen av temaene fordeler seg på de enkelte skoler.

I figuren under vises resultatene for de ulike temaene, fordelt på kommunens skoler.

Figuren viser at skolenes arbeidsplasser, felles læringsareal, grupperom, klasserom, lagringsplass, møterom, toaletter og uteområde anses som godt egnet for flertallet av skolene, mens det er noe mer variasjon i egnetheten for elever med særskilte behov – større handicap.

Botngård barneskole skiller seg ut i negativ forstand. Klasserom, grupperom, arbeidsplasser og toalett anses som uegnet. Videre er felles læringsarealer og lagringsplass ansett som dels uegnet. I tillegg er det andre forhold ved skolens funksjoner som oppleves som lite egnet for formålet.

I tillegg oppleves deler av funksjonene ved Øvre internat, som rommer kommunens voksenopplæring, som lite egnet. Dette gjelder i størst grad for klasserom, toaletter, lagringsplass og andre forhold.

For Ørland ungdomsskole anses egnetheten i det store og hele som god, med unntak av arbeidsplasser og møterom, funksjoner for elever med særskilt behov – større handicap, samt varemottak.

Figur 2 Resultat av egnethetskartlegging for kommunens skoler - fordelt på skoler.



Opphaug skole har kun kommentert på spørsmål som angår elever med særskilt behov – større handicap og møterom. Skolen har noen mangler mht. elever med særskilt behov, men det påpekes at det ikke er behov for slike funksjoner på nåværende tidspunkt. Manglene er primært knyttet til heis. Når det gjelder møterom, har ikke skolen et møterom hvor hele personalet kan samles.

For Botngård skole, varierer det hvor hensiktsmessig klasserommene er utformet, det er lange avstander mellom felles læringsarealer og klasserom, skolekjøkken er lite for å drive undervisning og for å tilby skolemat, og elevene mangler grovgarderober. Når det gjelder arbeidsplasser, mangler skolen rom for å gjennomføre utviklingstid med personalet iht. lærende møter, og personalet må sitte veldig atskilt fra hverandre. Skolen har elever med særskilte behov – større handicap, men er ikke utformet slik at rommene er best mulige. Dette gjelder f.eks. dører og vasker. Det mangler også dusj, og hvilerommets plassering er lite egnet til formålet. Når det gjelder varemottak, mangler skolen mottak før varene legges på plass.

Vallersund oppvekstsenter er en skole med åpen løsning. På skolen diskuteres det ofte om dette er en hensiktsmessig løsning. Dette gjelder særlig mht. klasserommene utforming, samt byggets fysiske organisering og planløsning sett opp mot skolehverdagen. Videre er det en del utfordringer med byggets innemiljø, mht. luftkvalitet, støy, klima og nett-tilgang, og skolen mangler en egen HC-parkering. Videre er det for lite plass til elevene i garderoberne, når elevtallet er større. Når det gjelder lagringsplass, er det et stort lager som deles av skole, barnehage og korps, som oppleves som litt lite. Skolens møterom for personalet er lite, og det er dårlig ventilert. Skolen påpeker også at de kunne trengt et større møterom for større møter. Skolen har ikke et eget tilrettelagt rom for elever med særskilte behov, og benytter per i dag et grupperom til dette. Skolen har et HC-toalett med heve- og senkebenk til stell, men har ikke dusj.

Øvre internat er kommunens voksenopplæring (VO), og har store svingninger i elevtallet. Dette medfører at det er vanskelig å vurdere om det er nok klasserom på skolen, da dette varierer med svingningene i elevtallet. Klasserommene er plassert slik at man må gjennom de for å ta seg rundt i bygget, blant annet når man skal inn til rommet som VO benytter til lagring av læringsmateriale. Skolen har lite arealer til grupperom og felles læringsarealer. Når det gjelder byggets toaletter, har Øvre internat felles do med tre toaletter og halve vegger. Disse benyttes av både kvinner og menn. Tidvis blir rommet som inngangen til toalettene er plassert i, benyttet som klasserom.

KOMMUNENS BARNEHAGEBYGG

For barnehagene ble det stilt spørsmål innen disse temaene / funksjonene:

- Fellesarealer
- Baserom / avdelingsrom
- Toaletter og stellerom
- Personalarealer
- Uteområde
- Innredning
- Barnehagebyggets påvirkning på barnehagehverdagen
- Andre forhold

Det vises til vedlegg 3, for alle spørsmålene i sin helhet.

Figuren under viser resultatene av kartleggingen for alle kommunale barnehager i Ørland kommune samlet sett.

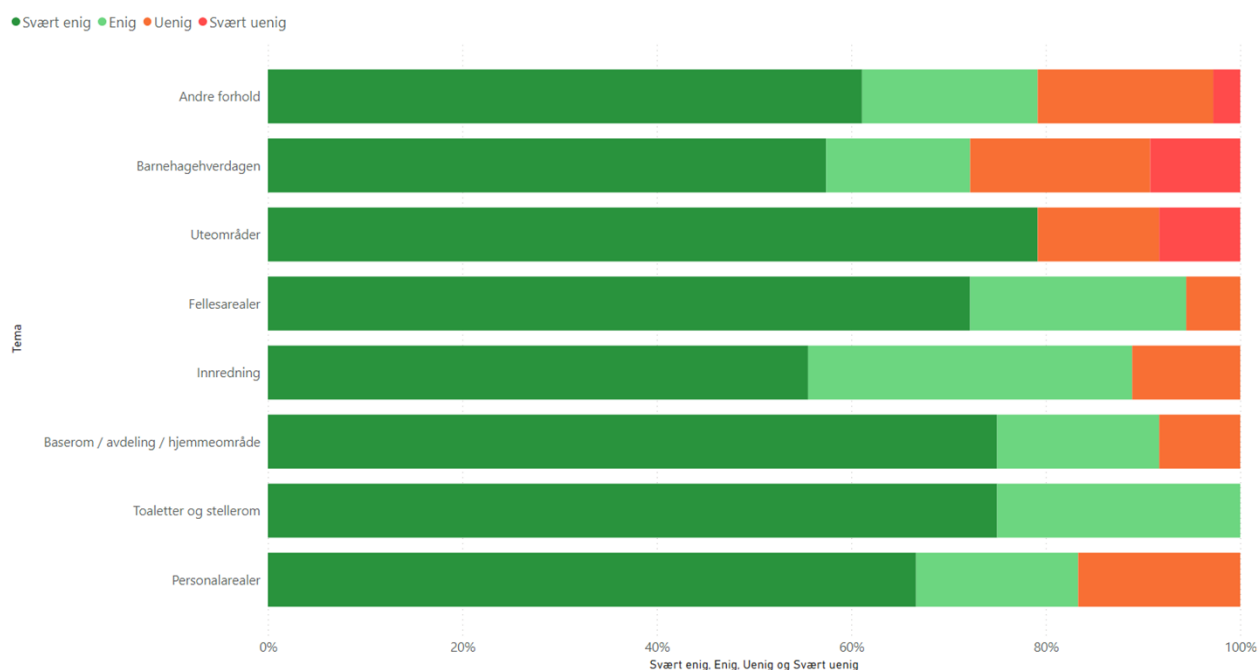
Den loddrette aksene viser de ulike temaene, og den vannrette aksene viser andelen som har besvart spørsmålene innen hvert tema med hhv. svært enig, enig, uenig og svært uenig. Svært enig er markert i mørk grønn, enig i litt lysere grønn, uenig i oransje og svært uenig i rødt.

Figuren viser at for kommunens barnehager er alle respondentene svært enig eller enig i spørsmål rundt toaletter og stellerom. Videre er rundt 95 prosent svært enig eller enig i spørsmål som angår felles arealer og baserom / avdeling / hjemmeområde, og mellom 85 og 90 prosent er enig eller svært enig i spørsmål vedrørende innredning og personalarealer.

Om lag 30 prosent er uenig eller svært uenig i at barnehagebyggets utforming forenkler barnehagehverdagen. Det skal bemerkes, at dette i stor grad gjelder spørsmål mht. samtidig bruk av spiseplassen og fellesareal / temarom med flere baser / avdelinger. Uenigheten i dette henseende er derfor i stor grad knyttet til byggets organisering heller enn dets egnethet.

Om lag 20 prosent er svært uenig eller uenig i spørsmål som gjelder uteområder og andre forhold.

Figur 3 Resultat av egnethetskartlegging for kommunale barnehager – alle barnehagene samlet.



Samlet sett viser kartleggingen over at barnehagene i all hovedsak er godt egnet for formålet. Likevel er det enkelte av temaene som kan ha et forbedringspotensial. For å undersøke dette nærmere, ser vi i det videre på hvordan kartleggingen av temaene fordeler seg på de enkelte barnehager.

I figuren under vises resultatene for de ulike temaene, fordelt på kommunens barnehager.

Det påpekes at for enkelte kategorier er det få spørsmål, slik at ett svar av typen «uenig» eller «svært uenig», vil kunne gi stort utslag i figuren.

Figuren viser at barnehagenes baserom / avdeling / hjemmeområde, fellesarealer, innredning, personalarealer og toaletter og stellerom anses som godt egnet for flertallet av barnehagene, mens det er noe mer variasjon for hvordan byggets utforming påvirker barnehagehverdagen, uteområder, samt andre forhold.

Solkysten barnehage – Lysøysund og Solkysten barnehage – Sandnes, er de barnehagene hvor det i størst grad svares «svært uenig» eller «uenig» på spørsmålene. For Solkysten – Lysøysund gjelder dette særlig for barnehagehverdagen, andre forhold, samt enkelte av de øvrige funksjonene. For Solkysten – Sandnes, gjelder dette i særlig grad for barnehagehverdagen og andre forhold.

Figur 4 Resultat av egnethetskartlegging for kommunale barnehager - fordelt på barnehager.



Bekkfaret barnehage har vognbod, men det er ikke plass til alle som sover ute i denne. Det er eller ikke takoverbygg ute. Det er ingen sambruk av spiseplasser i bygget, ettersom alle barnegruppene spise fast på egen avdeling / base. De samme grupperommene benyttes av to og to avdelinger samtidig. På kjøkkenet, er det to komfyrer, men disse står mot hverandre, som gjør det tungvint med matlaging. Barnehagen hadde heller sett at disse var plassert ved siden av hverandre.

For Borgen barnehage, er personalområdene for lite skjerma mht. besøkende, og arbeidsrom for lite skjerma. Spiseplassen benyttes i liten grad på samme tid av flere avdelinger, men dette er heller ikke ønskelig fra barnehagens side.

Når det gjelder Futura barnehage, er det ikke plass til et skap til hvert barn i garderoben, hvis all kapasiteten i barnehagen skal fylles opp. I barnehagens uteområde, er det behov for en permanent oppdeling, for å kunne skjerme lek fra avbrytelser. Barnegruppene spiser på baserommet dersom måltidet inntas inne, ellers spises det mye utendørs. Spiseplassen benyttes derfor ikke av flere baser / avdelinger samtidig. Videre har barnehagen hatt utfordringer med driftsstans av ventilasjonsanlegget i flere år, nett-tilgangen har vært svært ustabil gjennom mange år, og barnehagen har en svært begrenset lagringskapasitet. Sistnevnte gjør det utfordrende å lagre møbler og sesongutstyr. Det mangler også kjølekapasitet og storkjøkkenutstyr som tilfredsstiller dagens behov.

Kosmos barnehage har to fleksible avdelinger som kan brukes til både små- og storbarn, og har dermed også tilstrekkelig plass i grovgarderoben til å endre sammensetningen av barnegrupper. Avdelingene i barnehagen spiser hver for seg, og deler ikke spiseplass. For fellesrom, er det en planlagt fordeling av bruk av disse, og de brukes ikke av flere avdelinger samtidig.

Solkysten barnehage – avdeling Solkysten, kommenterer generelt at bygget er fra 1986, med brakker i tillegg til hovedbygg. Det er et gammelt, slitent bygg, som har vedlikeholdsbehov. Barnehagen har et nytt, men lite kjøkken, som mangler kjølemuligheter og storkjøkkenfasiliteter. Men beliggenheten og uteområdet er veldig bra. Lite parkering for foreldre og ansatte. Barnehagen har også en liten grovgarderobe, har en lite variert innredning mht. fargevalg. Barnehagen er heller ikke fleksibelt utformet mht. å åpne og stenge av rom, ettersom det er dører mellom rommene.

Solkysten barnehage – avdeling Sandnes ligger i bygget som også rommer Vallersund oppvekstsenter. Barnehagens kontorarbeidsplasser og personalrom er plassert i skolens del av bygget. Videre er det ulik grad av mulighet for fleksible løsninger mht. å åpne og stenge av rom, for de ulike barnegruppene. Basene / avdelingene spiser på avdelingsrom, og spiseplassen benyttes dermed ikke av flere avdelinger samtidig. Til sist anses adkomsten som enkel, men med lite parkering.

KOMMUNENS HELSEBYGG

HRP har fått tilgang på mange rapporter som omhandler kommunens helsebygg og fremtidige behov innen helsesektoren. HRP vil gå gjennom mottatt underlag og innarbeide funn mht. bygningsmassens egnethet i neste versjon av denne rapporten.

FORELØP

5. ANBEFALINGER FOR VIDERE ARBEID

Som et utgangspunkt for god eiendomsforvaltning anbefales det å utarbeide tydelige rammer for området. Dette gjøres gjennom strategiarbeid, samt planer som understøtter strategien. Figuren under oppsummerer planene som understøtter det samlede eiendomsstrategien.



5.1 EIENDOMSSTRATEGI

Oppdraget for Ørland kommune danner grunnlag for en eiendomsstrategi. Denne skal sette mål for eiendomsmassens omfang/tilstand og skal sette mål for eiendomsvirksomheten med hensyn til kvalitet, kostnader etc.

Hensikten med en eiendomsstrategi

NOU 2004: 22 «Velholdte bygninger gir mer til alle» og Meld. St. 28 (2011–2012) «Gode bygg for eit betre samfunn» lister noen kriterier for god eiendomsforvaltning som ofte blir benyttet i forvaltningsrevisjon og som kan danne utgangspunkt for en helhetlig eiendomsstrategi:

Hensikten er at eieren kan sette mål og stille krav til eiendomsforvaltningen for at denne skal kunne realisere eierens, brukernes og samfunnets mål og interesser.

Kriteriene vil variere mellom ulike eiere, eiendomsforhold osv. det kan imidlertid settes som et overordnet kriterium at

(1) eieren fastsetter mål, prioriteringer og rammer som eiendomsforvaltningen skal styres etter.

Når formålet er en rasjonell, kostnadseffektiv og formålseffektiv eiendomsforvaltning, kan det i tillegg til fastsettelse av mål, prioriteringer og rammer, innhentes informasjon om eiendommenes og forvaltningens tilstand sett i forhold til disse kriteriene. Denne tilstandsinformasjonen vil gi grunnlaget for hvilke tiltak det er hensiktsmessig å sette i verk for at kriteriene skal bli oppfylt.

Ørland kommunes bygningsmasse

Ørland kommune har om lag 118 000 kvm formålsbygninger, tilsvarende 11,4 kvm per innbygger. Bygningene representerer store verdier. Det er imidlertid ikke et fungerende marked for skoler, barnehager, sykehjem, idrettshaller osv. i kommunen. Verdien av formålsbygninger presenteres derfor gjerne som teknisk verdi, dvs. nybyggkostnad minus, elde, vedlikeholdsetterslep og utidsmessighet. Det samme prinsippet brukes for forsikringsverdi. Teknisk verdi av kommunale bygningsporteføljer varierer gjerne mellom 20 000 og 30 000 kr/m². Ørland kommunens formålsbygninger er forsikret for ca. 3 milliarder kroner, tilsvarende 300 000 kroner per innbygger og nesten 25 000 kr/m².

Effektiv arealutnyttelse

Gjennomsnittet blant kommunene i Norge er 4,9 kvadratmeter formålsbygg per innbygger. Dette innebærer at Ørland kommune har ca. 6,5 kvadratmeter mer per innbygger enn landsgjennomsnittet, totalt ca. 67 000 kvm.

Dersom flere bygninger med stort behov for utbedringer kan utelukkes fra den langsiktige satsningen (uten at det utløser behov for investering i nye) vil både etterslep og årlige kostnader kunne reduseres.

Vedlikeholdsstrategi - Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsstrategien er en del av den samlede eiendomsstrategien, og gir rammer for blant annet hvilke tiltak/bygningstyper som skal inn i vedlikeholds- eller utviklingsplanen, hvordan tiltak skal prioriteres og når kartleggingen skal oppdateres.

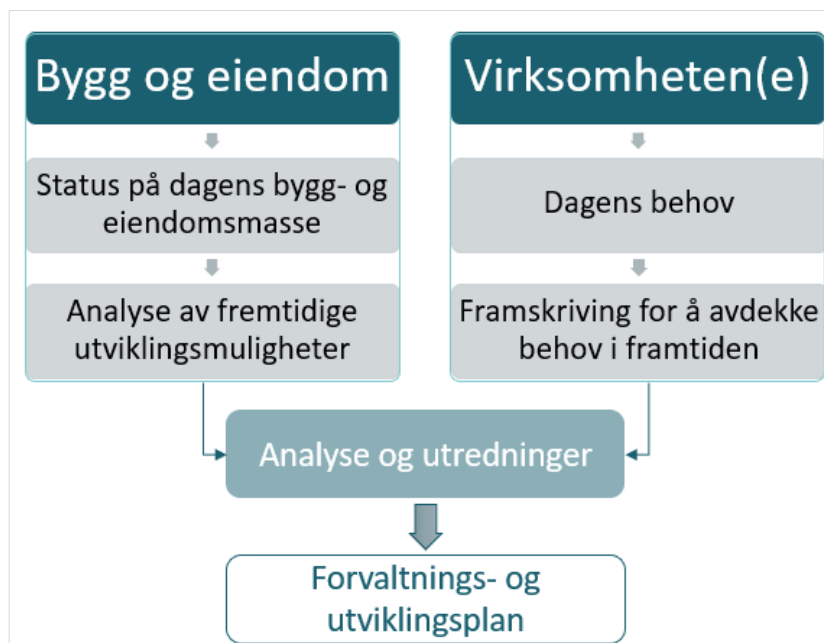
Et strategidokument vil ofte bestå av:

- Ambisjonsnivå
 - Bygningsmassen skal ikke ha en samlet vektet tilstandsgrad svakere enn 1,1
- Referansenivå. Eksempler:
 - Tilstanden objektet hadde da det var nytt
 - Funksjonen objektet hadde da det var nytt
 - Antikvarisk tilstand som sikrer at verneverdi ikke går varig tapt
- Akseptnivå
 - Det skal ikke forekomme komponenter med tilstandsgrad 3
 - Vektet tilstand for en bygning skal ikke være dårligere enn 1,7
- Føringer for prioritering av tiltak
 - Tiltak skal prioriteres etter risikovurdering
 - Bygningstyper som prioriteres foran andre
- Styringsparametere for vedlikehold
 - Kartlegging av teknisk tilstand og behov for utbedring skal oppdateres hvert 3. år

5.2 FORVALTNINGS- OG UTVIKLINGSPLAN

Utviklingsplanen er basert på en overordnet prosess som sikrer at kommunen tar i bruk rett bygg til rett bruker, oppgraderer aktuelle eiendommer og avhender andre.

Nedenfor er en overordnet prosessmodell som viser hovedelementene i en slik prosess, og som vi anbefaler å detaljere og videreutvikle.



Sentralt i utviklingen av disse planene vil være å etablere overordnede og arealeffektive konsepter for å kunne vurdere arealbehovet til de ulike tjenestene. Samspillet med brukere, for å forankre konseptvalgene, er helt avgjørende.

Kartlegging av tilpasningsdyktighet

For kartlegging av tilpasningsdyktighet har vi tatt utgangspunkt i samme kartleggingsprinsipper som for teknisk tilstand. Hovedkomponentene som kartlegges og måles for kartlegging av tilpasningsdyktighet er indikatorer for bygningenes strukturelle egenskaper. Disse komponentene måler i hvilken grad bygningens strukturelle egenskaper tillater endringer i planløsning, endring av funksjon i arealene, samt arealøkning gjennom påbygg eller tilbygg. Slik kan man identifisere muligheten for å tilpasse bygningens arealer til funksjonen som har sine aktiviteter i bygget.

Kartlegging av egnethet for bruk

For kartlegging av funksjonell egnethet har vi tatt utgangspunkt i samme kartleggingsprinsipper som for teknisk tilstand. Hovedkomponentene som kartlegges og måles for kartlegging av funksjonell egnethet måler egnetheten av byggets arealer for funksjonen som drives i bygget i dag. Disse komponentene kan variere fra bygningstype til bygningstype og vil eventuelt kunne tilpasses for å gi riktig bilde av dagens situasjon. Målet er å skaffe et objektivt bilde av egnetheten til bygningene, samt behovet for funksjonelle tilpasninger.

Kun skoler og barnehager er foreløpig vurdert for funksjonell egnethet. Vurderinger av helsebyggene innarbeides i neste versjon av rapporten.

1. Estimert teknisk utbedringsbehov

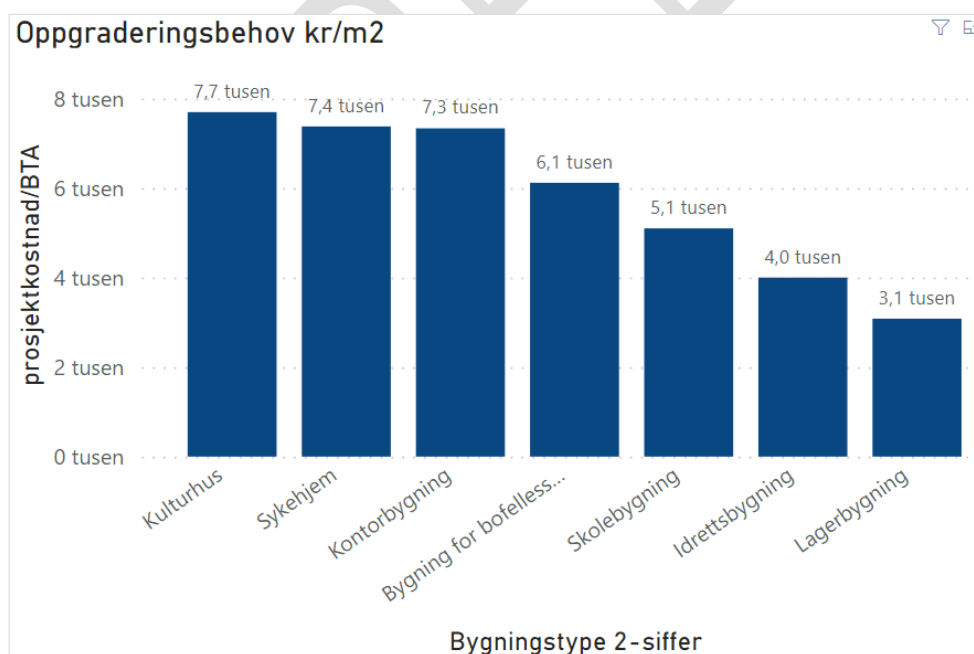
Tabellen under viser kostnadsoppstillingen for det estimerte tekniske utbedringsbehovet.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	144	1 109
Tilstandsgrad 2 tiltak	274	2 105
Entreprisekostnad	418	3 215
Generelle kostnader (20%)	84	643
Spesielle kostnader	-	-
MVA (25%)	125,5	964
Basiskostnad	627	4 821
Forventede tillegg (15%)	94	723
Forventet prosjektkostnad	721	5 545

Det tekniske utbedringsbehovet for bygningsmassen er estimert til 721 MNOK, eller ca. 5 545 kr/m2 kartlagt bygningsmasse. Dette utgjør ca. 16 % av nybyggkostnad. Omtrent 35 % av behov for utbedringer er tiltak som bør gjøres på kort sikt (3-5 år).

Som tabellen viser er det lagt til grunn 20 % påslag for generelle kostnader, 25 % for MVA og 15 % i forventede tillegg. Disse verdiene kan variere avhengig av hvordan kommunen velger å gjennomføre tiltakene. For eksempel; store eller små prosjekter, egen regi eller innleie, entrepriseform etc.

Figuren under viser behov for utbedringer per m2 BTA for hver bygningstype.



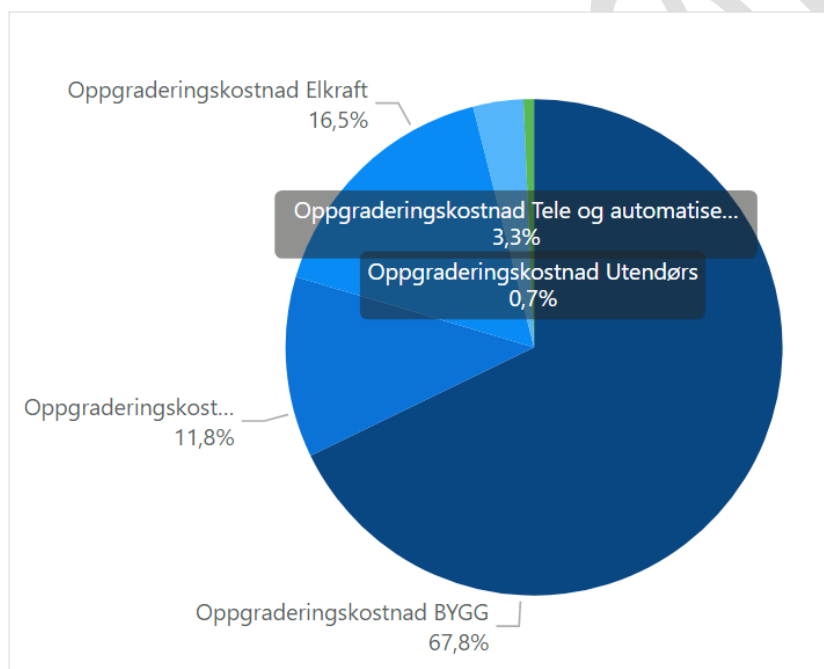
Som figuren viser har kulturhus, sykehjem og kontorbygning det største utbedringsbehovet per kvm, med et estimert utbedringsbehov i størrelsesorden mellom 7 300 og 7 700 kr/m2. Disse bygningstypene utgjør en forholdsvis stor andel av totalarealet.

Tabellen under viser basisinformasjon, teknisk tilstand og oppgraderingsbehov for de ulike bygningstypene, sortert fra høyest til lavest antall kvm.

Bygningstype Iht. NS3457 Bygningstypetabellen	Antall kartlagte enheter	Kvm BTA	Vektet tilstandsgrad	Utbedringsbehov (MNOK)	Kr/m2
Sykehjem	2	22 252	1,54	164 mill.	7 375
Bo- og servicesenter	54	13 866	1,58	85 mill.	6 116
Barneskole	4	13 703	1,23	92 mill.	6 724
Annen lagerbygning	9	13 504	1,69	42 mill.	3 082
Ishall	1	13 000	1,50	60 mill.	4 599
Kulturhus	6	12 578	1,53	97 mill.	7 696
Ungdomsskole	3	10 831	0,97	33 mill.	3 018
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	5	8 713	1,43	64 mill.	7 333
Idrettshall	2	8 291	0,25	9 mill.	1 097
Svømmehall	2	7 482	1,45	46 mill.	6 173
Barnehage	6	5 846	1,17	30 mill.	5 148
Total	94	130 066	1,36	721 mill.	5 545

Som det kommer frem av tabellen er det sykehjem, kulturhus og barneskole som utgjør størstedelen av utbedringsbehovet. Disse utgjør omtrent 50 % av det totale behovet.

Figuren under viser fordelingen av behov for utbedringer på bygningsdelene iht. NS3451.



Figuren viser grovt sett at omtrent 2/3 av behovet skrives til Bygg og den resterende 1/3 fordeles i hovedsak mellom VVS (11,6 %) og Elkraft (16,5 %).

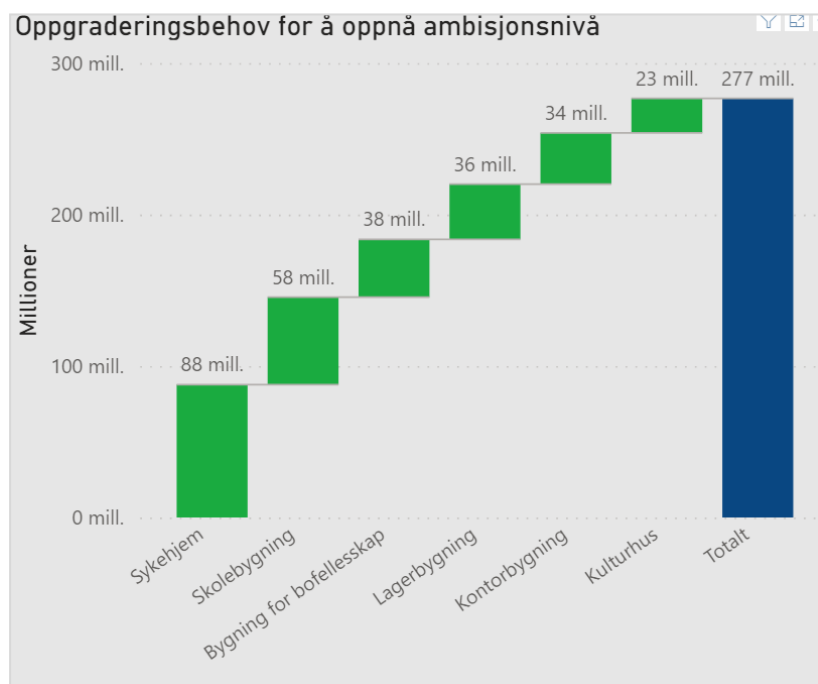
Behov for utbedring og ambisjonsnivå

Det er gjort en analyse av dataene for å simulere hvor mye av behovet for utbedring som må realiseres for å oppnå ulike ambisjonsnivåer. Det er antatt at en bygning som blir utbedret får en vektet tilstand på 0,8 etter gjennomført tiltak. Siden man ikke skifter ut alle deler vil ikke tilstandsgraden komme seg til 0, som er nybyggstandard. Videre er det antatt at en samler tiltak i prosjekter per bygning, og i så måte forbedrer tilstanden til alle komponenter med behov på en gang. En annen strategi kan velges, men resultatet vil i mindre grad påvirkes av dette.

Det er kostbart å velge et ambisjonsnivå på 1,0 eller bedre. Statsbygg er et eksempel på en forvalter som har TG 1,0 som ambisjonsnivå. Mange kommuner velger å tillate noe mer slitasje på bygningsmassen, og legger seg på TG 1,1. Som figuren viser gir dette et vesentlig lavere etterslep. I praksis betyr dette at en

utbedrer bygninger med dårligere tilstand enn 1,7. Det vil si at en må akseptere en del slitasje, men unngår kritisk dårlig tilstand. Det anbefales at Ørland kommune utvikler en vedlikeholdsstrategi som baserer seg på et ambisjonsnivå på 1,1.

Figuren under viser fordelingen av etterslepet ved valg av et ambisjonsnivå på 1,1.



Resultater per kategori

I dette kapittelet oppsummeres resultater fordelt ned på bygningsnivå. Her oppsummeres også oppgraderingskostnadene per kategori. Behov for utbedringer vises imidlertid ikke på bygningsnivå, da kostnadsusikkerheten er for stor på så detaljert nivå.

Barnehager

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for barnehager.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
Annen lagerbygning	13 504	1,69
Barnehage	5 846	1,17
Bekkefare barnehage	1 224	1,40
Borgen barnehage	1 101	1,20
Futura barnehage	1 450	1,20
Kosmos barnehage	1 272	0,00
Lyngrabben barnehage	593	2,90
Lysøysund barnehage	206	1,80
Barneskole	13 703	1,23
Bo- og servicesenter	13 866	1,58
Idrettshall	8 291	0,25
Ishall	13 000	1,50
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
Kulturhus	12 578	1,53
Svømmehall	7 482	1,45
Sykehjem	22 252	1,54
Ungdomsskole	10 831	0,97
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for barnehager stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	8,4	
Tilstandsgrad 2 tiltak	9,1	
Entreprisekostnad	17,5	
Generelle kostnader (20%)	3,5	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	5,2	
Basiskostnad	26,2	
Forventede tillegg (15%)	3,9	
Forventet prosjektkostnad	30,1	5 148

Oppsummert viser resultatene for barnehage at:

- Lyngrabben og Lysøysund barnehager har vektet tilstandsgrad på hhv. 2,9 og 1,8. Dette indikerer at det er et stort behov for utbedring av disse to. Lyngrabben barnehage er ikke i drift.
- De fleste barnehagene er i relativt god stand, og den samlede vektete tilstanden er 1,17. Dette er til tross for at Lyngrabben barnehage er inkludert i kartleggingen selv om barnehagen ikke er i drift. Det betyr at vektet tilstand for barnehager som er i drift i kommunen ligger nærmest på ambisjonsnivået.
- Behov for utbedringer er ca. 30,1 MNOK. Av dette er ca. 50 % tiltak som bør gjøres på kort sikt. Hoveddelen av behovet for tiltak på kort sikt er knyttet til Lyngrabben som ikke er i drift.
- Det samlede behov for utbedringer er på 5 150 kr/m2 BTA, tilsvarende ca. 15 % av nybyggkostnad.

Skoler

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for barneskoler.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
Annen lagerbygning	13 504	1,69
Barnehage	5 846	1,17
Barneskole	13 703	1,23
Botngård Barneskole A	3 671	1,60
Botngård Barneskole B	1 086	1,60
Brekstad barneskole	4 983	0,30
Opphaug skole	2 964	2,10
Opphaug skole aktivitetsbygg	999	1,50
Bo- og servicesenter	13 866	1,58
Idrettshall	8 291	0,25
Ishall	13 000	1,50
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
Kulturhus	12 578	1,53
Svømmehall	7 482	1,45
Sykehjem	22 252	1,54
Ungdomsskole	10 831	0,97
Botngård ungdomsskole	3 620	0,20
Internat Øvre	1 145	1,60
Ørland ungdomsskole	3 900	1,20
Vallersund oppvekstsenter	2 166	1,50
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for skoler stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	13,7	
Tilstandsgrad 2 tiltak	58,7	
Entreprisekostnad	72,4	
Generelle kostnader (20%)	14,5	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	21,7	
Basiskostnad	108,6	
Forventede tillegg (15%)	16,3	
Forventet prosjektkostnad	124,9	5 088

Oppsummert viser resultatene for skole at:

- Samlet vektet tilstand på 1,11 indikerer lite behov for utbedring totalt sett. Det er forholdsvis stor spredning i skolebyggporteføljen. Opphaug skole har dårligst tilstand med arealvektet TG lik 2,1 for skolebygningen (2964 kvm) og 1,5 for aktivitetsbygget (999 kvm). Deretter kommer Botngård barneskole (TG 1,6) og Internat øvre (TG1,6).
- Behov for utbedringer er på ca. 125 MNOK. Av dette er ca. 20 % tiltak som bør gjøres på kort sikt.
- Det samlede behov for utbedringer er på 5 100 kr/m2 BTA, tilsvarende ca. 15 % av nybyggkostnad.

Helse og omsorg

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for helse og omsorg. Omsorgsboliger er kategorisert under Bo- og servicesenter. Omsorgsboligene er anonymisert, og kategorien «bo- og servicesenter» vises derfor kun på aggregert nivå.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
⊞ Annen lagerbygning	13 504	1,69
⊞ Barnehage	5 846	1,17
⊞ Barneskole	13 703	1,23
⊞ Bo- og servicesenter	13 866	1,58
⊞ Idrettshall	8 291	0,25
⊞ Ishall	13 000	1,50
⊞ Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
⊞ Kulturhus	12 578	1,53
⊞ Svømmehall	7 482	1,45
⊞ Sykehjem	22 252	1,54
Bjugn helse senter 8/10	1 131	1,20
Bjugn Helsesenter 12 admin	409	1,20
Bjugn helsesenter 12kantina/10	1 391	1,30
Bjugn Helsesenter 14\16	2 483	2,50
Bjugn Helsesenter 18\20	1 217	1,20
Bjugn Helsesenter 22/ ink vaskeri	1 195	1,20
Bjugn Helsesenter 24	1 274	1,50
Ørland Medisinske Senter E	1 352	1,50
Ørland Medisinske Senter F	1 849	1,50
Ørland Medisinske Senter G	2 563	1,30
Ørland Medisinske Senter H	2 553	1,40
Ørland Medisinske Senter I	1 392	1,10
Ørland Medisinske Senter J	209	1,20
Ørland Medisinske Senter K	2 573	2,10
Ørland Medisinske Senter L	661	1,00
⊞ Ungdomsskole	10 831	0,97
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for helse og omsorg stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	55,5	
Tilstandsgrad 2 tiltak	88,8	
Entreprisekostnad	144,3	
Generelle kostnader (20%)	28,9	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	43,3	
Basiskostnad	216,5	
Forventede tillegg (15%)	32,5	
Forventet prosjektkostnad	249,0	6 892

Oppsummert viser resultatene for helse og omsorg at:

- Samlet vektet tilstand på 155 indikerer omfattende behov for utbedring.
- Både deler av Bjugn helsesenter og deler av Ørland medisinske senter skiller seg ut med en svært dårlig teknisk tilstand på hhv. 2,5 og 2,1. Dette indikerer at det er et stort behov for utbedring på både kort og lengre sikt.
- Behov for utbedringer er på ca. 249 MNOK. Av dette er ca. 38 % tiltak som bør gjøres på kort sikt.
- Det samlede behov for utbedringer er på 6 900 kr/m2 BTA, tilsvarende ca. 18,5 % av nybyggkostnad.

Administrasjon og lager

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for administrasjon og lager. 1075m² av Næringslivets hus og 1076m² av Ørland rådhus er utleide arealer. Landbrukets hus og Tinghuset er tiltenkt å bli omdisponert til næring/annet.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
Annen lagerbygning	13 504	1,69
Brannstasjon Bjugn	732	0,00
Brannstasjon Brekstad	1 290	0,00
Driftstasjon Lerberen	1 650	1,50
Hurtigbåtterminal	459	0,30
HV Brakka	550	2,30
Lager industribygg	590	1,40
Meieriet	7 194	2,40
Nylager	475	1,20
Ørland Lufthavn 01	235	1,10
Ørland Lufthavn 02	329	0,00
Barnehage	5 846	1,17
Barneskole	13 703	1,23
Bo- og servicesenter	13 866	1,58
Idrettshall	8 291	0,25
Ishall	13 000	1,50
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
Landbrukets Hus	959	1,60
Næringsens Hus	3 062	1,40
Ørland Rådhus	1 946	0,80
Rådhuset A	578	2,10
Rådhuset B	1 443	2,10
Tinghuset	725	1,10
Kulturhus	12 578	1,53
Svømmehall	7 482	1,45
Sykehjem	22 252	1,54
Ungdomsskole	10 831	0,97
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for administrasjons- og lagerbygg stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	33,5	
Tilstandsgrad 2 tiltak	27,7	
Entreprensekostnad	61,2	
Generelle kostnader (20%)	12,2	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	18,3	
Basiskostnad	91,7	
Forventede tillegg (15%)	13,8	
Forventet prosjektkostnad	105,5	4 749

Oppsummert viser resultatene for administrasjon at:

- Samlet vektet tilstand på 1,59 indikerer omfattende behov for utbedring.
- Flere bygninger skiller seg ut med en svært dårlig teknisk tilstand over TG 2. HV-brakka, Meieriet og Rådhuset i Bjugn er alle i denne kategorien. Meieriet skiller seg ut med stort areal (ca. 7 000 kvm) i tillegg til den dårlige tilstandsgraden. Dette indikerer at det er et stort behov for utbedring på både kort og lengre sikt.
- Behov for utbedring er på ca. 106 MNOK. Av dette er ca. 55 % tiltak som bør gjøres på kort sikt.
- Det samlede behov for utbedringer er på 4 800 kr/m2 BTA, tilsvarende ca. 14 % av nybyggkostnad.

Kultur

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for kultur.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
▣ Annen lagerbygning	13 504	1,69
▣ Barnehage	5 846	1,17
▣ Barneskole	13 703	1,23
▣ Bo- og servicesenter	13 866	1,58
▣ Idrettshall	8 291	0,25
▣ Ishall	13 000	1,50
▣ Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
▣ Kulturhus	12 578	1,53
Austrått Gård (låven)	4 243	1,70
Bjugn kulturhus	1 411	1,30
Eidegården Musikkverksted	325	2,00
Internat Nedre	1 145	2,10
Ørland kultursenter	5 127	1,30
Ungdommens Hus	327	1,30
▣ Svømmehall	7 482	1,45
▣ Sykehjem	22 252	1,54
▣ Ungdomsskole	10 831	0,97
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for kulturbygninger stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	25,3	
Tilstandsgrad 2 tiltak	30,8	
Entreprisekostnad	56,1	
Generelle kostnader (20%)	11,2	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	16,8	
Basiskostnad	84,1	
Forventede tillegg (15%)	12,6	
Forventet prosjektkostnad	96,7	7 696

Oppsummert viser resultatene for administrasjon at:

- Samlet vektet tilstand på 1,53 indikerer omfattende behov for utbedring.

To bygninger skiller seg ut med en svært dårlig teknisk tilstand på rundt TG 2 (Eidegården musikkverksted og Internat Nedre).

- Behov for utbedringer er på ca. 97 MNOK. Av dette er ca. 45 % tiltak som bør gjøres på kort sikt.
- Det samlede behov for utbedringer er på 7 700 kr/m2 BTA, tilsvarende ca. 20 % av nybyggkostnad.

Idrett

Tabellen under viser bruttoareal og arealvektet tilstandsgrad per bygning for idrett.

Bygningstype 3-siffer	BTA	Arealvektet TG
Annen lagerbygning	13 504	1,69
Barnehage	5 846	1,17
Barneskole	13 703	1,23
Bo- og servicesenter	13 866	1,58
Idrettshall	8 291	0,25
Garderobe bygg Ørland stadion	290	1,60
Ørland Sparebank Arena	8 001	0,20
Ishall	13 000	1,50
FosenHallen	13 000	1,50
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	8 713	1,43
Kulturhus	12 578	1,53
Svømmehall	7 482	1,45
Bjugnhallen	4 103	1,50
Ørlandshallen	3 379	1,40
Sykehjem	22 252	1,54
Ungdomsskole	10 831	0,97
Totalt	130 066	1,36

Tabellen under viser samlet behov for utbedring for idrettsbygninger stilt opp iht. NS3453.

Kostnadspost	Kostnad (MNOK)	Kr/m2
Tilstandsgrad 3 tiltak	7,9	
Tilstandsgrad 2 tiltak	58,8	
Entreprisekostnad	66,7	
Generelle kostnader (20%)	13,3	
Spesielle kostnader	-	
MVA (25%)	20,0	
Basiskostnad	100,0	
Forventede tillegg (15%)	15,0	
Forventet prosjektkostnad	115,0	3 999

Oppsummert viser resultatene for administrasjon at:

- Samlet vektet tilstand på 1,13 indikerer at det samlede utbedringsbehovet ikke er omfattende. Ørland Sparebank Arena (TG 0,2) trekker den samlede vektete tilstandsgraden ned. De øvrige hallene har tilstandsgrad 1,4-1,6.
- Fosenhallen er den største idrettshallen, og har en tilstandsgrad på 1,5. Dette indikerer behov for utbedring.
- Behov for utbedringer totalt er på ca. 115 MNOK. Av dette er ca. 13 % tiltak som bør gjøres på kort sikt.
- Det samlede behov for utbedringer er på 4 000 kr/m2 BTA. Dette utgjør omtrent 10 % av nybyggpris.

2. Kartlegging av skolebygningenes egnethet – Spørreskjema

Legges inn i neste versjon

3. Kartlegging av barnehagenes egnethet – Spørreskjema

Legges inn i neste versjon

FORELØPIG