

Møteinnkalling

Utvalg: **Storfjord Formannskap**
Møtested: Møterom Ottertind (3), Storfjord rådhus
Dato: 23.05.2014
Tidspunkt: 09:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 21 28 00 eller pr. e-post til
post@storfjord.kommune.no
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Hatteng, 19.05.2014

Sigmund Steinnes (s.)
ordfører

Klara Steinnes
sekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 59/14	PROSJEKT ETT SYKEHJEM I STORFJORD KOMMUNE - retningsvalg på lang sikt og for framtida		2013/360



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
59/14	Storfjord Formannskap	23.05.2014
	Storfjord Kommunestyre	

PROSJEKT ETT SYKEHJEM I STORFJORD KOMMUNE - retningsvalg på lang sikt og for framtida

Henvising til lovverk og forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- TEK 10, særlig § 7-4. Byggeteknisk forskrift.
- Helse- og omsorgstjenestelovens § 3.2. punkt 6 c og d.
- Forskrift for sykehjem og boform for heldøgns omsorg og pleie

Tidligere vedtak i kommunestyret:

- Sak 99/12-19.12.12. Budsjett 2013 og økonomiplan 2013-2016.
- Sak 37/13-19.06.13. Regulering av budsjett 2013 og økonomiplan 2013-2016.
- Sak 45/13- 25.09.13. Godkjenning beredskapsplan – delplan fjellskred Nordnes.
- Sak 46/13-25.09.13. Ett sykehjem i Storfjord kommune. (Saken ble utsatt).
- Sak 65/13-12.12.13. Kortsiktig løsning - sykehjemsavdelingen - seks alternative løsninger.
- Sak 8/14-26.02.14. Bevilgning for videreføring av prosjekt ”ett sykehjem”.

Vedlegg:

- 1 Alt 1. Kart Skibotn omsorgssenter, dagens byggetomt.
- 2 Alt 2. Kart Åsen omsorgssenter, dagens byggetomt.
- 3 Alt 3. Kart, tomtealternativ Oteren, Grettenseset.
- 4 Alt 4. Kart, tomtealternativ Skibotn, vest Skoleveien boligfelt.
- 5 Alt 5. Kart tomtealternativ Horsnes.
- 6 Aktuelle NGI-rapporter. [Link](#).
- 7 Aktuelle NGU-rapporter. [Link til Nordnorsk Fjellovervåking](#).
- 8 NNBK. Tilstandsrapport Åsen og Skibotn omsorgssenter.
- 9 Rambøll. Tilstandsrapport Skibotn omsorgssenter.
- 10 Rambøll. Tilstandsrapport Åsen omsorgssenter.
- 11 Skibotn omsorgssenter. Tegning, skisseforslag arbeidsgruppa 21.04.13.
- 12 TEK 10 (byggeforskrift) § 7-4
- 13 Befaringsrapport sykehjem i Trondheim.
- 14 Tegning dagens Åsen omsorgssenter.

- 15 Tegning dagens Skibotn omsorgssenter.
- 16 NVE. Brev av 28.03.14 med kart over oppskyllingshøyder i Skibotn.
- 17 NVE. Brev av 20.3.13 og 11.12.13.
- 18 Fylkesmannen. Brev av 20.2.13 og 25.11.13.
- 19 Status brannordningen i Storfjord kommune
- 20 Tromsø brann- og redning. Rapport brannberedskap ved Åsen og Skibotn omsorgssenter
- 21 Budsjettall for alternativene 1-4
- 22 Nettoeffekt av alternativene - driftskostnader sett opp mot øk.planen 2014-2017

Rådmannens innstilling

1. Opprusting og utbygging av et funksjonelt og fremtidsrettet sykehjem i Storfjord kommune på lang sikt skal ivaretas ved gjennomføring av alternativ 1 – utbygging av Skibotn omsorgssenter. Denne framtidige retningen er valgt med bakgrunn i:
 - Beskaffenhet på tomt, med mulighet for utvidelse ved senere behov.
 - Funksjonalitet.
 - Samfunnsøkonomi.
 - Utviklingspotensial.
2. På bakgrunn av dette vedtaket iverksetter administrasjonen videre prosess med prosjekt ett sykehjem i Storfjord kommune. Det skal utføres prosjektering av alternativ 1.
3. Ved krav om oppdatert reguleringsplan for området Skibotn omsorgssenter skal dette iverksettes og inngå i prosjektet.
4. ROS-analyse for brannordningen i Storfjord kommune skal gjennomføres. Dette tiltaket finansieres ved å ta kostnadene med i samlet søknad om lån da det er en del av prosjekteringen.
5. Sett i et økonomisk- og utviklingsperspektiv for kommunen skal Åsen omsorgssenter selges for å ivareta følgende formål i prioritert rekkefølge:
 - 1) Videre satsning på boligutvikling

Jf. tidligere vedtak i k-styret (sak 99/12 og 9/14) om økt boligsatsning for bl.a. kommunale formål. For at kommunen selv ikke skal pådra seg nye økonomiske forpliktelser skal salg av Åsen omsorgssenter skje etter «Hamarøymodellen» og i samarbeid med Husbanken. Bygget selges på det åpne markedet med krav om langtidsutleie til kommunen. Tiltaket lyses ut på DOFFIN ihht lov om offentlige anskaffelser. Utlysningen om leieforhold skal hensynta følgende formål:
 - Leiligheter for eldre.
 - Leiligheter for vanskeligstilte.Dersom dette ikke lar seg realisere trer 2.prioritet inn.
 - 2) Salg av bygget for å ivareta andre samfunnsmessige formål som asylmottak, slik at Storfjord kan motta flere asylanter.

Dersom dette ikke lar seg realisere trer 3.prioritet inn.
 - 3) Salg av bygget til private for næringsetablering som skal gi gevinst i form av flere nye arbeidsplasser i kommunen.
6. Inntektene etter evt. salg skal inn som egenkapital i prosjektet.
7. Prosjektet skal tas inn i revidert økonomiplan 2014 – 2017.

8. Prosjekteringskostnader finansieres ved lånemidler. Det tas opp nytt lån på inntil kr 7,0 mill. Rådmannen gis fullmakt til å godkjenne lånevilkår og gjennomføre låneopptaket etter godkjenning av lånesøknad hos Fylkesmannen i Troms.
9. Søknad om tilskuddsmidler til prosjektet sendes til Husbanken.
10. Etter prosjektering skal saken tilbake til kommunestyret for vedtak om videre prosess i prosjekt ett sykehjem, samt vedtak om budsjettforutsetninger i prosjektet.

Saksopplysninger

Saken er omfattende og for å gjøre den så oversiktlig som mulig er den bygd opp slik:

1. Status og fakta i saken:

- Oversikt og sammendrag av hovedaktiviteter i prosessen; prosjekt ett sykehjem - så langt.
- Oversikt over rapporter som er relatert til saken og et sammendrag i rapportene (alle rapporter i sin helhet er vedlegg i saken).
- Oversikt over tidligere byggesaker og byggemeldinger for sentrene Åsen og Skibotn.

2. Vurderingsdel:

- Fremlegg av flere alternative løsninger – 6 alternativer er vurdert.
- Egnethetsvurdering knyttet til tomtevalg ihht alternativene.
- Fordeler og ulemper ved alternativene med redegjørelse.
- Salg av bygningsmasse eller evt. rivning.
- Mulig etablering av nye kompetansearbeidsplasser.
- Økonomi og finansiering.
- Veien videre, oppsummering og anbefaling.

1. Status og fakta

1.1 Oversikt og sammendrag av hovedaktiviteter i saken

Førende dokumenter	Utløst aktivitet i administrasjonen	Tidsrom
Kommunestyret Sak 99/12 19.12.2012	Arbeidsgruppe fra administrasjonen og brukerne ble opprettet av rådmannen. Grappa utarbeidet romprogram og skissetegning vedr tilbygg/ombygging Skibotn omsorgssenter.	Januar-april 2013
Fylkesmannen	Brev fra kommunen til fylkesmannen. Avklaring av byggetomt i Skibotn i forhold til TEK 10 og NGI-rapporter vedr oppskyllingshøyder etter evt fjellskred fra Nordnesfjellet.	Svarbrev av 20.2.13 og 25.11.13
NVE	Brev fra kommunen til NVE. Avklaring av byggetomt i Skibotn i forhold til TEK 10 og NGI-rapport vedr evt fjellskred Nordnesfjellet.	Svarbrev av 20.3.13 og 11.12.13
Arbeidsgruppe	Befaring av sykehjem i Trondheim bygd etter modulprinsippet. Befaringsrapport.	Mars 2013
Nordnorsk	Tilstandsrapport Åsen og Skibotn omsorgssenter.	Mai 2013

Byggekontroll	Kostnadsoverslag rehabilitering til TEK 10 standard.	
Rambøll	Tilstandsrapport Åsen og Skibotn omsorgssenter. Kostnadsoverslag rehabilitering til TEK 10 standard.	Aug 2013
Tromsø brann- og redning	Rapport om brannberedskap ved Åsen og Skibotn omsorgssenter.	Aug 2013
Kommunestyret Sak 45/13 25.9.2013	Kommunestyret godkjenner beredskapsplan – delplan fjellskred Nordnesfjellet. Ingen ny aktivitet som følge av vedtaket.	Sept 2013
Kommunestyret Sak 46/13 25.9.2013	Saken ble utsatt i lys av de nye beregnede oppskyllingshøydene etter flodbølge fra evt. fjellskred fra Nordnesfjellet. K-styret ba om å få fremlagt sak med forslag til kortsiktig løsning for sykehjem. Administrasjonen ber fylkesmannen og NVE om nye vurderinger av byggetomta i Skibotn på bakgrunn av ny NGI-rapport.	Oktober- desember 2013
Kommunestyret Sak 65/13 12.12.2013	Rådmannen bes utrede langsiktige alternative løsninger vedr sykehjem til kommunestyremøte i juni 2014.	
Kommunestyret Sak 8/14 26.2.2014	Budsjettvedtak med bevilgning kr 300.000 til videre prosess i prosjektet.	Februar - mai 2014

1.2 Oversikt rapporter - hovedpunkter

Rapport	Innhold	Sammendrag av rapporten
NGI 20071677-1. Dato 23.1.2008	Flodbølger etter mulig fjellskred fra Nordnes. Beregning av mulig fjellskred og flodbølger.	Et mulig fjellskred vil utløse en flodbølge med beregnet oppskyllingshøyde 3-5 m i Skibotn og 2-3 m på Hatteng ut i fra beregninger i denne rapporten.
NGI 20130206-01-R Dato 30.8.2013	Flodbølger i Lyngen etter mulig skred fra Nordnesfjellet. Detaljeberegning av oppskylling for skred på 11 mill kubikkmeter.	Et mulig fjellskred vil utløse en flodbølge med beregnet oppskyllingshøyde 3-10 m i Skibotn og 2-6 m på Oteren ut i fra nye beregninger.
Nord-Norsk Byggekontroll (NNBK) Dato 31.5.2013	Tilstandsrapport Åsen og Skibotn omsorgssenter.	Åsen omsorgssenter kan tilfredsstillte dagens krav i TEK 10 med en påkostning på ca 5,65 mill eks mva. Skibotn omsorgssenter kan tilfredsstillte dagens krav i TEK 10 med en påkostning på ca kr 2,5 mill eks mva.
Rambøll Dato 18.8.2013	Tilstandsrapport Åsen og Skibotn omsorgssenter.	Åsen omsorgssenter kan tilfredsstillte dagens krav i TEK 10 - unntatt gulvet som ikke er tilfredsstillende. Uten iberegnet gulv gir det en påkostning på ca 4,35 mill eks mva. Skibotn omsorgssenter kan tilfredsstillte dagens

		krav i TEK 10 med en påkostning på ca kr 2,5 mill eks mva.
Tromsø brann- og redning 28.8.2013	Rapport om brannberedskap ved Åsen og Skibotn omsorgssenter.	<i>”Omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn krever noenlunde samme oppgradering for å være i henhold til kravene i dagens brannforskrifter. Det er en mere robust brannberedskap ved Hatteng brannstasjon sammenlignet med Skibotn brannstasjon. Innsats til begge omsorgssentrene er innenfor Dimensjoneringsforskriften minimumskrav, men siden Hatteng har røykdykkertjeneste vil de i større grad kunne bidra til å berge liv i en eventuell katastrofebrann”</i>
Storfjord brann- og redning Dato 26.3.2014	Dimensjonering Storfjord brann- og redning ved alternative løsninger	<i>”Velger man Hatteng-området, har Storfjord kommune i dag en brannordning som tilfredsstillere kravene til innsatstid. Velger man Skibotn-området, må brannvesenet i Skibotn styrkes. Andre må se på detaljene, men det vil være snakk om større stasjon/garasje, større brannbil med bedre vannkapasitet og flere mannskaper med utdanning av disse. Velger man andre alternativer, f.eks. Horsnes, må etter all sannsynlighet ny brannstasjon etableres”</i>
NVE 28.3.2014	Brev med kartvedlegg.	Se vedlegg 16, kart som viser oppskyllingslinje.

1.3 Oversikt over tidligere byggesaker og byggemeldinger for sentrene Åsen og Skibotn

Byggemeldinger eksisterende Åsen og Skibotn omsorgssenter:

Tekst	Åsen omsorgssenter	Skibotn omsorgssenter
Gnr/bnr – selveier/festekontrakt	Gnr 52 bnr 16 - 29 Selveier, skjøte.	Gnr 45 bnr 101 Selveier, skjøte
Byggetrinn 1	<p>1984: Tilsynshjem i 1.etg. 10 rom Areal: 576,5 m2 Romstørrelse: 24 m2 Entreprenør: Jens Ottosen</p> <p>Hovedtrekk byggemåte: - Kryperom med peler og dragere. - Gulv med 2x10 cm isolasjon og 22 mm golvplater. - Yttervegger med 15 cm isolasjon. - Himling med 20 cm isolasjon. - Lydvegger mellom rom. - 12 mm innvendige brannhemmende plater, Securit både på innervegger og innvendige yttervegger.</p>	<p>1991: Omsorgssenter i 1.etg. 6 rom Areal: 682 m2 bebygd areal Romstørrelse: 24 m2 Entreprenør: Skjervøy Byggservice as.</p> <p>Hovedtrekk byggemåte: - Gulv på grunn med 50 mm Styrofoam og 70 mm betong. - Yttervegger med 15 cm isolasjon. - Himling med 20 cm isolasjon - Lydvegger mellom rom. - 12 mm Brannit brannhemmende plater både på innervegger og innvendig yttervegg.</p>

Byggetrinn 2	1991/1992: Ny bebyggelse: 8 rom Areal: 638 m2 bebygd areal Areal nytt og gammelt: 1243 m2 brutto gulvflate. 1158 m2 BRA. Romstørrelse: 26 m2 Entreprenør: Skjervøy Byggservice as Hovedtrekk bygning: - Gulv på grunn med isolasjon og betong. Ellers i hovedsak samme byggemåte som byggetrinn 1.	1995/1996: Ny bebyggelse: 3 rom Areal: 105 m2 bebygd areal Areal nytt og gammelt: 724 m2 BRA/787 m2 brutto gulvflate Romstørrelse: 24 m2 Hovedtrekk bygning: - Gulv på grunn. Ellers i hovedsak samme byggemåte som 1. byggetrinn.
Byggetrinn 3.	Uspesifiserte årstall. Diverse smårom, kontorfløy rom 43, 57, 58 og kontorutvidelse i nyfløy	2003: Ombygging diverse rom til legekantor. Legekantoret er nedlagt.

2. Vurderingsdel

2.1 Alternative muligheter for ett sykehjem i Storfjord på lang sikt

Rådmannen har vurdert seks alternative løsninger:

Alt 1: Skibotn omsorgssenter

Bruk av dagens byggetomt. Tilbygg. Mulighet for tomteutvidelse.

Alt 2: Åsen omsorgssenter

Bruk av dagens byggetomt på Hatteng. Tilbygg i en etg, alternativt bygg med to etasjer.

Alt 3: Oteren

Nytt tomtealternativ ved Gretteneaset nord for Skaidi bru. Tomt må erverves fra grunneiere.

Alt 4: Skibotn

Nytt tomtealternativ i Skibotn, vest for Skoleveien boligfelt. Tomta må erverves fra Statskog.

Alt 5: Horsnes

Nytt tomtealternativ.

Alt 6: Skibotn og Åsen omsorgssenter

Opprettholde dagens løsning med å drifte to sykehjem. Bruk av begge byggene uten utvidelse, men med renovering.

2.2 Egnethetsvurdering knyttet til tomtevalg ihht alternativene 1-6

Vurderingen er gjort ut i fra skala 1,0 og -1

1=Tilfredsstillende kriteriene godt

0=Nøytral

-1= Tilfredsstillende ikke kriteriene

Kriterier	Alt 1 Skibotn	Alt 2 Åsen	Alt 3 Oteren	Alt 4 Skibotn ny	Alt 5 Horsnes	Alt 6 Dagens løsning
Tomtestørrelse, areal minimum 10-12 dekar	1	0	1	1	1	1
TEK10 - byggeteknisk forskrift eks § 7-4	0	0	1	1	1	0
TEK 10 § 7-4	0	1	1	1	1	0
Flat tomt med lett atkomst til og fra bygning	1	0	1	1	-1	0
Offentlig veg mindre enn 150 m fra tomtegrense	1	1	1	1	1	1
Off. vannledning større enn Ø110 mm mindre enn 100 m fra tomt.	1	1	1	1	1	1
Off. kloakk mindre en 100 m fra tomt	1	1	-1	-1	-1	1
Strømkapasitet	-1	-1	-1	-1	-1	1
Byggeklar tomt med vei, vann og avløp	1	1	-1	-1	-1	1
Tilgjengelighet for nødetrater ved brann og assistert rømming av bygg	1	-1	1	1	0	0
Utrykningstid Storfjord brann- og redning.	1	1	1	1	-1	1
Brannvesen, min 8-12 konstabler, tilstrekkelig materiell	-1	1	1	-1	-1	0
Sum egnethet	6	5	6	4	-1	7

Tabell 1: Egnethetsvurdering tomter

Enkelte kommentarer til egnethetsvurderingen:

Ved å se på egnethet for tomtealternativer viser summen at alternativ 6 – dagens løsning – kommer best ut med hensyn til kriteriene. Infrastruktur knyttet til eksisterende tomter/bygg er på plass og derfor gir det best resultat i denne skalaen.

De nye tomtealternativene vil få relativt store kostnader til kommunaltekniske anlegg utenfor tomta, men må likevel vurderes da de kan ha langsiktige fordeler og legge til rette for andre byggetomter i sitt nærområde. På nye byggetomter er det dessuten enklere å lage en helhetlig utbyggingsplan som kan ta hensyn til alle planelementer, og også ta høyde for eventuelle senere utvidelser hvis behovet skulle melde seg.

Alt 1 Skibotn omsorgssenter, tomta har fått 0 (nøytral) i skala for TEK 10 § 7-4, fordi tomta vil tilfredsstillende kravene ved oppdatert beredskapsplan, evalueringsplan, sanntidsovervåking mht Nordnesfjellet og at det utføres lokale tilpasninger (jf. brev fra fylkesmannen og NVE).

Alt 2 Åsen omsorgssenter ligger på en bakketopp med to av fløyene helt ute på bakkekanten. Tomta er trang og det vil ved eventuell brann være vanskelige slokke- og redningsforhold pga plassmangel. Ved assistert rømming kreves det mange kjøretøy og mye hjelpepersonell. Disse vil det være vanskelig å få plass til, fordi veien i boligfeltet (fra Signaldalsveien) ikke er egnet som rømningsvei. På grunn av dette er tomta lite egnet til framtidig utvidelse av sykehjem.

Alt 5 Horsnes ses ikke på som et egnet område. Sum egnethet er -1(tilfredsstillende ikke) fordi tomta ligger utenfor brannvesenets krav til utrykningstid til sykehjem (10 min). Dessuten er det stor høydeforskjell på tomta (8-10 m) noe som gjør det utfordrende. Det vil også kreves bygging

av et eget kloakkrensaneanlegg (septiktank) med utslipp til sjø. Etter egnethetsvurderingen faller dette alternativet ut.

Alt 1 Skibotn og alt 4 Skibotn Skoleveien har fått -1 (tilfredsstillende ikke) i skala for krav til brann- og redningstjenester. Storfjord brann- og redning har stasjon på Hatteng og i Skibotn, men mannskapsstyrken på til sammen 16 er 5 i Skibotn og det tilfredsstillende ikke kravene. Dagens kapasitet i Skibotn må økes fra 5 til 8 uavhengig av hvilken løsning som blir valgt for å sikre tilfredsstillende kapasitet ved branner eller ulykker. Det er behov for to utrykningslag i Skibotn, i dag er det ett.

2.3 Brannordningen i Storfjord

Storfjord kommune har et deltidsbrannkorps med brannmester (avdelingsleder beredskap) i 60 % stilling og 16 mannskaper med personsøker hjemme, uten vaktordning annet enn i påsken.

Dimensjoneringsforskriften er styrende (§4-8) og har krav til maksimum 10 minutters innsatstid. Innsatstid er definert som: «tida det tar fra styrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet». Storfjord har ikke mannskaper på vakt, og for deltidsstyrken er det derfor tida det tar fra alarmen går, mannskapene starter hjemmefra, er påkledt og klar på stasjonen, kjører ut og er i arbeid på skadestedet.

Det må gjennomføres en ROS-analyse for hele brannordningen i Storfjord kommune. Dette arbeidet må inngå som en del av prosjekteringen og tas med i prosjekteringskostnadene. ROS-analysen vil danne grunnlag for å si noe konkret om brannordningen, behov, dimensjonering etc. Dette er estimater som er gjort med bakgrunn i forskriftskrav og status dagens brannordning i kommunen.

Brannberedskapen må tilpasses de faktiske behov i kommunen mht utvikling framover i tid.

Status vurdert fra Storfjord brann- og redning, se vedlegg 19. Se også vedlegg 20, rapport fra Tromsø brann- og redning.

2.4 Fordeler og ulemper ved alternativene

Alternativer	Fordeler	Ulemper	Økonomi	Infrastruktur	Rom
1. Skibotn, eksisterende			<p>1. Årlige driftskostnader - bygg (ikke bemanning helsepersonell)</p> <p>2.¹</p> <p>a) Investeringskostnader</p> <p>b) Tilskudd Husbanken</p> <p>c) Netto byggekostnader</p> <p>d) Kapitalkostnader pr år</p> <p>e) Kostnader pr ny plass</p>	<p>Krav om kommunaltekniske anlegg utenfor tomte</p>	<p>Beboerrom gamle/ nye</p>
	<p>- Byggeklar tomt, flatt med gode uteområder og sansehage. Gode klimatiske forhold</p> <p>- God egnethet ift tomt (sum egnethet, score 6, se tab 1), gode utvidelsesmuligheter, men ikke umiddelbart behov for større tomt.</p> <p>- Nærhet til LHL senteret.</p> <p>- Fremtidig sterkt kompetansemiljø i Skibotn ved etablering av tilbud fra Aleris.</p> <p>- Etablering av «kraftsenter på Nordkalotten» innen helse relaterte tjenester.</p> <p>- Grensesamarbeid.</p>	<p>- Krever oppdatert reguleringsplan.</p> <p>- Ombygging ihht TEK10.</p> <p>- Høydekote 5 ved evt flodbølge.</p> <p>- Byggestart tidligst høsten 2015.</p> <p>- Gamle rom ca 24m2.</p> <p>- Ikke tilstrekkelig brannstyrke, kapasitet brannbil og utstyr i Skibotn i dag. Medfører økte kostnader på om lag kr 1.5mill. Kostnader om lag kr 600 000 vil påløpe uavhengig av valg i sykehjemssaken.</p> <p>- Ikke umiddelbar nærhet til legekantoret på Oteren.</p>	<p>1. Kr 1 070 000</p> <p>2.</p> <p>a) kr 68 059 000</p> <p>b) kr 31 735 000</p> <p>c) kr 36 324 000</p> <p>d) kr 3 087 540</p> <p>e) kr 3 402 950</p> <p>Økte inntekter/reduerte kostnader pr år:</p> <p>- Salg av bygningsmasse, Åsen omsorgssenter.</p>	<p>Ingen.</p> <p>Kr 0</p>	<p>6+3 (9) gamle.</p> <p>20 nye.</p>

¹ Inkluderer kommunaltekniske anlegg utenfor byggetomt.

<p>2. Åsen, eksisterende</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Forholdsvis god egnethet ift tomt (sum egnethet, score 5, se tab 1) - Byggeklar tomt. - Nærhet til legekantor. - Tomta ligger over oppskyllingshøyde. - Brannstyrke og utstyr ihht krav på Hatteng. 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenset utvidelsesmulighet. - Liten tomt med begrensede uteareal egnet for pasienter. - Gammel avd må rives og erstattes med bygg i to etasjer pga plassmangel på tomt. - Trang tomt ifm fremkommelighet for nødetrater og andre kjøretøy ved evt brann og rømming av bygget. - Ombygging ihht TEK10. - Gamle og slitte rom, ca 24 m2. - U hensiktsmessig bygning for moderne løsninger for dagens sykehjem 	<p>1. kr 1072 000</p> <p>2. En etasje:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kr 67 407 848 b) kr 33 321 750 c) kr 34 086 098 d) kr 2 897 318 e) kr 3 209 897 <p>To etasjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kr 69 263 348 b) kr 33 321 750 c) kr 35 941 598 d) kr 3 055 035 e) kr 3 298 254 	<p>Ingen. Kr 0</p>	<p>17 gamle. 12 nye.</p>
<p>3. Oteren, Gretteaset</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flat tomt 10-30 dekar i furuskog. - Kotehøyde minimum 12 m, dvs. over evt oppskyllingshøyde. - God egnethet ift tomt (sum egnethet, score 6, se tab 1), gode utvidelsesmuligheter. - Kan legge til rette for andre byggetomter pga utbygging av VA-anlegg. - Nærhet til legekantor. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tomta må reguleres. - Tomta må erverves. - Byggeklar tidligst 2016. - 50 m fra E6, men større avstand når E6 på strekningen Balsfjord grense-Hellarberget blir utbygd. Avløpsledningen må monteres under Skaidi bru. Denne brua blir sannsynligvis revet når E6/E8 blir omlagt forbi Oteren, noe som medfører flytting av både eksisterende vannledning og evt avløpsledning. 	<p>1. kr 1 473 400</p> <p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) kr 104 414 672 b) kr 46 015 750 c) kr 58 398 922 d) kr 4 963 908 e) kr 3 600 505 	<p>Vei og vann nær tomta.</p> <p>Ny avløpsledning, ca 565 m, med pumpestasjon må bygges til Oterbakken boligfelt.</p>	<p>29 nye</p>

4. Skibotn vest Skoleveien boilgfelt	<ul style="list-style-type: none"> - Flat tomt 10-30 dekar i furuskog. - Kotehøyde 17 m, dvs over evt oppskyllingshøyde. - Gode utviklingsmuligheter. - Kan legge til rette for andre byggetomter. - Nærhet til LHL senteret. - Fremtidig sterkt kompetansmiljø i Skibotn ved etablering av tilbud fra Aleris. - Etablering av «kraftsenter på Nordkalotten» innen helse relaterte tjenester. - Grensesamarbeid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Må reguleres. - Tomta må erverves. - Byggeklar tidligst 2016. - Ikke tilstrekkelig brannstyrke, kapasitet brannbil og utstyr i Skibotn i dag. Medfører økte kostnader på om lag kr 1.5mill. Kostnader om lag kr 600 000 vil påløpe uavhengig av valg i sykehjemssaken. 	<p>1. kr 1 473 400</p> <p>2.</p> <p>a) kr 102 662 256</p> <p>b) kr 46 015 750</p> <p>c) kr 56 646 506</p> <p>d) kr 4 814 953</p> <p>e) kr 3 540 077</p>	<p>Vei ca 300 m</p> <p>Avløp 557 m</p>	29 nye
5. Horsnes	<p>Ingen umiddelbare fordeler. Viser til egnethetsvurderingen, tabell 1.</p> <p>Dette alternativet tas ikke med videre i vurderingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tomta ligger utenfor brannvesenets utrykningstid, 10 min. - Høydeforskjell 8-10 m over tomta. - Tomta er ikke egnet til formålet. 		Bygging av septiktank eller silanlegg med utslipp til sjø.	
6. Skibotn og Åsen. Bruk uten utvidelse	Begge byggene er etablert og kan tas direkte i bruk.	<ul style="list-style-type: none"> - Pasientrommene er slitte og små 24-26 m2. - Begge bygg må oppgraderes TEK 10. - Store vedlikeholdskostnader, 2 bygg. - Gammel avd på Åsen må ombygges pga uhensiktsmessige rom. Dette kan gi færre rom (uten utvidelse av bygget). - Minus stordriftsfordeler med to sykehjem. - Delt fagmiljø og kompetanseoverføring. - Større sårbarhet mht kompetanse/fravær/vakt med to sykehj. - Romkapasitet ikke tilstrekkelig - Drift av to sykehjem er ikke fremtidsrettet 	<p>Årlige driftsutgifter, se punkt 2.5.5 i saksfremstillingen.</p> <p>Åsen ihht TEK 10: kr 4 885 000</p> <p>Skibotn ihht TEK 10: kr 2 750 000</p>	Ingen. Kr 0	<p>Åsen 17 rom.</p> <p>Skibotn 6+3 rom.</p> <p>Til sammen 26 rom</p> <p>Kan gi færre rom totalt ved ombygging til TEK 10</p>

2.5 Utfyllende om alternativene

2.5.1 Alternativ 1 - Skibotn omsorgssenter

a) Byggetomt:

Her benyttes dagens byggetomt. Eksisterende bygg får et tilbygg. Tilbygget kan oppføres innenfor dagens byggetomt. For framtida er det også mulighet for tomteutvidelse ved å erverve eiendom fra Statskog, viser til vedlegg 1 som illustrer dette.

b) Reguleringsplan:

Utbygging ved Skibotn omsorgssenter vil sannsynligvis kreve reguleringsplan med bakgrunn i brev fra NVE, se vedlegg17. Det foreligger eksisterende reguleringsplan, men denne er, slik vi forstår NVE, ikke tilstrekkelig i forhold til TEK 10. Reguleringsarbeidet vil kunne gjennomføres i løpet av 8-12 måneder fra oppstart til sluttvedtak dersom det ikke kommer innsigelser. Beboere ved omsorgssenteret kan sannsynligvis plasseres ved Åsen omsorgssenter under utbyggingen.

c) Brannordningen:

Dagens brannordning er ikke tilfredsstillende i Skibotn. Ved brann på Skibotn omsorgssenter vil det på dagtid være risiko for at innsatstiden på 10 minutter ikke kan holdes, og det med stor sannsynlighet bare kunne påregnes utvendig slokking grunnet mangel på røykdykkere inntil mannskaper fra Hatteng når fram. Kapasiteten på vann (brannbilen) er også kritisk i Skibotn da tanken er liten.

Foruten dette kan det også nevnes at kommunens brannberedskap kan oppleve større utfordringer og pågang i framtida mht tunellbrann relatert til planlagt tunell gjennom Nordnes.

Det er behov for bemanningsøkning fra dagens 5 konstabler i Skibotn til 8. I tillegg er det behov for kursing og kompetanseheving av dagens styrke, herunder bl.a. røykdykkere. Sistnevnte er uavhengig av valg av alternativer. Behovene er estimert slik:

Behov	Estimerte utgifter/ inntekter
Investering - større brannbil til Skibotn (bedre kapasitet, større vanntank, etc.)	1 500 000
Salg av dagens brannbil i Skibotn	-400 000
Kurs/opplæring brannkonstabler (innledende kurs, grunnkurs) 3 konstabler	200 000
Fører kort kl C (kr 50 000 pr pers utdanning) x 2	100 000
Innkjøp av bekledning, utstyr, etc.	100 000
Estimert sum	1 500 000

Tabell 2: Estimerte behov – brannberedskap i Skibotn

For riktig dimensjonering ihht forskriftskrav ivaretas dette i planlagt gjennomføring av ROS-analyse.

I investeringsplan for 2014 har kommunestyret i møte 12.12.2013 bevilget kr 500 000 til ny branngarasje i Skibotn. Forberedelser til investeringen er igangsatt. Ny branngarasje må anskaffes uavhengig av sykehjemssaken.

d) Drift- og vedlikeholdskostnader:

Drift- og vedlikeholdskostnadene pr år er beregnet ut fra anbefalte priser i KS-rapport av 2008.

Byggets levetid 30 år: Vedlikeholdsbudsjett kr 109 m2/år. Driftsbudsjett kr 500 m2/år

Byggets levetid 30 + 30 år: Vedlikeholdsbudsjett kr 185 m2/år. Driftsbudsjett kr 500 m2/år

Skibotn	Areal	kr/m2	kr/m2	kr
		Levetid 30 år	Levetid 30+30år	Sum pr år
Eksisterende bygg	770		185	142 450
Nybygg	1 370	109		149 330
Sum vedlikehold				291 780
Drift eksisterende bygg (strøm, forsikr. etc)	770		500	385 000
Drift eksisterende bygg + nybygg	2 140		500	1 070 000

Tabell 3: Estimerte drifts- og vedlikeholdskostnader Skibotn omsorgssenter.

Disse tallene danner grunnlag for oversikten av drift- og vedlikeholdskostnader i punkt 2.4.

e) Etablering av kompetansemiljø og mulighet for utvidet næringsetablering:

Skibotnsentret LHL Klinikkene og deres kompetansemiljø er etablert i Skibotn i umiddelbar nærhet til Skibotn omsorgssenter. Det er en fordel i dag, men også for framtidig utvikling av et «kraftsenter på Nordkalotten» ift helse, rehabilitering og omsorg. Se ytterligere beskrivelse i punkt 2.8.

2.5.2 Alternativ 2 - Åsen omsorgssenter

a) Byggetomt:

Her benyttes dagens byggetomt. Eksisterende bygg får et tilbygg. Tilbygget kan oppføres innenfor dagens byggetomt. Tilbygg i en etasje, alternativt bygg i to etasjer. For framtida er det begrensede muligheter for tomteutvidelse for evt utvidelse av bygget for å øke kapasiteten, viser til vedlegg 2.

Tomtas utforming med bakkekant og skråninger, samt at den er trang, gjør at det er begrenset fremkommelighet for nød- og redningsetater og andre kjøretøy ved evt. brann og evakuering. Det er også begrenset areal for parkeringsmuligheter.

Utbygging ved Åsen omsorgssenter krever ikke reguleringsplan og kan iverksettes relativt raskt.

b) Byggets beskaffenhet:

Standarden og byggets beskaffenhet er ikke fremtidsrettet. Bygningen er uhensiktsmessig for moderne løsninger for dagens sykehjem. Gammel del, slik det er i dag, har gamle og slitte rom som er små og uegnet for framtida. Det kreves ombygging og renovering ihht TEK 10. Åsen omsorgssenter kan tilfredsstillende dagens krav i TEK 10 med påkostninger. For å ivareta krav i TEK 10 på en hensiktsmessig måte foreslås rivning av gammel del. Kostnader kr 1 000 000 til dette er lagt inn i økonomisk oversikt (budsjettall) – investeringskostnader for alternativ 2. Se vedlegg 21.

Ved rivning og renovering må alle beboerne sannsynligvis flyttes i byggetiden, da tekniske anlegg må demonteres og store deler av dagens bygningsmasse må rives ved dette alternativet.

c) Drift- og vedlikeholdskostnader:

Drift- og vedlikeholdskostnadene pr år er beregnet ut fra anbefalte priser i KS-rapport av 2008.

Byggets levetid 30 år: Vedlikeholdsbudsjett kr 109 m2/år. Driftsbudsjett kr 500 m2/år

Byggets levetid 30 + 30 år: Vedlikeholdsbudsjett kr 185 m2/år. Driftsbudsjett kr 500 m2/år

		kr/m2	kr/m2	Kr
Åsen	Areal	Levetid 30 år	Levetid 30+30år	Sum pr år
Eksisterende bygg	1 244		185	418 252
Nybygg	900	109		98 100
Sum vedlikehold				516 352
Drift eksisterende bygg (strøm, forsikr. etc)	1 244		500	622 000
Drift eksisterende bygg + nybygg	2 144		500	1 072 000

Tabell 4: Estimerte drifts- og vedlikeholdskostnader Åsen omsorgssenter.

Disse tallene danner grunnlag for oversikten av drift- og vedlikeholdskostnader i vedlegg 21.

2.5.3 Alternativ 3 – Oteren, Grettenseset

a) Byggetomt

Nytt tomtealternativ ved Grettenseset nord for Skaidi bru. Tomt må erverves fra grunneiere. God egnethet ift tomt (sum egnethet, score 6, se tab 1), gode utvidelsesmuligheter og som kan utløse andre byggetomter pga utbygging av VA-anlegg.

Det kan bli en utfordring med dette alternativet knyttet til Statens vegvesen sine planer med prosjekt fra Balsfjord grense til Hellarberget. Tomta er ca 50 meter fra E6.

Vei og vann er nær tomta. Avløpsledning må monteres under Skaidi bru. Denne brua blir sannsynligvis revet når E6/E8 blir omlagt forbi Oteren, noe som medfører flytting av både eksisterende vannledning og evt avløpsledning. Ny avløpsledning, ca 565 meter, med pumpestasjon må bygges til Oterbakken boligfelt. Beregning av estimerte kostnader - budsjettall, se vedlegg 21.

b) Reguleringsplan:

Området må reguleres og tomta er ikke byggeklar før tidligst i 2016.

c) Salg eller riving:

Ved valg av dette alternativet foreslår rådmannen å selge Åsen omsorgssenter og Skibotn omsorgssenter. Ved salg av byggene får kommunen inntekter, samtidig som årlige driftskostnader reduseres og fremtidige forpliktelser som bl.a. vedlikehold av bygningsmassen utgår. Takst er ikke foretatt.

Alternativt kan bygningene rives med samme begrunnelse ift å redusere forpliktelser til drift og vedlikehold.

Se øvrige kommentarer i 2.6.

2.5.4 Alternativ 4 – Skibotn, vest for Skoleveien

a) Byggetomt

Nytt tomtealternativ i Skibotn, vest for Skoleveien boligfelt. Tomta må erverves fra Statskog. Det er gode utviklings- og utvidelsesmuligheter på tomta. Dette alternativet kan utløse andre byggetomter i området. Tomtealternativet er over oppskyllingshøyde (17 meter) etter dagens status.

b) Reguleringsplan:

Området må reguleres og tomta er ikke byggeklar før tidligst i 2016.

c) Brannordningen:

Dagens brannordning er ikke tilfredsstillende i Skibotn. Se kommentarer over i punkt 2.5.1 c).

d) Salg eller riving:

Ved valg av dette alternativet foreslår rådmannen å selge Åsen omsorgssenter og Skibotn omsorgssenter. Ved salg av byggene får kommunen inntekter, samtidig som årlige driftskostnader reduseres og fremtidige forpliktelser som bl.a. vedlikehold av bygningsmassen utgår. Takst er ikke foretatt.

Alternativt kan bygningene rives med samme begrunnelse ift å redusere forpliktelser til drift og vedlikehold.

Se øvrige kommentarer ved salg i punkt 2.6 lenger bak.

e) Etablering av kompetansemiljø og mulighet for utvidet næringsetablering:

Skibotnsentret LHL Klinikken og deres kompetansemiljø er etablert i Skibotn. Det er en fordel i dag, men også for framtidig utvikling av et «kraftsenter på Nordkalotten» ift helse, rehabilitering og omsorg i Skibotn. Viser til punkt 2.8 vedrørende dette.

2.5.5 Alternativ 6 – dagens løsning Skibotn og Åsen omsorgssenter

Dette alternativet innebærer å opprettholde dagens løsning med å drifte to sykehjem. Begge byggende tas i bruk uten utvidelse, men med påkrevd renovering. Fremtidig vedlikehold av begge byggene må påregnes.

a) Renovering ihht TEK 10:

Åsen omsorgssenter kan tilfredsstillende dagens krav i TEK 10 med en påkostning på om lag kr 4,9 mill. Dette er foruten renovering av gulvet – som ikke er tilfredsstillende i gammel del og som også må renoveres. Dette fremkommer av tilstandsrapporter fra Nord-Norsk byggekontroll og Rambøll (rapportene er vedlegg i saken).

For Skibotn omsorgssenter kan kravene i TEK 10 tilfredsstillende med en påkostning på om lag kr 2,75 mill.

b) Driftsmessige forhold ved renovering:

Dersom dagens struktur med to sykehjem opprettholdes vil det påløpe betydelige kostnader til renovering av byggene (tilstandsrapporter fra NNBK og Rambøll).

Skibotn omsorgssenter: Renovering her vil være uproblematisk da det ikke er pasienter innlagt der pr tiden.

Åsen omsorgssenter: Ettersom omfanget av utbedringen vil være stor ved Åsen, vil det ikke la seg gjøre å ha pasienter i den gamle delen under utbedringen. Pasientene ved gammel del må flyttes til Skibotn omsorgssenter. Det er 6 plasser + 3 plasser som i dag er avlastningsbolig, til sammen 9 plasser ved Skibotn omsorgssenter og flytting vil praktisk la seg gjennomføre. Utfordringen er imidlertid at Storfjord kommune fortsatt har et maksimalantall på 17 (19) rom ved sykehjemsavdelingen. Avhengig av omfanget av renovering ved Åsen vil det kunne være behov for å flytte enda flere pasienter også fra den nye delen.

Flytting av sykehjems pasienter er alltid uheldig og forårsaker ofte forringelse i funksjon hos beboerne. Av den grunn er det viktig at sykehjemsbeboere flyttes minst mulig. Dersom man flytter med det totale antallet pasienter som i dag er på Åsen omsorgssenter, vil kostnadene til midlertidig drift av to sentre være forholdsvis moderat. Det vil være behov for to ekstra

nattevakter (to nattevakter ved hvert senter, syv dager i uken), tilsvarende 3,6 årsverk pr år. I tillegg til noe økning i totalbemanningen på dag/kveld/helg. Her estimert til en økning tilsvarende 0,75 årsverk. Kostnader synliggjøres i oversikten under. Forutsetningene i tabellen er **17 plasser**.

Behov	Årsverk	Totale kostnader, ett årsverk	6 mnd. byggeperiode	9 mnd. Byggeper.	12 mnd. Byggeper.
Nattevakt * 2 personer 7 dg. uka	3,6	667 000*	1 200 600	1 800 900	2 401 200
Dag/kveld/helg	0,75	667 000*	250 125	375 187	500 250
SUM	4,35		1 450 725	2 176 087	2 901 450

Tabell 5: Estimert bemanningsbehov (økt behov) ved flytting av pasienter pga ombygging.

*Kostnadene til ett årsverk er beregnet ut fra KOSTRAs årsverksberegning for Storfjord.

c) Drift av to sykehjem:

Hovedoversikt – driftskostnader og inntekter av dagens to omsorgssentre:

	Skibotn omsorgssenter	Åsen omsorgssenter
Utgifter 2015 (budsjettall)	8 700 000	16 500 000
Inntekter 2015	800 000	2 300 000
Netto driftskostnader 2015	7 900 000	14 200 000
Utgifter pr beboer	1 310 000	835 000

Tabell 6: Hovedoversikt driftskostnader – to omsorgssentre.

Ved drift av ett sykehjem ligger besparelsene først og fremst på kostnader pr beboer. Kostnader pr beboer er noe som er en del av KOSTRA-rapporteringen. Kostnadene er beregnet ut fra tall i budsjett 2015 (økonomiplan 2014 – 2017) og er med utgangspunkt i 17 beboere ved Åsen omsorgssenter og 6 beboere ved Skibotn omsorgssenter.

Årsaken til at det er billigere å drifte et større sykehjem handler om flere faktorer. Et eksempel på dette er behovet for flere nattevakter (minimum to pr senter) knyttet til bl.a. brannsikkerhet da beboere ved sykehjem har behov for assistert rømming. I tillegg blir sentrene (ved drift av to) langt mer sårbare ved sykefravær da man ikke kan benytte ressurser på tvers av sentrene.

Sykehjemsdrift har endret seg betydelig siden innføringen av samhandlingsreformen i 2012. Beboerne har kortere liggetid, sykdomsbildet er mer komplekst og alvorlig, og kommunen forventes å håndtere langt flere avanserte medisinske prosedyrer enn tidligere. Det er utfordrende eksakt å tallfeste besparelsen, da ulike pasientkategorier har behov for ulik bemanningsnorm. Det foreligger ingen statlig bemanningsnorm for sykehjem og kommunene må beslutte bemanningen ut fra lokale forhold. I tillegg må bemanningsnormen endres noe avhengig av hvilke pasientkategorier det er. Mennesker med demenssykdommer (skjermet avdeling) - og til dels samhandlingspasienter - har behov for høyere bemanning enn pasienter på langtid.

d) Innsparinger/økonomiske gevinster ved drift av ett vs. to sykehjem - erfaringstall

Kjøp av varer:

I tabell under fremkommer regnskapstall fra første halvår 2012 og i 2013 som viser differansen i kolonnen differanse.

Sammenslåing av omsorgssentrene (drift av ett sykehjem) har gitt besparelser knyttet til matkostnader, men også kostnader i forhold til medisinske forbruksvarer og medisiner.

		2012	2013	Differanse
Konto 11151 Matvarer	Skibotn omsorgssenter	125 221	0	
	Åsen omsorgssenter	192 556	221 534	
	SUM	317 777	221 534	96 243
Konto 11400 Medisinske forbruksvarer	Skibotn omsorgssenter	25 654	0	
	Åsen omsorgssenter	105 185	120 442	
	SUM	130 839	120 442	10 397
Konto 11140 Medisiner	Skibotn omsorgssenter	24 940	0	
	Åsen omsorgssenter	86 878	78 913	
	SUM	111 818	78 913	32 905
Konto 11300 Telefon	Skibotn omsorgssenter	2 331	0	
	Åsen omsorgssenter	6 715	7 876	
	SUM	9 046	7 876	1 170
Konto 12090 Medisinsk utstyr	Skibotn omsorgssenter	4 454	0	
	Åsen omsorgssenter	9 379	0	
	SUM	13 833	0	13 833

Tabell 7: Kjøp av varer Åsen og Skibotn. Regnskapstall fra 2012 og 2013 synliggjør differanse ved drift av ett vs. to sentre.

Nettobesparelser:

Nettobesparelser ved sykehjemsavdelingen pr september 2013 sammenlignet med regnskapstall i 2012 (fra januar til september), se tabell under

År	Ansvar	Regnskap pr sept 2013
2012	Åsen omsorgssenter - pleie (ansvar 373)	9 145 317
	Skibotn omsorgssenter – pleie (ansvar 375)	6 081 258
	Åsen omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 773)	325 425
	Skibotn omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 775)	293 698
	SUM driftskostnader	15 845 698
2013	Åsen omsorgssenter – pleie (ansvar 373)	12 270 579
	Skibotn omsorgssenter – pleie (ansvar 375)	339 815
	Åsen omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 773)	308 414
	Skibotn omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 775)	109 516
	SUM driftskostnader	13 028 324
Besparelser (viser differanse fra 2012 til 2013 i samme periode)		2 817 374

Tabell 8: Sammenlignede regnskapstall – netto besparelser.

Total besparelse fordelt på ni måneders drift er kr 2 817 374. Dette utgjør månedlig besparelse på kr 313 042. Det er viktig å merke seg at dette er nettotall og at det i 2012 lå inne inntekter på kr 1,5 millioner mer enn i 2013. Dette påvirker nettobesparelsen som kommunen får ved midlertidig stenging. Korrigert for forskjellen på inntekter i 2012 og 2013 utgjør totalbesparelsen kr 4 322 753 og månedlig besparelse utgjør kr 480 306. Se for øvrig tabell på neste side

Besparelser korrigert for inntekter i samme tidsperiode:

År	Ansvar	Regnskap pr sept 2013
2012	Åsen omsorgssenter – pleie (ansvar 373)	11 499 011
	Skibotn omsorgssenter – pleie (ansvar 375)	7 211 206
	Åsen omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 773)	325 425
	Skibotn omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 775)	293 698
	SUM	19 329 340
2013	Åsen omsorgssenter – pleie (ansvar 373)	14 230 547
	Skibotn omsorgssenter – pleie (ansvar 375)	352 923
	Åsen omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 773)	313 601
	Skibotn omsorgssenter – driftsetaten (ansvar 775)	109 516
	SUM	15 006 587
Besparelser		4 322 753

Tabell 9: Sammenlignede regnskapstall – besparelser korrigert for inntekter.

e) Bemanningsbehov:

Oversikt bemanningsbehov og gevinstpotensial bemanning ved drift av ett vs. to sykehjem. Forutsetningene her er **26 og 29 plasser**.

	Drift av to sykehjem 26 plasser (Årsverk)			Drift av ett sykehjem 29 plasser	Differanse	Besparelser basert på gj.sn.kostnad årsverk <i>Kr.</i>
	Åsen	Skibotn	Begge			
<i>Personell</i>						
Renhold	1	0,6	1,6	1,5	-0,1	-66 700
Pleiepersonale dag/kveld	14,4	8,4	22,8	19,8	-3	-2 001 000
Pleiepersonale natt	3,66	3,66	7,32	5,49	-1,83	-1 220 610
Kjøkkenpersonale	2	0,5	2,5	2,2	-0,3	-200 100
Ledelse	1,3	1,0	2,3	2,2	-0,1	-66 700
Dagsenter	0,6	0,4	1,0	1,0	-	0
Merkantil støtte	0,3	0,1	0,4	0,4	-	0
SUM	23,26	14,66	37,92	32,59	-5,33	3 555 110

Tabell 10: Oversikt bemanningsbehov.

Dette viser at ved å drifte ett sykehjem vs. to har gevinstpotensial i form av færre årsverk og betydelige kostnader knyttet til dette.

2.6 Muligheter - reduksjon årlige driftskostnader

Ved følgende valg av alternativer foreslår rådmannen:

- Alt 1 Skibotn omsorgssenter (utbygging) = Salg av Åsen omsorgssenter.
- Alt 2 Åsen Omsorgssenter (utbygging) = Salg av Skibotn omsorgssenter.
- Alt 3 og 4 (nye tomtealternativer/nybygg Oteren eller Skibotn skoleveien) = Salg av de eksisterende byggene Åsen og Skibotn.

Rivning:

Dersom kommunen ikke klarer å få solgt bygningsmassen foreslås det at bygningen(e) rives. Dette for å redusere framtidige faste drifts- og vedlikeholdskostnader. Estimert kostnad for å rive f.eks gammel del på Åsen er på om lag kr 1 million. Tomten(e) kan da bli tilgjengeliggjort

til andre formål, f.eks boligbygging. Dersom bygg ikke rives, men at sykehjemsbyggene beholdes og omgjøres til andre bruksformål må det søkes om bruksendringer slik det fremkommer i TEK 10.

Salg:

Ved salg av bygget får kommunen inntekter, samtidig som årlige driftskostnader reduseres og fremtidige forpliktelser som bl.a. vedlikehold av bygningsmassen utgår. Takst er ikke foretatt.

Utleie av bygg er ikke vurdert som hensiktsmessig, da målet bør være å redusere kommunal bygningsmasse og forpliktelsene knyttet til drift, vedlikehold, økonomi/eiendom og administrasjon ved utleie.

Det er heller ikke foreslått rehabilitering/ombygging av bygget i regi av kommunen selv for å kunne tilby f.eks omsorgsboliger, fordi målet bør være å redusere årlige drifts- og vedlikeholdskostnader, redusere investeringsporteføljen med de påfølgende driftskostnader og kapitalkostnader som kommer etter nye investeringer, og redusere gjeldsbyrden til kommunen. Kommunen er i ROBEK og det krever søknad til Fylkesmannen om låneopptak til nye investeringer. Ved å se til Fylkesmannens henstilling ift låneopptak, må kommunen vise til reduksjon i årlige driftskostnader før kommunen pådrar seg nye økonomiske forpliktelser.

Sett i et økonomisk- og utviklingsperspektiv for kommunen bør bygget selges for å ivareta slike formål i prioritert rekkefølge:

4) Videre satsning på boligutvikling

Jf. vedtak i k-styret om økt boligsatsning etter modell fra Hamarøy. Samarbeid med Husbanken. Bygget selges på det åpne markedet med krav om utleie til kommunen slik:

- Leiligheter for eldre.
- Leiligheter for vanskeligstilte.

5) Salg av bygget for å ivareta andre samfunnsmessige formål som mottak av flere asylanter til Storfjord kommune.

6) Salg av bygget til private for næringsetablering som skal gi gevinst i form av flere nye arbeidsplasser i kommunen.

2.7 Økonomi og finansiering

Bruttokostnadene til byggeprosjektet vil variere mellom kr 67,5 mill til kr 104,4 mill avhengig av hvilket alternativ kommunestyret velger for framtida. Oversikt over estimerte budsjett for alternativene 1 - 4, se vedlegg 21. Fordeler og ulemper med alternativene, se punkt 2.4.

Renovering - uten tilbygg - av dagens to sentre ihht kravene TEK 10 vil påløpe seg til henholdsvis kr 4,9 mill (Åsen) + kr 2,75 mill (Skibotn). Dette er ikke fremtidsrettet verken med hensyn til kapasitet for nye pasienter, romløsninger, fagmiljø, drift- og vedlikeholdsutgifter etc., men det vil være det rimeligste alternativet sett til investeringskostnadene.

Økonomisk nettoeffekt av alternativene er satt opp og er sett opp mot budsjett i økonomiplanen 2014-2017, se vedlegg 22.

Byggeprosjektet må finansieres med låneopptak, investeringstilskudd fra Husbanken, momskompensasjon og evt. egenkapital. Salg av bygninger vil inngå som egenkapital.

I budsjett 2014 ble prosjekt ett sykehjem i utgangspunkt ikke tatt med, men i en regulering i februar 2014 ble det bevilget kr 300 000 til prosjektet innledningsvis. Før videre prosess og før prosjektering må kommunestyret beslutte hvilken retning administrasjonen skal jobbe videre ut i fra. Kommunestyret har bedt om at flere alternativ legges frem. Etter valg av alternativ må

1. prosjektet innarbeides i revidert økonomiplan 2014-2014
2. kommunen søke Husbanken om tilskuddsmidler
3. sende søknad til fylkesmannen om godkjenning av lån til prosjektering.

Etter prosjektering vil man først få greie på de totale kostnadene. Det som er fremlagt i denne saken nå er estimert tallgrunnlag ift erfaringstall fra Husbanken og fra lignede prosjekter tidligere.

Godkjenning av låneopptak av Fylkesmannen:

Storfjord kommune er i ROBEK og kan derfor ikke ta opp nye lån uten godkjenning fra Fylkesmannen.

Husbanken, investeringstilskudd:

Etter dagens regelverk er investeringstilskuddet pr ny sykehjemsplass i 2014 kr 1 586 750. Det gis investeringstilskudd også til ombygging av eksisterende bygninger, men her vil tilskuddet bli redusert i forhold til bygging av helt nye rom. Dagens ordning med investeringstilskudd gjelder i perioden fra 2008 til 31.12.2015. Administrasjonen har vært i løpende dialog med Husbanken og dette bekreftes i e-post fra Husbanken. For øvrig har Husbanken fått signaler om at det vil bli en fortsettelse av ordningen - i en eller annen form - etter at denne satsingsperioden er over.

Etablering av nye sykehjemsplasser skal være innarbeidet i kommunens årsbudsjett eller fireårig økonomiplan før Husbanken kan gi tilsagn til prosjektet. Kravet gjelder bare for anskaffelsen og ikke for driften.

Husbankens statistikkavdeling opplyser at gjennomsnittlige byggekostnader pr ny sykehjemsplass i 2013 var kr 3,55 mill. Byggekostnadene varierer fra kr 1,41 mill til kr 4,52 mill. I rådmannens oversikt over kostnader er det tatt med både byggekostnader for sykehjem og kostnader til tomtetekniske arbeider, samt kostnader knyttet til annen infrastruktur som framføring av vei, vann, avløp og strøm til bygget. Se vedlegg 21.

2.8 Etablering av kompetansemiljø og mulighet for utvidet næringsetablering

Skibotnsentret LHL Klinikkene og deres kompetansemiljø er etablert i Skibotn i umiddelbar nærhet til Skibotn omsorgssenter. Det er en fordel i dag, men også for framtidig utvikling av et «kraftsenter på Nordkalotten» ift helse, rehabilitering og omsorg.

Regiondirektør i Aleris Ungplan og BOI, region nord, har tatt kontakt med Storfjord kommune i forbindelse med deres ønske om etablering av nytt tjenestetilbud i Skibotn med nærhet til LHL. Tjenestene knytter seg til demensomsorg for svært krevende pasientgrupper innen området. I hovedsak pasienter med frontallappsdemens, som ofte gir seg utslag i atferdsproblemer og som krever store ressurser ift bemanning. Aleris har etablert flere slike tilbud, ett tilbud er for eksempel etablert i Målselv kommune. Flere kommuner har synliggjort økende behov. Med hensyn til aldersframskrivningen og de store utfordringene knyttet til demens i framtida, er en slik etablering i Skibotn et strategisk grep for et «kraftsenter på Nordkalotten». Alternativt vil etableringen kunne skje i Nordreisa, Storslett, i samarbeid med deres kompetansemiljø innen helse og omsorg.

Etablering av et demenssenter i Skibotn vil kunne gi 15-20 nye arbeidsplasser og et kompakt kompetansemiljø med nærhet til LHL og kommunen. Rekrutteringsmessig for framtida vil et slikt kompetansemiljø kunne være et stort fortrinn for Storfjord kommune og for regionen. Dette fordi distriktskommuner med stor sannsynlighet kommer til å oppleve utfordringer med å rekruttere kvalifisert personell dersom det ikke er etablert et sterkt fag/kompetansemiljø. Med

hensyn til demografiske utfordringer med en eldre befolkning, vil dette kunne forsterke rekrutteringsbehovet.

Aleris har rettet en forespørsel til ordfører og rådmann om kommunen kan leie lokaler til formålet og til etableringen i Skibotn. Forespørselen har to perspektiver: 1) leieforhold på kort sikt og 2) leieforhold ifm etablering på lang sikt.

Til nr 1) er Aleris er kjent med at Skibotn omsorgssenter i dag står tomt, og har synliggjort at de ønsker å leie disse lokalene på kort sikt. Ift nr 2) langtidsleie ønsker Aleris å leie gammel del av Skibotn omsorgssenter (romfløy i dagens omsorgssenter) etter utbygging av omsorgssenteret – dersom alternativ 1 blir valgt. Gammel del vil da være en selvstendig enhet, utbyggingen ivaretar kommunens eget behov ved å øke med tilsvarende plasser. Utbyggingen av nye sykehjemsplasser for kommunens behov er berettiget tilskudd fra Husbanken. For nye sykehjemsplasser kan tilskuddene bli på over 40 % av investeringskostnadene, se tall i matrise under 2.4. Leieinntekter for gammel del vil da være med på å finansiere årlige kapitalkostnader.

Formannskapet er fortløpende orientert i saken og har sluttet seg til at utleie kan skje dersom det ikke kommer i konflikt med kommunens egne tjenester. Tilbudet er ikke i konkurranse med kommunens egne omsorgstjenester - slik det også fremkommer i teksten over vedrørende pasientgrupper. Ordfører og rådmann har løpende dialog i saken med Aleris og med formannskapet. En intensjonsavtale mellom Storfjord kommune og Aleris - om leiehold ved en etablering av foretaket i Skibotn - er under utarbeidelse (i slutfasen).

2.9 Veien videre - avhengig av alternativvalg

Veien videre er avhengig av kommunestyrets valg av langsiktig løsning. Dette vil ha stor betydning for framdriften av byggeprosjektet som bl.a. dette:

- Utbygging ved Åsen omsorgssenter krever ikke reguleringsplan og kan iverksettes relativt raskt. Alle beboerne må sannsynligvis flyttes i byggetiden da tekniske anlegg må demonteres i stor grad og store deler av dagens bygningsmasse må rives.
- Utbygging ved Skibotn omsorgssenter vil sannsynligvis kreve reguleringsplan, jf. brev fra NVE (vedlegg17). Det foreligger eksisterende reguleringsplan, men denne er sannsynligvis ikke tilstrekkelig ihht TEK 10. Reguleringsarbeidet vil ta 8-12 måneder fra oppstart til sluttvedtak dersom det ikke kommer innsigelser. Evt. beboere ved omsorgssenteret kan sannsynligvis plasseres ved Åsen omsorgssenter under utbyggingen.
- De nye alternative tomteområdene på Oteren og i Skibotn krever reguleringsplan. I tillegg er det nødvendig med ganske omfattende grunnlagsinvesteringer i vei, vann, avløp og strøm fram til tomtene. Dette gjør at disse alternativene vil ta lengst tid til å gjøre byggeklar.
- Samtidig drift av begge omsorgssentrene kan iverksettes straks med dagens forutsetninger.

2.10 Oppsummering og anbefaling

Rådmannen har forstått kommunestyrets vedtak – ved å legge fram flere alternativer – at målsettingen er å få presentert alternativer som ivaretar:

- Opprusting og utbygging av et funksjonelt og fremtidsrettet sykehjem.
- Funksjonelle avdelinger som fremmer kvalitet, effektivitet og samarbeid.
- Gode arealer for brukere/beboere.
- Godt arbeidsmiljø for ansatte.

Dette er, slik rådmannen forstår det, med på å gi økt kvalitet, effektivitet og bedre livskvalitet for brukere og bedre arbeidsforhold for de ansatte.

I vurderingen av *funksjonelt og fremtidsrettet* er i hovedsak dette tatt med:

- Romkapasitet og tilbud av tjenester i framtida.
- Hensiktsmessig beskaffenhets på tomt, med mulighet for utvidelse ved senere behov.
- Uteareal som beboerne/brukere og besøkende kan benytte.
- Parkering for besøkende, ansatte og kommunale biler.
- Fremkommelighet for nød- og redningsetater.
- Hensiktsmessig plassering av avdelinger som fremmer samarbeid og effektivitet.
- Planskisser er dimensjonert etter tjenester for dagens og fremtidige brukergrupper (samhandlingspasienter, økt demensomsorg, etc) som sykehjemmet skal inneholde.
- Lydisolasjon og universell utforming.
- Bygg for å kunne utføre effektivt og moderne renhold.
- Helse, miljø og sikkerhet som fremmer godt arbeidsmiljø.
- Kunne benytte velferdsteknologi som er hensiktsmessig.
- Benytte dagens teknologiske løsninger inkl ”enøk tiltak” for å redusere driftsutgifter.

Basert på disse forholdene er ikke dagens løsning med to sykehjem et godt alternativ på lang sikt og for framtida. Det å skulle «flikke» på gamle sykehjemsbygg vil ikke være et funksjonelt og fremtidsrettet tilbud for brukere/beboere, og det vil heller ikke være godt tilrettelagt for ansatte (HMS, arbeidsmiljø, velferdsteknologi, etc.). Det vil også kreve betydelige ressurser til vedlikehold av byggene i overskuelig framtid. Med hensyn til levetid for byggene vil disse bygningene kreve betydelig oppgradering om få år. På kort sikt gir dagens løsning de beste økonomiske vilkår, se vedlegg 22 nettoeffekt av alternativene med driftskostnader sett opp mot økonomiplanen. Imidlertid vil investeringskostnadene komme uansett – bare på et noe senere tidspunkt. Det er også viktig å peke på kapasitetsutfordringer med dagens løsning som gir 26 plasser. Dette er ikke tilstrekkelig antall plasser mht økende behov, bl.a. til nye pasientgrupper som samhandlingsreformen medfører. Og sett til framskrivning av videre behov og demografiske utfordringer vil det gi flere eldre i kommunen, som igjen krever at kommunen må kunne tilby flere plasser.

Ved å se til alternativene (3 og 4) gir de nye tomteløsningene også de høyeste investeringskostnadene da bl.a. infrastruktur ikke er etablert fra før. På den annen side kan valg av nye løsninger legge til rette for nye byggetomter i kommunen. Rådmannen foreslår likevel ikke disse løsningene i denne omgang mht investeringskostnadene og at andre alternativer er vurdert som bedre.

Ved å ha eliminert bort ulike løsninger står to faktiske alternativer igjen: utbygging av eksisterende bygg enten i Skibotn eller på Åsen (1 og 2).

I et fremtidsrettet utviklingsperspektiv for Storfjord kommune har rådmannen i sin helhetlige vurdering i hovedsak vektlagt følgende:

- Beskaffenhet på tomt, med mulighet for utvidelse ved senere behov.
- Funksjonalitet.
- Samfunnsøkonomi.
- Utviklingspotensial.

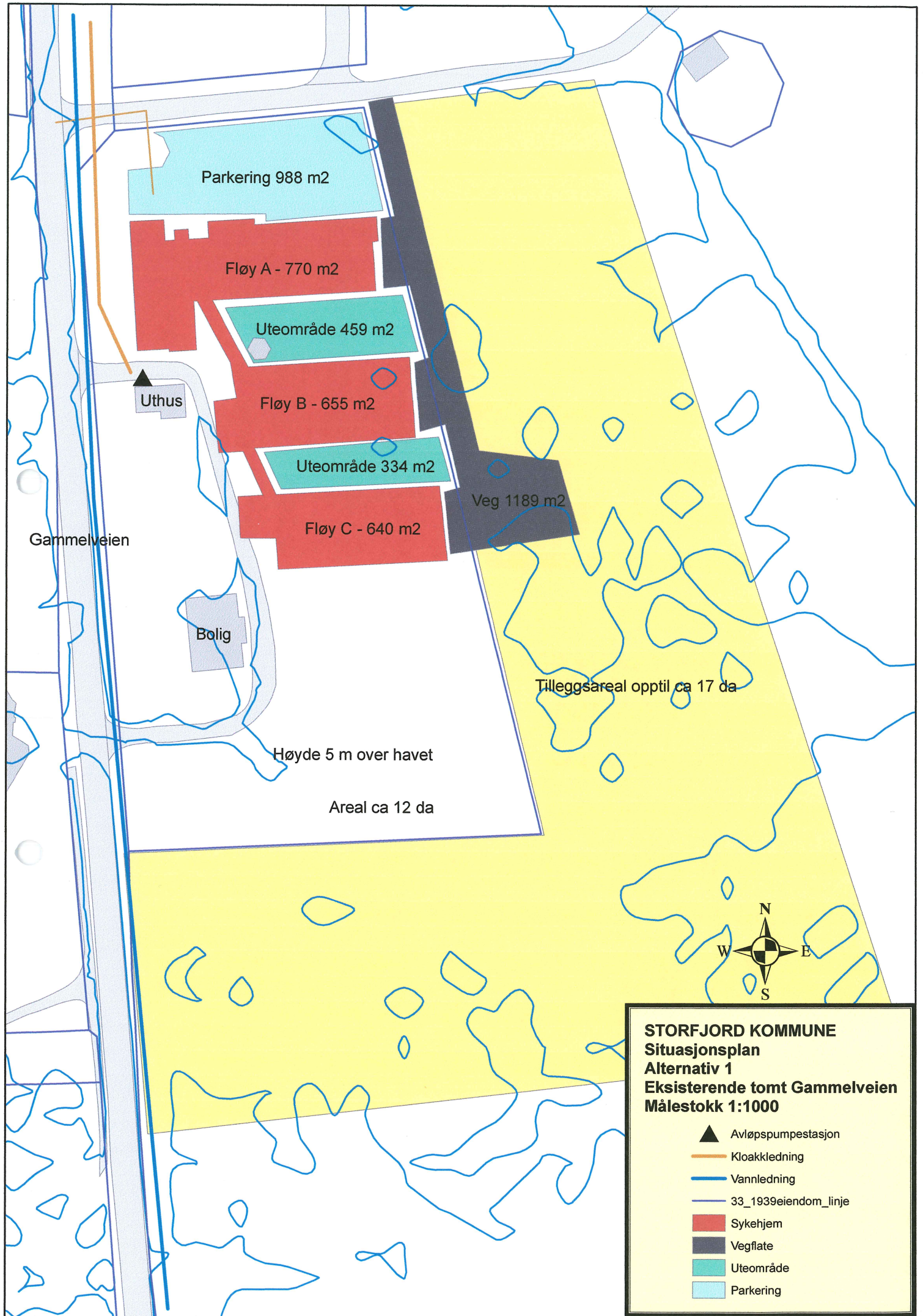
Med bakgrunn i og ved vekting av punktene over anbefaler rådmannen kommunestyret å velge alternativ 1 – utbygging av Skibotn omsorgssenter.

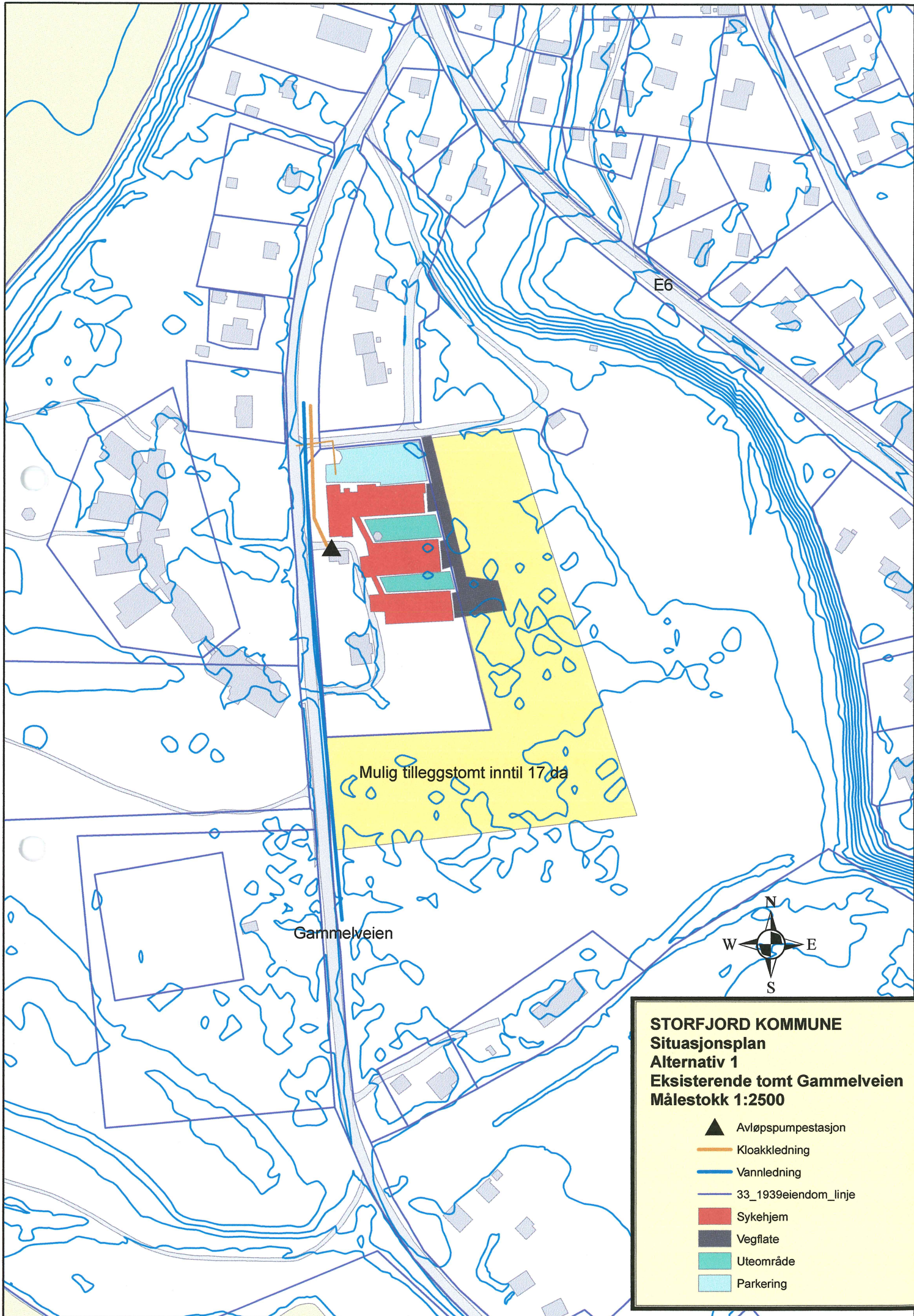
Ved å se til punktet *samfunnsøkonomi og utviklingspotensial* er det lagt til grunn muligheten for 15-20 nye arbeidsplasser ved etablering av foretak i Skibotn (Aleris), og som vil være med på å bidra til kompetansearbeidsplasser. Videre kan det være synergier ift kompetanseoverføring (LHL, Aleris og kommunen) og det å rekruttere og beholde arbeidskraft for framtida, ved å ha et «kraftsenter» på Nordkalotten innen helse og omsorg med umiddelbar nærhet mellom LHL, Aleris og kommunens sykehjem, foruten nærhet til Finland med grensesamarbeid.

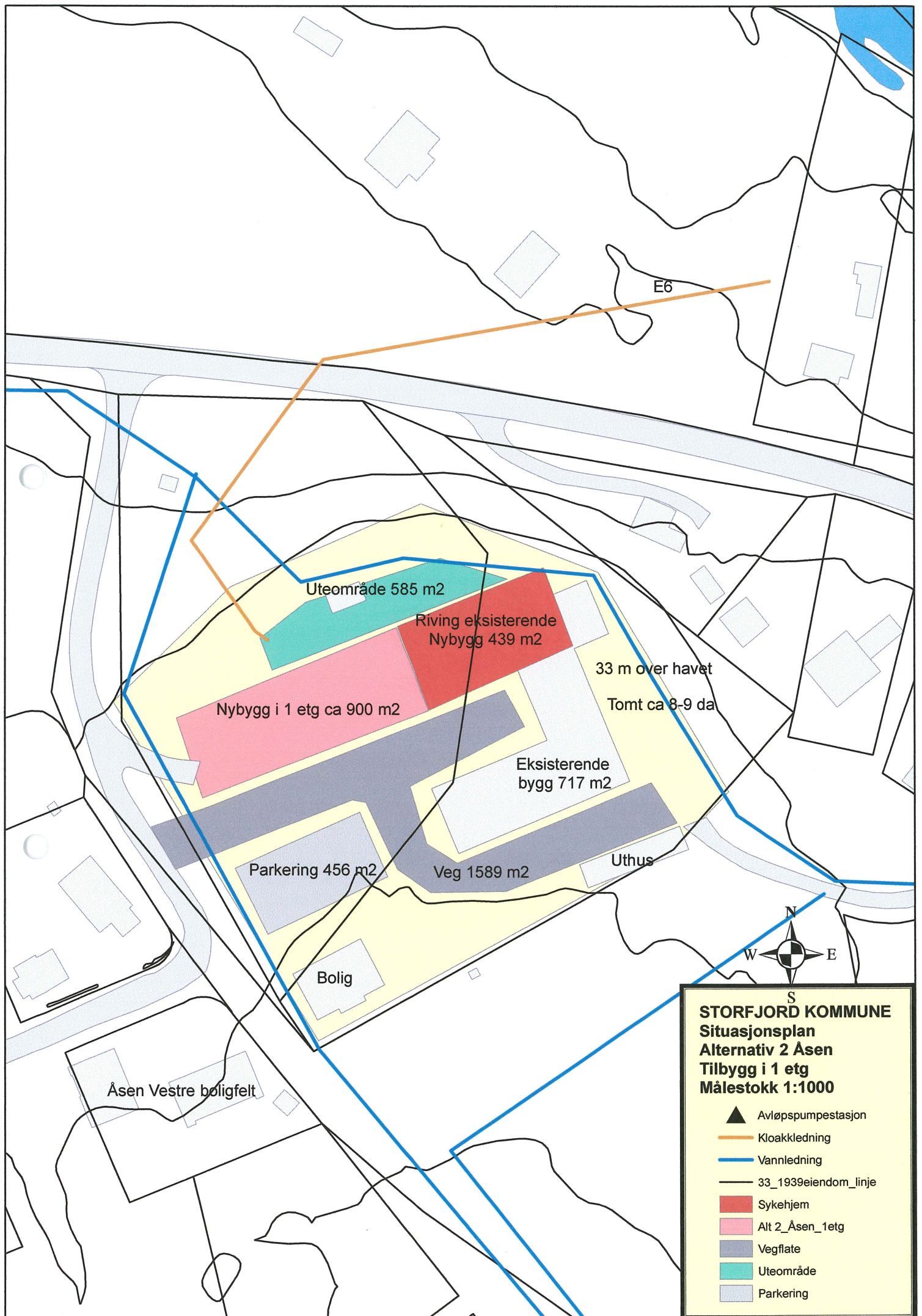
Momenter som nærhet til legekantor og forhold knyttet til fjellskred fra Nordnesfjellet er også tatt med i den samlede vurderingen. Det samme er dimensjonering ift brannstyrke i Skibotn. I forhold til det sistnevnte vil brannstyrken i Skibotn måtte økes av beredskapsmessige hensyn uavhengig av sykehjemssaken. Imidlertid vil dimensjonering og utstyrsbehovet være større ved utvidelse av sykehjem. Kostnadene for å ivareta dette er beskjedne – sett i en større samfunnsøkonomisk sammenheng - og medfører ikke til at dette alternativet elimineres bort. Vedrørende fjellskred fra Nordnes kan fremtidig beregnede oppskyllingshøyder påvirke prosjektet, og ved evt. endringer i forutsetninger skal kommunestyret varsles om det. Ut i fra beregningene som i dag foreligger har kommunen ikke mottatt innsigelse mot utbygging verken fra NVE eller Fylkesmannen. Storfjord kommune har godkjent beredskapsplan, evakueringsplan, plan for varsling samt at det er sanntids overvåking av fjellet. Dette oppfyller kravene i teknisk forskrift.

Det som ikke er vurdert i denne sammenheng er geografisk plassering av sykehjemmet i kommunen, fordi brukere/beboere i hovedsak er på langtidsopphold og det knytter seg ikke daglig transportbehov verken til eller fra sykehjemmet for dem, det er i hovedsak deres «hjem». Derimot kan det for pårørende og besøkende oppleves at det er lange distanser innad i kommunen, og dette kunne – uansett hvilket alternativ som hadde blitt valgt – bli brukt som argument i saken da det avhenger av hvor en bor i kommunen (Rasteby eller Galgo).

Anbefaling av retning for framtida er gjort ut i fra en helhetsvurdering og etter en samlet avveining av alternativene med deres fordeler og ulemper.







E6

Uteområde 585 m²

Riving eksisterende
Nybygg 439 m²

Nybygg i 1 etg ca 900 m²

33 m over havet

Tomt ca 8-9 da

Eksisterende
bygg 717 m²

Parkering 456 m²

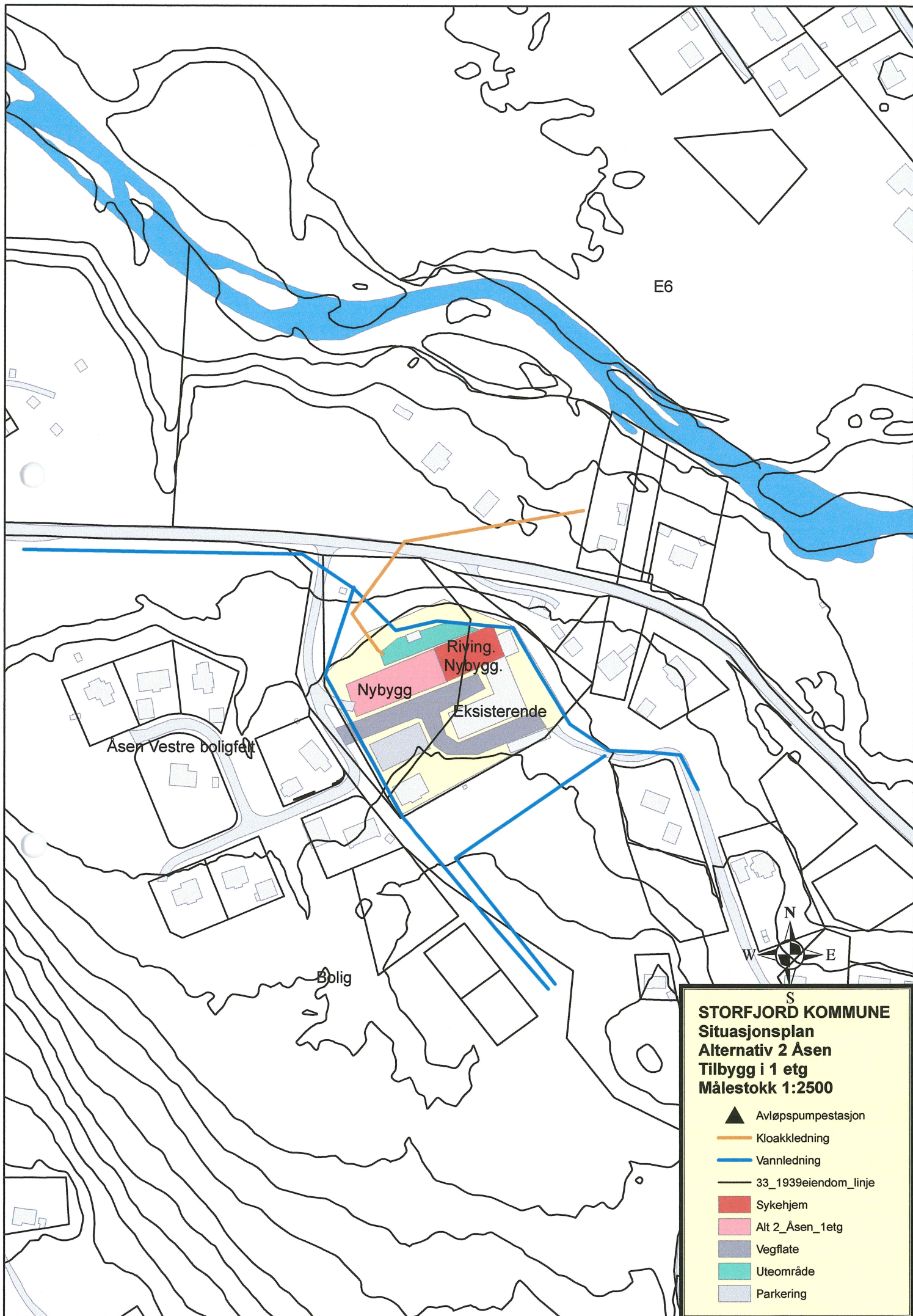
Veg 1589 m²

Uthus

Bolig

Åsen Vestre boligfelt





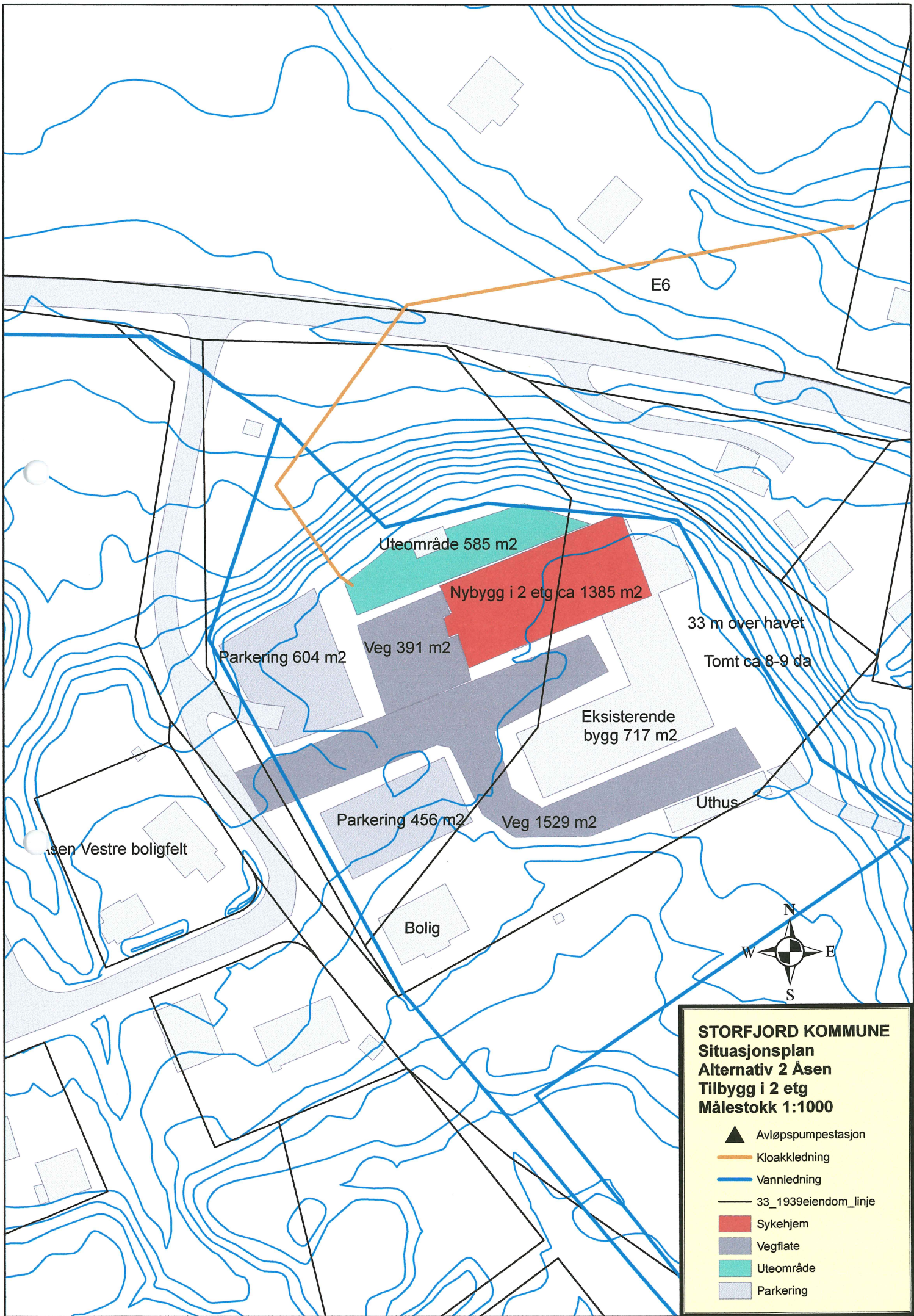
E6

Åsen Vestre boligfelt

Bolig

Nybygg
 Riving Nybygg.
 Eksisterende





E6

Uteområde 585 m2

Nybygg i 2 etg ca 1385 m2

Parkering 604 m2

Veg 391 m2

33 m over havet

Tomt ca 8-9 da

Eksisterende bygg 717 m2

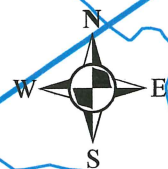
Parkering 456 m2

Veg 1529 m2

Uthus

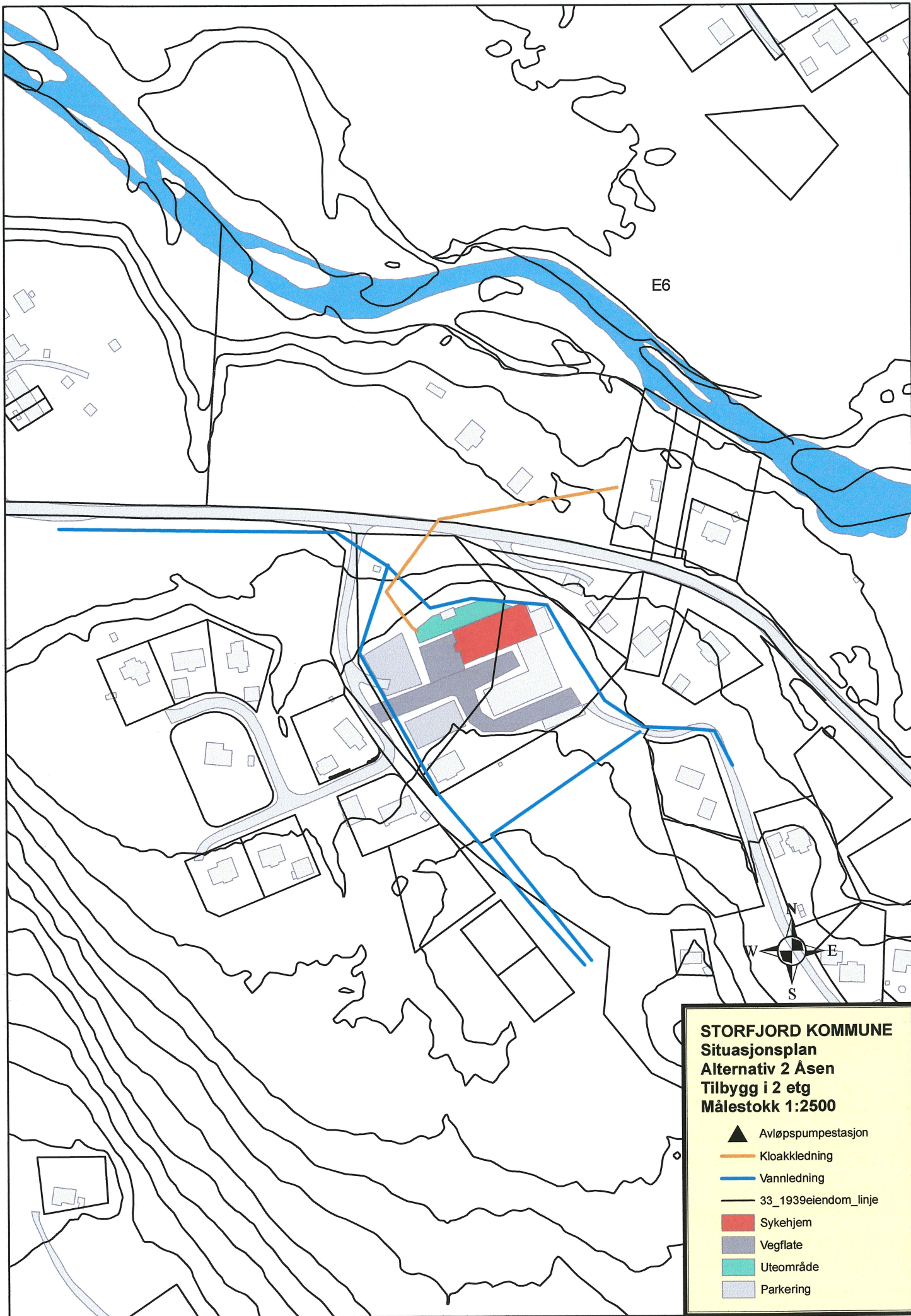
Asen Vestre boligfelt

Bolig



STORFJORD KOMMUNE
Situasjonsplan
Alternativ 2 Asen
Tilbygg i 2 etg
Målestokk 1:1000

- ▲ Avløpspumpestasjon
- Kloakkledning
- Vannledning
- 33_1939eiendom_linje
- Sykehjem
- Vegflate
- Uteområde
- Parkering



Gretteneset

Høyde 12 m over havet

Fløy A - 770 m²

Uteområde 459 m²

Korridorer 75 m²

Parkering 932 m²

Fløy B - 655 m²

Uteområde 334 m²

Fløy C - 640 m²

Veg 2699 m²

Tomt ca 13 da

Vannledning 81 m

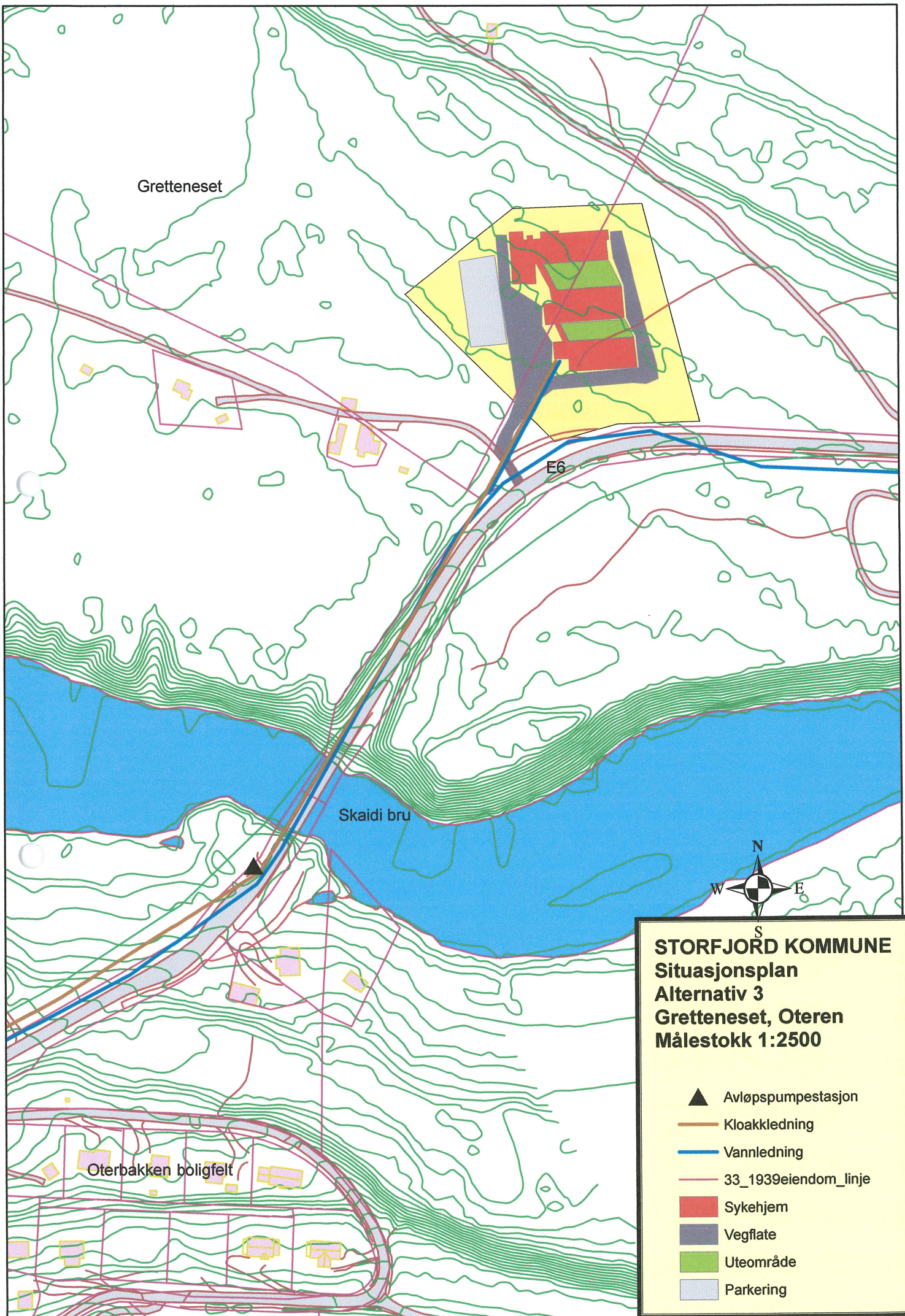
E6

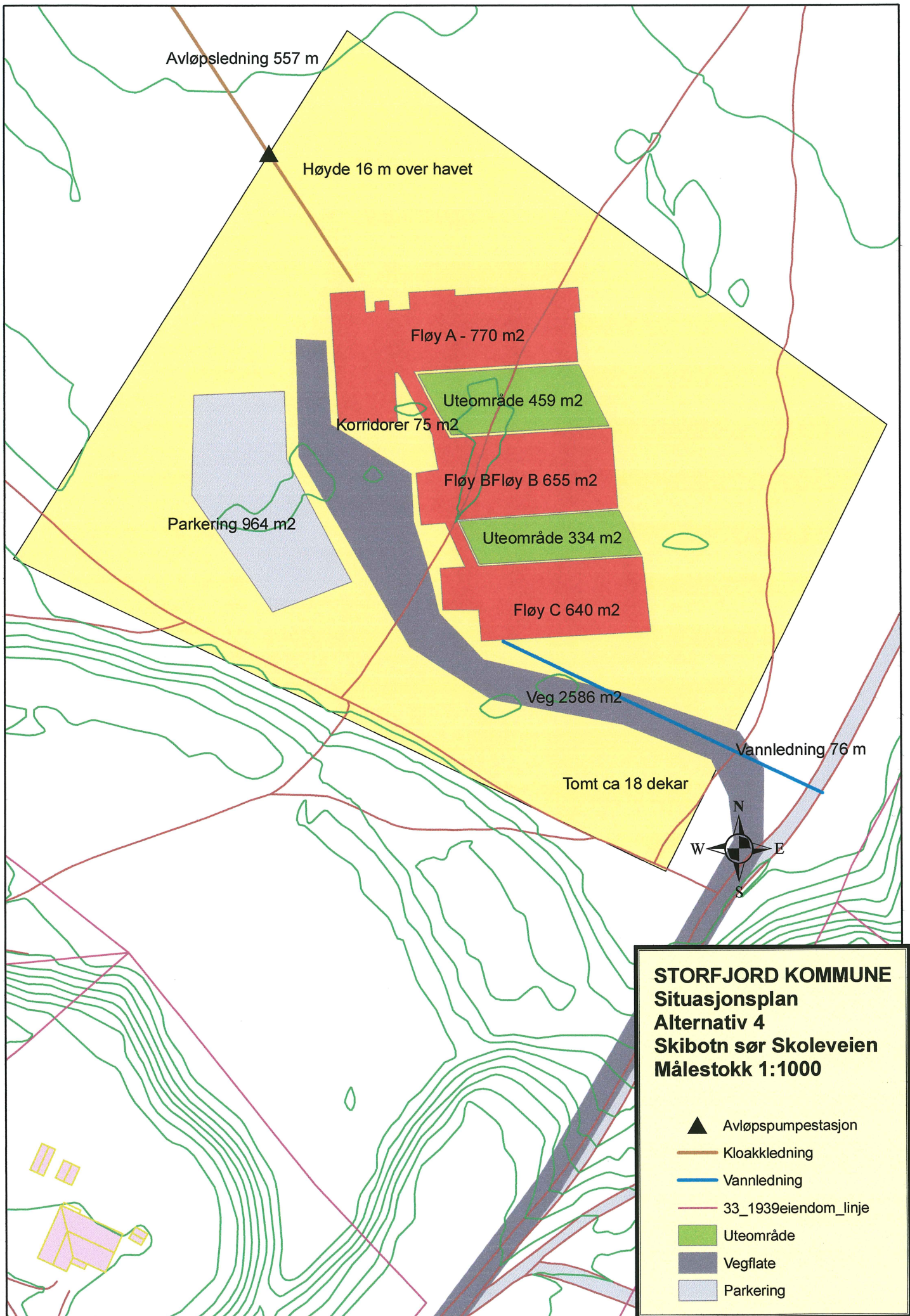
Avløpsledning 565 m

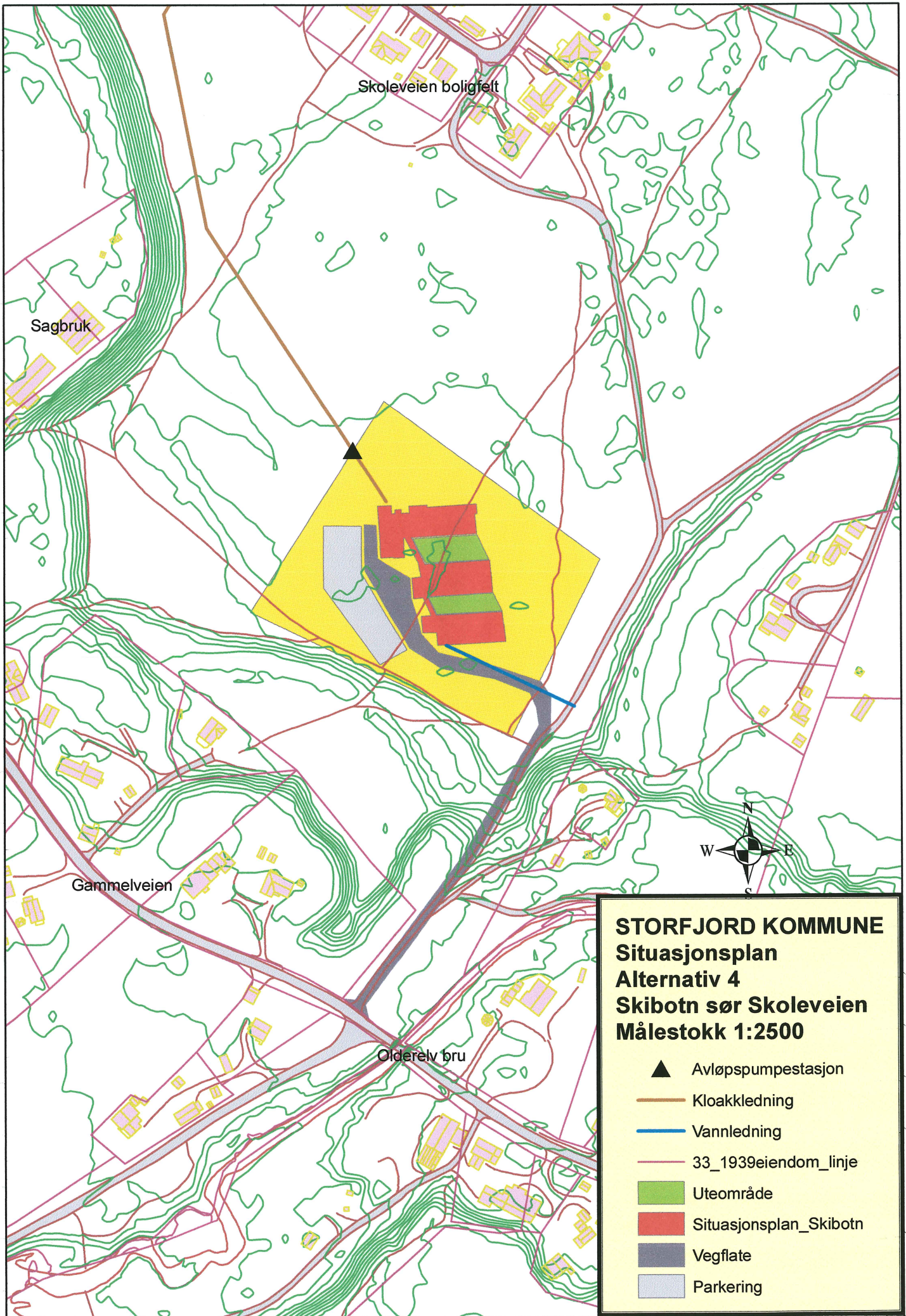


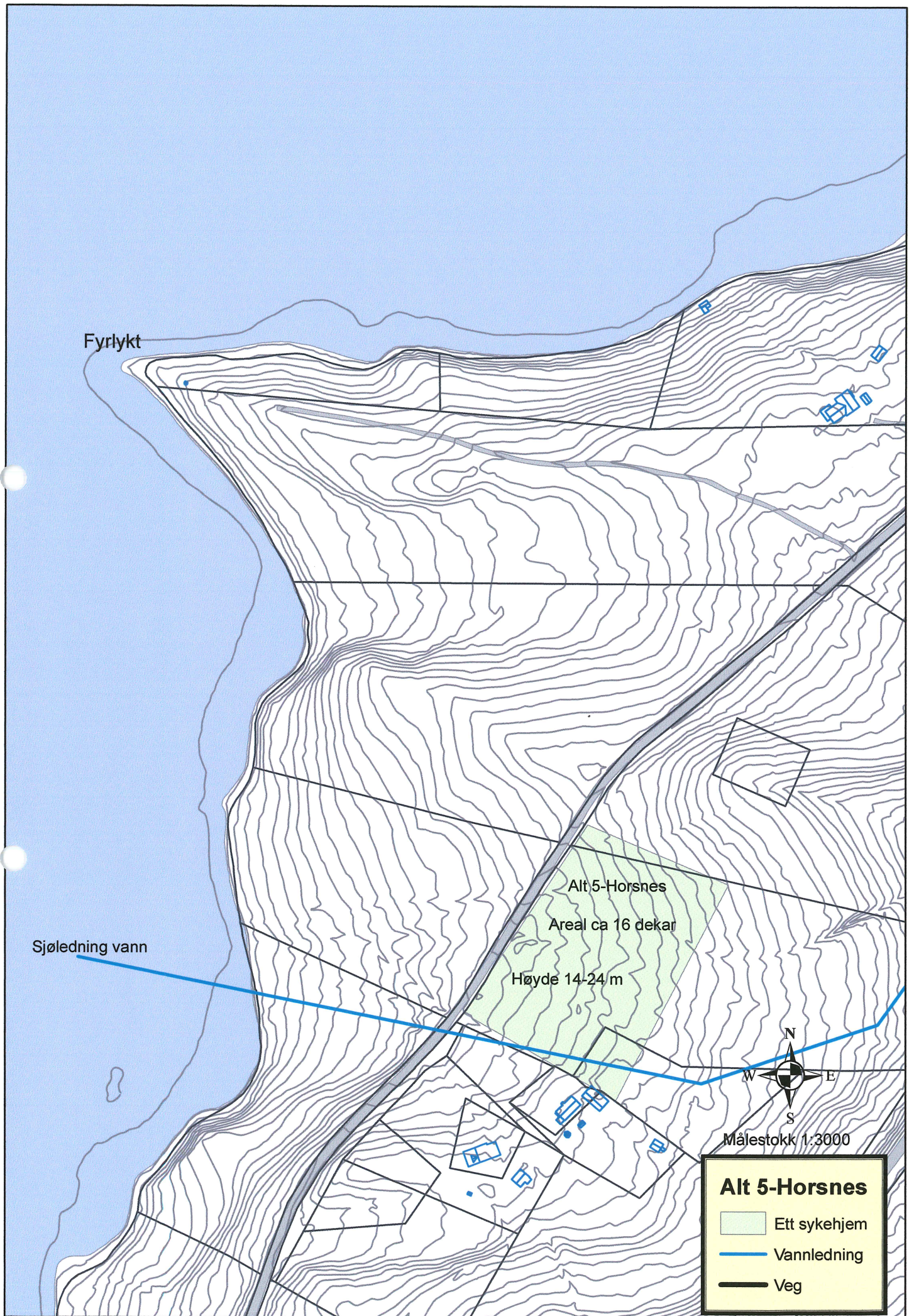
STORFJORD KOMMUNE
Situasjonsplan
Alternativ 3
Gretteneset, Oteren
Målestokk 1:1000

-  Avløpspumpestasjon
-  Kloakkledning
-  Vannledning
-  33_1939eiendom_linje
-  Sykehjem
-  Vegflate
-  Uteområde
-  Parkering









Vedlegg 6. NGI rapporter. Se hjemmesiden til Nordnorsk Fjellovervåking i Kåfjord.
<http://www.nnfo.no/andre-rapporter.321611.no.html>

Vedlegg 7. NGI rapporter. Se hjemmesiden til Nordnorsk Fjellovervåking i Kåfjord.
<http://www.nnfo.no/ngu-rapporter.199131.no.html>



NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS


KOPI



TILSTANDSANALYSE

SKIBOTN OMSORGSENTER OG ÅSEN OMSORGSENTER

PROSJEKT: STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema


INNLEDNING				
TILSTANDSANALYSENS FORMÅL				
Utarbeide oversikt over byggets tekniske tilstand som benyttes som grunnlag for evaluering av byggets forvaltning, drift og vedlikehold for fremtiden.				
EIENDOMMENS NAVN		BYGNINGENS NAVN		Internt eiendoms- / bygningsnr.
		Skibotn omsorgsenter		
Adresse			Gnr. / Bnr.	Kommune
			45/101	Storfjord
Bygningstype (NS 3457)		Virksomhet	Antall etasjer	I tillegg til etasjeantall
		Omsorgsenter	1	<input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> kjeller
Bebygd areal	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Måleverdig areal kjeller	Måleverdig areal loft
791 m ²				
Særskilt Brannobjekt <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Hele bygget <input type="checkbox"/> Deler av bygget Kategori <input type="checkbox"/> a) <input type="checkbox"/> b) <input type="checkbox"/> c) <input type="checkbox"/> d) <input type="checkbox"/> e)				
Hovedkonstruksjon bygg (øvrige bygningsdeler side 2)			Byggeår (ombygninger se side 2).	
Bygget er oppført i trekonstruksjon, bæresystem av søyler og dragere. Plate på mark.			91/92	
OMFANG AV TILSTANDSANALYSEN				
Gjennomgang av hovedbygningdeler plan 1 og fasader. Befart alle rom i bygget. Utført visuell kontroll supplert med foto.				
<input checked="" type="checkbox"/> Nivå 1 <input type="checkbox"/> Nivå 2 <input type="checkbox"/> Nivå 3 <input type="checkbox"/> Kommentar				
ANALYSETIDSPUNKT				
18.04.2013				
OPPDRAGSGIVER / Adresse			Kontaktperson	
Storfjord kommune			Erling Lund	
Hatteng			Tlf. 982 89 113	Fax
9046 Oteren			E-post: Erling.Lund@storfjord.kommune.no	
TILSTANDSANALYSENS UTFØRENDE / Adresse			Kontaktperson	
Nordnorsk Byggekontroll AS			John Egil Ottosen	
			Tlf. 77 60 05 33	Fax 77 60 05 31
			E-post: john@nmbk.no	
EIER / Adresse			Kontaktperson	
Storfjord kommune				
			Tlf.	Fax
DRIFTSORGANISASJON / Adresse			Kontaktperson	
Vaktmester				
			Tlf.	Fax
Eget driftspersonell			Brannansvarlig	
Vaktmester				
			Tlf.	Fax
ANDRE INVOLVERTE PARTER (Forvalter,...)				
ANDRE RELEVANTE DATA				
Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 1 av 8

PROSJEKT: STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson	
	Leieareal / m ²		Tlf.	Fax
	BTA:	BRA:		
LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson	
	Leieareal / m ²		Tlf.	Fax
	BTA:	BRA:		
LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson	
	Leieareal / m ²		Tlf.	Fax
	BTA:	BRA:		
AREALFORDELING (etasje / virksomhet)		Større ombygninger / utskiftinger (byggemeldt) Ar		

HMS mm	Nei	Ja	Opplyst av:	Dokumentert / dato - Kommentarer
Foreligger ferdigattest	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Erling Lund	<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra bygningsmynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra brannvernmynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra el.tilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Arbeidstilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Helsemyndigheter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Heiskontrollen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Sivilforsvaret	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra SFT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra andre mynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Regulert til bevaring?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Er bygningen fredet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tinglyste heftelser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Andre rammebetingelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Branndokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	Utarbeidet av :
DV-system	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	(Mer detaljert på funksjonsområde 7 Drift og Vedlikehold)
DV-dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	(Mer detaljert på funksjonsområde 7 Drift og Vedlikehold)

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 2 av 8

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

KONKLUSJON

TILSTANDSANALYSENS HOVEDKONKLUSJON

NB: Det gjøres spesielt oppmerksom på at denne rapport ikke har hensyntatt vurdering av forhold som viser avvik mht. dagens lov-/forskriftskrav.

Bygget fremstår som et godt funksjonelt bygg som omsorgsenter med generelt god standard. Innvendig bærer beboerom preg av tidens tann, og har behov for mindre oppussing. To av ytterdørene bør skiftes og balkongdører i beboerom må ha nytt låsesystem for å tilfredstille forskrift om rømning.

Utvendig fasader er tilfredstillende, men det er behov for overfaltebehandling av treverk. Balkonger og rullestolramper trenger overflatebehandling.

Lyftbehandlingsanlegg stiller strengere krav jf TEK 10. og bør vurderes byttet ut.

Tilstand

Utvendig fasader:

Utvendige fasader er i hovedsak av trepanel med liggende kledning. Trepanelet må ha overflatebehandling av beis/maling.

Trappen med rullestolvandring i hovedinngang er av betong belagt med skifer/stein. Balkonger og rullestolrampe mot tilliggende platting forran inngangdører må overflatebehandles.

Ytterdør(er):

Ytterdør i fasade sør og i hovedinngang i nord er moden for utskifting.

Generelt innvendig:

Gulvene er av støpt betongplate på mark. Boenhetene har vinylbelegg på gulv, vegger er belagt med sponplater som er overmalt. Himlinger har malte sponplater. Beboerrommene har normal slitasje som spikerhull etter bilder mv som er fjernet og trenger sparkling og maling. Det er flere beboerrom som har merker etter vannlekasje rundt ventilasjonsrør i takplate som må utbedres. Gulvbeleggene har behov for sliping og boning.

Badene har sklisikkert belegg på gulv, veggene har baderomsplater og himlingen malte sponplater med god standard

Gangarealen i bygget har noe mer slitasje pga rullestoler og daglig gjennomgang av personel. Det må gjøres tiltak i form av sliping og boning.

Tak utvendig:

Utvendig tak er pulttak tekket med sorte stålplater i god stand. Vannbord er tekket med sort beslag av metal.

Takhatter for ventilasjonsanlegg, lecapipe og lufting overtak er av stål. Det er montert takstige for inspeksjon av pipe. Gjennomgående brannvegg på østlig fløy er belagt med stålbeslag over tak. Monterte takrenner og nedløp er av stål rundt bygget.

Ventilasjons anlegg:

Omsorgsentret har to ventilasjonsanlegg i drift. Hovedanlegget som forsyner sentret med ventilasjon ligger på bakkenivå montert i eget rom med inngang utenfra. Ventilasjonsanlegget er montert på betonggulv, vegger og himling er tekket med GU uten behandling.

Det er montert et Flexit VG 400 luftbehandlingsanlegg på kaldloft over tilbygget mot øst som forsyner denne delen med ventilasjon. Luftbehandlingsanleggene ble montert da bygget ble bygget noe som tilsier at det ikke holdet dagens krav til luftbehandling.

Brannsikring:

Bygget har automatisk brannvarsling og sprinklingsanlegg i alle rom. I tillegg er bygget utstyrt med brannslanger. Balkongdørene i beboerrom tilfredstiller ikke rømning til terreng da de er låst med nøkkel som må hentes fra betjening.

Prosjektdok.navn

Dato

Utført av

KS

Side

Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f

31.5.2013



Side 3 av 8

**PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema**

Brannteknisk dokumentasjon ikke funnet.

Annet dokumentasjon:

Diverse tegninger forefinnes i arkiv på rådhuset.

Generelt om kalkylen:

- Ikke beregnet oppgradering av isolasjon til dagens standard
- Ikke medtatt energireduserende tiltak utover nytt luftbehandlingsanlegg


Anbefalte prioriterte tiltak	Når utbedres	Kostnader
1. Malingingsarbeid, spakling og flikking innvendig		150 000,-
2. Bytte av låsekasser i balkongdører		10 000,-
3. Utskifting av 2 ytterdører		40 000,-
4. Utvendig overflatebehandling av treverk, balkonger og vindu		200 000,-
5. Oppgradering av ventilasjonsanlegg/luftbehandlingsanlegg		1 000 000,-
6. Rengjøring, sliping og boning av gulv (ikke priset)		
7. Andre kostnader (dok, brann, FDV, konsulentbistand mv)		300 000,-
SAMLET KOSTNADER EKS MVA		1 700 000,-

Anbefalinger om videre fremdrift


Oppgraderingen av bygget må utføres av entreprenører som har kvalifikasjoner for en slik jobb. Arbeidet må lyses ut på DOFFIN jf. innkjøpsloven for offentlige innkjøp.

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 4 av 8

PROSJEKT: STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451				
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstandsgrad	Serviceavtale/firma	
21 Grunn/fundament	Utførelse: Fundamentert på grunn, fundamenter og grunnmur av armert betong. Tilstand: Grunnmuren har ikke synelige riss/sprekker. Malingen flasser av. Tiltak som kan gjøres er rengjøring og maling av overflate	TG=2 TG=2	<input type="checkbox"/>	
22 Bæresystem	Utførelse: Plasstøpt armert grunnmur på grunn Tilstand: Ingen synelige avvik	TG=1 TG=0	<input type="checkbox"/>	
23 Yttervegger	Utførelse: Bindingsverk m/150 mm isolasjon, utlekting for kledning Tilstand: Ingen synlige avvik, tilsvarende ikke dagens krav til isolasjon	TG=1 TG=0	<input type="checkbox"/>	
233 Vinduer og dører	Utførelse: Vinduer rammeverk i tre med to lags glass, stemplet 1991. Ytterdør samt balkongdører er tredører. Tilstand: Vinduenen er kvalitetsmessig gode men holder ikke dagens krav jfr. TEK. Ytterdørene i hovedinngang mot nord og mot sør må skiftes ut da de er utslitt over tid.	TG=2 TG=2 KG=2	<input type="checkbox"/>	
234 utvendig kledning	Utførelse: Bygget har liggende kledning som er overflatebehandlet. Tilstand: Hele bygget har behov for rengjøring og overflatebehandling.	TG=2 KG=2		
235 Innv kledning og overflater	Utførelse: overflater består i hovedsak av malte sponplater. Badetrom har våtromsplater. I dagligstuen er det brukt liggende panel som er lakket. Tilstand: Bygget bærer preg av daglig bruk og trenger noe oppussing i form av malingsflikking på vegger mv.	TG=2 KG=2		
24 Innvendige vegger	Utførelse: Bærende og lettvegger er av bindingsverk Tilstand: ingen synelige avvik	TG=1 KG=		
243 vinduer/dører innv.	Tilstand vinduer: har behov for kontroll av pakninger mv. Tilstand dører: har bra kvalitet, noen mindre skader av rullestoler etc. Det mangler dører fra bad til beboerom på rom nr 24, 27 og 36.	TG=2 KG=2		
245 Kledning/overflater	Utførelse: Overflater består i hovedsak av sponplater med malt strie. På aktivitetsrom er det brukt akustikk plater. På bad/wc er overflater belagt med våtromsplater. Tilstand: Beboerrom trenger i noe mindre malingsarbeider iform av flikking og takmaling	TG=2 KG=2		
254 Gulv og overflater	Utførelse: i hovedsak vinylbelegg på gulvene. Sklisikre belegg på bad og wc Tilstand: normal slitasje. Plan 1: gulvebelegg i begrenset omfang (under kontorstoler på to steder), er slitt. Gulvavrettingsmasse u. belegg er krakelert. Noe utskiftinger etter slitasje for plan 2 og 3 må påregnes.	TG=2 KG=2		
255 Himling	Utførelse: I hovedsak har de fleste rom malte himlingsplater med unntak av dagligstuene som har furupanel i himlingen. Tilstand: Normal slitasje. Trenger maling og lakking.	TG=2 KG=2		
26 Yttertak	Utførelse: Yttertak av Ranti IB 250 bjelker, undertak Bretex Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>	
265 Taktekning	Utførelse: Sorte stålplater Tilstand: ingen avvik	TG=0		
265 Vindski/Gesims	Utførelse: Vindski og gesims utført i tre Utførelse: ingen avvik	TG=0		
266 Takrenner/Nedløp	Utførelse: sorte stålrenner og nedløp Tilstand: Ingen synlig avvik	TG=0		
Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 5 av 8

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451			
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstandsgrad	Serviceavtale/firma
28 Trapper/ramper utv.	Utførelse: Trapp i hovedinngang med tilliggende rullestolramp i betong belagt med skifer.	TG=1	<input type="checkbox"/>
282 Ramper	Utførelse: Platting med tilliggende rullestolrampe foran inngangsparti i sør Tilstand: trenger overflatebehandling	TG=2 TG=2	
284 Balkonger	Utførelse: balkong og rekkverk utført i impregnert materiale. Tilstand: Balkonger, rekkverk og rullestolramper må overflatebehandles med beis/maling	TG=2 KG=2	
31 Sanitær utvendig	Utførelse: Standard kvalitet og utførelse Tilstand: ingen synelig avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
33 Brannslukking	Utførelse: Bygget har automatisk brannvarsling og sprinklingsanlegg i alle rom. I tillegg er bygget utstyrt med brannslanger. Tilstand: Det ligger ingen forelegg/pålegg fra brannvesen	TG=1 TG=1	<input type="checkbox"/>
36 Luftbehandling	Utførelse: Aggregat montert over egen avdeling mot øst. Utførelse: Aggregat montert i eget rom med inngang utenfra. Forsyner resten av omsorgsenteret Tilstand: Aggregatene har ikke synelige avvik. De er ikke dimensjonert etter dagens krav til luftbehandling. Det anbefales at anleggene byttes til dagens luftbehandlingsanlegg.	TG=2 TG=2 KG=3	<input type="checkbox"/>
66 Piper	Utførelse: Lecapipe behandlet med maling Tilstand: Ingen synlige avvik	TG=1 TG=0	
41 Generelle anlegg:	Utførelse: Senteret har skult strømanlegg. Bygget har elektrisk oppvarming med varmeplater på oppholdsrom og varmekabler i stuer og oppholdsrom. Tilstand: ingen synelige avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
• Jording	Utførelse: anlegget har jordfeilvarsler montert på hovedstrømkabel Tilstand: ingen synelige avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
44 Lys:			
• Belysning	Utførelse: Består i hovedsak av lysarmaturer m/lysrør montert i himling. Noen rom har lyskupper. Tilstand: ingen avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
• Nøddlys	Utførelse: bygget har mangelfullt nødlys montasje Tilstand: Bygget må ha gjennomgang av rømningsveier for å påpeke hvor nødlys mangler	TG=3 TG=3	<input type="checkbox"/>
54 Alarm og signal:			
• Brannvarsling	Utførelse: bygget har automatisk brannvarslingsanlegg Tilstand: ingen avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
• Adgangskontroll	Utførelse: Dører i hovedinnganger har kodelås som fungerer for rømning og uønsket gjennomgang. Tilstand: Ingen avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
• Antenneanlegg	Utførelse: det er vanlig antenne for tv Tilstand: ingen avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013		Side 6 av 8

**PROSJEKT: STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema**

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451			
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstandsgrad	Serviceavtale/firma
61 Reservekraft	Utførelse: senteret har ikke reservekraft. Tilstand:	TG=	<input type="checkbox"/>
74 Utendørs Elektro:	Utførelse: det er montert eget anlegg for motorvarmere på parkeringsplassen. Sentret har gatelys på parkeringen Tilstand: ingen synelig avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>

DEFINISJONER

HOVEDDEFINISJONER:

Fra NS 3424 gjengis følgende definisjoner:

Konsekvensgrad: Uttrykk for alvorret av konsekvenser i forhold til et definert referansenivå.

Svikt: Negativt avvik fra det referansenivå som er lagt til grunn.

Symptom: Indikator for hvilken tilstand et objekt befinner seg i.

Tilstand: Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt.

Tilstandsanalyse: Den samlede analyse (definering av oppgaven, planlegging, tilstandsregistrering, vurdering og rapportering) på et gitt tidspunkt i henhold til denne standarden.

Tilstandsbeskrivelse: Redegjørelse for et objekts tilstandsgrad basert på tilstandsregistrering.

Tilstandsdokumentasjon: Alt materiale som redegjør for et objekts tilstand gjennom levetiden.

Tilstandsgrad: Uttrykk for hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå.

Tilstandskontroll: Sammenlikning mellom tilstand og definerte krav.

Tilstandsregistrering: Undersøkelse og nedtegnelser av et objekts tilstand.

REGISTRERINGSNIVÅ

NS3424 definerer tre registreringsnivå (se hovedskjema side 1):

Nivå 1: Tilstandsregistrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger

Nivå 2: Tilstandsregistrering av generell art, men mer dyptgående enn nivå 1. Omfatter bl.a. gjennomgang av underlagsdata og målinger.

Nivå 3: Tilstandsregistrering av spesiell art som normalt omfatter bare visse objekter eller spesielle objekter. Innebærer nøyaktige måle eller prøvningsmetoder.

Det kan benyttes en blanding av nivåer i en og samme analyse.

REGISTRERINGSMETODE / VERIFIKASJON

I kolonne 4 angis spesielle metoder for registrering og verifikasjon. Generelle metoder som visuell observasjon og granskning av tegninger angis ikke.

TILSTANDSGRADER

NS3424 definerer fire tilstandsgrader (TG: se hovedskjema og registrerings-/rapporteringskjema):


Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

KONSEKVENSGRADER

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 7 av 8

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – SKIBOTN OMSORGSENTER TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

NS3424 definerer fire konsekvensgrader (KG: se registrerings-/rapporteringsskjema):

- Konsekvensgrad 0:** Ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1:** Små konsekvenser
- Konsekvensgrad 2:** Middels store konsekvenser
- Konsekvensgrad 3:** Store konsekvenser

I metoden er i tillegg konsekvensene angitt med en bokstav:

- H:** Konsekvenser for helse
- M:** konsekvenser for miljø
- S:** Konsekvenser for sikkerhet
- E:** Konsekvenser for estetikk
- Ø:** Konsekvenser for økonomi og vedlikehold

SVIKT

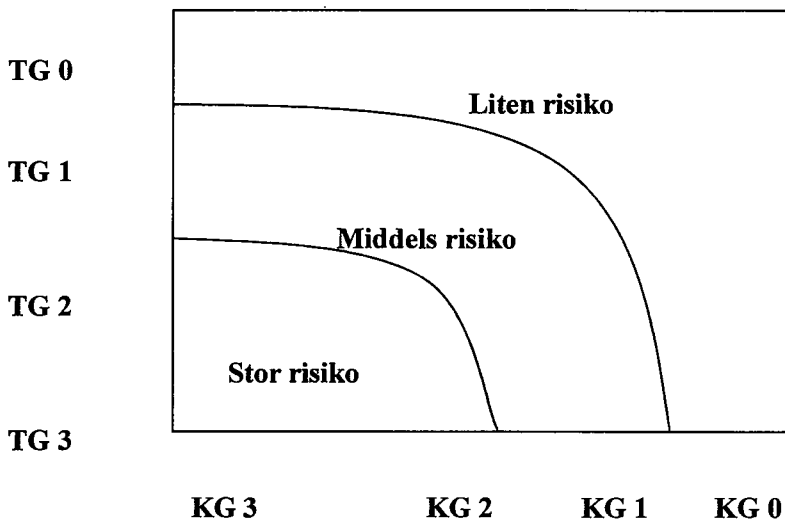
NS3424 definerer tre tilfeller av svikt (se registrerings-/rapporteringsskjema):

- Ikke svikt:** Svikt er ikke registrert, og det er dokumentert riktig utførelse.
- Mulig skjult svikt:** Manglende dokumentasjon for å fastslå om det er svikt eller ikke.
- Svikt:** Svikt er registrert (benyttes også om dokumentert feilaktig utførelse).

RISIKO

Risiko er produktet av tilstandsgrad og konsekvensgrad.

- Stor risiko** oppstår ved: TG 2-3 og KG 2-3
- Middels risiko** oppstår ved: TG 1-2 og KG 1-3, eller: KG 1-2 og TG 1-3
- Liten risiko** oppstår ved: TG 0-1, eller: KG 0-1



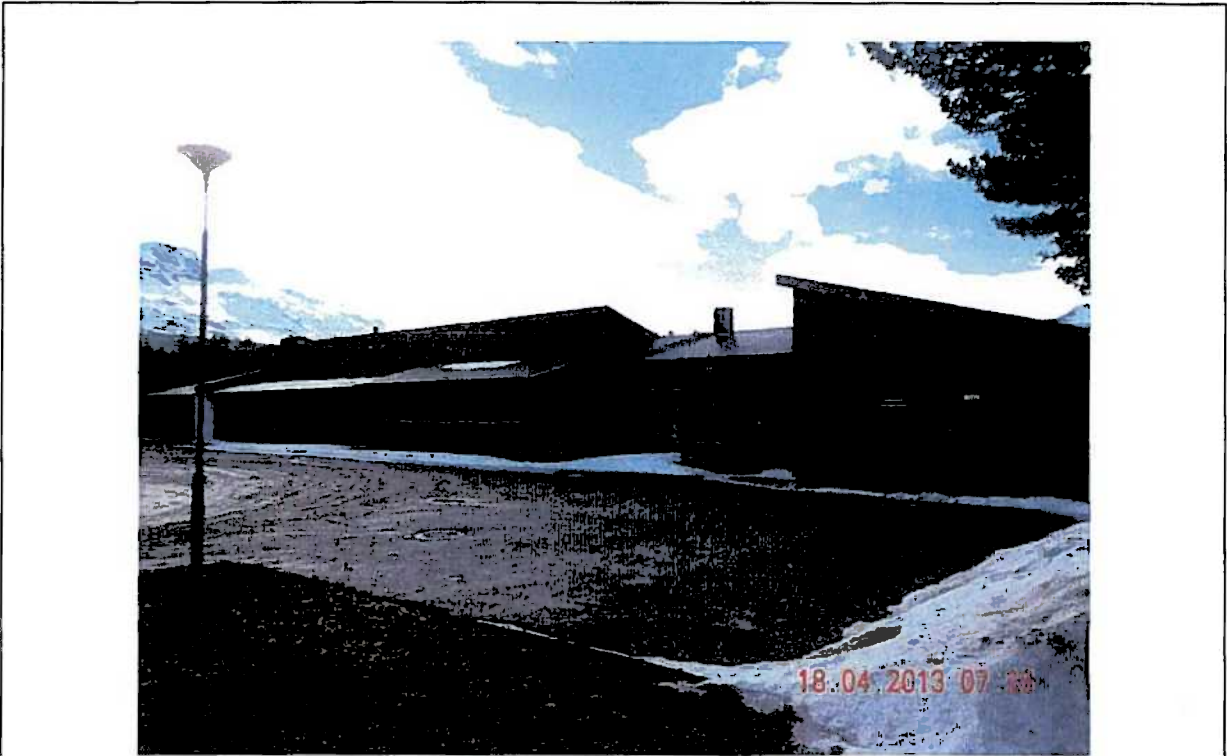
REFERANSENIVÅ

Definerer den tilstandsgrad som legges til grunn som akseptgrense.

- Der myndighetskrav finnes må referansenivå settes likt myndighetskravet, med mindre oppdragsgiver har krav som er strengere.
- Der myndighetskrav ikke forefinnes settes referansenivået lik normalt aksepterte normer og retningslinjer, med mindre oppdragsgiver har egne krav som er strengere.

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Skibotn omsorgsenter f	31.5.2013			Side 8 av 8

BILDER
FRA
TILSTANDSBEFARING
19.4.2013



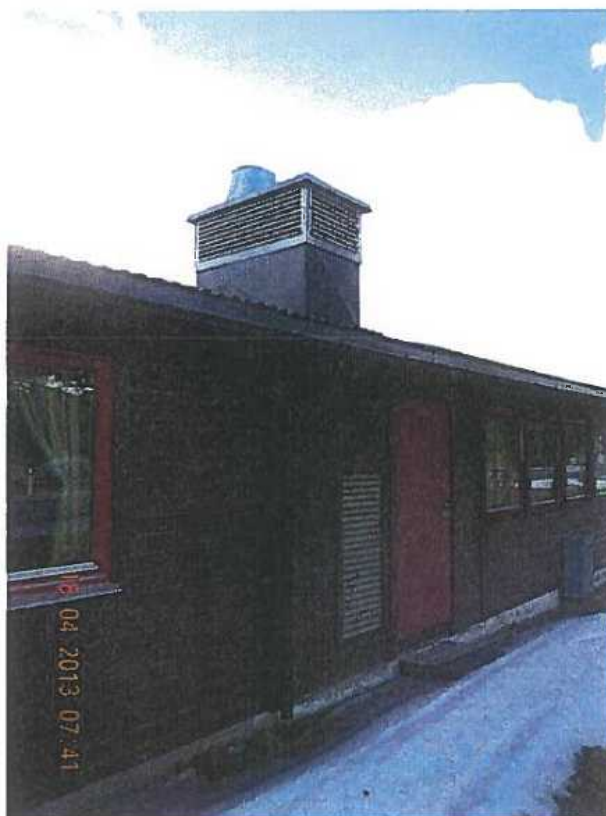
Bilde 1

Fasade Nord: Omsorgssenteret var ikke i bruk pr. d.d.



Bilde 2

Inngangsparti



Bilde 3

Fasade vest: Inngang til ventilasjonsrom som viser inntaket i vegg og på tak



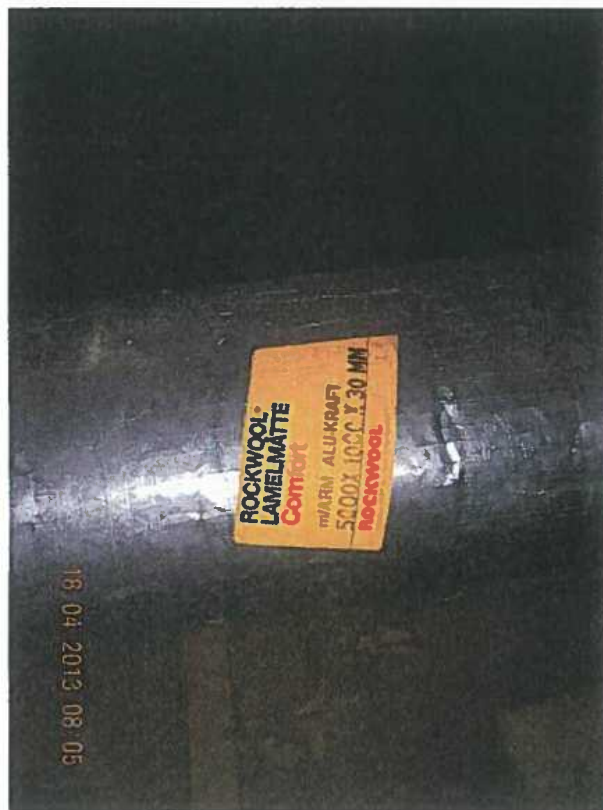
Bilde 4

Fasade sør: Ytterdørene preges av "tidens tann" og er moden for utskifting. Platting og rullestolrampe må overflatebehandles.



Bilde 5

Fasade nord: Utehus/carport



Bilde 6

Ventilasjon over beboerrom er isolert m/dokumentasjon



Bilde 7

Luftbehandlingsanlegget forsyner store deler av bygget med ventilasjon

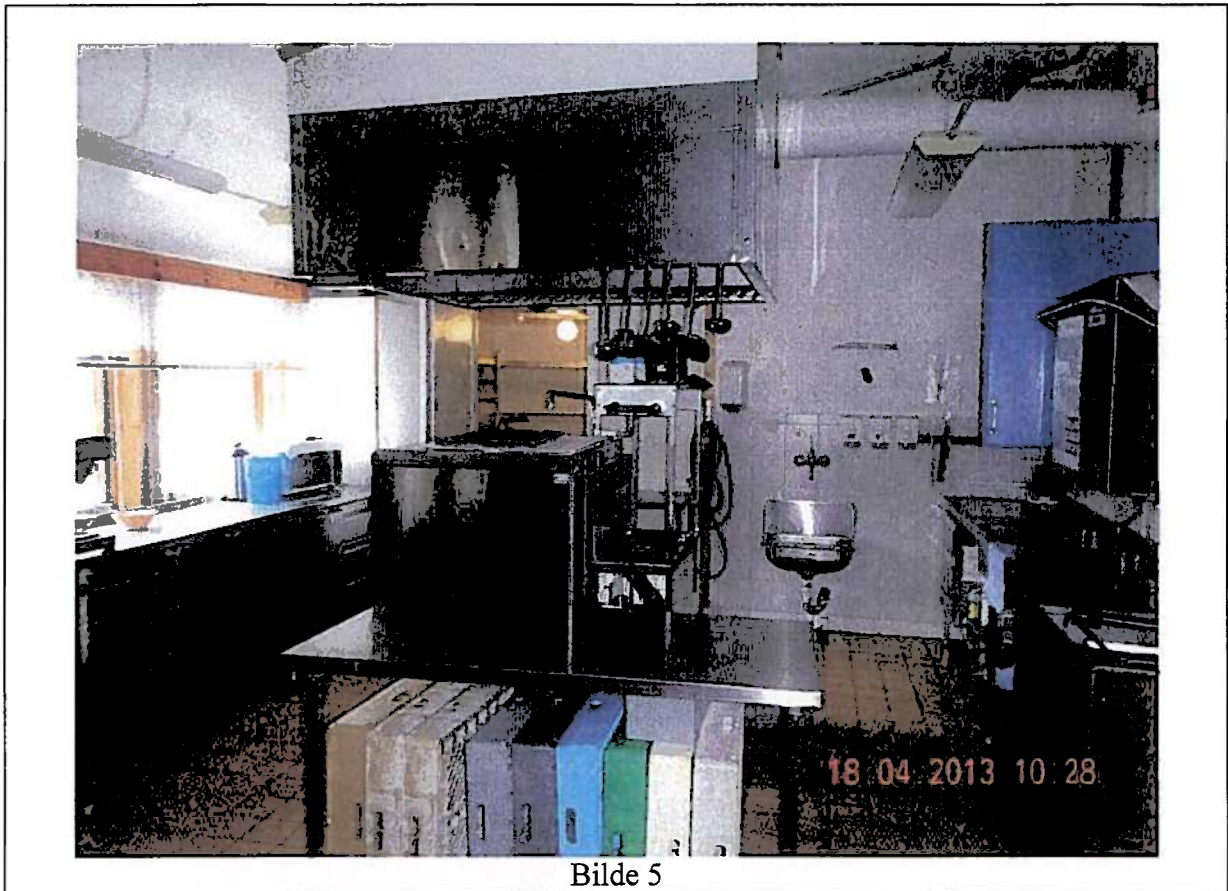


Her sees takventil som har tydelige spor av fukt rundt himlingsplate. Det er flere rom med samme skade.



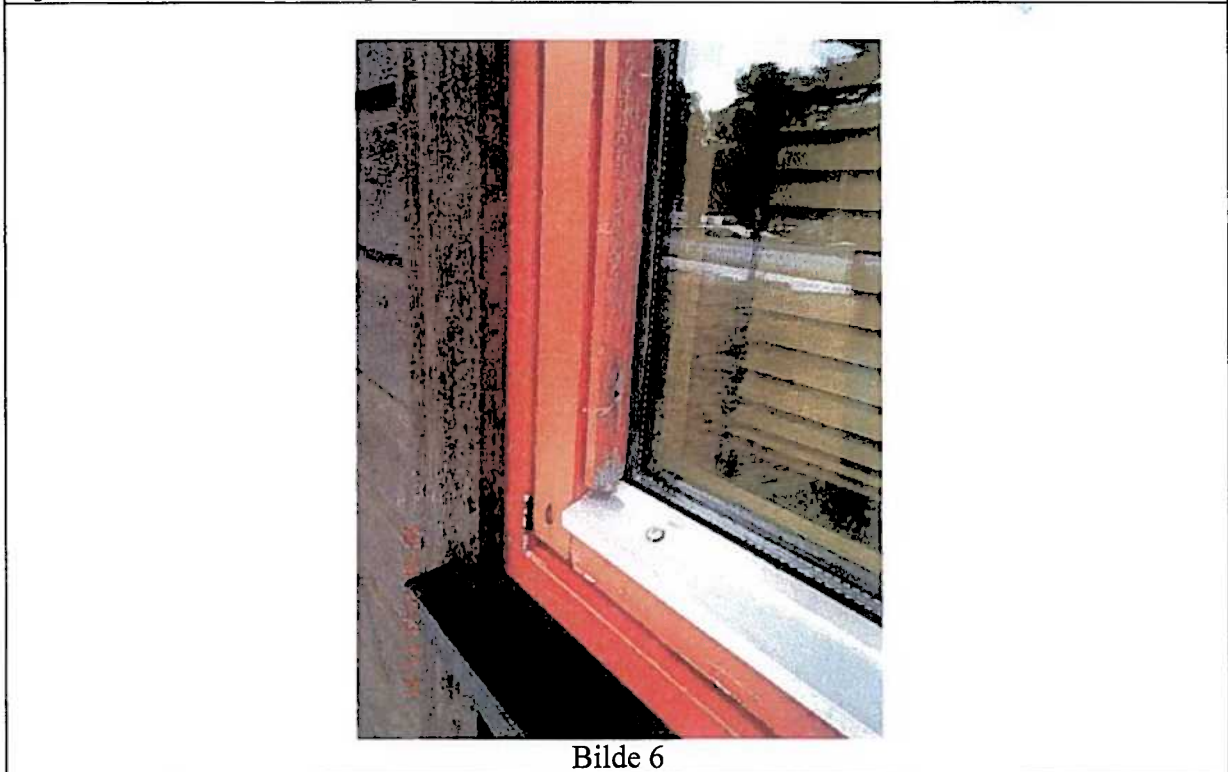
Bilde 8

Bad på beboerrom: badene har sklisikkert belegg. Noen småskader ellers normal slitasje.



Bilde 5

Kjøkkenet har normal slitasje, godt utsyrt



Bilde 6

Vinduer og panel trenger overflatebehandling

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

INNLEDNING				
TILSTANDSANALYSENS FORMÅL				
Utarbeide oversikt over byggets tekniske tilstand som benyttes som grunnlag for evaluering av byggets forvaltning, drift og vedlikehold for fremtiden.				
EIENDOMMENS NAVN		BYGNINGENS NAVN		Internt eiendoms- / bygningsnr.
		Åsen omsorgsenter		
Adresse			Gnr. / Bnr.	Kommune
Åsheim 9046 Oteren			52/16 – 52/29	Storfjord
Bygningstype (NS 3457)		Virksomhet		Antall etasjer
		Omsorgsenter		1
				I tillegg til etasjeantall <input type="checkbox"/> Loft <input type="checkbox"/> kjeller
Bebygd areal		Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)	Måleverdig areal kjeller
1310 m ²				Måleverdig areal loft
			0	0
Særskilt Brannobjekt <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Hele bygget <input type="checkbox"/> Deler av bygget Kategori <input type="checkbox"/> a) <input type="checkbox"/> b) <input type="checkbox"/> c) <input type="checkbox"/> d) <input type="checkbox"/> e)				
Hovedkonstruksjon bygg (øvrigt bygningsdeler side 2)			Byggeår (ombygninger se side 2).	
Første byggetrinn 85/86 bæresystem av søyler og dragere				
Andre byggetrinn 92/93 såle/fundament				
OMFANG AV TILSTANDSANALYSEN				
Gjennomgang av hovedbygningdeler plan 1 og fasader. Befart alle rom i bygget. Utført visuell kontroll supplert med foto.				
<input checked="" type="checkbox"/> Nivå 1		<input type="checkbox"/> Nivå 2		<input type="checkbox"/> Nivå 3
				Kommentar
ANALYSETIDSPUNKT				
OPPDRAGSGIVER / Adresse			Kontaktperson	
Storfjord kommune			Erling Lund	
Hatteng			Tlf. 982 89 113	Fax
9046 Oteren			E-post: Erling.Lund@storfjord.kommune.no	
TILSTANDSANALYSENS UTFØRENDE / Adresse			Kontaktperson	
Nordnorsk Byggekontroll AS			John Egil Ottosen	
			Tlf. 77 60 05 33	Fax 77 60 05 31
			E-post: john@nbnk.no	
EIER / Adresse			Kontaktperson	
Storfjord kommune				
			Tlf.	Fax
DRIFTSORGANISASJON / Adresse			Kontaktperson	
			Tlf.	Fax
Eget driftspersonell			Brannansvarlig	
			Tlf.	Fax
ANDRE INVOLVERTE PARTER (Forvalter,...)				
Prosjektdok.navn		Dato	Utført av	KS
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter		31.5.2013		
f				Side 1 av 9

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

ANDRE RELEVANTE DATA			
LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson
	Leieareal / m ²		Tlf. Fax
	BTA:	BRA:	
LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson
	Leieareal / m ²		Tlf. Fax
	BTA:	BRA:	
LEIETAKER / Adresse / Bransje	Leieforhold	Etg.	Kontaktperson
	Leieareal / m ²		Tlf. Fax
	BTA:	BRA:	
AREALFORDELING (etasje / virksomhet)		Større ombygninger / utskiftinger (byggemeldt)	År

HMS mm	Nei	Ja	Opplyst av:	Dokumentert / dato - Kommentarer
Foreligger ferdigattest	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Erling Lund	<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra bygningsmynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra brannvernmynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra el.tilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fred Vidar Steinnes	<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Arbeidstilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Helsemyndigheter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Heiskontrollen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra Sivilforsvaret	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra SFT	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forelegg/pålegg fra andre mynd.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Regulert til bevaring?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Er bygningen fredet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tinglyste heftelser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Andre rammebetingelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Branndokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	Utarbeidet av :
DV-system	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	(Mer detaljert på funksjonsområde 7 Drift og Vedlikehold)
DV-dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Delvis	(Mer detaljert på funksjonsområde 7 Drift og Vedlikehold)

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter	31.5.2013	<i>f</i>		Side 2 av 9
f				

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER

TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

KONKLUSJON

TILSTANDSANALYSENS HOVEDKONKLUSJON

NB: Det gjøres spesielt oppmerksom på at denne rapport ikke har hensyntatt vurdering av forhold som viser avvik mht. dagens lov-/forskriftskrav.

Åsen omsorgssenter har god kvalitet på bygningskroppen selv om bygget ikke oppnår godkjent kvalitet jf. TEK 10 som alle nyere bygninger blir målt etter. Ved en oppgradering og tiltak gjennom utføring og tilleggisolering av hele bygningskroppen vil dagens krav bli tilnærmet TEK 10. Ventilasjonsanlegget slik det er i dag har for lav kapasitet og må byttes nytt om luftkvaliteten skal holde verdiene for personellet som oppholder seg i bygget. Vinduer og ytterdør for den eldste delen av bygget bør byttes, ettersom de har nådd alder for utskifting.

Det elektriske anlegget for bygget har automatsikringer i den nyeste delen og skruvsikring i den eldste delen. Derfor bør det elektriske anlegget i bygget gjennomgås og oppgraderes til automatsikringer for den delen av senteret som mangler det.

For utenomhus på den nordlige side bør det anlegges bedre drens og fall på terrenget, da det samler seg opp vannmengder som blir liggende om våren.

I forhold til mistanke om muggsopp i bygget har vi gjennomført prøver som ikke viser noen nevneverdige spor av muggsopp i bygget (se prøveresultat). Det vil ikke være aktuelt med tiltak for muggsopp.

Det er utført fukttesting med måler for områder som kan utgjøre fare for vannlekasjer mv. Store deler av bygget har lav fuktighet som også kan bidra til dårlig luftkvalitet for de som jobber og bor der.

Tilstand

Tak utvendig:

Yttertaket er belagt med sort shingel. Deler av yttertaket er fra da omsorgssentret ble bygget i 1985/86 og bør skiftes ut pga. slitasje av snø og is. Taktekket på den nyeste delen er av god kvalitet og vil ennå kunne holde som tekke i flere år før rehabilitering.

Utvendig fasader:

Fasader utvendig har liggende kledning som må overflate behandles. Deler av omramming rundt vinduer i den eldste delen må skiftes pga. startende råte. Bygget må tilleggisoleres med 50 mm for å tilnærme seg kravene til TEK 10

Bæresystemer:

Bygget på den eldste delen har søyler fundamentert på fjell med betong- og ståldrager opplagt for bjelkelaget. Det er god lufting under byggets eldste del. Byggetrinn 2 som ble bygget 92/93 har ringmur med plate på mark.

Ytterdører/vinduer:

Vindu og dører holder ikke krav til TEK 10. og er moden for utskifting i det eldste del av bygget. Det er synlig råte som har kommet i karmen over tid.

Generelt innvendig:

Bygget innvendig holder generelt god standard med normal slitasje av gulvflater og inventar. Det har gjennom de siste år vært gjort en god del renovering av beborerom som også inkludere badene. Innvendige dører bærer preg av slitasje pga. rullestolbruk mv. Dørene kan fortsatt brukes om det monteres lette metalplater i slitfeltene. Kjøkkenet er utført i stålflater og holder generelt god standard.

Ventilasjons anlegg:

Det er to ventilasjonsanlegg som er montert på kaldloft over himlingen. Ett fra da bygget ble etablert i 85/86 og ett da omsorgssentret ble utvidet 92/93. Ut fra luftkvaliteten på den eldste del må ventiasjon med kanaler skiftes ut. Vaktmester opplyser at på vinterhalvåret må anlegget som forsyner luft over gamle del stoppes fordi den bare blåser kald luft som nedkjøler bygget. Det har kommet klager på dårlig luft med mistanke om muggsopp i bygget. Vi har fått gjennomført muggsopp prøver for deler av den eldste bygning men også for områder betjeningen har mistanke om mugg. Målingene viser ingen utslag på prøvene jf. Skala på verdier gir konsekvens for utbedring.

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgssenter f	31.5.2013	fba		Side 3 av 9

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

Brannsikring:

Bygget har sprinkling over hele bygget. Det er montert automatisk brannalarmanlegg som er tilkoblet brannvakt.

Brannteknisk dokumentasjon:

Ikke funnet.

Annet dokumentasjon:

Div tegninger mv. forefinnes på vegger i bygget.


Kalkylen:

- Ikke medtatt oppgradering isolasjon til dagens standard
- Ikke medtatt energireducerende tiltak utover luftbehandlingsanlegg

Anbefalte prioriterte tiltak	Når utbedres	Kostnader
1. Vinduer (vinduer i eldste del)		400 000
2. Ytterdører/balkongdører (dører i eldste del)		250 000
3. Ventilasjonsanlegg		2 500 000
4. Shingel (over eldste del)		600 000
5. Restaurering av gulv, nytt beleg (i eldste del)		500 000
6. Restaurering av innvendige dører, utskifting		250 000
7. Sliping og boning av beleg		
8. Maling utvendig		350 000
9. Elektrisk oppgradering		100 000
10. Utenomhus, drenering mv.		100 000
11. Andre kostnader		600 000
SAMLET KOSTNADER EKS MVA		5 650 000

Anbefalinger om videre fremdrift

Oppgraderingen av bygget må utføres av entreprenører som har kvalifikasjoner for en slik jobb. Arbeidet må lyses ut på DOFFIN jf. innkjøpsloven for offentlige innkjøp.

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter f	31.5.2013			Side 4 av 9


PROSJEKT: STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451			
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstandsgrad	Serviceavtale/firma
21 Grunn/fundament	Utførelse: Første byggetrinn fra 1985 har plassstøpte søyler fundamentert på fjell. Søylen er isolerte og plastet (Bilde nr 1). Det er lagt plastfolie som fungerer som fuktspærre i grunnen. (Bilde nr 1) Tilstand: Det er ingen synelige avvik.	TG=1	<input type="checkbox"/>
22 Bæresystem	Utførelse: Det første byggetrinn har stålbeiler anlagt på betongdragere (bilde nr 1). De neste byggetrinn har plate på mark. Tilstand: Det er ingen synelige avvik. Det ble gjort fuktavmåling under gulvet uten farefull utslag på instrument.	TG=1 TG=1	<input type="checkbox"/>
23 Yttervegger	Utførelse: Bindingsverk m/150 mm isolasjon, utlekting for liggende kledning Tilstand: det er ikke gjort riving for å sjekke inne i vegg	TG=1 KG=	<input type="checkbox"/>
233 Vinduer og dører	Utførelse: Vinduer utf i tre m/ 2 lags energi glass. Ytterdører i inngangsparti er av trefyllingsdører. Balkongdører utf. i tre m/ energi glass. Tilstand: Bygget har 8 innganger hvor av en av dørene ikke holder dagens standar og må skiftes ut. (bilde nr 2) På vinduene i den eldste delen av bygget må pakninger byttes. Vinduene trenger generelt skraping/sliping og overflatebehandling. (bilde nr 3)	TG=2 KG=2 TG=2	
234 Utv kledning	Utførelse: Bygget har liggende kledning som er overflatebehandlet. Tilstand: Hele bygget har behov for rengjøring og overflatebehandling. Omramming rundt vinduer har tendens til startende råte (bilde nr 4)	TG=2 KG=3	
235 Innv kledning og overflater	Utførelse: overflater består i hovedsak av malte sponplater. Baderom har våtromsplater. I dagligstuen er det brukt liggende panel som er beiset. Tilstand: Bygget har hatt pågående renovering av oppholdsrom og bad over tid. Det er enkelte rom som trenger flikking av spikerhull og maling av vegg som er reparert (bilde nr 5)	TG=1 KG=2	
24 innvervegger	Utførelse: Bærende og lettvegger er av bindingsverk Tilstand: ingen synelige avvik	TG=U	
243 innv vinduer og dører	Tilstand: Vinduene har behov for kontroll av pakninger og overflatebehandling mv. Tilstand: Dørene er av finer (bilde nr 6). De trenger generelt justering da de henger/kkniper på dørstokken. Det er skader på dørblad i form av riper etter rullestoler/senger som brukes. Tiltak for dører er å monterer metalplate i høyde med de slitte områdene på dørene.	KG=2 KG=2	
25 Dekker	Utførelse: første byggetrinn har trebjelkelag, m/stubbeloft. Tilstand: ingen synlig avvik	TG=U	<input type="checkbox"/>
252 Gulv på grunn	Utførelse: Byggetrinn to har isolert armert betonggulv, med vinylbelegg på gulvene. I kjøkken og matbod er det flisbelagt. Tilstand: beleggene er noe nedslitt, trenger sliping og boning. (bilde nr 7)	TG=2 KG=2	
254 Gulv og overflater	Utførelse: I hovedsak er vinylbelegg benyttet på gulvene. Tilstand: normal slitasje. Utbedring på ett rom som lettvegg er fjernet på (se bilde 8) Gulvene trenger generelt sliping og boning.	TG=2 KG=2	
255 Himling	Utførelse: Det er generelt brukt malte sponplater. Tilstand: Noen himlingsplater har større avstand i not og fjær. (bilde nr 9) Det har også vært kondens fra ventilasjon som ses rundt takventiler (bilde nr 10) Det kan gjøres forbedring med nytt malingsstrøk som	TG=1 KG=2	
26 Yttertak	Utførelse: Yttertaket har valmtak med fagverkssperrer, belagt med taktro ekstra sponplater, Tilstand: ingen synelig avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter	31.5.2013	<i>FE</i>		Side 5 av 9
f				

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451			
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstands-grad	Serviceavtale/firma
265 Taktekking	Utførelse: Taket er tekkes med sort shingel. Tilstand: Shingelen som ennå ligger fra bygget ble oppført skiftes ut. Det bør gjøres en nøye vurdering også for resten av taktekket. (bilde nr 11)	TG=2 KG=3	
265 Gesims	Utførelse: gesimsen utført i tre. Tilstand: materialet trenger overflatebehandling	TG=2 KG=2	
266 Takrenner/nedløp	Utførelse: Sorte ståltakrenner og nedløp Tilstand: Ingen avvik	TG=1 KG=0	
28 Trapper/ramper utv	Utførelse: trapper og ramper foran inngangsdører er utført i metal Tilstand: ingen avvik	TG=3 KG=3	
284 Balkonger	Utførelse: balkong og rekkverk utført i tre Tilstand: noe av dekket på balkongen var revet og er under reoperasjon	TG=2 KG=2	
66 Piper	Utførelse: Leca pipe i stue og kjøkken Tilstand: ingen synelig avvik	TG=1	<input type="checkbox"/>
31 Sanitær	Utførelse: Sanitæranlegg utvendig består i hovedsak av vannledninger som brukes til spyling av asfalt og vanning av jordsmonnet Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
32 Varmer	Utførelse: Beboerommene har fastmonterte varmeplater hengt på vegg. Dagstuen har en fastmontert Jøtul nr 12. Ved senterets utvidelse i 92 ble det montert gulvvarme hvor der er plate på mark. Tilstand: På grunn av at ventilasjonsanlegget har dårlig effekt på varmebatteri blir det kjølig på bygget om vinteren.	TG=2 KG=3	<input type="checkbox"/>
33 Brannslukking	Utførelse: Bygget har sprinkling i hele bygget. I tillegg er det etablert brannslanger. Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
34 Gass og trykkluft	Utførelse: oksygen kolbe Tilstand:ok	TG=0	<input type="checkbox"/>
36 Luftbehandling	Utførelse: Bygget har to luftbehandlingsanlegg. Ett fra byggets opprinnelse i 85 og ett fra andre byggetrinn i 92. Tilstand: luftbehandlingsanleggene er foreldet og oppfyller ikke dagens krav til luftkvalitet og mengder. Det må byttes ut. (bilde nr 12 og 13)	TG=3 KG=3	<input type="checkbox"/>
73 Utendørs VVS	Utførelse: Det er etablert frostsikre kraner for vanning av plen og spyling utvendig områder. Fallforhold rundt det meste av bygget synes generelt ivaretatt. Det legger seg noe snø på nordlig side av bygget som gir overflatevann på vårtining. Tilstand: Det ligger noe snø som tiner i forkant av den eldre del. Det er for lite fall fra denne delen av bygget. (bilde nr 14)	TG=2 KG=2	<input type="checkbox"/>
41 Generelle anlegg:	Utførelse: Sentret har generelt skult strømanlegg. Ettermonteringer av stikkontakter er lagt som åpent anlegg i spisestue og over himling. Bygget har elektrisk oppvarming med varmeplater på oppholdsrom og varmekabler i betongplate på mark. Tilstand: ingen synelige avvik	TG=	<input type="checkbox"/>
• Jording	Utførelse: anlegget har jordfeilvarsler montert på hovedstrømkabel Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
44 Lys			

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter f	31.5.2013			Side 6 av 9

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

BYGNINGSDELER ETTER NS 3451			
BYGNINGSDELER	Beskrivelse av type og omfang, ombygginger og størreutskiftinger (byggemeldt)	Tilstandsgrad	Serviceavtale/firma
• Belysning	Utførelse: Består i hovedsak av lysarmaturer m/lysrør montert i himling. På lager- og kjølerom er det brukt lyskuppler Tilstand: ingen avvik	TG= 0	
• Nøddlys	Utførelse: Bygget har markering og nøddlys i rømningsvei Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
54 Alarm og signal:			
• Brannvarsling	Utførelse: bygget har automatisk brannvarslingsanlegg Tilstand: ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
• Adgangskontroll	Utførelse: Dører i hovedinnganger har kodelås som fungerer for rømning og uønsket gjennomgang. (bilde nr 15) Tilstand:Ingen avvik	TG=0	<input type="checkbox"/>
55 Lyd og bilde:			
• Antenneanlegg/kabel	Utførelse: Trygghetsalarm og kabel fra Storfjord Akses Tilstand: TV signaler er dårlig, dette kan ha årsak i mye elektronisk utstyr på senteret.	TG=1 TG= 2	<input type="checkbox"/>
61 Reservekraft	Utførelse: omsorgssenteret får nytt nødstrømsaggregat (bilde nr 16)	TG= 0	<input type="checkbox"/>
74 Utendørs Elektro:	Utførelse: Utak for motorvarmere montert på sørøstlig vegg. Det er vegghengte ytterlys rundt bygget. Tilstand: ingen avvik.	TG= 0	<input type="checkbox"/>

DEFINISJONER
<p>HOVEDDEFINISJONER: <u>Fra NS 3424 gjengis følgende definisjoner:</u> Konsekvensgrad: Uttrykk for alvorret av konsekvenser i forhold til et definert referansenivå. Svikt: Negativt avvik fra det referansenivå som er lagt til grunn. Symptom: Indikator for hvilken tilstand et objekt befinner seg i. Tilstand: Et objekts status vedrørende beskaffenhet og forfatning på et gitt tidspunkt. Tilstandsanalyse: Den samlede analyse (definering av oppgaven, planlegging, tilstandsregistrering, vurdering og rapportering) på et gitt tidspunkt i henhold til denne standarden. Tilstandsbeskrivelse: Redegjørelse for et objekts tilstandsgrad basert på tilstandsregistrering. Tilstandsdokumentasjon: Alt materiale som redegjør for et objekts tilstand gjennom levetiden. Tilstandsgrad: Uttrykk for hvilken tilstand et objekt befinner seg i forhold til et definert referansenivå. Tilstandskontroll: Sammenlikning mellom tilstand og definerte krav. Tilstandsregistrering: Undersøkelse og nedtegnelser av et objekts tilstand.</p> <p>REGISTRERINGSNIVÅ <u>NS3424 definerer tre registreringsnivå (se hovedskjema side 1):</u> Nivå 1: Tilstandsregistrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger Nivå 2: Tilstandsregistrering av generell art, men mer dyptgående enn nivå 1. Omfatter bl.a. gjennomgang av underlagsdata og målinger. Nivå 3: Tilstandsregistrering av spesiell art som normalt omfatter bare visse objekter eller spesielle objekter. Innebærer nøyaktige måle eller prøvningsmetoder.</p> <p>Det kan benyttes en blanding av nivåer i en og samme analyse.</p>

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter f	31.5.2013			Side 7 av 9

PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema

REGISTRERINGSMETODE / VERIFIKASJON

I kolonne 4 angis spesielle metoder for registrering og verifikasjon. Generelle metoder som visuell observasjon og granskning av tegninger angis ikke.

TILSTANDSGRADER

NS3424 definerer fire tilstandsgrader (TG: se hovedskjema og registrerings-/rapporteringskjema):

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (omfatter også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

KONSEKVENSGRADER

NS3424 definerer fire konsekvensgrader (KG: se registrerings-/rapporteringskjema):

Konsekvensgrad 0: Ingen konsekvenser

Konsekvensgrad 1: Små konsekvenser

Konsekvensgrad 2: Middels store konsekvenser

Konsekvensgrad 3: Store konsekvenser

I metoden er i tillegg konsekvensene angitt med en bokstav:

H: Konsekvenser for helse

M: konsekvenser for miljø

S: Konsekvenser for sikkerhet

E: Konsekvenser for estetikk

Ø: Konsekvenser for økonomi og vedlikehold


SVIKT

NS3424 definerer tre tilfeller av svikt (se registrerings-/rapporteringskjema):

Ikke svikt: Svikt er ikke registrert, og det er dokumentert riktig utførelse.

Mulig skjult svikt: Manglende dokumentasjon for å fastslå om det er svikt eller ikke.

Svikt: Svikt er registrert (benyttes også om dokumentert feilaktig utførelse).

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter f	31.5.2013			Side 8 av 9

**PROSJEKT:STORFJORD KOMMUNE – ÅSEN OMSORGSENTER
TILSTANDSANALYSE AV BYGGVERK - Hovedskjema**

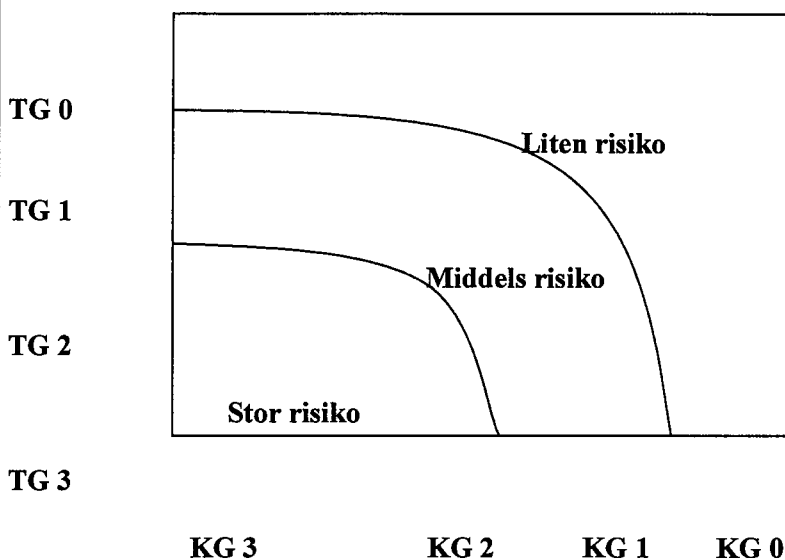
RISIKO

Risiko er produktet av tilstandsgrad og konsekvensgrad.

Stor risiko oppstår ved: TG 2-3 og KG 2-3

Middels risiko oppstår ved: TG 1-2 og KG 1-3, eller: KG 1-2 og TG 1-3

Liten risiko oppstår ved: TG 0-1, eller: KG 0-1



REFERANSENIVÅ

Definerer den tilstandsgrad som legges til grunn som akseptgrense.

- Der myndighetskrav finnes må referansenivå settes likt myndighetskravet, med mindre oppdragsgiver har krav som er strengere.
- Der myndighetskrav ikke forefinnes settes referansenivået lik normalt aksepterte normer og retningslinjer, med mindre oppdragsgiver har egne krav som er strengere.

Prosjektdok.navn	Dato	Utført av	KS	Side
Tilstandsanalyse Åsen omsorgsenter f	31.5.2013			Side 9 av 9

BILDER
FRA
TILSTANDSBEFARING
19.4.2013



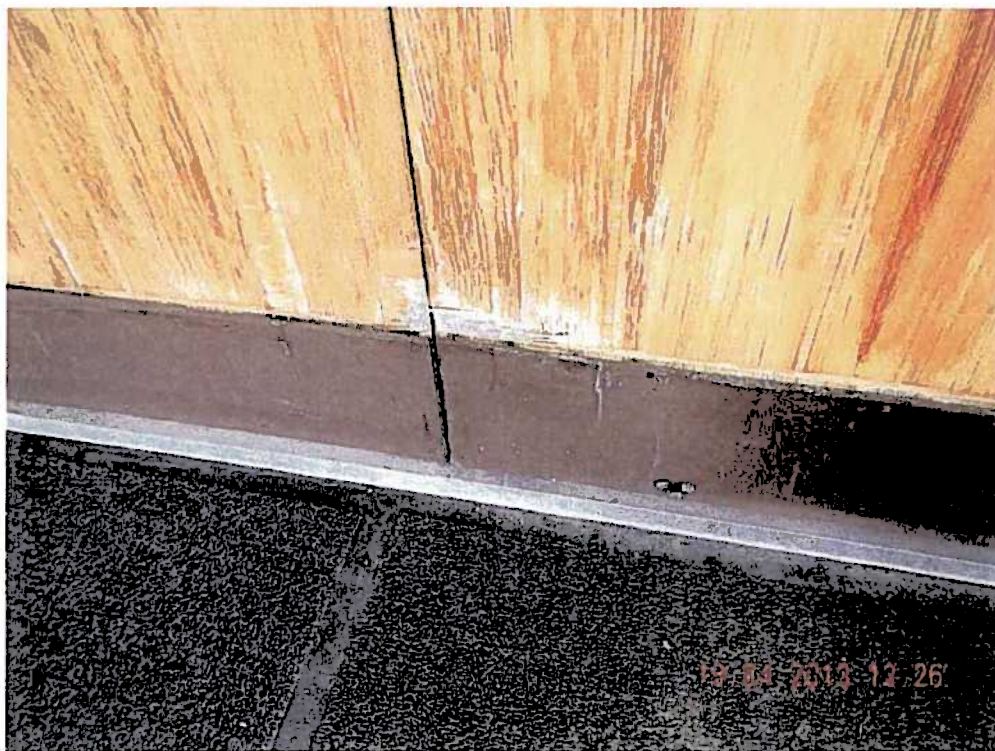
Bilde 1

Bildet viser utførelse av fundamenter under bygget, isolert og plastfolie på bakken.



Bilde 2

Utvendig panel trenger skraping og overflatebehandling



Bilde 3

Utvendig ytterdør bør vurderes byttet da den er utslitt over tid.



Bilde 4

Vinduene i den eldste delen er moden for bytte.



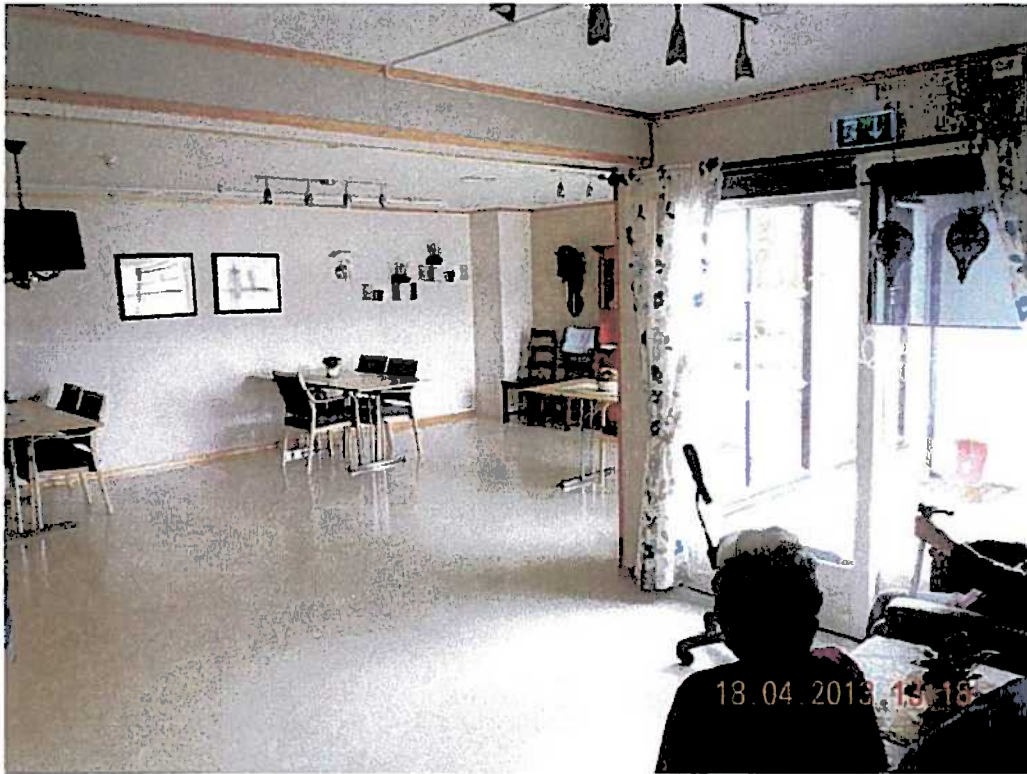
Bilde 5

Bilde av renovert badrom



Bilde 6

Generelt slitasje på innvendige dører av senger og rullestolbruk over tid.



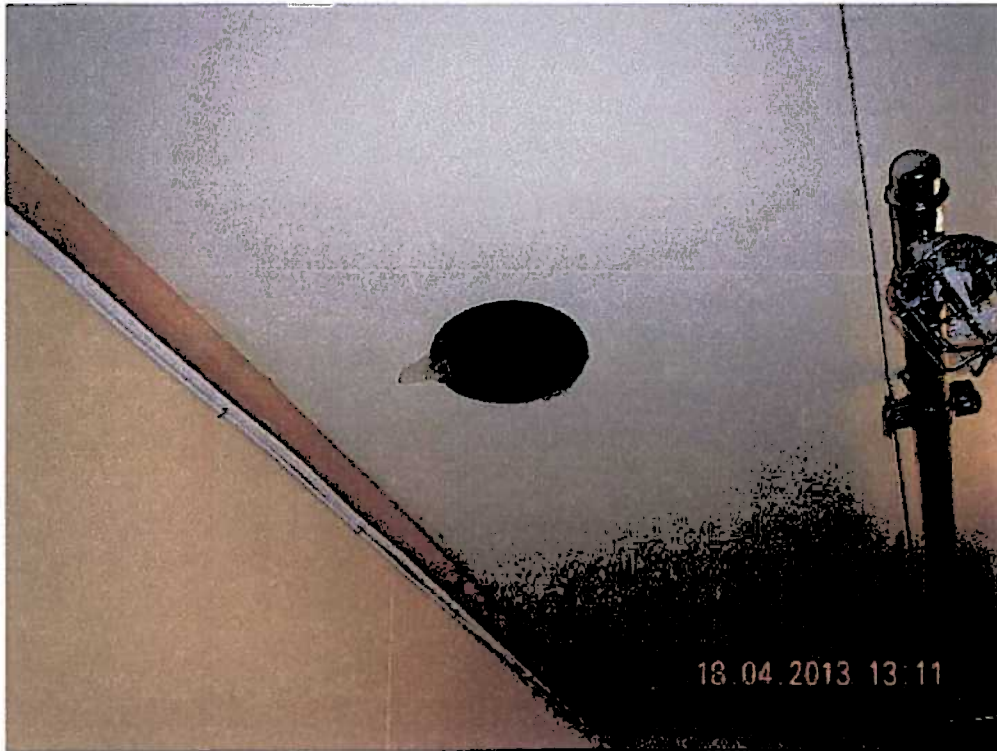
Bilde 7

Generelt trenges det sliping og boning av beleggoverflatene i bygget.



Bilde 8

Vegg og dør fjernet uten utbedring



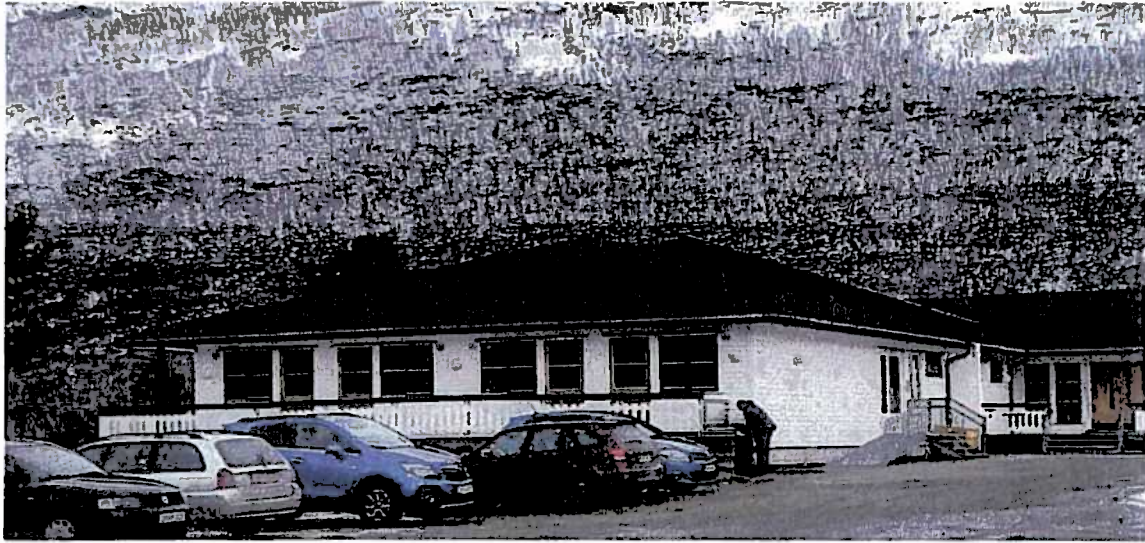
Bilde 9

Større åpning i not og fjær. Manglende ventilkappe



Bilde 10

Kondensering rundt utblåsnings ventil



Bilde 11

Utvendig taktekke på første byggetrinn er utslitt og må rehabiliteres



Bilde 12

Ventilasjonsanlegg fra andre byggetrinn har for liten kapasitet for dagens krav.



Bilde 13

Ventilasjonsanlegg fra den eldste delen har svikt i varmebatteriene og må slås av på vinterstid da det står og blåser inn kald luft.



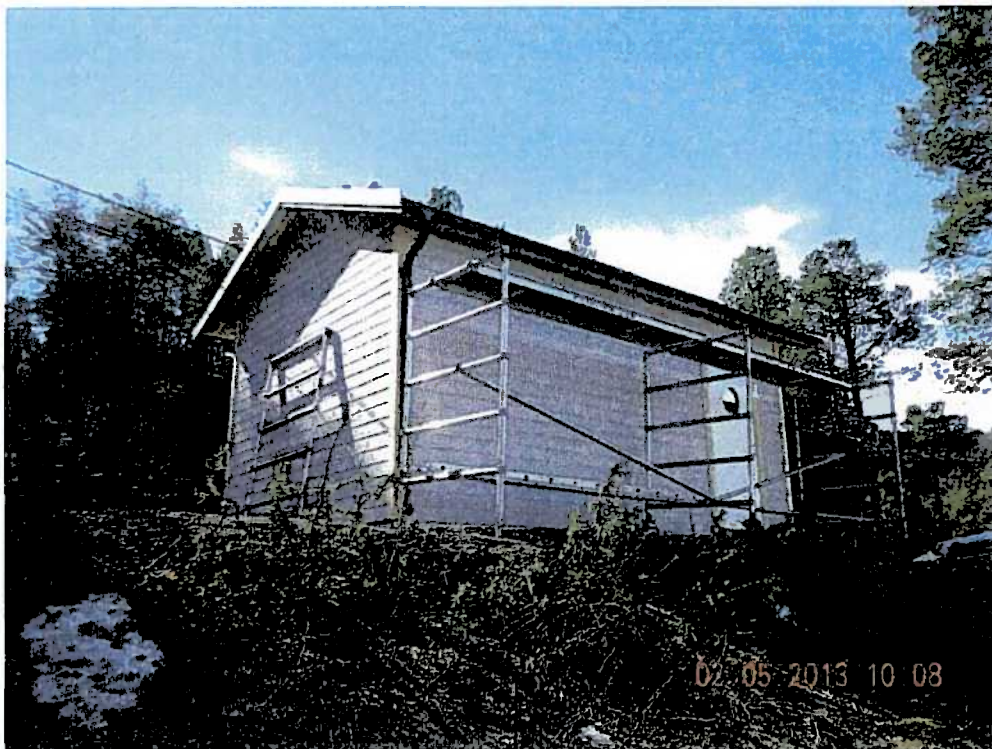
Bilde 14

Det er dårlig fall fra hustes nordlige side som skaper vannansamling ved vårtining



Bilde 15

En av hovedinngangene med kodelås. Alle hoveddører har kodelås



Bilde 16

Oppføring av nytt bygg for nødstrømsaggregat.



FUNN AV MUGGSOPP I LUFT

Muggsopp i luft er en indikasjon på at det finnes levende mugg-sporer i luften. Dette kan skyldes høyt innhold av muggsporer i ute luften eller avslipp av sporer fra vekst i andre materialer, som for eksempel bygningsmaterialer. En del muggsopp avgir lite sporer, og vil derfor være vanskelig å detektere i luftprøver.

En del mennesker kan reagere kraftig på muggsopp, og kan oppleve hodepine, kvalme, astmatiske anfall og influensaliknende symptomer. En rekke personer kan være allergisk mot muggsopp eller substanser disse skiller ut.

Den mengde muggsopp som må til for at personer skal reagere på det, er svært individuelt og avhengig av personens immunstatus og andre miljøforhold, som fukt, temperatur, støv og tilstedeværelse av andre allergener. Generelt skal mengde påvist muggsopp sammenliknes med antall muggsopp detektert i uteluft, og det skal være et signifikant høyere antall sopp inne enn ute. Det skal også tas hensyn til mengde luft som testes og hvor stort rommet er (representativt prøveuttak).

Statens institutt for Folkehelse har uttalt at "Synlig mugg og muggsopp skal ikke forekomme. Med dagens kunnskap kan det ikke settes en tallfestet norm."

Med bakgrunn i det ovennevnte, er det derfor umulig å trekke absolutte grenser for hva som er mye og lite muggsopp.

Antydninger (mugg/1000 liter luft): *mugg/500 liter luft.*

0 - 100: normale mengder	0-50
100 - 500: moderat forhøyet	50-250
500 - 1000: forhøyet	250-500
over 1000: sterkt forhøyet	over 500

Det understrekes at mindre mengder enn det som er angitt kan forårsake helseplager hos noen, mens hos andre kan selv sterkt forhøyet verdier ikke forårsake helseplager.

R. Nyheim Q online.no

Verdi-Consult AS
 Att: Marvin Nyheim
 Dukvegen 27
 9100 KVALØYSLETTA

Dato: 03.05.2013
 Prøve ID: 2013-1641
 ver 1

Gjelder: **Bygg**

ANALYSERESULTATER

Prøvemottak: 26.04.13 Analyseperiode: 26.04.13 - 03.05.13 Prøvetaker: Oppdragsgiver

2013-1641-1 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 1 Gammel del Dagligstue

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	0	CFU/500l

2013-1641-2 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 2 Gammel del Rom

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	0	CFU/500l

2013-1641-3 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 3 Oppholdsrom/storstue mitt i huset

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	4	CFU/500l

2013-1641-4 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 4 Finnkroken

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	0	CFU/500l

2013-1641-5 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 5 Ved lagerdør

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	1	CFU/500l

2013-1641-6 **Luft** Tatt ut: 26.04.13
 Sted: Bygg

Referanse: Nr 6 Referansepunkt under gammel del

Parameter	Metode	Resultat	Enhet
Gjær og mugg	Intern	10	CFU/500l

Dato: 03.05.2013
Prøve ID: 2013-1641
ver 1

Vegard Tennes

Vegard Tennes
Laboratoriesjef

Oppdragsgiver
Storfjord kommune

Rapporttype
Teknisk tilstandsanalyse

Dato
18.08.2013

TILSTANDSRAPPORT

SKIBOTN OMSORGSSENTER



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 6131271
Oppdragsnavn: Tilstandsanalyse

Revisjon		A	B
Dato	18/8 2013		
Utarbeidet av	Stein Magnar Hansen Marvid Johansen		
Kontrollert av	Marvid Johansen		
Godkjent av	Stein Magnar Hansen		
Beskrivelse	Tilstandsanalyse		

Innhold

1.	GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER.....	4
1.1	Oppdragsomfang og formål	4
1.2	Oppdragsutførende.....	4
1.3	Andre involverte parter	5
2.	TILSTAND.....	7
3.	TILTAK MED KOSTNADER	9
4.	GJELDENDE FORSKRIFTER	11
5.	VEDLEGG	11

1. GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Tilstandsanalysens formål: Kostnadsberegning av oppgradering av Skibotn omsorgssenter fra dagens standard til en standard tilsvarende TEK 10.	Tilstandsanalysens omfang: Gjelder hele omsorgssenteret.	
Adresse: Skibotn	Gnr. / Bnr. / Seksjonsnr.	Kommune: Storfjord
Bygningstype / Virksomhet: Helsebygg	Etasjetall: 1	
Oppført år: 1992 (6 boenheter) Tilbygd 1995 med 3 boenheter	Bruttoareal, BTA (m²): 724	
Særskilt brannobjekt: <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Hele bygget <input type="checkbox"/> Del av bygget Forklaring: Brannteknisk er ikke vurdert	Risikoklasse:	Brannklasse:

1.1 Oppdragsomfang og formål

Rambøll Norge AS har fått i oppdrag av Storfjord kommune om å foreta tilstandsrapport av Skibotn omsorgssenter.

Rapporten er utført i henhold til det oppdraget som er gitt. Rapporten er utarbeidet på et overordnet nivå med mindre vekt på beregninger. De tekniske løsningene som er medtatt i rapporten er grunnlag for prissetting er dels fra kalkulasjoner, dels fra prisdatabank, og dels fra erfaringer, og vil kunne avvike noe fra det som vil være de beste tekniske løsningene. Dette må prosjekteres særskilt.

Rapporten skal brukes som grunnlag for de kostnader som kreves for eventuelt bruk av bygningen for fremtiden.

1.2 Oppdragsutførende

Denne rapporten vil i størst mulig grad ta for seg de elementer det etterspørres.

Det er lagt vekt på de momenter som anses mest relevant og som har størst nytte for oppdragsgiver.

Befaring i byggene ble avholdt 25/7 og 13/8 2013. Følgende personer foretok befaringen fra Rambøll og står for rapporten med vurderingene: Marvid Johansen og Stein Magnar Hansen

Følgende var til stede ved befaringen:

25/7: Torbjørn Tuoremaa, Erling Lund og Marvid Johansen

13/8: Erling Lund og Stein Magnar Hansen

1.3 Andre involverte parter

Ingen.

KONKLUSJON
TILSTANDSANALYSENS HOVEDKONKLUSJON
<p>Bygningen vurderes med en del påkostninger å kunne tilfredsstillе dagens krav til TEK 10. Dette gjelder imidlertid ikke nedstøpt isolasjon i gulv på grunnen.</p> <p>Det er vurdert at for å tilfredsstillе dagens krav, må følgende utføres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skifte av utvendig kledning og tilleggisolering - Skifte av vinduer og ytterdører - Montering av snøstoppere på tak - Tilleggisolering av himlinger - Skifting av ventilasjonsanlegg med kanaler samt utvidelse av ventilasjonsrom - Diverse andre vedlikeholdstiltak <p>Kostnader for de tiltak som er anbefalt er ca 2,5 mill kr eks mva.</p>
Tilstand
<p>Taktekkingen er glatt, noe som medfører tidvis snøras fra takene, selv om det er lite snø i Skibotn. Vinduer og ytterdører er fra byggeår, er noe slitt og har ikke de varmetekniske egenskaper som stilles i dag.</p> <p>Det registreres normal slitasje på overflatene, og vedlikeholdet er bra. Det er ikke registrert skader som har fått utvikle seg over tid. Det er imidlertid lite slitasje ved bruk av bygninger av denne kategorien.</p> <p>Det er opplyst ved befaringen at det klages på for lite og tung luft i bygningen. Ved en overfladisk vurdering av anleggene, anses montert ventilasjonsanlegg som for lite for å levere de luftmengder som anses som nødvendig i henhold til dagens krav. Ved skifte til større ventilasjonsanlegg er det behov for nye kanaler samt utvidelse av ventilasjonsrom på 15 m². Kompressorer for kjøle- og fryserom flyttes til eget sted.</p> <p>Oppvarming er full elektrisk med nedstøpte varmekabler samt panelovner med elektronisk termostat og nattsenkning, noe som ikke vurderes som regningsvarende å endre i denne fasen.</p> <p>Belysningsanleggene, brannvarslingsanleggene og nødlis vurderes som tidsmessige.</p> <p>Det forutsettes at komponenter med pcb er skiftet tidligere.</p> <p>I henhold til Tek 10, tilfredsstillер sannsynligvis ikke dagens isolerte gulv dagens krav. Det vurderes imidlertid ikke som regningsvarende i denne fasen å hugge disse opp og tilleggisolere dem.</p>
Anbefalinger for fremtidig bruk
Med tanke på bygningens alder og mulighetene for fremtidig bruk anbefales det å oppgradere bygningene.

2. TILSTAND

Konstruksjon	Tilstand
	<ul style="list-style-type: none"> · Tilstandgrad 0: ingen symptomer · Tilstandgrad 1: svake symptomer · Tilstandgrad 2: middels kraftige symptomer · Tilstandgrad 3: kraftige symptomer I rapporten forkortes tilstandsgrad til Tg.
Yttervegger/fasader: Beiset trekledning, i bra stand	TG 0
Vinduer/ ytterdører: Noe slitasje	TG 1
Taktekking, takbeslag: Det er glatte tak med lakkerte stålplater uten snøstoppere. Dette medfører fare for takras og påkjenning på takrenner.	TG 1
Takrenner, nedløp, spillblekk: Takrenner er noe nedseget.	TG 1
Grunnmur, fundament: I orden	TG 0
Trapper, ramper, annet: Trenger overflatebehandling	TG 1
Etasjeskillere/gulv på grunn: Noen ujevnheter, eller i orden	TG 1
Innvendige dører: I orden	TG 1
Innvendige overflater: I hovedsak holdt i bra stand.	TG 0
Brannsikring (Brannskille, rømning og overflater): Ikke vurdert	
Bærekonstruksjon: Ingen anmerkninger.	TG 0
Elektro: Automatsikringer. Vurderes å være i bra stand	TG 0
Brannvarsling/brannsikring: Det er installert brannvarslingsanlegg med direkte varsling. Som vurderes å være i god stand.	TG 0
Det er installert sprinklingsanlegg.	TG 0
Ledelys og merking: Vurderes som i orden.	TG 0
Oppvarming: Bygget er oppvarmet ved hjelp av varmekabler på bad/ sanitærrom og panelovner med elektronisk termostat. Det er installert nattsenkingsanlegg.	TG 0

<p>Ventilasjon: Bygget ventileres ved hjelp av ventilasjonsanlegg med roterende gjenvinner og tilfredsstillende filtrering. I henhold til dagens krav vurderes imidlertid ikke de leverte luftmengder å være tilstrekkelige.</p>	TG 2
<p>Sanitærutstyr: Det er montert sanitærutstyr som vurderes å tilfredsstillende dagens krav.</p>	TG 0
<p>Ledningsnett sanitær: Dagens ledningsnett vurderes å tilfredsstillende dagens krav.</p>	TG 0
<p>Energiøkonomi/ U-verdi: Hverken vegger, gulv, himling, vinduer eller dører vurderes å tilfredsstillende kravene i TEK 10. Det er vurdert som regningssvarende å gjøre tiltak i veggkonstruksjon, himling, dører og vinduer for i størst mulig grad å tilfredsstillende dagens krav. Gulvkonstruksjonen foreslås beholdt uendret, fordi det vurderes som ulønnsomt å øke isolasjonen her. Ventilasjonsanlegg og kanaler foreslås skiftet.</p>	
<p>Sentral driftskontroll: Det bør vurderes overvåking og styring av tekniske komponenter i forbindelse med ombygging. Dette gjelder i hovedsak ventilasjonsanlegg, der tilpassing til et enkelt SD anlegg vurderes å ligge innenfor medtatte kostnader.</p>	
<p>Planløsning/ funksjonalitet: Ikke vurdert.</p>	
<p>Annet: Kompressorer for kjøle- og fryserom er plassert i ventilasjonsrommet, noe som anses som svært utilfredsstillende. Ventilasjonsrommet blir svært varmt, især sommerstid. Kompressorer bør flyttes til eget rom med bedre mulighet for utlufting utenfra.</p>	TG 2

3. TILTAK MED KOSTNADER

Rivearbeider		Enhet	Mengde	Pris	Sum
Yttervegger					
	Fasadekledning	m2	348	kr 75	kr 26 064
	Lektene	m2	348	kr 30	kr 10 426
	papp	m2	348	kr 25	kr 8 688
					kr 0
	Vinduer	stk	56	kr 250	kr 14 000
	Dører	stk	10	kr 350	kr 3 500
	Doble dører	stk	2	kr 300	kr 600
	Sikring eksisterende konstruksjoner samt de- og remontering av terrasser	RS			kr 75 000
Rehabilitering		Enhet	Mengde	Pris	Sum
20	Bygning generelt				
21	Grunn og fundamenter				
	Ikke berørt				
22	Bæresystemer				
	Ikke berørt				
23	Yttervegger				
	Bindingsverk 15 cm	m2	348	kr 362	kr 125 941
	Isolasjon 15 cm	m2	348	kr 178	kr 61 720
	vindsperre	m2	348	kr 82	kr 28 358
	utv platekledning	m2	348	kr 170	kr 59 217
	utlekting	m2	348	kr 136	kr 47 332
	Fasadekledning	m2	348	kr 480	kr 166 810
	Vinduer	stk	56	kr 6 720	kr 376 320
	Dører	stk	10	kr 12 240	kr 122 400
	Doble dører	stk	2	kr 18 000	kr 36 000
24	Innervegger				
	Ikke berørt				
25	Dekker				
	Ikke berørt				
26	Yttertak				
	Montering av snøstoppere	RS			kr 50 000
	20 cm isolasjon med papir	m2	858	kr 216	kr 185 302

28	Trapper, balkonger				
	Div reparasjoner og flikk	RS			kr 10 000
29	Andre bygningsmessige deler				
	Div reparasjoner av eksist kledning innvendig				kr 50 000
	Utvidelse ventilasjonsrom	m2	15	kr 30 000	kr 450 000
35	Prosesskjøling				
	Endre plassering av kompressorer	RS			kr 20 000
36	Luftbehandling				
	Nytt ventilasjonsanlegg med kanaler	RS			kr 850 000
	Delsum				kr 1 907 677
	Riggkostnader				kr 286 152
	Prosjektering og byggeledelse				kr 300 000
	Sum rehabilitering eks mva				kr 2 493 829

Til grunnlag for kostnadsoverslaget er benyttet ² Norsk prisbok 2013 utgitt av Norconsult as, erfaring fra egne prosjekter og eget skjønn.

4. GJELDENE FORSKRIFTER

Tabell 6 angir de lover og forskrifter som er gjeldende for eksisterende bygninger

Tabell 3 Gjeldende lover og forskrifter

Fagområde	Nr.	Henvisning
Alle fag	1	Plan og bygningsloven (Pbl).
	2	Tekniske forskrifter til Pbl. (TEK10).
	3	Arbeidsmiljøloven.
	4	Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften).
Bygningsteknisk	5	Forurensningsloven.
Brannteknisk	6	Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brannvernloven).
	7	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn med tilhørende veiledning (FOBTOT).
Elektroteknisk	8	Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning. FEL, NEK 400:2010, samt eldre versjoner.
	9	"Tavlenormen" NEK-EN-60439.
	10	NS 3931, NS-EN 1838, NEK-EN 50172, NEK-EN 50173/50174.
	11	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn med tilhørende veiledning (FOBTOT).
VVS-Teknisk	12	Div Norsk standard. Normalreglementet sanitæranlegg.

5. VEDLEGG

Bilder 1 – 10.

Tegninger leveres av byggherren.



Bilde nr: 1.

Bygningsdel/lokalisering: Nordfasaden mot øst.

Kommentarer: Ser tilbygg fra 1995 helt til venstre. For øvrig administrative rom.



Bilde nr: 2.

Bygningsdel/lokalisering: Nordfasaden mot vest.

Kommentarer: Hovedinngang med vestibyle og kantine.



Bilde nr: 3.

Bygningsdel/lokalisering: Bad

Kommentarer: Typisk bad på rom



Bilde nr: 4.

Bygningsdel/lokalisering: Rom

Kommentarer: Typisk rom.



Bilde nr: 5.

Bygningsdel/lokalisering: Kjøkken

Kommentarer: Ser kjøle og fryserom i bakgrunnen



Bilde nr: 6.

Bygningsdel/lokalisering: Ventilasjonsrom

Kommentarer: Lite rom med aggregat



Bilde nr: 7.

Bygningsdel/lokalisering: Ventilasjonsrom

Kommentarer: Kompressorer for kjøle og fryserom står i ventilasjonsrom.



Bilde nr: 8.

Bygningsdel/lokalisering: Automatikkavle

Kommentarer: Ser nattsenkingsautomatikk «Mjuk el».



Bilde nr: 9.

Bygningsdel/lokalisering: Brannsentral

Kommentarer:



Bilde nr: 10.

Bygningsdel/lokalisering: Rom for
sprinkler

Kommentarer: Komplet sprinkleranlegg.

Oppdragsgiver
Storfjord kommune

Rapporttype
Teknisk tilstandsanalyse

Dato
18.08.2013

TILSTANDSRAPPORT ÅSEN OMSORGSSENTER



Tilstandsrapport

Oppdragsnr.: 6131271
Oppdragsnavn: Tilstandsanalyse

Revisjon		A	B
Dato	19/8 2013		
Utarbeidet av	Stein Magnar Hansen Marvid Johansen		
Kontrollert av	Marvid Johansen		
Godkjent av	Stein Magnar Hansen		
Beskrivelse	Tilstandsanalyse		

Innhold

1.	GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER.....	4
1.1	Oppdragsomfang og formål	4
1.2	Oppdragsutførende.....	4
1.3	Andre involverte parter	5
2.	TILSTAND.....	7
3.	TILTAK MED KOSTNADER	10
4.	GJELDENDE FORSKRIFTER	12
5.	VEDLEGG	12

1. GRUNNLEGGENDE OPPLYSNINGER

Tilstandsanalysens formål: Kostnadsberegning av oppgradering av Åsen omsorgssenter fra dagens standard til en standard tilsvarende TEK 10.	Tilstandsanalysens omfang: Gjelder hele omsorgssenteret.	
Adresse: Hatteng	Gnr. / Bnr. / Seksjonsnr.	Kommune: Storfjord
Bygningstype / Virksomhet: Helsebygg	Etasjetall: 1	
Oppført år: 1984 (10 boenheter) Tilbygd 1991 med 8 boenheter Tilbygd 2006 med 2 kontorlokaler og gang	Bruttoareal, BTA (m²): Ca 1250	
Særskilt brannobjekt: <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Hele bygget <input type="checkbox"/> Del av bygget Forklaring: Brannteknisk er ikke vurdert	Risikoklasse:	Brannklasse:

1.1 Oppdragsomfang og formål

Rambøll Norge AS har fått i oppdrag av Storfjord kommune om å foreta tilstandsrapport av Åsen omsorgssenter.

Rapporten er utført i henhold til det oppdraget som er gitt. Rapporten er utarbeidet på et overordnet nivå med mindre vekt på beregninger. De tekniske løsningene som er medtatt i rapporten er grunnlag for prissetting er dels fra kalkulasjoner, dels fra prisdatatabank, og dels fra erfaringer, og vil kunne avvike noe fra det som vil være de beste tekniske løsningene. Dette må prosjekteres særskilt.

Rapporten skal brukes som grunnlag for de kostnader som kreves for eventuelt bruk av bygningen for fremtiden.

1.2 Oppdragsutførende

Denne rapporten vil i størst mulig grad ta for seg de elementer det etterspørres.

Det er lagt vekt på de momenter som anses mest relevant og som har størst nytte for oppdragsgiver.

Befaring i byggene ble avholdt 25/7 og 13/8 2013. Følgende personer foretok befaringen fra Rambøll og står for rapporten med vurderingene: Marvid Johansen og Stein Magnar Hansen

Følgende var til stede ved befaringen:

25/7: Torbjørn Tuoremaa, Erling Lund og Marvid Johansen

13/8: Erling Lund og Stein Magnar Hansen

1.3 Andre involverte parter

Ingen.

KONKLUSJON
TILSTANDSANALYSENS HOVEDKONKLUSJON
<p>Bygningen vurderes med en del påkostninger å kunne tilfredsstillе dagens krav til TEK 10. Det gjelder imidlertid ikke gulv på grunnen og trebjelkelag over kryperom.</p> <p>Det er vurdert at for å tilfredsstillе dagens krav, må følgende utføres:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skifte av utvendig kledning og tilleggisolering - Skifte av vinduer og ytterdører - Skifte av pappshingel på bygg fra 1984 - Tilleggisolering av himlinger - Noe tilleggisolering i kryperom - Skifting av ventilasjonsanlegg med kanaler samt nytt ventilasjonsrom på bakkeplan - Utbedring av underfordelingsskap med skrusikringer - Diverse andre vedlikeholdstiltak <p>Kostnader for de tiltak som er anbefalt er ca 4,35 mill kr eks mva.</p>
Tilstand
<p>Taktekkingen som er pappshingel er slitt på den eldste delen av bygningsmassen. Vinduer og ytterdører er fra byggeår, er noe slitt og har ikke de varmetekniske egenskaper som stilles i dag. Det registreres normal slitasje på overflatene, og vedlikeholdet er bra. Det er ikke registreret skader som har fått utvikle seg over tid. Det er imidlertid lite slitasje ved bruk av bygninger av denne kategorien.</p> <p>Det er opplyst ved befaringen at det klages på for lite og tung luft i bygningen. Ved en overfladisk vurdering av anleggene, anses monterte ventilasjonsanlegg å ha for liten kapasitet for å levere de luftmengder som anses som nødvendig i henhold til dagens krav. Ved skifte til større ventilasjonsanlegg, er det behov for nye kanaler samt etablering av nytt ventilasjonsrom på ca 30 m². Kompressorer for kjøle- og fryserom flyttes til eget sted.</p> <p>Oppvarming er full elektrisk med varmemfolie i bjelkelag samt panelovner i den eldste delen samt nedstøpte varmekabler samt panelovner med elektronisk termostat og nattsinking, noe som ikke vurderes som regningsvarende å endre i denne fasen.</p> <p>Varmefolie i den eldste delen 1) har begrenset med levetid, og vil måtte skiftes på sikt. En løsning er da avretting av gulv med lavtbyggende kabler i avrettingslaget. Dette er ikke medtatt i rapporten.</p> <p>Belysningsanleggene, brannvarslingsanleggene og nødllys vurderes som tidsmessige.</p> <p>Det forutsettes at komponenter med pcb er skiftet tidligere.</p> <p>I henhold til Tek 10, tilfredsstillер sannsynligvis ikke dagens isolerte gulv dagens krav. Det vurderes imidlertid ikke som regningsvarende i denne fasen å hugge opp betonggulvene og tilleggisolere dem. Det er imidlertid anbefalt at man tilleggisolerer bjelkelagene i kryperom, del 1) med 10 cm. Dette vil på sikt gi bedre energiøkonomi.</p>
Anbefalinger for fremtidig bruk
Med tanke på bygningens alder og mulighetene for fremtidig bruk anbefales det å oppgradere bygningene.

2. TILSTAND

Konstruksjon	Tilstand
	<ul style="list-style-type: none"> · Tilstandgrad 0: ingen symptomer · Tilstandgrad 1: svake symptomer · Tilstandgrad 2: middels kraftige symptomer · Tilstandgrad 3: kraftige symptomer I rapporten forkortes tilstandsgrad til Tg.
	Det er i rapporten skilt mellom: Del 1, bygd i 1984, merket (1) Del 2, bygd i 1991, merket (2) Del 3, bygd i 2006, merket (3)
Yttervegger/fasader: Beiset trekledning, 1) Noe avflakket maling. 2) Småflick, ellers ok 3) I orden	TG 2 TG 1 TG 0
Vinduer/ ytterdører: 1) Oppsprukket/ manglende behandling (Noen dører er skiftet.) 2) Noe behov for behandling 3) I orden	TG 2 TG 1 TG 0
Taktekking, takbeslag: Pappshingel på alle tak. 1) Noe slitt, bør skiftes innen få år 2) , 3) I orden	TG 1/2 TG 0
Takrenner, nedløp, spillblekk: 1) Noe slitt, mangler nedløp enkelte steder 2) I orden	TG 1 TG 0
Grunnmur, fundament: I orden	TG 0
Trapper, ramper, annet: 1),2) Noen handlister bør skiftes. For øvrig trengs overflatebehandling.	TG 1, 2
Etasjeskillere/gulv på grunn: Noen ujevnheter under gulvbelegg, eller i orden	TG 1
Innvendige dører: 1) , 2) Noen slitte dører 2) I orden	TG 1 TG 0
Innvendige overflater: 1) , 2) Slitt enkelte steder, for øvrig i hovedsak holdt i bra stand. 2) I orden	TG 1 TG 0
Brannsikring (Brannskille, rømning og overflater): Ikke vurdert	
Bærekonstruksjon: Ingen anmerkninger.	TG 0

<p>Elektro:</p> <p>1) Gamle skrusikringer. Tillatt, men ikke i henhold til dagens krav</p> <p>2) , 3) Automatsikringer</p>	<p>TG 1</p> <p>TG 0</p>
<p>Brannvarsling/brannsikring:</p> <p>Det er installert brannvarslingsanlegg med direkte varsling som vurderes å være i god stand.</p> <p>Det er installert sprinklingsanlegg.</p>	<p>TG 0</p> <p>TG 0</p>
<p>Ledelys og merking:</p> <p>Vurderes som i orden.</p>	<p>TG 0</p>
<p>Oppvarming:</p> <p>1) Varmefolie på bad/sanitærrom med mekanisk termostat. Panelovner med termostat i øvrige rom.</p> <p>2) , 3) Nedstøpte varmekabler med elektronisk termostat, panelovner med elektronisk termostat for øvrig. Det er installert nattsenkingsanlegg.</p>	<p>TG 0</p> <p>TG 0</p>
<p>Ventilasjon:</p> <p>Bygget ventileres ved hjelp av 2 ventilasjonsanlegg med roterende gjenvinner og tilfredsstillende filtrering. I henhold til dagens krav vurderes imidlertid ikke de leverte luftmengder å være tilstrekkelige.</p>	<p>TG 2</p>
<p>Sanitærutstyr:</p> <p>Det er montert sanitærutstyr som vurderes å tilfredsstillende dagens krav.</p>	<p>TG 0</p>
<p>Ledningsnett sanitær:</p> <p>Dagens ledningsnett vurderes å tilfredsstillende dagens krav.</p>	<p>TG 0</p>
<p>Energiøkonomi/ U-verdi:</p> <p>Hverken vegger, gulv, himling, vinduer eller dører vurderes å tilfredsstillende kravene i TEK 10. Det er vurdert som regningsvarende å gjøre tiltak i veggkonstruksjon, himling, dører og vinduer for i størst mulig grad å tilfredsstillende dagens krav. Gulvkonstruksjonen foreslås beholdt uendret, fordi det vurderes som ulønnsomt å øke isolasjonen her. Det foreslås imidlertid tilleggisolering i kryperom som vil gi bedret lønnsomhet.</p> <p>Ventilasjonsanlegg og kanaler foreslås skiftet.</p>	
<p>Sentral driftskontroll:</p> <p>Det bør vurderes overvåking og styring av tekniske komponenter i forbindelse med ombygging. Dette gjelder i hovedsak ventilasjonsanlegg, der tilpassing til et enkelt SD anlegg vurderes å ligge innenfor medtatte kostnader.</p>	

Planløsning/ funksjonalitet: Ikke vurdert.	
Annet: Kompressorer for kjøle- og fryserom er plassert i ventilasjonsrommet, noe som anses som svært utilfredsstillende. Ventilasjonsrommet blir svært varmt, især sommerstid. Kompressorer bør flyttes til eget rom med bedre mulighet for utlufting utenfra.	TG 2

3. TILTAK MED KOSTNADER

Rivearbeider		Enhet	Mengde	Pris	Sum
Yttervegger					
	Fasadekledning	m2	543	kr 75	kr 40 755
	Lektene	m2	543	kr 30	kr 16 302
	papp	m2	543	kr 25	kr 13 585
	Vinduer	stk	62	kr 300	kr 18 600
	Dører	stk	8	kr 350	kr 2 800
	Doble dører	stk	2	kr 300	kr 600
	Sikring eksisterende konstruksjoner inkl de- og remontering av terrasser	RS			kr 100 000
Rehabilitering					
		Enhet	Mengde	Pris	Sum
20	Bygning generelt				
21	Grunn og fundamenter				
	Ikke berørt				
22	Bæresystemer				
	Ikke berørt				
23	Yttervegger				
	Bindingsverk 15 cm	m2	543	kr 362	kr 196 928
	Isolasjon 15 cm	m2	543	kr 178	kr 96 508
	Vindsperre	m2	543	kr 82	kr 44 341
	Utv platekledning	m2	543	kr 170	kr 92 595
	Utlekking	m2	543	kr 136	kr 74 011
	Fasadekledning	m2	543	kr 480	kr 260 832
	Vinduer	stk	56	kr 6 720	kr 376 320
	Dører	stk	10	kr 12 240	kr 122 400
	Doble dører	stk	2	kr 18 000	kr 36 000
24	Innervegger				
	Ikke berørt				
25	Dekker				
	Tilleggisolering i kryperom	m2	575	kr 500	kr 287 500
26	Yttertak				
	Skifting av pappshingel	m2	900	kr 400	kr 360 000
	20 cm isolasjon med papir	m2	1 580	kr 216	kr 341 280
28	Trapper, balkonger				
	Div reparasjoner og flikk	RS			kr 20 000

29	Andre bygningsmessige deler				
	Div reparasjoner av eksist kledning innvendig				kr 80 000
	Nytt ventilasjonsrom	m2	30	kr 30 000	kr 900 000
35	Prosesskjøling				
	Endre plassering av kompressorer	RS			kr 20 000
36	Luftbehandling				
	Nytt ventilasjonsanlegg med kanaler	RS			kr 1 500 000
	Delsum				kr 3 481 358
	Riggkostnader				kr 522 204
	Prosjektering og byggeledelse				kr 350 000
	Sum rehabilitering eks mva				kr 4 353 562

Til grunnlag for kostnadsoverslaget er benyttet ² Norsk prisbok 2013 utgitt av Norconsult as, erfaring fra egne prosjekter og eget skjønn.

4. GJELDENDE FORSKRIFTER

Tabell 6 angir de lover og forskrifter som er gjeldende for eksisterende bygninger

Tabell 3 Gjeldende lover og forskrifter

Fagområde	Nr.	Henvisning
Alle fag	1	Plan og bygningsloven (Pbl).
	2	Tekniske forskrifter til Pbl. (TEK10).
	3	Arbeidsmiljøloven.
	4	Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften).
Bygningsteknisk	5	Forurensningsloven.
Brannteknisk	6	Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brannvernloven).
	7	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn med tilhørende veiledning (FOBTOT).
Elektroteknisk	8	Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning. FEL, NEK 400:2010, samt eldre versjoner.
	9	"Tavlenormen" NEK-EN-60439.
	10	NS 3931, NS-EN 1838, NEK-EN 50172, NEK-EN 50173/50174.
	11	Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn med tilhørende veiledning (FOBTOT).
VVS-Teknisk	12	Div Norsk standard. Normalreglementet sanitæranlegg.

5. VEDLEGG

Bilder 1 – 11.

Tegninger leveres av byggherren.



Bilde nr: 1.

Bygningsdel/lokalisering: Vestfasaden.

Kommentarer: Bygningen fra 1984 med div rom i fløyen til venstre.



Bilde nr: 2.

Bygningsdel/lokalisering: Vestfasaden.

Kommentarer: Kantine/aktivitet fra 1984 samt boenheter fra 1991 til høyre.



Bilde nr: 3.

Bygningsdel/lokalisering: Nordfasaden.

Kommentarer: Ser fløy fra 1991 med tilbygg fra 2006 ytterst til høyre.



Bilde nr: 4.

Bygningsdel/lokalisering: Sør og østsiden

Kommentarer: Området ved kjøkken, frys, lager. Fysioterapi og vaktrom i bakgrunnen til høyre.



Bilde nr: 5.

Bygningsdel/lokalisering: Ventilasjonsaggregat på loft

Kommentarer: Dekker eldre del 1).



Bilde nr: 6.

Bygningsdel/lokalisering: Bad i rom

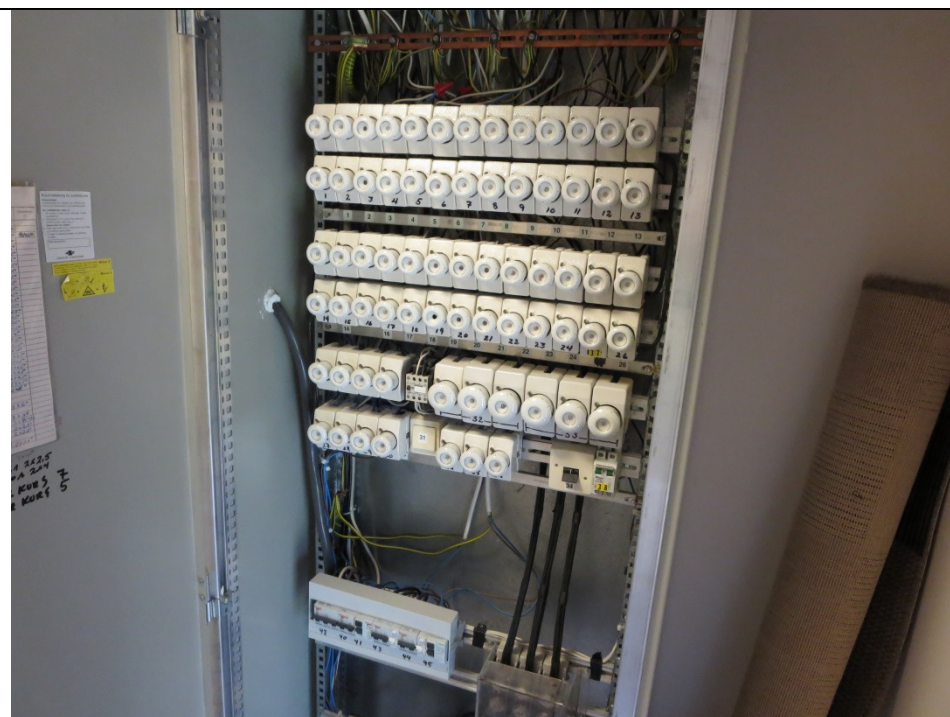
Kommentarer: Typisk bad i del 1).



Bilde nr: 7.

Bygningsdel/lokalisering: Rom

Kommentarer: Typisk rom i del 1).



Bilde nr: 8.

Bygningsdel/lokalisering: Underfordeler 1)

Kommentarer: Gamle skrusikringer



Bilde nr: 9.

Bygningsdel/lokalisering: Kjøkken

Kommentarer:



Bilde nr: 10.

Bygningsdel/lokalisering: Ventilasjonsrom

Kommentarer: Dekker fløy 2) og 3)

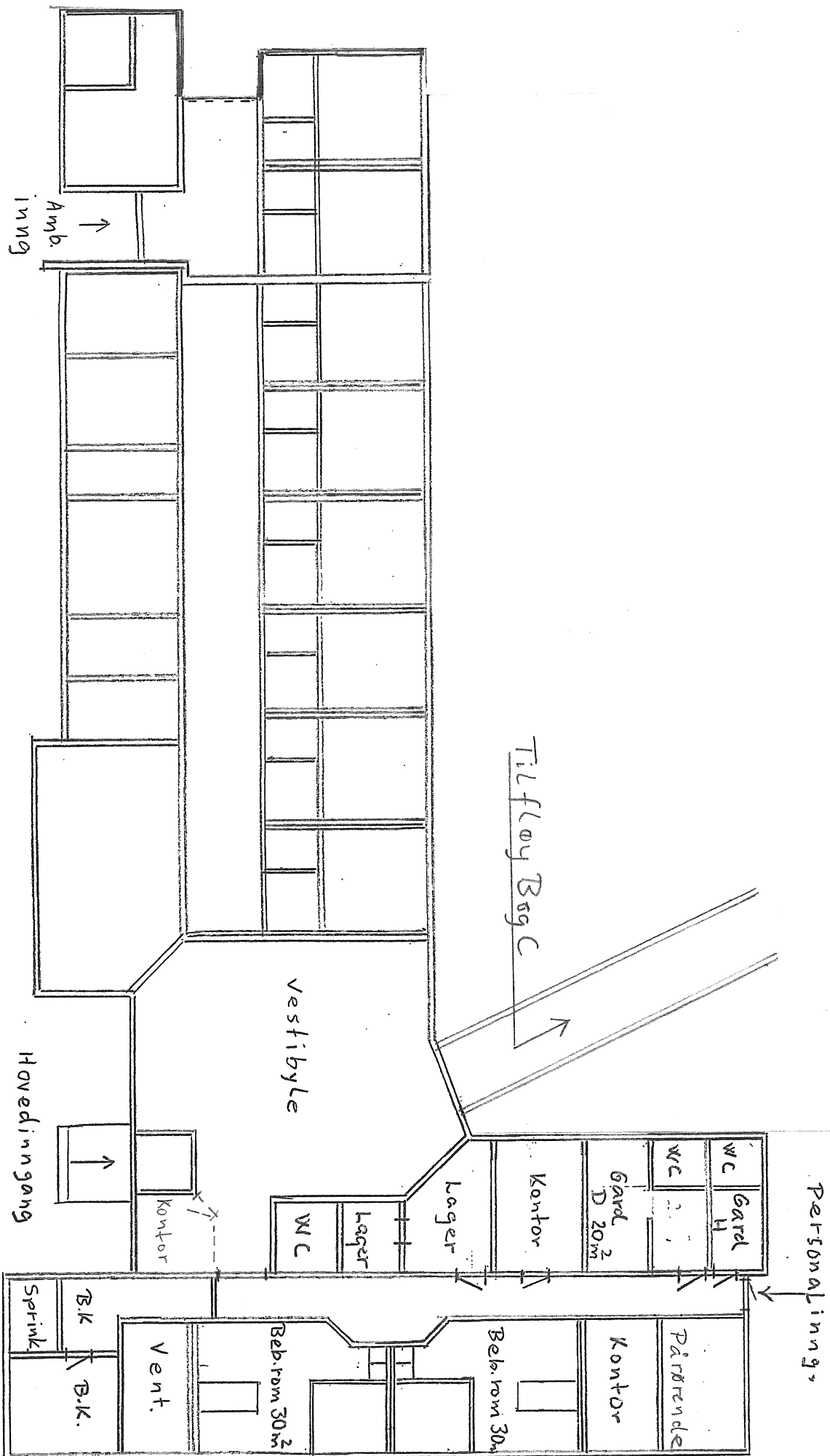


Bilde nr: 11.

Bygningsdel/lokalisering: Ventilasjonsrom 2) og 3)

Kommentarer: Kompressorer for kjøle- og fryserom.

SKIBOTN OMSORGSSENTER
Rom forslag fløy A Nytt kjøkken



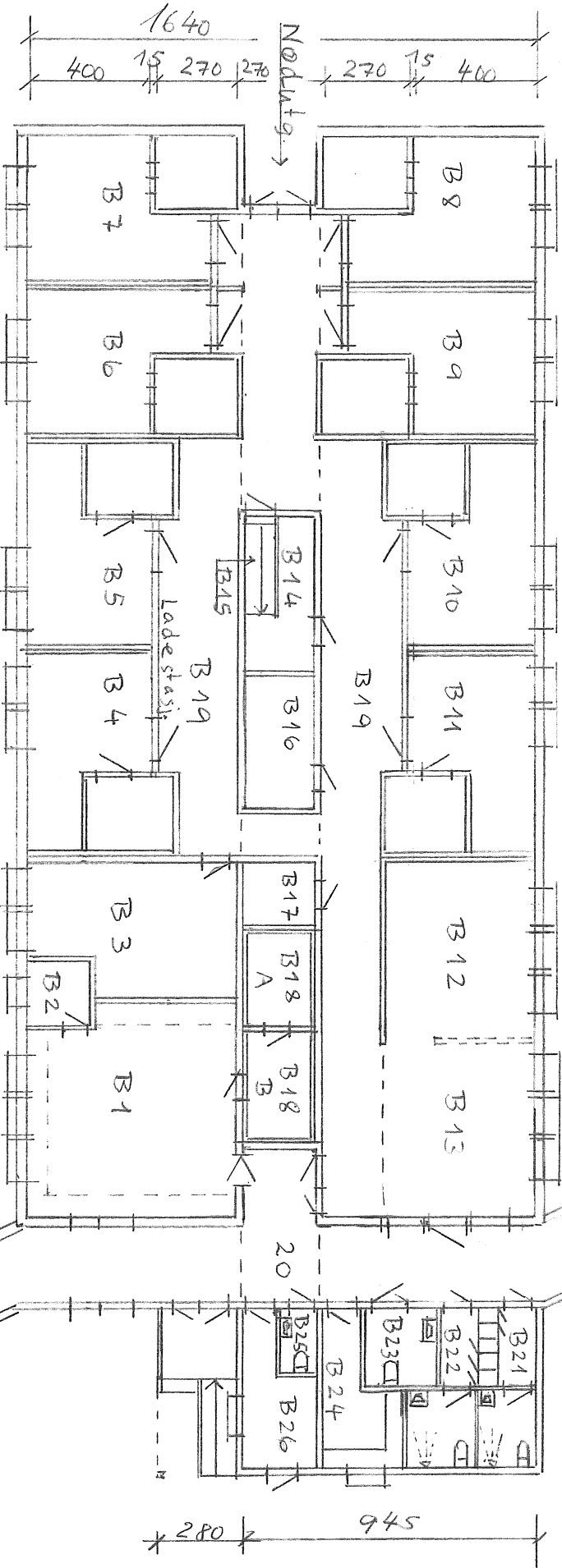
M 1.200

SKIBOTN OMSORGSSENTER

Rom forslag fløy B (siste) nytt kjøkken

- B 1 Kjøkken
- B 2 Kontor kjøk.sjef
- B 3 Vaktrrom/skriverom
- B 4 -B41 Beboerrom
- B 12 Spiserom
- B 13 Stue
- B 14 B.K.
- B 15 Trapp til ven,rom
- B 16 Skyllerom

- B 17 Lager
- B 18 A Fryserom
- B 18 B Kjølerom
- B 19 Korridor
- B 20 Korridor
- B 21 Gard kjøpers. H
- B 22 -" - D
- B 23 W.C. Bedøkende
- B 24 Lager kjøkken
- B 25 W.C. personale
- B 26 Mellomlager skittenøy

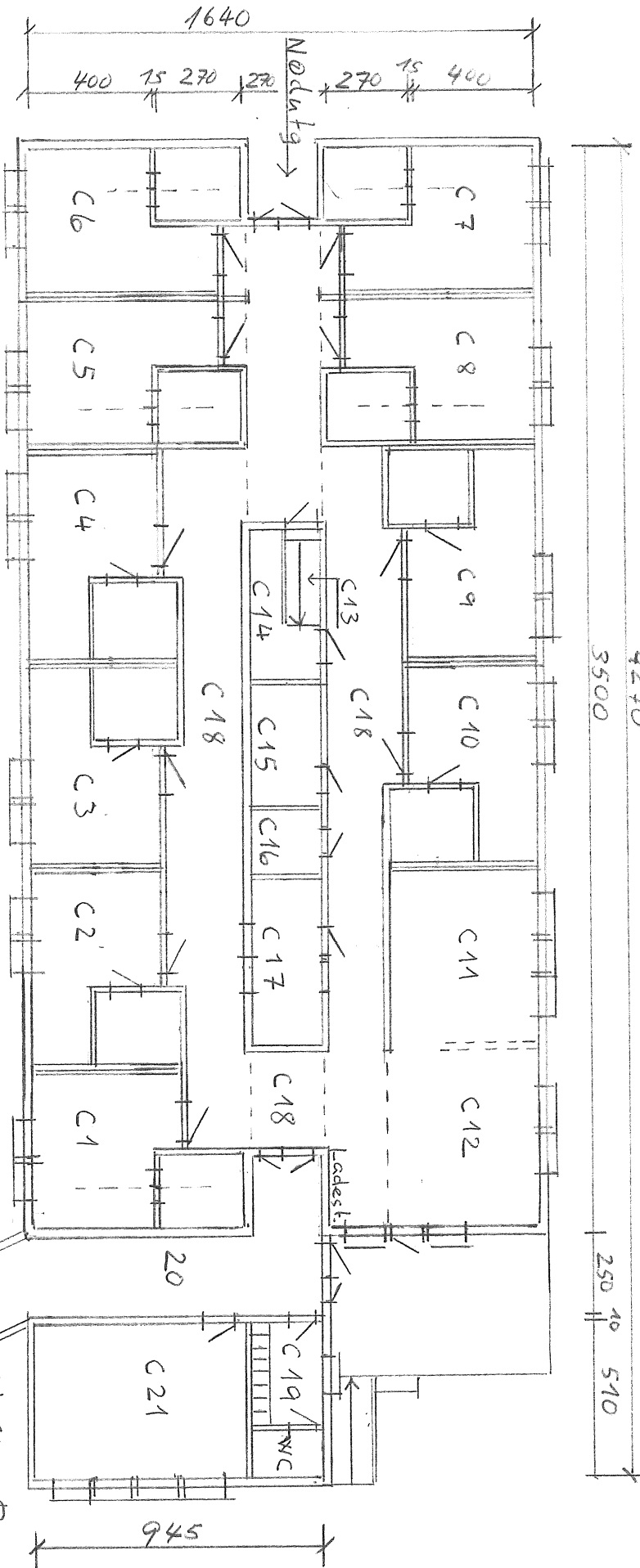


21.4.13
 Fløy B Nto: 655m²
 + korridor 50 m mellom fløy A og B
 M 1:200

SKIBOTN OMSORGSSENTER

Romforslag floy C (siste) med nytt kjøkken

- C1 - C10 Beh.rom
- C11 Spiserom
- C12 Stue
- C13 Trapp til vent.rom
- C14. Bøttekott
- C15. Skyllerom
- C16. Lager
- C17. Vaktrrom
- C18 Korridorer
- C19 Personalgard D
- 20 Korridor mellom floyene
- C21 Fysio/sanserom



Floy C nto: 64Dm²
 + korridor 25m mellom floy B og C
 M1:200
 21.4, 13

KOPI FRA TEK 10-Byggeforskrift

§ 7-4. Sikkerhet mot skred. Unntak for flodbølge som skyldes fjellskred

(1) For byggverk som ikke omfattes av § 7-3 første ledd kan det likevel tillates utbygging i områder med fare for flodbølger som skyldes fjellskred, der alle følgende vilkår er oppfylt:

- a) konsekvensene av byggerestriksjoner er alvorlige og utbygging er av avgjørende samfunnsmessig betydning,
- b) personsikkerheten er ivaretatt ved et forsvarlig beredskapssystem som er basert på sanntids overvåking, varsling og evakuering, og det er foretatt en særskilt vurdering av om det skal være restriksjoner for oppføring av byggverk som er vanskelige å evakuere. Varslingstiden skal ikke være kortere enn 72 timer og evakueringstiden skal være på maksimum 12 timer,
- c) det finnes ikke andre alternative, hensiktsmessige og sikre byggearealer,
- d) fysiske sikringstiltak mot sekundære virkninger av fjellskred er utredet, og
- e) utbyggingen er avklart i regional plan, kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan (områderegulering), herunder gjennom konsekvensutredning.

(2) Mindre tilbygging, påbygging eller underbygging av eksisterende byggverk kan tillates uten krav om plan etter første ledd bokstav e og dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19, så fremt utvidelsen ikke medfører økt fare for skade på liv og helse.

RAPPORT FRA BEFARING AV MODULBYGDE SYKEHJEM I TRONDHEIM

Da det ikke har vært gjort erfaringer med modulbygde sykehjem i Storfjord kommune tidligere, ble det bestemt i samråd med Rådmannen at en delegasjon bestående av representanter fra driftsetaten og helse- og omsorgsetaten skulle reise til Trondheim for å kunne befare både et sykehjem som var tatt i bruk og et som var under oppføring. Begge oppført med moduler. Det ble bestemt at følgende personer skulle være med på turen: Erling Lund – avdelingsleder bygg, Fred-Vidar Steinnes – vaktmester med særlig ansvar for sykehjemsavdelingen, Doris Utby – konst. avdelingsleder for sykehjemsavdelingen, Hilde Henriksen Kibsgaard – konst. driftssjef og Stine Jakobsson Strømsø – helse- og omsorgssjef.

Begge sykehjemmene vi var og så på var levert av Malthus. Vi var i forkant i kontakt med Trondheim kommune og fikk en avtale med Marit Sivertsen som er rådgiver i Rådmannen fagstab, Eirik Skogvang som er prosjektleder hos Trondheim kommune i forbindelse med bygging av Dragvoll sykehjem og Gunhild Brandtzæg Arnstad som var prosjektleder under byggingen av Charlottenlund sykehjem. Vi ønsket å ha separate møter med kommunen og Malthus.

Møte med Trondheim kommune 18. mars 2013

Deltakere: Eirik Skogvang – prosjektleder Dragvoll sykehjem, Gunhild Brandtzæg Arnstad – prosjektleder Charlottenlund sykehjem, Marit Sivertsen – rådgiver i Rådmannen fagstab, Erling Lund, Fred-Vidar Steinnes, Doris Utby, Hilde Henriksen Kibsgaard og Stine Jakobsson Strømsø

Sted: Trondheim kommune, Erling Skakkes gt.14

Viktige tilbakemeldinger fra Trondheim kommune om samarbeidet med Malthus vedrørende modulbygg til sykehjem:

- Kravspesifikasjon må være svært detaljert da det vil medføre store kostnader å gjøre vesentlige endringer etter byggestart i fabrikk.
- Det er viktig å være tidlig ute, produksjonen går raskt.
- To moduler leveres på en bil (8,520 m)
- Rommene er så godt som lydtette, ikke behov for egne lydtette rom
- Få problemer med hensyn til konstruksjon, men det har vært noen utfordringer med listing/sammenføyning. Dette har gått på garantien.
- Byggherre må være meget tydelig på hvilke ønsker de har
- Noter dere det dere vil ha annerledes
- Det bør legges inn opsjon på særlige ting som er ønsket
- Trondheim kommune sier at de gjerne ville bygd sykehjem i modulversjon en gang til.

Charlottenlund og Dragvoll sykehjem:

- Charlottenlund er totalt på 15 500 m². Prisen ligger betydelig under andre leverandørers priser.
- Charlottenlund hadde en spesiell tomt, formet som en lang I. Denne ble organisert som fire enheter, liggende i en veitrasé.

- Byggetid 8 måneder fra signert kontrakt til bygget stod nøkkelferdig.
- Bygget er et resultat av tomten, smalt og langt noe som er utfordrende men ok for bruksformål.
- Brukere melder at de er fornøyd med rom/fellesarealer
- Totalentreprise på 40 millioner.
- Bygget er bra, men tilfredsstillende ikke alle krav som er satt ved nybygg i Trondheim kommune. Malthus har noe lavere standard enn det som vanligvis bruker (blant annet ikke parkett eller flislagte bad).
- Charlottenlund har 64 enheter
- Separat ventilasjon for hvert enkelt rom (liten boks gjemmes i et overskap på rommet.) Fordelen med dette er at du slipper ventilasjon i gang. Det er ikke plass i himlingen til alle kanalene som går i gangene. Fordel med separate ventilasjonsanlegg er at det ikke vil forekomme spredning av lukt osv. via felles ventilasjonsanlegg.
- Sjøppelcontainere gravd ned utendørs. Dette systemet var brukerne veldig fornøyd med. Det ble ikke lukt sommerstid, da lagringen under bakken blir mye kjøligere.
- Levert fullsprinklet og med brannvegger. Bygget etter TEK10. Hvert rom er bygget som egen branncelle.
- Bygget én garderobe for hele huset (obs, det er sentralkjøkken i Trondheim kommune, derfor ikke behov for egen garderobe til kjøkkenpersonale).
- Ett spiserom for personalet på hele huset.

Om samarbeidet med Malthus:

- Opplevs som fleksible og bra, på «tilbudssiden».

Øvrig:

- Benytter velferdsteknologi. Infratrek-system som registrerer når pasienter er ute og vandrer. Dette er koblet mot telefoni (dek-telefoni). Medarbeidere bærer med seg en telefon hvor de får oppringing/sms.
- Positive tilbakemeldinger på dette, også fra brukere
- Låssystem hvor medarbeidere og brukere går rundt med kort/armbånd som automatisk sørger for å åpne/lukke dører. Dette gjør blant annet at pasienter ikke går inn på galt rom.
- Det er installert takheis på alle rom (på Charlottenlund går denne ikke inn på beboertoalett, noe som er svært upraktisk).
- En ØH-plass på hvert sykehjem
- Etter det avtalte møtet med Trondheim kommune hadde vi avtalt å møte representanter fra Malthus, for å ha befaring på Dragvoll sykehjem. Dragvoll sykehjem er under oppføring. Her fikk vi en unik mulighet til å se sykehjemmet før det var helt ferdig.

Mandag 18. mars 2013 – Dragvoll sykehjem

Etter møtet med Trondheim kommune dro vi på befaring til Dragvoll sykehjem. Med oss på befaringen ble Eirik Skogvang i tillegg til de som var representert fra Malthus.

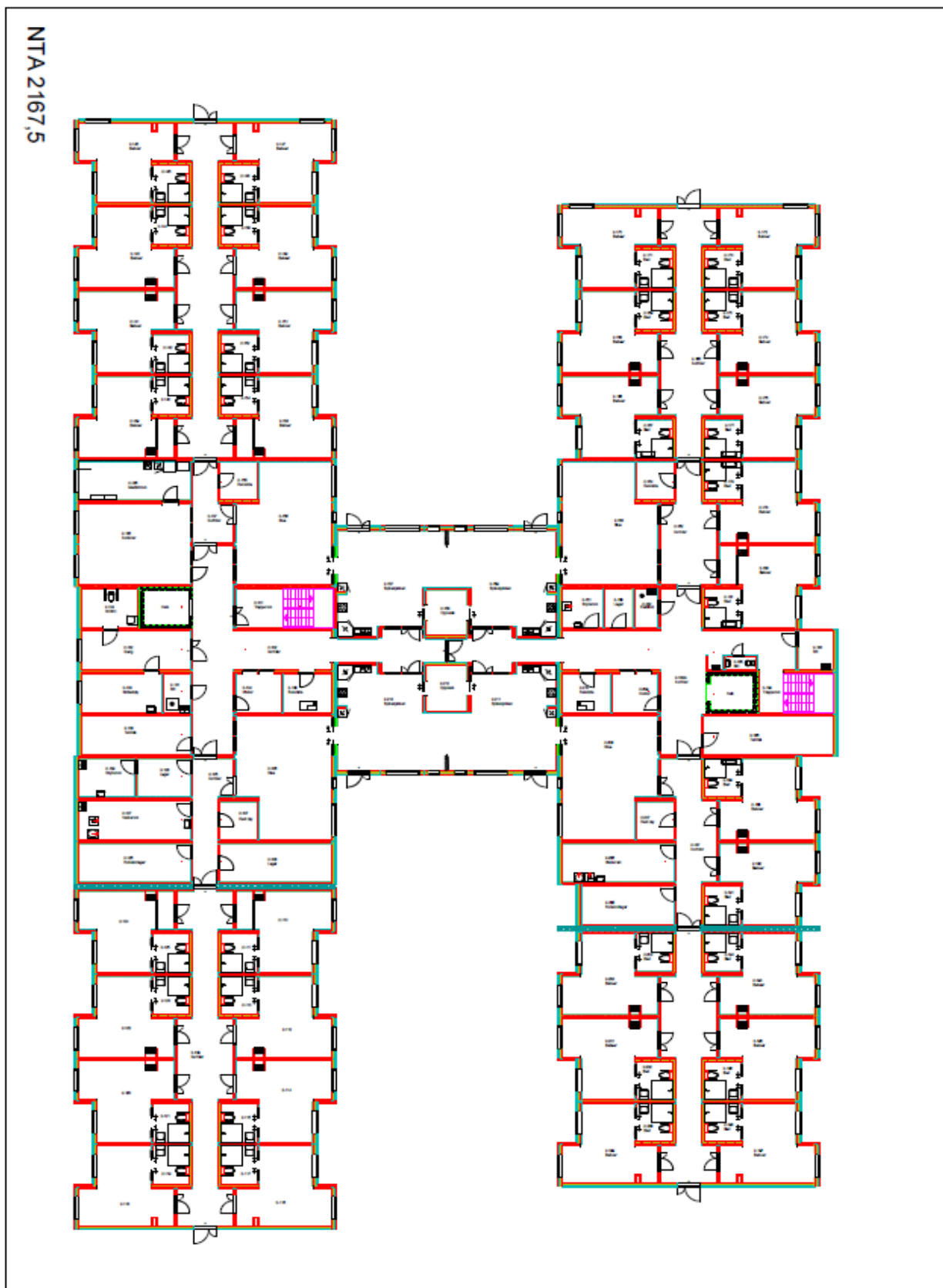


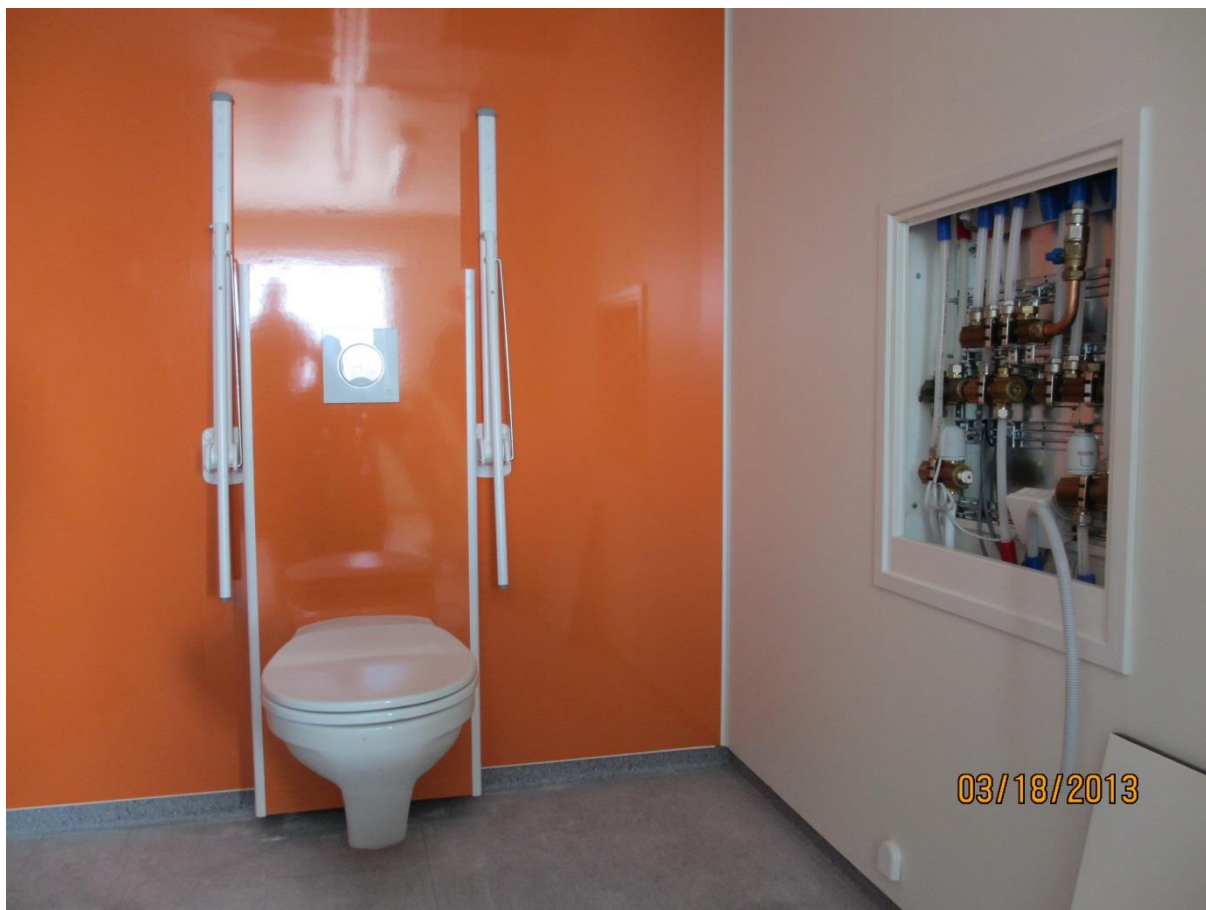
Fasadebilde Dragvoll Sykehjem.



Separate ventilasjonsanlegg i hvert beboerrom.

Vi vil vise plantegningen av Dragvoll sykehjem.





Viser bad på Dragvoll. Kontrastfarger brukes bevisst.

Befaringen på Dragvoll ga oss mulighet til å få se et modubbygg som var under oppføring. Modulene var satt på plass, men vi fikk med oss mange tips i forhold til endringer som Trondheim kommune hadde bestilt i etterkant av at modulene var montert sammen. Dette er noe som vi bør prøve å unngå. De fleste endringene som gjøres etter at modulene har gått i produksjon er kostbare. Hadde disse tingene vært tatt med i den opprinnelige bestillingen, ville det ikke ha medført noen ekstra kostnad.

Det opprinnelige programmet la opp til at møtet med Malthus skulle være fra morgenen den 19. mars, men pga. en avtale som hadde kommet opp på kort varsel, måtte den ene av representantene fra Malthus, dra til Stavanger samme kveld, så vi måtte flytte møtet frem til den 18. mars. Møtet ble avholdt i lokalene til Malthus på byggeplassen på Dragvoll. På møtet stilte Malthus med 3 personer.

Møte med Malthus 18. mars 2013

Deltakere: Kay Andre Bratt – selger Malthus, Arne Petter Kjøraas - Malthus, Erling Lund, Fred- Vidar Steinnes, Doris Utby, Hilde Henriksen Kibsgaard og Stine Jakobsson Strømsø

Sted: Dragvoll sykehjem – brakkerigg tilhørende Malthus.

- Byggeplassen er stille, det er ikke mye folk på plass.
- Anbefaler ikke deloverlevering. Har gjort det tidligere og opplevd det som uhenksiktsmessig
- Det er billigst å bygge i flere etasjer, mener også at driftskostnadene blir billigere da.
- Bad på 6,9 m² og beboer rom på 25,4 m².
- Bruker mye gips ved bygging, særlig på grunn av brann
- Lydtett mellom alle rom.
- Modulen er nesten tre meter bred utvendig.
- Det er gjort en avtale mellom Malthus og Moelven bygg i forhold til modul – sykehjem.
- Bruker også andre underleverandører
- Byggene tilfredsstillende kravene i TEK-10
- På Dragvoll leveres i alt 360 moduler, flere av disse gjentakende.
- Malthus har levert mye storkjøkken tidligere
- Har erfaring med andre kommuner som ønsker «vandregangsmodell». Dette er ikke noe problem å levere, så lenge det planlegges i første fase.
- Fasadene på bygget kles på byggeplassen.
- Det er lagt opp til kontrastfarger i rom og på korridorer
- Ventilasjonen er tilfredsstillende. Det fører til at lukt ikke kan spres.

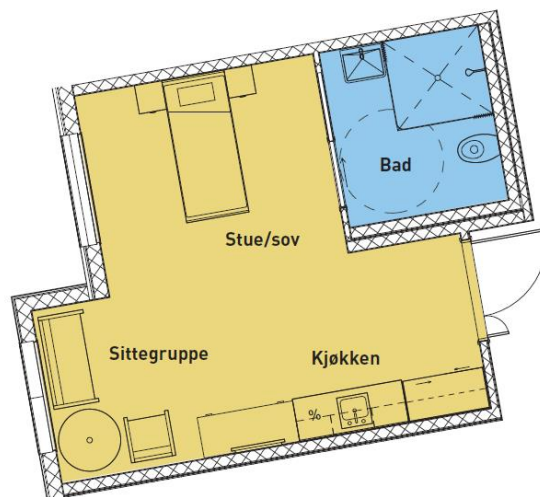
«Malthus sykehjemsmodul har mange muligheter. I samarbeid med Moelven, som er Norges største modulprodusent, settes trivsel og brukervennlighet i høysetet. Malthus fokuserer på å utforme rom og lage praktiske og brukervennlige løsninger som kan gi både bo- og arbeidsglede. Nedenfor kan vi se plantegning av et beboerrom slik som Malthus har bygget disse i Trondheim.»



Mest mulig hjemmefølelse

Beboerrommet er stort og luftig, med god plass for både pårørende og ansatte. Rommet kommer med og uten kjøkkenkrok, og har universell utforming. Rømløsningen er bevisst gjort enkel, funksjonell og oversiktlig. I tillegg til rommet disponerer hver beboer sin egen bod.

Rommets totale areal:
oppholdsrom 26,3 m², bad 6 m² og bod 5 m²



MALTHUS

Bilde/tekst er hentet fra Malthus brosjyre for sykehjem.

Tirsdag 19. mars 2013 – Charlottenlund sykehjem

Tirsdag 19. mars dro vi til Charlottenlund sykehjem. Med oss på befaringen hadde vi med oss to fra Malthus. De hadde på forhånd avtalt med lederen på sykehjemmet at vi skulle komme på besøk. Her fikk vi muligheten til å se som om, vi snakket med ansatte og så på løsninger. Vi fikk også mulighet til å se helt ferdige rom som var tatt i bruk.



Charlottenlund sykehjem



Beboerrom på Charlottenlund sykehjem.



Stue-del av beboerrom – Charlottenlund sykehjem.



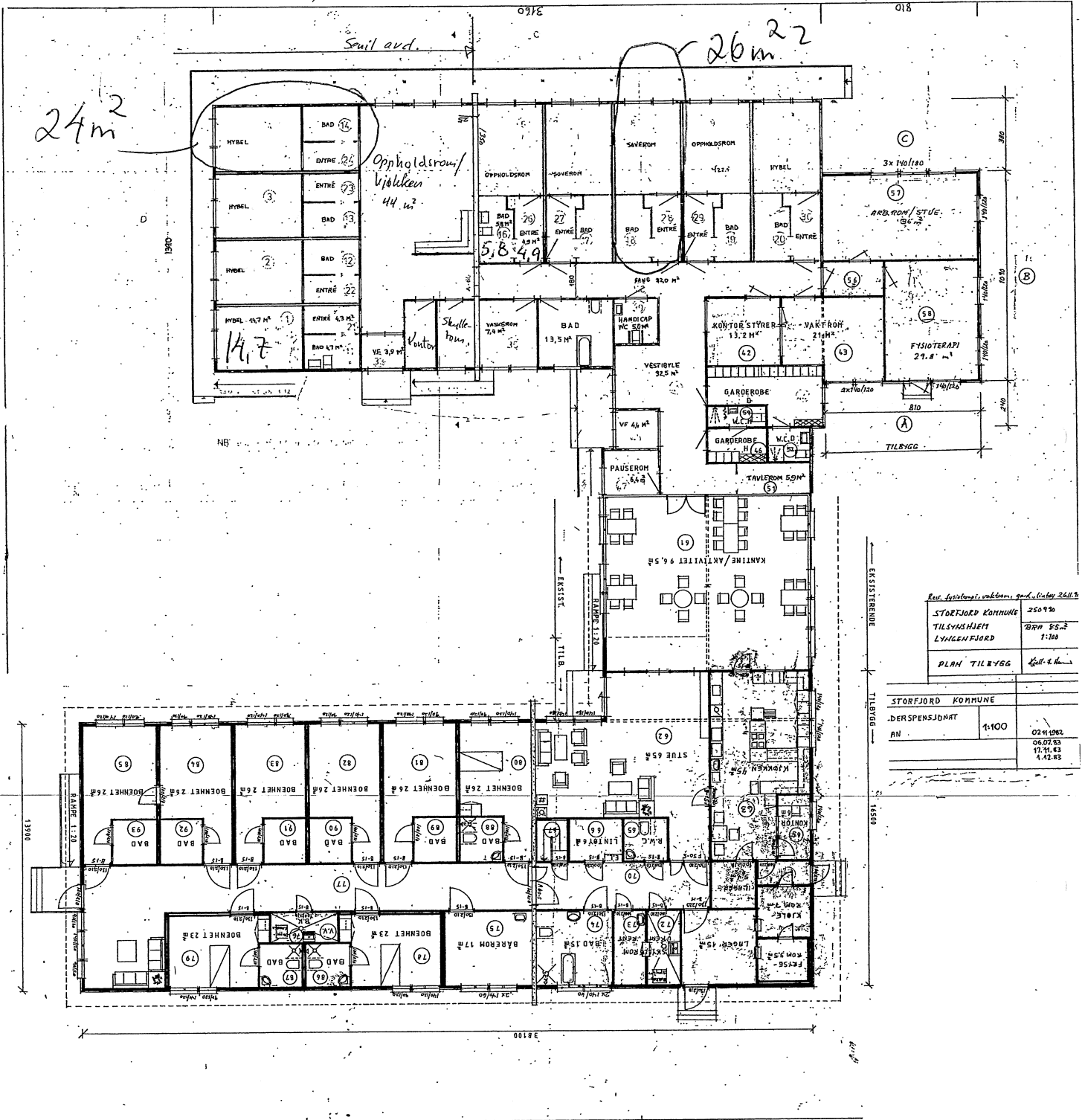
Charlottenlund sykehjem er Norges lengste sykehjem.

Erfaringer fra befaringen som vi må ta med oss videre i prosessen:

- Viktig å være svært konkret i bestillingen av hvordan vi vil ha det. Dersom vi har ønsker om hvordan f.eks. takheisen skal plasseres, må dette komme tydelig frem.
- Dersom vi ikke legger opp til takheis i alle beboerrom, bør vi likevel kreve at det skal legges kubbing i veggen, slik at dersom dette skal monteres i ettertid, vil veggkonstruksjonen tåle dette.
- I forhold til valg av farger på vegger er dette også noe som må tenkes igjennom på forhånd, slik at vi får levert de fargene vi har behov for når modulen leveres.



Her ser vi skinne til takheis, utsparring i dør.



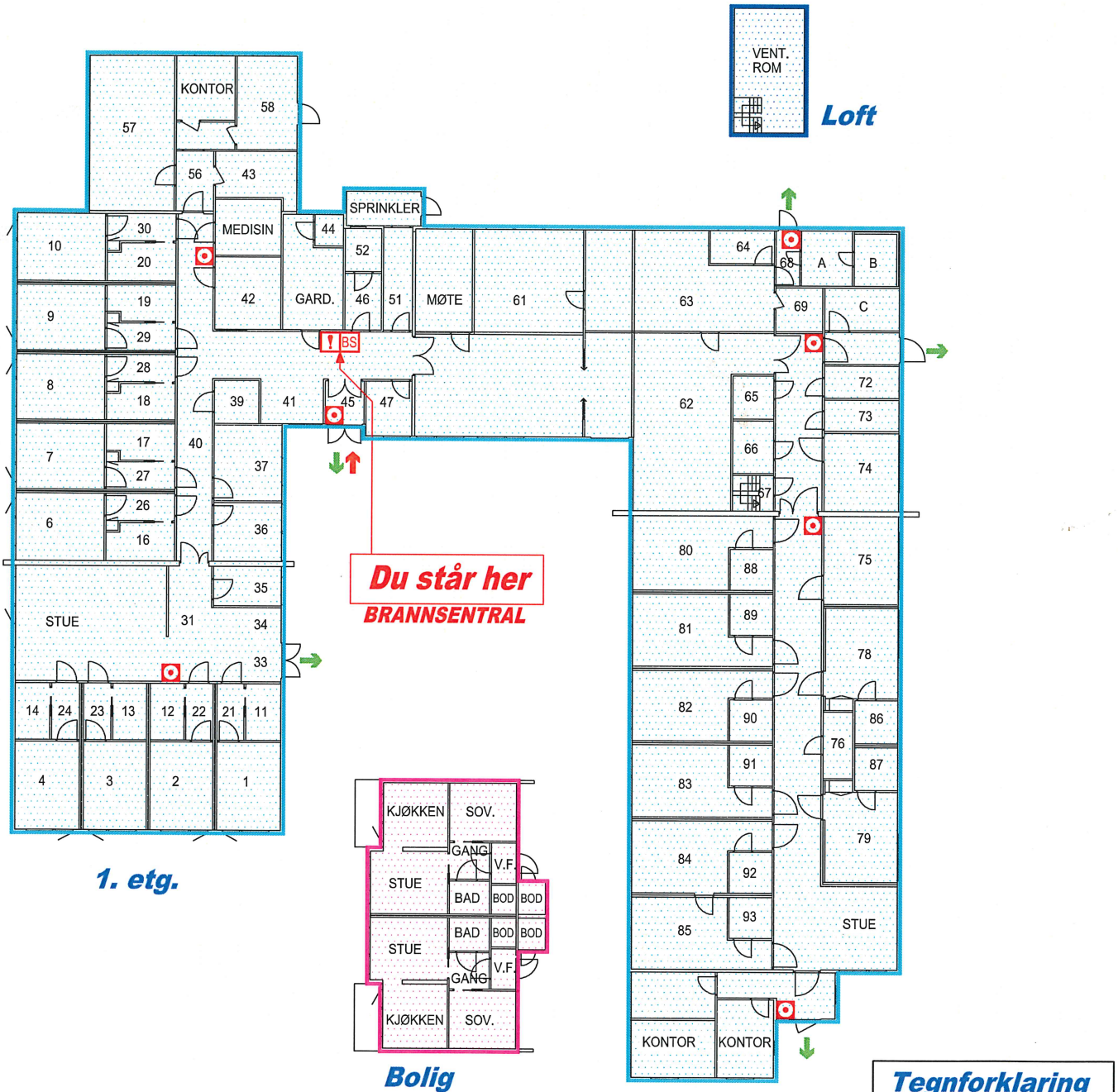
Rev. 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10000

STORFJORD KOMMUNE	250 990
TILSYNSHJEM	BRN 55.2
LYNGENFJORD	1:100
PLAN TILBYGG	1:100

STORFJORD KOMMUNE	
DESPENSJONAT	1:100
AN	02.11.2002
	06.07.03
	17.11.03
	1.12.03

Plan tilbygg	M 1:100
9046 OTRENN	Bråteal 567 m
ÅSEN OMSORGSSENTER	Tegn. H. Hansen
STORFJORD KOMMUNE	Dato: 12.10.90
	29.05.91 K.H.
	29.05.91
	07.06.
	07.06.
	07.06.

ORIENTERINGSPLAN



Tegnforklaring

	BRANNSENTRAL
	MANUELL MELDER
	ADKOMSTVEI
	RØMNINGSVEI

Åsen omsorgssenter

NØDNUMMER
 BRANN : 110
 POLITI : 112
 AMBULANSE : 113

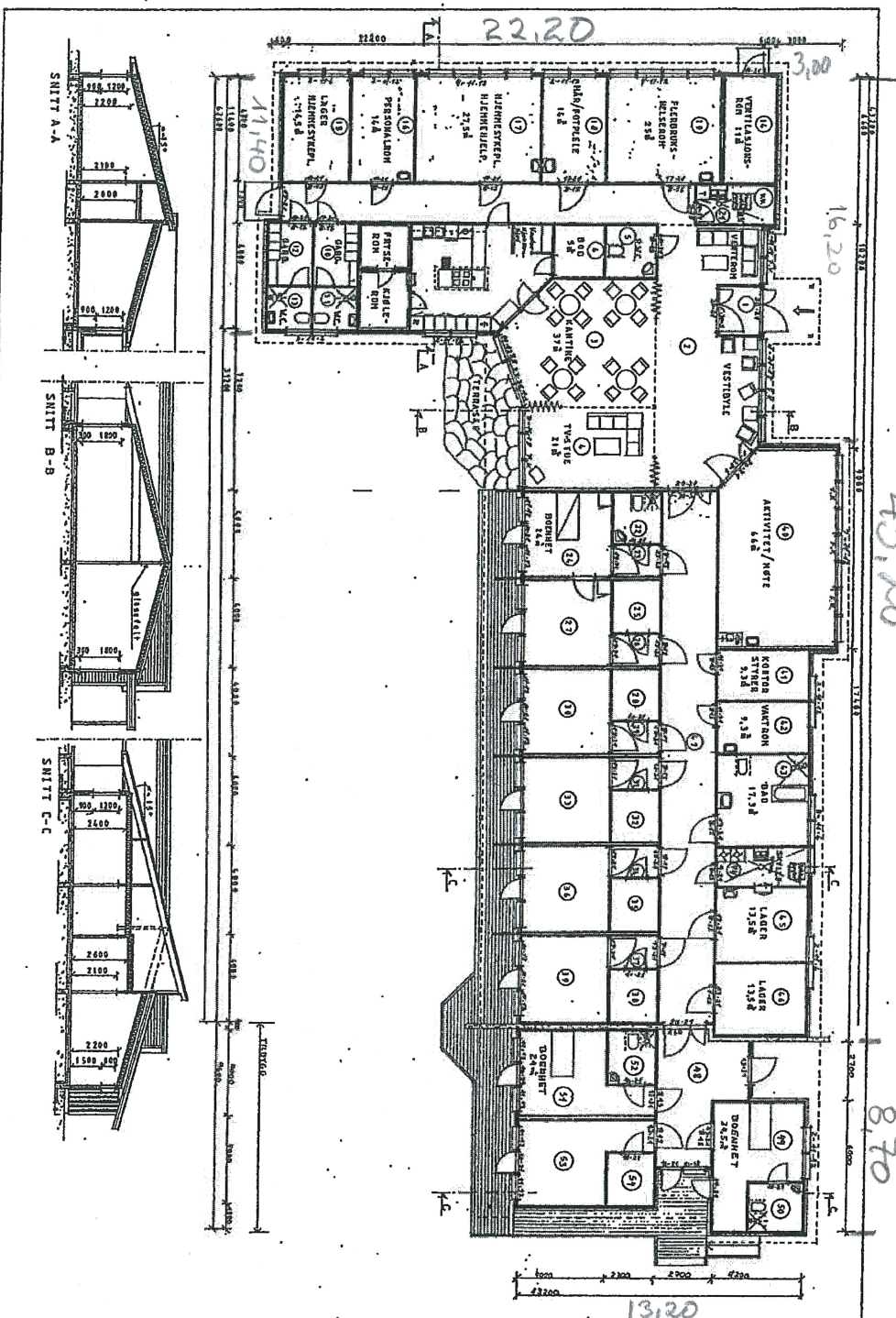
SIEMENS

Servicesenter : 810 03 800
 Østre Aker vei 90

Postboks. 5, Alnabru
 0613 Oslo

Fire Safety Security Systems

Tlf.: 22 63 42 00 Fax.: 22 63 42 10
 Anl. nr.: NAVN Tegnet : 20.03.14 JAPE



SKIBOTN OMSORGSSENTER Brønn: Storfjord kommune 9046 Oteren	Utvidelse med 3 boenheter	Dato: 8.3.05 O.J.		
		Eksakt: 674 m ²		
		Tilbygg: 98 m ²		
		Totalt: 770 m ²		
		M 1:100		

SKIBOTN's Areal: 770 m² + sprinklerrom



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

JSN
kopi: EBL
SJS
HHK

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår dato: **28 MAR 2014**

Vår ref.: 201401497-2

Arkiv: 323

Deres dato:

Deres ref.:

Saksbehandler:

Eva Forsgren

22959616

efor@nve.no

Orientering om bruk av digitalt kart for oppskyllingshøyder fra potensielt skred fra Jettan, Nordnes – Kåfjord kommune

Norges Geotekniske Institutt (NGI) har på oppdrag fra Nordnorsk Fjellovervåking utført en ny flodbølgeanalyse knyttet til et potensielt fjellskred fra Jettan på Nordnesfjellet i Kåfjord kommune. Analysen er dokumentert i NGI Rapport 20130206-01-R, datert 30.8.2013.

Bølgeanalysene er basert på et fjellskred med volum på 11 millioner m³. Dette volumet omfatter området med aktive bevegelser. Sannsynligheten for en slik hendelse er ikke angitt, men det er anbefalt at overvåking og beredskap tar utgangspunkt i dette scenarioet. Det vil i løpet av våren bli utarbeidet en statusrapport for undersøkelsene som er foretatt de siste årene, inkludert foreløpige konklusjoner fra boringer og målinger av bevegelse i dype borehull. Dette vil gi grunnlag for en nærmere fare- og risikoklassifisering av ulike scenarioer på Jettan, Nordnes.

Etter at de nyere fare- og risikoklassifiseringsanalyser er ferdige vil oppskyllingshøydenes kunne endres. NVE vil da informere om dette.

Det blir i det følgende gitt en kort orientering om dataene og bruken av oppskyllingshøydenes i arealplanleggingen og i kommunens beredskapsplaner.

Digitale data fra flodbølgeanalysene

Maksimal oppskyllingshøyder er vist ved linjer og noen steder punkter. Utgangspunktet for beregningene er et havnivå 0,7 m over dagens middelvannstand. Det er dermed tatt hensyn til sannsynlig fremtidig havnivå (om 100 år).

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord

Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst

Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Dataene er gjennomgått av NVE og kodet i SOSI (kode 15.1). Ved beregning av oppskylling på land er det i de ulike deler av oppskyllingsområdene brukt terrengdata av ulik nøyaktighet. Informasjon om dette er knyttet til dataene. Der det er brukt grove terrengdata bør kommunene bruke høydene i oppskyllingslinjen sammen med mer detaljerte topografiske data. Dataene angir ikke polygoner/arealer. Dersom noen av kommunene har problemer med å fastsette områdene som bølgesonene omfatter, kan NVE gi råd om dette.

Kartet er tilgjengelig på <http://gis3.nve.no/kartkatalog/>. NGI rapporten finnes på <http://gis3.nve.no/metadata/rapporter/NGI%20Rapport%2020130206-01-R.pdf>

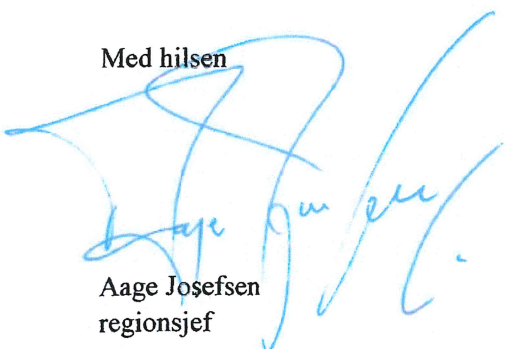
Bruk av dataene i arealplanleggingen

Inntil nærmere fare- og risikoklassifisering er gjennomført anser vi at foreliggende oppskyllingslinjer og punkter representerer grensen for oppskylling med en nominell, årlig sannsynlighet på 1/1000. Dette tilsvarer sikkerhetsklasse S2 i TEK 10 § 7-3. I praksis betyr det at alle tiltak i S2 og S3 må plasseres ovenfor oppskyllingshøyden dersom det ikke kan gis unntak etter TEK 10 § 7-4. I henhold til TEK 10 § 7-4 kan det tillates utbygging i områder med fare for flodbølger når alle vilkår a-e i § 7-4 er oppfylt.


For byggverk som omfattes av TEK 10 § 7-3 første ledd gjelder ikke muligheten for unntak etter § 7-4. Veiledningen til TEK 10 § 7-3 gir nærmere opplysninger om hvilke byggverk dette gjelder. Eksempel på slike bygg er byggverk som må fungere i beredskapssituasjoner, bygninger med beboere som ikke kan evakueres ved egen hjelp samt installasjoner som kan medføre akutt forurensing.

Vi håper at kommunene har nytte av kartene. Vi er tilgjengelige for spørsmål om bruken av dem i arealplansammenheng.

Med hilsen



Aage Josefsen
regionsjef



Eva Forsgren
senioringeniør



Mottakerliste:

Fylkesmannen i Troms, Postboks 6105, 9291 TROMSØ
Kåfjord kommune - Gáivuona S, Postboks 74, 9148 OLDERDALEN
Lyngen kommune, Kjosveien 8, 9060 LYGSEIDET
Nordreisa kommune, Postboks 174, 9156 STORSLETT
Storfjord kommune, Hatteng, 9046 OTEREN
Troms fylkeskommune, Postboks 6600, 9296 TROMSØ

Skiboth omsorgssenter

Yykeänperä

Puustapahla

Stormølen

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

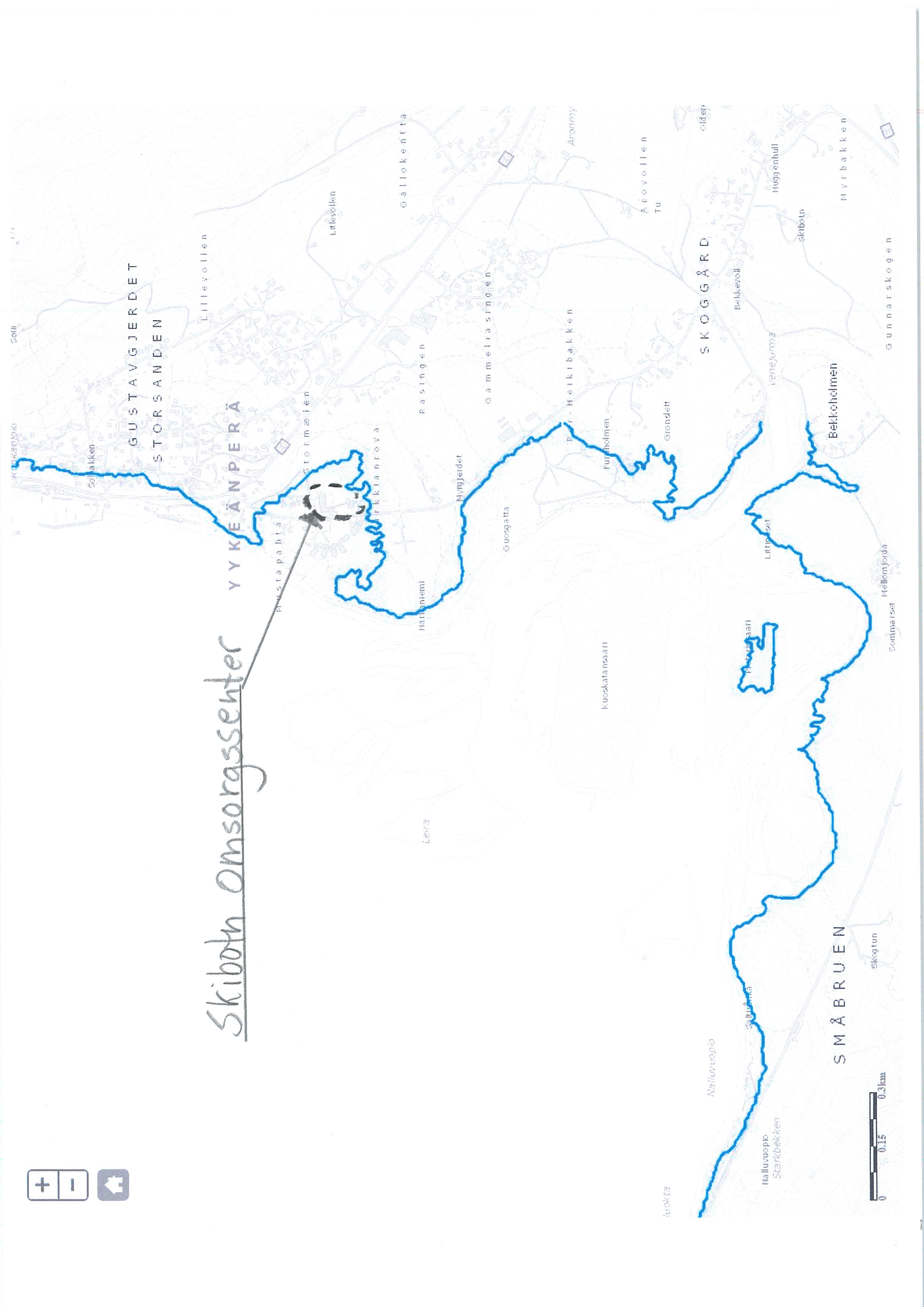
Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä

Yykeänperä





Norges
vassdrags- og
energidirektorat

NVE

SE
Kopi: EBJL
SJS

Storfjord kommune
Hatteng
9046 OTEREN

Vår dato: **20 MAR 2013**

Vår ref.: NVE 201301174-3 m/efor

Arkiv: 323

Deres dato:

Deres ref.: 2013/360-5

Saksbehandler:

Eva Forsgren

NVEs uttalelse til forhåndsvurdering av byggeplaner / byggetomt ifm. utvidelse av Skibotn omsorgssenter - GBnr 45/101 - Storfjord kommune

NVE viser til oversendt forespørsel om forhåndsvurdering datert 5.2.2013

Storfjord kommune har oversendt en forespørsel om utvidelse av Skibotn omsorgssenter. Utvidelsen krever behandling etter plan- og bygningsloven. Dette medfører bl.a. at krav til byggegrunn jf. pbl § 28-1 og TEK 10, kap. 7 må tilfredsstilles. TEK 10 § 7-3, første ledd, stadfester at byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av et skred, er særlig stor ikke skal plasseres i skredutsatt område. Når det gjelder fjellskred med påfølgende flodbølge vil bestemmelsen eksempelvis også omfatte bygninger med beboere/brukere som ikke kan evakueres ved egen hjelp. Dette kan være barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og enkelte rehabiliteringsinstitusjoner. Dette innebærer at utvidelsen av Skibotn omsorgssenter må plasseres utenfor beregnet oppskyllingshøyde.

Det er oppgitt at omsorgssentret i dag ligger på kote 5 og at en utvidelse vil komme til å ligge på kote 6. For Skibotn ble det i 2008 beregnet en oppskyllingshøyde på 5 meter for 11 Mm³ utrasing fra Nordneset. Det vil si at det aktuelle tiltaket ligger i ytterkant av oppskyllingshøyden som ligger til grunn for dagens vurderinger i TEK 10. Det foregår nå et arbeid med å oppdatere beregningene etter en nyere og mer avansert metode som er brukt blant annet for beregninger av flodbølger fra fjellskred fra Åkenes i Møre og Romsdal. I følge NGI vil grunnlaget etter oppdateringen bli mer nøyaktig og sannsynligvis føre til redusert oppskyllingshøyde i noen områder. De nye beregningene for oppskyllingshøyder vil basere seg på det skredvolum som er mest sannsynlig ut ifra boringen i 2012. Det er antydning at dette vil ligge mellom 10 – 12 Mm³. det antas at disse er ferdige i juni 2013. Beregningen vil også ligge som grunnlag for et farekart som NVE vil utarbeide for områdene rundt Storfjorden. Analyseresultatene fra boringer i 2012 vil bli ferdiganalysert i løpet av året, det er mulig at dette vil endre de beregnede oppskyllingshøydene.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsvieien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Det er i første omgang et kommunalt ansvar å forebygge utbygging i fareutsatte områder gjennom den arealplanlegging som kommunen skal gjennomføre etter reglene i plan- og bygningsloven. Det er også kommunen som har ansvaret for at TEK 10 og nasjonale retningslinjer legges til grunn for arealplanarbeidet. Vurderinger av risiko- og sårbarhetsforhold må også gjøres i enkeltsaker. Kommunen må i denne saken gjøre en helhetsvurdering av om fordelene med utvidelsen er større enn ulempene. Eller om det finnes alternative arealer som er mer hensiktsmessige å bruke. Kommunen må samtidig vurdere sikkerhet og beredskap i et mer overordnet perspektiv, jf krav om kommunal beredskapsplikt og helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse, hjemlet i sivilbeskyttelsesloven.

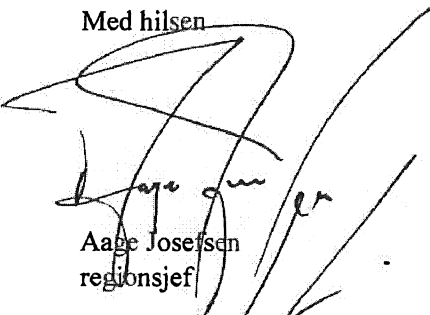
NVE vurderer det som om det i detaljplanleggingen kan legges til grunn at utvidelsen/nybygget vil bli liggende over kote 5 og at hvis det er behov for avbøtende tiltak som eks oppbygging av grunn eller bygging av voll vil det fremgå i høringsfase av reguleringsplanen.

NVE mener i dette tilfelle at usikkerheten rundt oppskyllingshøydene i dag er så stor at man med lokale tilpasninger vil ha mulighet å kunne utvide omsorgssentret, jf TEK 10 § 7-3. NVE vil derfor ikke påklage kommunens eventuelle vedtak i saken.

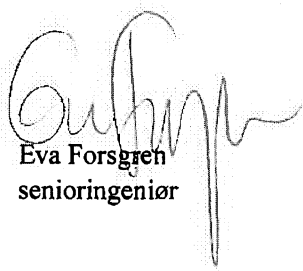
Vi minner også om at tiltaket ligger på elveavsetninger jf. <http://www.ngu.no/kart/losmasse/>, som kan ligge over marine leirer med mulige usikre grunnforhold. Ved en eventuell utvidelse må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. Det ble opplyst i møte med kommunen at det foreligger en del eldre boringer i området, disse bør vurderes av fagkyndig mot gjeldende krav i TEK 10. En prosedyre for hvordan en kan vurdere grunn- og terrengforholdene for å avdekke eventuell kvikkleireskredfare er gitt i NVEs retningslinjer nr. 2/2011 "Flaum- og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder om vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire.

Storfjord kommune har en krevende utfordring med å ivareta sikkerheten mot flom- og skredfare (av ulike typer) i den overordnede arealplanleggingen. Hvis det er ønske om det er vi gjerne med i dialog med kommunen i et videre arbeid med kommuneplanens arealdel.

Med hilsen



Aage Josefsen
regionsjef



Eva Forsgren
senioringeniør

kopi: Fylkesmannen i Troms pb 6105, 9291 Tromsø



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

SE
Kopier: EBN
SJS

Storfjord kommune - Driftsetaten
Hatteng
9046 OTEREN

11 DES 2013

Vår dato:

Vår ref.: NVE 201301174-6 m/efor

Arkiv: 323

Deres dato:

Deres ref.: 39433/2013

Saksbehandler:

Eva Forsgren

22 95 96 16 , @nve.no

Avklaring av sikkerhet vedr. utvidelse av Skibotn omsorgssenter - GBnr 45/101 - Storfjord kommune

Vi viser til oversendt brev datert 12.11.2013 og til tidligere brev fra NVE datert 20.3.2013.

Ut fra Rapport fra NGI 20130206-01-R, datert 30.8.2013, ser det ikke ut som om oppskyllingshøydene for den aktuelle tomten er blitt noe høyere. De høyeste verdiene for oppskylling i Skibotn er beregnet å komme nærmere havna.

Vi mener derfor at konklusjonene i brev fra NVE datert 12.11.2013 fortsatt gjelder. Det vil si at man med lokale høydetilpasninger og eventuelt andre forebyggende tiltak vil kunne utvide omsorgssenteret. **Behov for eventuelle tilpasninger må utredes nærmere ved utarbeidelse av reguleringsplan.**

Til orientering holder NVE på å utarbeide et kart over de nye oppskyllingshøydene. Vi vil samtidig oversende SOSI-filer for disse som skal kunne brukes direkte ved arealplanlegging. Vi håper at dette kan oversendes før jul.

Med hilsen

Aage Josefsen
regionsjef

Eva Forsgren
senioringeniør

Kopi: Fylkesmannen i Troms, Postboks 6105, 9291 TROMSØ

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no
Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
An'lon Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



FBjh
Kopi: SST, SJS, IRL
Ref.sak: SPD
Arkivkode 421.4
K-styre

Storfjord kommune

9046 Oteren

Vurdering av utvidelse av Skibotn omsorgssenter - avklaring av byggetomtas sikkerhet mot naturpåkjenninger – Fylkesmannens vurdering.

Fylkesmannen viser til henvendelse av 05.februar 2013 fra Storfjord kommune, vedrørende søknad om utvidelse av Skibotn omsorgssenter med inntil 20 nye beboerrom, samt som tiltak innenfor definert evakueringsområde for flodbølge – Nordnesfjellet, Kåfjord kommune.

I henhold til Byggeteknisk forskrift § 7-4, defineres utvidelsen av Skibotn omsorgssenter innenfor høyeste sikkerhetsklasse, hvor et slikt bygg skal plasseres over en forventet oppskyllingshøyde etter et fjellskred.

I Storfjord kommune sin vurdering av byggetomta, vises det også til kravene i Byggeteknisk forskrift § 20-1, søknadspliktig tiltak og § 28-1, sikker byggegrunn.

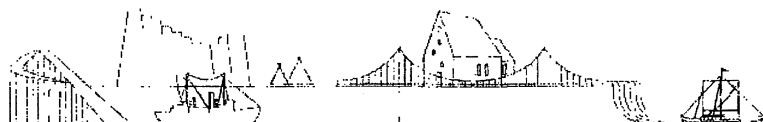
Storfjord kommune redegjør for at omsorgssentret pr. i dag ligger på kote 5, og at en ønsket utvidelse av omsorgssentret vil bli plassert på kote 6. En forventet oppskyllingshøyde etter fjellskred fra Nordnes er for Skibotn området satt til inntil 5 meter ved et verst tenkelig scenario. Vi viser til NGI sin rapport av 20071677-1 av 2008.

NVE har gitt følgende uttalelse til søknad om bruksendring fra skole til barnehage ved Oksevik skole, Lyngen kommune:

«NVE har i sitt svar til Lyngen kommune av 17. desember 2012, og til søknad om bruksendring av Oksevik skole, stadfestet at antatt volum for Nordnesfjellet, er beregnet til 10-12 mill. m³. Dette er en dimensjonerende faktor for beregning av oppskyllingshøyde, slik som vist i rapporten til NGI. Imidlertid er det knyttet stor usikkerhet til volumberegningen av Nordnesfjellet samt at ny beregningsmetode for oppskyllingshøyde er utviklet og høyst sannsynlig vil redusere oppskyllingshøyde som først antatt.

NVE har konkludert med at de ikke vil påklage en eventuell søknad om bruksendring av Oksevik skole med bakgrunn i de usikkerhetsmomenter beregningsmodeller og fastsettelse av oppskyllingshøyde i realiteten er. Videre at en tilfredsstillende beregning av fjellets volum og en ny beregning av påfølgende oppskyllingshøyde vil bli utført innen rimelig tid».

Fylkesmannen bemerker at plasseringen av Skibotn omsorgssenter pr. i dag ligger på kote 5 og at utvidelsen er foreslått til kote 6. Vi legger til at som forutsetning for at en søknad om

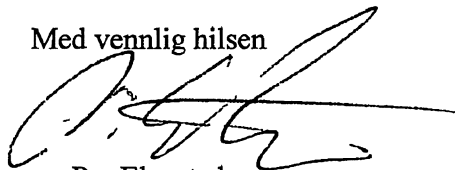


utvidelse ikke skal bli påklaget av Fylkesmannen, skal bestemmelsen i Byggeteknisk forskrift § 7-4 a-e være oppfylt. Dette innebærer blant annet at faktorer som sanntids overvåkning, tilfredsstillende varsling og beredskapsplan med evakueringsplan skal være etablert, øvet og rullert med tilfredsstillende intervall.

Fylkesmannen vil ikke påklage en eventuell søknad fra Storfjord kommune om utvidelse av Skibotn omsorgssenter under forutsetning av at kravene i Byggeteknisk forskrift § 7-4 pkt. a-e er oppfylt.

Fylkesmannen kan ikke se at andre hensyn blir berørt i saken, og stiller seg til rådighet for spørsmål og drøftinger om det er behov for det.

Med vennlig hilsen



Per Elvestad
avdelingsdirektør



Stig Tore Rennemo
rådgiver

Kopi til:
NVE region Nord Kongensgate 14-18 8514 Narvik



Storfjord kommune

9046 Oteren

Uttalelse til brev - utvidelse av Skibotn omsorgssenter, avklaring av byggetomtas sikkerhet mot naturpåkjenninger

Viser til brev av 12.11.2013 vedrørende anmodning om avklaring av sikker byggegrunn for Skibotn omsorgssenter i Storfjord kommune. Viser også til tidligere korrespondanse i denne sak.


I uttalelse fra Fylkesmannen av 20. februar 2013, gav vi uttrykk for at utvidelsen av Skibotn omsorgssenter måtte vurderes i forhold til kravene i byggeteknisk forskrift § 7-4, pkt. a-e. Fylkesmannens ansvar i så måte er å forsikre oss om at kommunen oppfyller sine forpliktelser i forhold til tilfredsstillende beredskapsplanlegging, godkjent kontinuerlig overvåkning og et forsvarlig varslingssystem.

Storfjord kommune har ved utgangen av juni i år, ferdigstilt og egengodkjent et første generasjons beredskapsplanverk. Videre oppfyller Storfjord kommune sitt ansvar i forhold til overvåkning og varsling gjennom deltagelse i det interkommunale selskapet NNFO og i samarbeid med øvrige regionale etater. Overordnet beredskapsplan og delplan Nordnes ble sendt oss på høring i medio mai og vi gav en høringsuttalelse med merknader til oppfølging den 26. juni 2013. Vi forutsetter at beredskapsarbeidet fortsetter gjennom den etablerte prosjektorganisasjonen.

Det vil være naturlig at Norges vassdrags og energidirektorat (NVE), gjennomgår de geofaglige utfordringer i denne saken og gir et tilsvarende svar til Storfjord kommune i forhold til kravene i Byggeteknisk forskrift §§ 7-3 og 7-4 og ny beregning av oppskyllingshøyde av NGI.

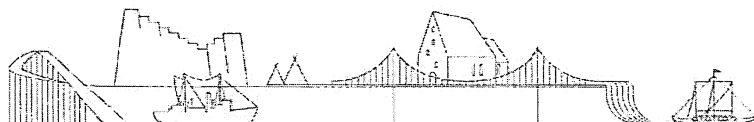
Med hilsen

Per Elvestad
fylkesberedskapssjef


Stig Tore Rennemo
rådgiver

Kopi:

NVE, region Nord, Kongens gate 14, 8514 Narvik.



Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevne signaturer.

Status brannordningen i Storfjord kommune

Deltidsbrannkorps med brannmester (avdelingsleder beredskap) i 60 % stilling og 16 mannskaper med personsøker hjemme, uten vaktordning annet enn i påsken. Status i dag ser slik ut:

	Hatteng	Skibotn	Sum
Stasjoner/ garasje	1	1	2
Adm.bygg	1	0	1
Brannmester*	1	0	1 *) er også røykdykker
Utrykningsledere*	4	0	4 *) er også røykdykkere
Røykdykkere	7	3	10
Konstabler	5	2	7
Brannbil	1	1	2
Tankbil	1	0	1
Ekstra bil	2	0	2

Tabell : Status brannberedskap

Hatteng:

Hovedbrannstasjon, egne lokaler. 12 mannskaper, OK utstyrt, OK kompetanse, OK rekruttering. Fagbefal og utrykningsledere. Kan gi livreddende innsats (røykdykking). Stor brannbil (3000 liter vann) og tankbil (13500 liter vann).

Skibotn:

Understasjon, leide lokaler (ny branngarasje er vedtatt i investeringsplan 2014). 5 mannskaper, minimalt utstyrt, OK kompetanse men svært få mannskaper på dagtid. Det er ikke kjent om rekrutteringen er god. Ingen utrykningsledere. For få til å kunne gi livreddende innsats (røykdykking) alene, bare utvendig slokking. Liten brannbil (1000 liter vann).

I valg av omsorgssenter (pleieinstitusjon som krever assistert rømning) må det tas høyde for dimensjoneringsforskriften for brannberedskap. Dimensjoneringsforskriften er styrende (§4-8) og har krav til maksimum 10 minutters innsatstid. Innsatstid er definert som: «tida det tar fra styrken er alarmert til den er i arbeid på skadestedet». Storfjord har ikke mannskaper på vakt, og for deltidsstyrken er det derfor tida det tar fra alarmeren går, mannskapene starter hjemmefra, er påkledt og klar på stasjonen, kjører ut og er i arbeid på skadestedet. Med styrke menes minimum fire mann. Uten røykdykkere, kan man ikke foreta evakuering/ livreddende innsats, kun utvendig slokking.

Kort oppsummert:

Velger man Hatteng-området, har Storfjord kommune i dag en brannordning som tilfredsstillende kravene til innsatstid.

Velger man Skibotn-området, må brannvesenet i Skibotn styrkes betraktelig. Andre må se på detaljene, men det vil være snakk om større stasjon/ garasje, større brannbil med bedre vannkapasitet og flere mannskaper og utdanning av disse.

Velger man andre alternativer, f.eks. Horsnes, må etter all sannsynlighet ny brannstasjon etableres.

Kst. Brannmester
Vidar Forsaa

Åsen omsorgssenter



Skibotn omsorgssenter



En rapport om brannberedskap ved omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn i Storfjord kommune.

Tromsø, den 28. august 2013

1. Oppdrag

Brannsjefen i Tromsø har blitt engasjert til å foreta en vurdering av brannsikkerheten ved omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn. Som en del av vurderingen skal den kommunale brannberedskapen på Hatteng og i Skibotn belyses.

2. Branninspeksjon av byggene

Brannsjef Nils Ove Sollid og overingeniør Jonny Magne Nilsen foretok en grovanalyse av de branntekniske forholdene ved omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn onsdag 3. juli 2013. Det var flere representanter fra Storfjord kommune med på befaringen.

Følgende branntekniske mangler ble kartlagt ved befaringen:

Åsen omsorgssenter

- Det automatiske brannalarmanlegget er av eldre dato og må oppgraderes til et adresserbart anlegg. I praksis betyr det at brannsentralen må byttes og resten av anleggets detektorer og ringeklokker må gjennomgås.
- Bygget er nylig fullsprinklet, men det er ikke ferdigstilt og dokumentert i orden. Dette må gjøres omgående.
- For denne type særskilt brannobjekt kreves det at det utarbeides en rednings- og beredskapsplan som viser hva og med hvilke ressurser redning og evakuering skal foregå. En slik oppdatert plan må utarbeides og planens innhold må øves jevnlig.

Skibotn omsorgssenter

- Det automatiske brannalarmanlegget er av eldre dato og må oppgraderes til et adresserbart anlegg. I praksis betyr det at brannsentralen må byttes og resten av anleggets detektorer og ringeklokker må gjennomgås.
- For denne type særskilt brannobjekt kreves det at det utarbeides en rednings- og beredskapsplan som viser hva og med hvilke ressurser redning og evakuering skal foregå. En slik oppdatert plan må utarbeides og planens innhold må øves jevnlig.

Av det som står over kan en konkludere med at byggene har noen lunde lik brannteknisk standard, samt at nødvendig oppgradering vil koste det samme.

3. Den kommunale brannberedskapen på Hatteng og i Skibotn

Storfjord kommune har sin hovedbrannstasjon på Hatteng og en distriktstasjon i Skibotn. Begge stasjonene har mannskaper i deltidsstilling. Hovedutrustningen ved stasjonene er som følger:

Hatteng brannstasjon

- Brannbil (stor utgave med 3000 l vann)
- Tankbil
- 11 brannmannskaper
- Røykdykkerkompetanse og røykdykkerutstyr

Skibotn brannstasjon

- Brannbil (liten utgave med 1000 l vann)
- 5 brannmannskaper

Av utstyrslisten ser en at det er en mere robust brannutrustning på Hatteng sammenlignet med i Skibotn. Begge stasjonene vil kunne starte opp med umiddelbar utvendig brannsløkking ved en eventuell brann ved omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn. Ved behov for røykdykkerinnsats vil det ved Åsen normalt kunne settes inn etter ca. 10 minutter, mens det i Skibotn vil ta lengre tid da mannskapene må kjøre fra Hatteng. Normal kjøretid fra Hatteng til Skibotn vil være tett på 20 minutter.

Det er i dag et krav i Dimensjoneringsforskriften at brannvesenet maksimalt kan ha inntil 10 minutters innsatstid til sykehjem/omsorgssenter. Kravet er oppfylt for både Åsen og Skibotn omsorgssenter. Det vil ofte være mange personer ved et omsorgssenter som vil ha behov for assistert rømning ved en brannsituasjon. At en branninnsats på Åsen også innbefatter røykdykking etter 10 minutter er en stor fordel, men ikke et krav i henhold til minimumskravene i Dimensjoneringsforskriften. På sikt bør en jobbe for at brannmannskapene tilknyttet Skibotn brannstasjon også kan ha røykdykkertjeneste.

4. Oppsummering

Omsorgssentrene på Åsen og i Skibotn krever noen lunde samme oppgradering for å være i henhold til kravene i dagens brannforskrifter. Det er en mere robust brannberedskap ved Hatteng brannstasjon sammenlignet med Skibotn brannstasjon. Innsats til begge omsorgssentrene er innenfor Dimensjoneringsforskriften minimumskrav, men siden Hatteng har røykdykkertjeneste vil de i større grad kunne bidra til å berge liv i en eventuell katastrofebrann.


Nils Ove Sollid

brannsjef

VEDLEGG SYKEHJEMSSAKEN - ESTIMERTE BUDSJETTALL FOR ALTERNATIVENE 1-4

Prosjektutførelse	Budsjett tall eks. mva.			Alt 1 Skibotn utbygg	Alt 2 Åsen utbygg	Åsen 2 etasjer	Alt 3 Gretteneet	Alt 4 Skibotn (ny)					
				1370 m2/ 20 nye plasser	1339 m2/ 21 nye plasser	1385 m2/ 21 nye plasser	2140 m2/ 29 nye plasser	2140 m2/ 29 nye plasser					
Byggekost nytt sykehjem	m2	kr	40 000,00	kr	54 800 000,00	kr	53 560 000,00	kr	55 400 000,00	kr	85 600 000,00	kr	85 600 000,00
Ombyggingskost TEK 10	m2			kr	2 500 000,00	kr	3 353 000,00	kr	2 953 000,00	kr	-	kr	-
Rivningskostnader	stk			kr	100 000,00	kr	1 000 000,00	kr	1 000 000,00	kr	-	kr	-
Grøft med vann og avløp	løpemeter	kr	6 000,00	kr	150 000,00	kr	150 000,00	kr	150 000,00	kr	354 000,00		
Grøft med ledning. Vann/avløp	løpemeter	kr	3 000,00					kr		kr	1 629 000,00	kr	2 200 000,00
El-ledning	løpemeter			kr	424 000,00	kr	173 348,00	kr	173 348,00	kr	643 472,00	kr	683 356,00
Vei	løpemeter	kr	8 000,00	kr	800 000,00	kr	320 000,00	kr	320 000,00	kr	1 200 000,00	kr	1 200 000,00
Veilys/ lys gangstier	Stk	kr	25 000,00	kr	250 000,00	kr	250 000,00	kr	250 000,00	kr	450 000,00	kr	450 000,00
Parkering	m2	kr	3 500,00	kr	1 596 000,00	kr	1 596 000,00	kr	1 596 000,00	kr	1 596 000,00	kr	1 596 000,00
Uteområder. Plen og gangstier	m2	kr	1 500,00	kr	1 191 000,00	kr	877 500,00	kr	1 125 000,00	kr	750 000,00	kr	600 000,00
Evt. avløpspumpestasjon	Stk	kr	1 700 000,00	kr	-	kr	-	kr	-	kr	1 700 000,00		
Reguleringsplan	stk	kr	100 000,00	kr	100 000,00			kr		kr	100 000,00	kr	100 000,00
Tomtekjøp	m2	kr	60,00					kr		kr	900 000,00	kr	900 000,00
Prosjekteringskost	%-beregning		10 %	kr	6 148 000,00	kr	6 128 000,00	kr	6 296 000,00	kr	9 492 200,00	kr	9 332 900,00
Totale byggekostnader			SUM	kr	68 059 000,00	kr	67 407 848,00	kr	69 263 348,00	kr	104 414 672,00	kr	102 662 256,00
			eks.mva										
Tilskudd Husbank				kr	31 735 000,00	kr	33 321 750,00	kr	33 321 750,00	kr	46 015 750,00	kr	46 015 750,00
Netto byggekostnad				kr	36 324 000,00	kr	34 086 098,00	kr	35 941 598,00	kr	58 398 922,00	kr	56 646 506,00
Årlige kapitalkostnader		6,50 %		kr	3 087 540,00	kr	2 897 318,33	kr	3 055 035,83	kr	4 963 908,37	kr	4 814 953,01
Kostnad pr ny sykehjemsplass inkl. kommunaltekniske anlegg					3 402 950,00		3 209 897,52		3 298 254,67		3 600 505,93		3 540 077,79
Driftskostnader Bygg pr år, eksisterende bygg pluss nytt bygg				kr	1 070 000,00	kr	1 072 000,00	kr	1 072 000,00	kr	1 473 400,00	kr	1 473 400,00

Kostnader er tatt utg.punkt i 30 år. Vedlikeholdskostnadene lavere de første årene

VEDLEGG SYKEHJEMSSAKEN - Nettoeffekt av alternativene - driftskostnader sett opp mot økonomiplanen

	Åsen og Skibotn (Drift som før minus TEK10)	Åsen og Skibotn ihht TEK 10	Skibotn utbygging	Åsen utbygging	Åsen utbygging 2 etasjer	Gretteneset	Skibotn (Skoleveien)
	Alt 6	Alt 6	Alt 1	Alt 2	Alt 2	Alt 3	Alt 4
Antall plasser	26	26 (-2 plasser)	29	29	29	29	29
Kapitalkostnader	-	648 975	3 087 540	2 897 318	3 055 035	4 963 908	4 814 953
Driftskostnader (bygg i dag + nytt bygg)	-	-	1 070 000	1 072 000	1 072 000	1 473 400	1 473 400
Årlige driftskostnader (ligger i øk.plan)	*	*					
Årlige vedlikeholdskostnader	400 000	300 000	-418 252	-247 500	-247 500	-665 752	-665 752
Driftskostnader eksisterende bygg (minimumsdrift hvis tom og ikke salg)	-	-	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Bemannings sykehjem (tjenester)	-	-	-3 555 110	-3 555 110	-3 555 110	-3 555 110	-3 555 110
Bemannings brann	70 000	70 000	100 000	70 000	70 000	70 000	100 000
Salg sykehjemsbygg (reduerte kostnader)	-	-	-200 000	-150 000	-150 000	-350 000	-350 000
Kjøp av forbruksvarer	-	-	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Nettoeffekt driftskostnader ift budsjett og øk.plan 2014-2017	470 000	1 018 975	134 178	136 708	294 425	1 986 446	1 867 491

* Ligger inne i øk.planen med driftskostnader kr 8 700 000

Salg av Åsen omsorgssenter 3 000 000 egenkapital. Reduksjon kapitalkostnader kr -200 000
 Salg av Skibotn omsorgssenter 2 000 000 egenkapital. Reduksjon kapitalkostnader kr -150 000