

Sortland kommune

Plan for forvaltning og drift av kommunale bygninger

2024 - 2028

Innledning

Teknisk byggdrift skal sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting. Videre skal Teknisk byggdrift sørge for effektiv ivaretakelse av bygningene og sørge for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling. Aktiviteten til Teknisk byggdrift vil være avgrenset av økonomiske rammer.

Teknisk byggdrifts plan for drift og vedlikehold av kommunens bygg oppdateres årlig og belyser i stor grad tilstanden til byggene og fungerer som en årlig gjennomgang av hele kommunens bygningsmasse. Sortland kommune eier i 2024, 38 bygninger med en gjennomsnittlig størrelse på ca. 2000 m2. Det blir i Sortland bygget ca. ett nytt kommunalt bygg hvert sjette år. Utskiftingstakten av kommunale bygninger bør være et nytt bygg hvert andre år, forutsatt tilstrekkelige midler til vedlikehold av eksisterende bygg.

Det er i første halvår 2024 gjort en gjennomgang av alle bygg og utarbeidet anbefalinger på forvaltning-, drift- og vedlikeholdsnivå. Konklusjonen er at nivået på «avsetning til framtidig vedlikehold» for bygningsmassen er betydelig lavere enn anbefalt nivå.

Miljøaspektet står sentralt i vedlikeholdsarbeidet. De siste årene har man, i tillegg til oppgradering av tekniske anlegg, også begynt å se på energiproduksjon og mer utstrakt bruk av varmepumper. En videre satsning innen dette er ønskelig for at kommunen skal oppnå klimamålene. Det benyttes i dag fjernvarme som energikilde til sentrumsnære bygg som medfører at Sortland kommune får en dyr energikilde som det er vanskelig å effektivisere.

Det jobbes kontinuerlig med å redusere energikostnadene i kommunale bygg. Reduksjonen kommer som følge av både investeringer i nye tekniske løsninger, driftseffektiviseringstiltak og tett oppfølging utført av driftspersonell. I miljøaspektet fokuseres det i tillegg på gjenbruk og resirkulering med at det er opprettet en gjenbruksside på intranett for bla. kontormøbler.

Målet for de neste fire årene er å få en forvaltning som sikrer at kommunen selger ukurante bygninger og reduserer ubrukte arealer.

Innhold

Innledning 1
Forvaltning 3
Mål og strategi 3
Fokusområder 3
Store verdier 3
Utleie 4
Innleie 5
Arealeffektivitet 5
Arealkartlegging 6
Gjenbruk av arealer til egen tjenesteproduksjon 6
Bygg til avhending 7
Parkveien 11 (Rødskolen/Middelskolen) 7
Nordlysveien 30 (PPD bygget) 7
Vesterålsveien 701 (Jennestad brygge) 7
Vesterålsgata 72 (gamle brannstasjonen) 7
Øvraveien 76 (Triangelbygget) 8
Strandgata 46 (Nortura) 8
Tilstandsanalyse av bygningsmassen 8
Drift 9
Digital plattform - Famac 9
Vedlikehold 9
Anbefalt vedlikeholdsnivå 9
Oppgradering VVS-anlegg 10
Energieffektiviseringstiltak 10
Energioppfølgingssystem 10
Rehabilitering og utvikling av bygg 11
Varmestyring og SD-anlegg 11
Redusere energiforbruket 11
Mål og tiltak 12
Konklusjon 13

Forvaltning

Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor offentlige myndigheter, lov og forskrifter, kreditorer, låneinstitusjoner etc. På eieransvaret hviler også ansvaret for brukerne av bygningene.

Forvaltning av bygg omfatter alle oppgaver i tilknytning til ledelse og administrasjon. Det gjelder budsjett, regnskap, planarbeid, personalledelse, ansvar for helse, HMS og byggherreansvar.

Mål og strategi

Målet til teknisk byggdrift er å ytterligere digitalisere og effektivisere drift av kommunens bygg, redusere energiforbruket, kostnadene og utslippene. Avhending av unødige arealer og bygg er en effektiv måte og redusere kostnadene for Sortland kommune.

Fokusområder

- Jobbe aktivt med alle sektorer for å redusere areal og/eller øke produktivitet/effektivitet på dagens arealer.
- Ta i bruk ledige arealer til egen tjenesteproduksjon framfor innleide arealer.
- Utvikle og tilpasse ressurser og kompetanse som møter framtidige behov.
- Redusere energiforbruket i Sortland kommunes bygningsmasse.
- Digitalisere og automatisere

Store verdier

Kommunale bygg kan brukes i generasjoner og dette langsiktige tidsperspektivet understreker viktigheten av å nettopp å ha en god plan for forvaltning og drift, vi forvalter viktige verdier for våre innbyggere.

Den samlede eiendomsmassen eid av Sortland kommune er på ca. 78 000 m² bruttoareal. Arealene fordeler seg på byggene:

Bygg	Brutto areal	Byggeår
Sortland rådhus 1	4 825	1959
Sortland rådhus 2	3 382	1980
Plasthaller Vestmarka N02	200	2023
Holmvannet barnehage	231	2003
Lykkentreff barnehage	605	1906
Sigerfjord barnehage	379	2013
Strand barnehage	508	1984
Vestmarka barnehage Nedre del	395	1991
Vestmarka barnehage Øvre del	571	1977
Holmstad skole	1 901	1963
Holmstad skole paviljong	657	1970/1990
Lamarka skole	3 047	1997
Maurnes skole	1 272	1959
Sigerfjord skole	1 548	1963
Sortland barneskole	4 803	1956
Sortland Ungdomsskole	5 431	2011
Strand skole	1 967	1967
Buveien 14 og Avlastningsbolig	527	1970
Lamarktunet Bo- og Rehab. -senter	10 562	2002

Margrethe Wiigs vei 2	411	1979
Margrethe Wiigs vei 4	208	1979
Parkveien 2	1 487	1968
Sortland nye sykehjem (under bygging)	7 000	2024
Kjempenhøy	638	2009
Margarethe Wiigs Veg 6 - 8 - 10	220	2011/2015
Røsslyngveien 4	233	1976
PPD	720	1930
Gamle brannstasjon	307	1958
Brannstasjon	1 042	2019
Blåbyhallen	9 950	2007
Idrettsparken (v/Blåbyhallen)	130	1991
Maurnes gymsal og basseng	831	1980
Sortlandshallen	5 735	1974
Jennestad brygge	714	1863
Ungdomsklubb (Eventyrstua)	154	
Kulturfabrikken	**11 296**	**2014**
Middelskolen	1 180	1915

Utleie

Sortland kommune leier ut flere arealer. Det er både mindre og kortvarige kontrakter, og større kontrakter over lengre tid. Det er i tillegg arealer som stilles til disposisjon gratis for klubber og organisasjoner.

Leieobjekt	**Utleier**	**Leier**
Kulturfabrikken	Sortland kommune	Kulturfabrikken KF
Kulturfabrikken	Sortland kommune	Museum Nord
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	Frivillighetssentralen
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	Nordland Fylkeskommune
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	Nordland Fylkeskommune
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	Nordland Fylkeskommune
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	PPD
Kystnæringssenteret	Sortland kommune	Karrieresenteret i Vesterålen
Kinosal og foajé, rådhus I	Sortland kommune	Museum Nord
Kinosal, rådhus I	Sortland kommune	Vesterålen Teater
Gamle middelskolen	Sortland kommune	Sortland Husflidslag
Gnr. 4, Bnr. 311	Sortland kommune	Sigerfjord Parsellhage
Gnr. 15, Bnr. 494 (parkering)	Sortland kommune	Granbuska barnehage
Gnr. 15, Bnr. 760	Sortland kommune	Bjørklund parkens venner
Gnr. 19, Bnr. 1	Sortland kommune	Ånstadblåheia Vindpark AS
Sortland Hundepark	Sortland kommune	Sortland Hundeklubb
Sortland Idrettspark	Sortland kommune	Deadline Event AS
Sortlandshallen	Sortland kommune	Nordland Fylkeskommune
Eventyrstua	Sortland kommune	Sigerfjord fritidsklubb
Kleiva skoletomt	Sortland kommune	Ajaks

Holmstad skoletomt	Sortland kommune	Nord/Sprint
Sortlandshallen	Sortland kommune	Taekwondo klubben
Blåbyhallen	Sortland kommune	SIF
Gamle middelskolen	Sortland kommune	Musikkforeningen
Margrethe Wiigs veg 4	Sortland kommune	Sortland arbeidssenter
Industriveien	Sortland kommune	Havna Eiendom AS
Kontor, rådhus I	Sortland kommune	Digi-Nordland
Parkveien 2	Sortland kommune	Vesterålen begr. byrå

Innleie

Sortland kommune leier inn arealer.

Kulturfabrikken (hele eiendommen)	Kulturfabrikken Eiendom AS	Sortland kommune
Kulturfabrikken (parkering)	Kulturfabrikken Eiendom AS	Sortland kommune
Strandgata 41 (parkering)	Strandbo Boligsameie	Sortland kommune
Eidsfjord barnehage	Indre Eidsfjord Grendelag	Sortland kommune
Verksted/lager	Markveien 16 AS	Sortland kommune
Barnevernet	Marius Steiro	Sortland kommune
Barnevernet	WKN AS	Sortland kommune
Legekontor	Ulrix Eiendom	Sortland kommune
Veksthus		Sortland kommune
Velkomstbarnehage	Nordre Frydenlund alle 7B	Sortland kommune

Oversikten er langt fra komplett og årsaken til dette er at oppgaven med å innleie lokaler i Sortland kommune ikke alltid faller på eiendomsenheten. Noen ganger velger andre kommunale virksomheter og leie inn lokaler til egen formålsdrift på eget initiativ, med denne praksisen er det ingen som har komplett oversikt over kontrakter og avtaler.

Arealeffektivitet

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Teknisk drift har en ambisjon om å øke arealeffektiviteten i eiendomsmassen. Her vil arbeidet med arealeffektivitet være grunnet i behovene til de ulike tjenesteområdene og deres endringsmulighet.

I arbeidet med arealeffektivitet er det viktig å kartlegge kommunens ledige arealer. Når kartleggingen er gjort, ser man på hva som skal gjøres videre med de ledige arealene. Når man skal vurdere videre bruk av bygg, har man flere muligheter:

1. Ta i bruk ledige arealer til egen tjenesteproduksjon
2. Samlokalisering av tjenester
3. Sammenslåing av tjenester
4. Optimalisering av arealer
5. Gjenbruk
6. Utleie

Dersom bygg er uegnet til tjenesteproduksjon ser man på muligheten for:

1. Avhending
2. Sanering
3. Salg

Arealkartlegging

Sortland kommune skal jobbe aktivt med å redusere areal, samt å øke produktivitet/effektivitet på dagens arealer.

Mulige tiltak for å redusere areal er å slå sammen skoler og barnehager der behovet for skole- og barnehageplasser kan overføres til nærliggende enheter og avhende bygningsmasse man ikke ser på som formålstjenlig å utvikle eller vedlikeholde. Avhende sanere eller selge ubrukt bygningsmasse som ikke kan utvikles til Sortland kommunes egen drift medfører mer effektiv drift med god kvalitet og bedre utnyttelse av tilgjengelig kapasitet hos driftspersonell.

Figuren nedenfor viser Sortland kommunes arealer pr. innbygger sammenlignet med nabokommunene. Vi ser at Sortland kommune ligger over gjennomsnitt på idrettsbygg og kulturbygg.

ÅR 2022	130 Administrasjons-lokaler	221 Barnehage-lokaler og skyss	222 Skolelokaler	261 Institusjons-lokaler	381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	386 Kommunale kulturbygg	FGK6 Formålsbygg, kommune	Kommunalt disponerte boliger
	BTA per innb	BTA per barn i komm. barnehage	BTA per barn i komm skole	BTA per beboer i kommunaløt sykehjem	BTA per innb.	BTA per innb.	BTA per innb.	Antall per 1000 innbyggere
1865 Vågan	0,62	10,69	29,51	151,32	1,14	0,16	6,27	25
1866 Hadsel	0,75	7,32	21,06	87,3	0,7	0,97	5,32	32
1867 Bø	0,74	11,97	48	250,74	0	0	9,25	32
1868 Øksnes	1,04	16,84	17,77	250,65	0,8	0,55	7,08	20
1870 Sortland	0,5	11,34	17,95	146,13	1,5	0,72	6,23	34
1871 Andøy	0,54	13,98	24,84	193,43	0,9	0,31	5,53	35
1874 Moskenes	0,92	13,5	23,68	146,47	0,48	0,63	6,12	29
1875 Hamarøy	1,09	23,95	37,09	210,44	1,22	0,13	8,3	37
5401 Tromsø	0,62	14,58	19,45	169,26	0,76	0,28	4,88	18
5402 Harstad	0,3	16,76	21,57	229,05	0,77	0,51	6,24	22

Gjenbruk av arealer til egen tjenesteproduksjon

Det anses som hensiktsmessig og kostnadsreduserende, sett fra et eiendomsperspektiv, at Sortland kommune i størst mulig grad plasserer varig tjenesteproduksjon i egen bygningsmasse.

I 2023 Foreslo Teknisk drift at «Paviljongen» i Holmstad skole kan gjenbrukes som barnehage:

Sortland kommune leier i dag lokaler i Eidsfjord grendelags samfunnshus til Eidsfjord barnehage frem til 31.05.2025. Sortland kommune betaler selv for snøbrøyting, internett, direktevarsling brann, strøm, vedlikehold av lokalene/uteområdene og renhold. Sortland kommune betaler kr 847 164 i årlig leie for lokalene og dette er kostnader som kan reduseres ved at eide tomme lokaler benyttes.

Optimalisering av Rådhuset

Rådhuset har fungert som arbeidsted for administrasjonen siden 1957. Lokalene er ombygget flere ganger for å gi plass til veksten i Sortland kommune. Administrasjonen og Sortland rådhus har nå kommet til et punkt hvor det ikke er rom for ytterligere vekst og det har oppstått et behov for å organisere avdelingene annerledes for å frigjøre plass. Kommunalteknikk flytter midlertidig til PPD bygget i påvente av nye lokaler i

planlagt nybygg (Sortland kommunes tomt i Vestmarka N02). Leiekontrakten Sortland kommune har i Markveien 16 er sagt opp og Sortland kommune må være utflyttet til 01.08.25.

Bygg til avhending

Bygg som verken egner seg for bruk til egen tjenesteproduksjon, utleie eller gjenbruk, vurderes avhendet. Dette kan skje gjennom salg eller sanering (tomt gjenstår).

Parkveien 11 (Rødskolen/Middelskolen)

Bygget brukes delvis av musikkforeningen og delvis av Husflidslaget i tillegg er det rom utlånt til Hundeforeningen. Skolemuseet befinner seg i bygningen og Sortland kommune er eier av gjenstandene, Museum nord forvalter utstillingen. Det har ikke vært aktivitet i denne delen av bygget siden 2003. Bygget er ikke en del av formålsdriften til Sortland kommune og har ingen kvaliteter som kan nyttiggjøres av formålsdriften i Sortland kommune. Parkveien 11 bør avhendes gjennom salg til privat aktør som kan videreutvikle bygget og området.

Det finnes en avtale mellom Sortland kommune og museum nord som kan ligge til hinder for et raskt salg.

FS 107/20

«En endelig beslutning om Middelskolen skal tas når arealbehovet i skolekvartalet er avklart.

Inntil da skal det ikke brukes ytterligere vedlikeholds- eller investeringsmidler utover det som er

høyst nødvendig og som ivaretar sikkerhet i og rundt bygget.»

Etter dette vedtaket er det byttet brannvarslingsanlegg og demontert pipe som sto i fare for nedfall, ingen andre vedlikeholdstiltak er gjennomført.

Driftsbudsjett for dette bygget i 2024 er kr 203 464.

Nordlysveien 30 (PPD bygget)

Formålsdrift i bygget er avsluttet. Bygget ble sist brukt som korona testsenter og før det, var PPD tjenesten lokalisert i bygget. I dag bruker Røde kors hjelpekorps garasjen midlertidig og bygget er ellers tomt. Bygget skal nå midlertidig benyttes til kontorplasser for Kommunalteknikk.

Driftsbudsjett for dette bygget i 2024 er kr 77 100.

Vesterålsveien 701 (Jennestad brygge)

Det er ingen formålsdrift i bygget og det er kun avtalen med Museum Nord som er til hinder for et salg av Jennestad brygge. Sortland kommune eier i tillegg til selve bygget en stor gjenstandssamling i bygget. Sortland kommune bør vurdere muligheten for salg i forbindelse med salget av nabo eiendommen.

Driftsbudsjett for dette bygget i 2024 er kr 105 000.

Vesterålsgata 72 (gamle brannstasjonen)

Bygget benyttes av Teknisk byggdrift for oppstilling/ladding av biler, vaskeri, lagring av utstyr som ikke tåler frost og lagring av bygge materiell.

Driftsbudsjett for dette bygget i 2024 er kr 202 000.

Bygningen er vedtatt revet i sak FS 126/21

Øvraveien 76 (Triangelbygget)

Formålsdrift har avsluttet driften i bygget etter Sigerfjord barnehage ble bygget, det er nå ungdomsklubb i lokalene.

Bygget tjener ingen formål for Sortland kommune og har vært forsøkt avhendet gjennom salg.

En mulig løsning er å donere bygget til lokalforeningen i Sigerfjord som skal benytte bygningen til fritidstilbud for barn og ungdom.

Strandgata 46 (Nortura)

Bygget har vært benyttet til lager for Sortland kommunes driftsavdelinger.

Driftsbudsjett for dette bygget i 2024 er kr 69 000.

Bygget har ingen formål for Sortland kommune ut over tomten og er vedtatt revet i KS 044/24

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

Tilstandsanalyse er et verktøy til å få oversikt over eiendomsmassen i forhold til et gitt analysenivå. Dette gir avdelingen mulighet til å prioritere ressursene der det vil gi størst effekt.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået.

TG vurderes fra en skala 0 til 3:

TG 0 = Ingen symptomer på avvik.

TG 1 = Normal slitasje, avvik er ikke av vesentlig karakter.

TG 2 = Byggverket er nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

TG 3 = Byggverk eller byggdelen har total eller nært forstående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak.

Figuren nedenfor beskriver tilstandene i Sortland kommunes bygninger fordelt på tilstand og konsekvensgrader på et overordnet nivå. Kostnader for vedlikeholdsetterslepet beskrives fra 2018 og frem til dagens etterslep, og vi ser tydelig at vedlikeholdsetterslepet øker. Pr. 2024 mangler det nesten 180 millioner kroner til vedlikehold av kommunens bygg.

Byggruppe	Antall Tilstandsgrader/ Konsekvensgrader	Antall Tilstandsgrader/ Konsekvensgrader	Antall Tilstandsgrader/ Konsekvensgrader	BTA	2024	2023	2019 (corona)	2018	Etterslep pr m2 2023
Skoler	24	117	149	20 406	34 611 701	30 080 525	3 043 450	45 061 500	1 696
Barnehager	15	63	112	2 805	11 541 645	10 218 785	10 218 785	12 816 200	4 115
Idrett og kultur	6	37	35	23 288	60 504 925	46 035 700	46 035 700	45 713 500	2 598
Adm og PPD	7	29	57	8 591	36 221 024	30 450 523	30 450 523	27 086 000	4 216
Omsorg og boliger	11	25	75	13 905	36 561 000	33 521 750	33 521 750	15 490 400	2 629
Sum totalt	**63**	**271**	**428**	**68 995**	**179 440 295**	**150 307 283**	**123 270 208**	**146 167 600**	**2 601**

Teknisk drift jobber årlig med oppdatering av vedlikeholds rapporter årets rapport finnes i vedlegg 3.

Drift

Drift omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen skal fungere mest mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Dette omfatter generell drift og ettersyn av bygningsdeler og installasjoner, styring av energibruk og inneklima, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring; kort sagt de tjenester og rutiner som må utføres til daglig for å tilfredsstille byggets og brukernes behov.

Mye av personell ressursene Teknisk byggdrift har brukes til serviceoppdrag for brukerne av byggene. Dette kan være alt fra flytting av møbler, reparasjon av defekt utstyr, oppheng av bilder og andre kjøreoppdrag. Det finnes ingen funksjon i Sortland kommune som ivaretar behovet for serviceoppdrag og byggdrift har derfor fungert som servicepersonell selv om vi ikke har ressurser til oppgavene. Disse arbeidene stjeler ressurser som skal brukes til drift og effektivisering av bygg og medfører til etterslep på daglig vedlikehold.

Løsningen på disse utfordringene kan være brukeravtaler med tydelig ansvars avgrensning mellom Teknisk byggdrift og brukerne av byggene. Dette er en løsning flere andre kommuner har gjennomført med suksess for eksempel Fauske og Stange kommune.

Digital plattform - Famac

Sortland kommune benytter Famac som styringsverktøy for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg. Tilgangen til denne plattformen er tilgjengeliggjort for ledere, virksomheter og andre eksterne aktører som leverer tjenester og gjennomfører tilsyn. Plattformen ivaretar behovet for løpende kontroll, innmelding av behov, dokumentasjon på utført arbeid og planlagt vedlikehold over tid. Den ivaretar samtidig lovpålagte kontroller og underlag som i forbindelse med tilsyn vil dokumentere tilstand og planlagte/gjennomførte tiltak på bygningsmassen. Plattformen legger også til rette for en bedre kommunikasjon mellom Teknisk byggdrift som forvalter og byggets brukere.

Viktige bygningsmessige avvik håndteres i Famac, HMS avvik skal sendes i Kommunens eget verktøy for dette, Compilo.

Vedlikehold

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendige for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå for bygningen og de tekniske installasjonene og dermed sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten.

Velholdte og tilpassede bygg gir et godt grunnlag for effektiv og god tjenesteproduksjon.

Sortland kommune har sammen med de fleste kommunene i Norge brukt for lite ressurser på vedlikehold. Dette medfører et stort behov for oppgraderinger og fornying i alle bygg.

Byggene tjener ikke bare som tilholdssted for den aktivitet som bygget skal romme, men bygget vil også være et bidrag til utformingen av byrommet/bygden som det ligger i. Derfor er det viktig at byggene blir ivaretatt og vedlikeholdt, i motsatt fall vil bygget bidra til en falleferdig og negativ atmosfære i byrommet/bygden.

Anbefalt vedlikeholdsnivå

Som utgangspunkt for beregning av forvaltning-, drift- og vedlikeholdsnivå for tjenestebyggene benyttes erfaringstall fra Holte portalen.

Figuren nedenfor viser Sortland kommunes budsjetter årlig til vedlikehold og Holte portalens anbefalte budsjett for vedlikehold av bygg i Norge.

Byggruppe	Budsjett 2023	Burde vært	Planlagt vedlikehold pr m2 i kr. i 2023	Holte FDV middels standard inkl mva	Dekningsgrad
Skoler	1 018 000	19 467 324,00	49,89	770,00	6,48
Barnehager	174 000	1 354 815,00	62,03	483,00	12,84
Idrett og kultur	456 800	28 108 616,00	19,62	1 207,00	1,63
Adm og PPD	204 000	4 896 913,00	102,00	511,00	19,96
Omsorg og boliger	439 000	6 674 400,00	31,57	387,00	6,58
Sum totalt	**2 291 800,00**	**60 502 068,00**	**33,22**	**671,60**	**4,95**

Større utskifting av eksempelvis fasadekledning, vinduer, ventilasjonsanlegg eller lignende, som samtidig medfører en standard økning, gjøres gjennom kommunens investeringsbudsjett og er ikke inkludert i tabellen.

Oppgradering VVS-anlegg

Flere av kommunens bygg har behov for oppgradering av VVS-anlegg. Siden Vesterålskraft startet utbyggingen av fjernvarme, har de fleste av Sortland kommunes sentrumsnære bygg koblet seg til fjernvarmenettet. I noen bygg er det ikke fullført nødvendige tilpassinger på varmeanlegg som i stor grad fortsatt er tilpasset gamle varmekilder som el-kjel og olje-kjel, dette medfører problemer med tilførselen av varme i byggene og utstrakt bruk av løse varmeovner i byggene.

Satsning på VVS er nødvendig for å ivareta et godt inneklima. Dette innebærer utskifting av aggregater, oppgradering av energisentraler og utskifting/rehabilitering av automatikk og kanalnett.

Energieffektiviseringstiltak

Energieffektiviseringstiltak, herunder installasjon av varmepumper, energibrønner, solcelleanlegg og andre energieffektive løsninger, er nødvendig for å redusere kostnadene Sortland kommune har på kjøp av energi. Sortland kommune kjøper over 5 GWh årlig og det er stort potensiale for å redusere forbruket og kostnadene ved å effektivisere tekniske anlegg.

Energioppfølgingssystem

Et energioppfølgingssystem, også kalt EOS-system, er et verktøy som hjelper oss med å overvåke, analysere og redusere energiforbruk i bygg. Systemet består av sensorer, måleutstyr og programvare som samler inn data om energiforbruket og presenterer dette på en oversiktlig måte. Systemet samler inn, bearbeider og rapporter energibruksdata. Om data som kommer inn til systemet via Elhub (Elhub er den norske kraftbransjens sentrale IT-system) eller vesterålskraft Varme ikke er nøyaktige, har mangler eller rett og slett ikke mottas vil systemet bli verdiløst.

Fordelene med et energioppfølgingssystem.

- Bedre kontroll over energibruken
- Muligheten for reduserte energikostnader
- Økt kunnskap om energibruk
- Økt bevissthet og motivasjon hos ansatte
- Grunnlag for budsjettering og oppfølging av energikostnader
- Nøyaktig Kostra-rapportering.

Rehabilitering og utvikling av bygg

Det er kartlagt betydelige rehabiliteringsbehov på kommunens bygg. Behovene vurderes og prioriteres ut fra innspill fra brukerne, samt kunnskapen som Teknisk byggdrift innehar.

Følgende områder foreslås prioritert av Teknisk drift.

Investeringer:

Investeringer:	2025	2026	2027	2028	
Installere varmepumpe/brønnpark rådhuset	0,15	6,0			
Installere varmepumpe/kollektorslanger Kulturfabr.			0,15	6,0	
Utskifting lysarmatur alle bygg	2,0	2,0	2,0	2,0	
Rehab. Pav. Holmstad skole	1,5	0,5			Ny bh.
Maurnes skole - drenering			1,0		
Maurnes skole – utbedring bassengfliser	0,5				
Skoler – utskifting belegg	0,5	0,5	0,5	0,5	
Strand skole – oppgradering gammelbrakka			0,5		
Holmvannet BH – Oppgradering ihht rapport	0,3				
Lykkentreff BH – bytte kjøkken			0,35		
Vestmarka BH – oppussing bad, nye vinduer		0,5		0,5	
Rådhuset - rehabiliteringer	2,5	2,5	2,5	2,5	
Rådhus 2 – ny heis	1,5				
Omsorgsbygg - ramme	2,5	2,5	2,5	2,5	
Sortlandshallen – nye ventilasjonsanlegg			7,0		
Sortlandshallen – Oppgradering garderober og gulv	0,5	0,5		2,0	
Sortlandshallen – rehab bassengkropp + gard		20,0			
Lamarktunet- rehabilitering bygg	1,0	1,0	1,0	1,0	
Egenandel tilskuddsordninger, husbanken	0,5	0,5	0,5	0,5	
Lamarka skole – utbedring varmeanlegg	0,25	0,25			

Varmestyring og SD-anlegg

Sortland kommune har SD-anlegg på flere av sine bygg. Dette betyr at varmesentraler, romoppvarming og ventilasjon kan styres og reguleres sentralt, slik at man kan overvåke tilstand og ha en viss kontroll på energibruken på byggene. For å kunne drifte alle tekniske anlegg sentralt på kommunens bygg er det behov for en betydelig oppgradering og modernisering på flere av byggene.

Redusere energiforbruket

Sortland kommune benytter som nevnt energioppfølgingssystem (EOS) for å få kontroll på energiforbruket på bygningsmassen. Systemet avdekker også besparelsen av tiltak som blir iverksatt. EOS Systemet fungerer dessverre ikke optimalt fordi Vesterålskraft varme ikke klarer å levere timesverdier fra sine målere på fjernvarmen.

Følgende kjerneområder har hatt hovedfokus for å redusere energiforbruket i perioden:

1. Optimalisering av drift og installasjon av LED lyskilder

Etter utskifting av hall-lys i Blåbyhallen har vi fått et godt eksempel på hvordan vi kan redusere forbruket av elektrisitet. Tiltaket viser en reduksjon i energiforbruket på ca. 20%. En differanse i elektrisk forbruk mellom 2023 og 2024 på ca. 323 874 kW/h, om vi legger til grunn en pris pr. kW/h på 1 krone blir besparelsen tilsvarende.

2. Oppgradering av automatikk og SD-anlegg

Flere av Sortland kommunes tekniske installasjoner har ikke oppkobling mot sentral driftskontroll, dette medfører uoversiktlig og lite effektiv drift.

4. Installasjon av varmepumper

Erfaringen er at varmepumper, særlig i kombinasjon med energibrønner, er svært effektivt med tanke på å redusere energiforbruket. Et godt eksempel er Sigerfjord barnehage som har installert energibrønn og bruker 170 kW/m2 årlig mot Holmvannet barnehage som bruker 273 kW/m2 årlig og er oppvarmet med panelovner/varmekabler.

Isolering av eldre tekniske anlegg (fyrrom/tekniske rom) kan gi en stor besparelse. Det er også stort potensiale for energibesparelser ved etterisolering av bygninger.

Sortland kommune ligger langt bak store deler av Norges kommuner når det gjelder miljøtiltak. Det er ikke gjennomført nevneverdige tiltak for reduksjon av energiforbruk og det er ikke installert et eneste solcellepanel i forbindelse med kommunale bygg.
Tiltak som tar sikte på reduksjon i energiforbruk, krever investeringer.

Mål og tiltak

Mål	Tiltak
Redusere energikostnader *En Energisparekontrakt (EPC – Energy Performance Contract) er en avtale mellom en energientreprenør og en kunde, der energientreprenøren garanterer å oppnå en spesifisert mengde energibesparelser i kundens bygning eller virksomhet over en avtalt periode, ved å gjennomføre energitiltak.*	• Jobbe for nøyaktige energidata fra våre leverandører • Redusere energiforbruket ved økt styring av byggene • Øke brukernes forståelse av energibruk • Sette standard for temperaturer i kommunale bygg • Oppgradere tekniske installasjoner • Vurdere EPC kontrakt i kommunen • Øke kompetansen til driftsoperatører i styringssystemene
Bygge mer energivennlige og LCC vennlige bygg *LCC kommer av engelsk Life Cycle Cost, på norsk livssykluskostnad. LCC-beregninger av et bygg- eller anleggsprosjekt, ser på kostnader for oppføring, såkalte investerings- eller kapitalkostnader, og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold, også kalt FDVU-kostnader.*	• Sette fokus på energibesparende tiltak i prosjekteringsfasen • Velge vedlikeholdsfrie materialer • Benytte varmepumper
Oppfordre til økt fokus på gjenbruk og gjenvinning	• Effektivisere avfallshåndteringen • Dypcontainere på større bygg

	• Gjenbruk av møbler på tvers av alle virksomheter
Øke kompetansen innen eiendomsforvaltningen	• Øke kompetansen innenfor bygg-automasjon og SD-anlegg • Øke kompetansen innenfor energioppfølging
Økt digital kompetanse	• Tett samarbeid med IKT sektoren • Ta i bruk teknologi (KI)

Konklusjon

En god bygningsøkonomi er å vedlikeholde fremfor å bygge nytt, over tid har ikke Sortland kommune bevilget nødvendige midler til vedlikehold. Resultatet er et stort etterslep på vedlikeholdet (179 MNOK).