

Notat

Til: Kommunestyret, strategikonferanse 1 den 30. mai 2024

Fra: Kommunedirektøren

Dato: 27.05.24

Tema: Kommunedirektørens forslag til veivalg fram mot 2030 for kommunale formålsbygg – basert på [Langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043](#)

Innhold

0.	Oppsummering	2
1.	Bakgrunn for notatet	3
2.	Kort om langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043	3
2.1	Kort oppsummering.....	4
2.2	Byggenes livssyklus og behovet for vedlikehold fra dag én.....	4
2.3	Bygg som har passert livssyklusen – «rødlisten».....	6
3.	Faktorer som må hensyntas ved valg av tilnærming	7
4.	«Rødlistebyggene» - tilstand og muligheter	10
4.1	Rådhuset.....	10
4.2	Kalvtrøa – omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming	11
4.3	Snurruhagen 12/14 – 5 leiligheter og 2 hybler.....	12
4.4	Prestegården.....	12
4.5	Størenhallen med svømmehall.....	13
4.6	Støren barneskole.....	13
5.	Veivalg og prioriteringer	13
5.1	Hvordan skal vi prioritere?	13
5.2	Veivalg/prioriteringer	15
5.3	Forslag til veivalg som grunnlag for politisk diskusjon	15
6.	Veien videre inkl for øvrige bygg på Rødlista	17

0. Oppsummering

[Langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043](#) gir en helhetlig oversikt over hvilke behov for investeringer og vedlikehold kommunens formålsbygg (på alle sektorer) har. Grove og usikre anslag over kostnader peker på et investeringsnivå opp mot 1,1 milliard kr for de første ti årene. Dersom alle skisserte behov for investeringer i kommende tjueårsperiode skal innfris, vil kommunen få en betydelig gjeldsvekst der avdrag og renter på lån vil belaste driftsbudsjettet betydelig.

Prioriteringer er nødvendig. **Dette notatet tar utgangspunkt i langsiktig drifts- og investeringsanalyse, og foreslår noen veivalg fram mot 2030.** Kommunens behov er dels knyttet til flere bygg som nærmer seg tiden for rehabilitering/nybygg, og dels er behovene knyttet til kommende demografiske endringer som krever tiltak på byggsiden for å tilpasse oss til forventet stor veksten i helse- og omsorgstjenester.

Følgende **veivalg** foreslås fra kommunedirektøren, som grunnlag for politisk diskusjon:

- I. Utfra kjente og dokumenterte demografiske behov og analyser i Strategisk helse- og omsorgsplan for Midtre Gauldal, **må kapasiteten på helse/omsorg utvides.** Vi renoverer underetasjen ved sykehjemmet og etablerer ti nye omsorgsleiligheter. Disse bør tas over primo 2030. Vi søker tilskudd fra Husbanken og ENOVA. Overtakelse av leiligheter primo 2030.
- II. For å få til dette, så
 - a. Må en del av tjenestene som i dag er i underetasjen på sykehjemmet, flyttes (lege, tannlege mv) for at lokalene kan rehabiliteres og tas i bruk til nytt formål. Dette løses ved å **inngå langsiktig leie av 1.500-2000 m² fra kontorbygg på Korsen.** Løwi har startet en reguleringsprosess med sikte på et bygg til matbutikk/kjøpesenter/kontorer mv.

I Korsen er det også mulighet for at vi samtidig flytter inn besøksintensive tjenester fra første etasje i rådhuset, og dermed få et samlet miljø for helse og familietjenester på et konsentrert geografisk område Korsen/rådhuset/sykehjemmet. Dette muliggjør fleksibel bruk av kompetanse, alle helsetjenester på ett sted med lett tilgjengelig for brukerne.
 - b. Forutsettes selvfølgelig forhandlinger om en utbyggings-/leieavtale med privat aktør, akseptable priser og der arealene må senest stilles til disposisjon primo 2028. Vi må flytte ut de tjenestene som i dag har tilhold i underetasjen på sykehjemmet primo 2028. Flytte besøksintensive tjenester fra Rådhuset og inn på Korsen i 2028.
- III. **Rådhuset:** bygget har store mangler ift. energibruk og tekniske anlegg. Vi har solid dokumentasjon for at resttiden på bygget kun er 5-10 år. Det foreslås løst ved at deler av ansatte flyttes og at noen deler stenges ned. Det finnes flere løsninger for dette.

Ingen konklusjoner er trukket. Prinsippet er å bruke kontorer i andre og tredje etasje

Forutsetninger for arbeidet videre:

1. Basert på kommunestyrets signaler, vil veivalgene ovenfor bli kvalitetssikres ift. byggfaglige og økonomiske perspektiver. Deretter blir veivalgene inkl tidslinjer og konsekvenser, innarbeidet i HP/økonomiplan 2025-2028.
2. Kommunedirektøren starter medvirkningsprosesser med ansatte basert på kommunestyrets veivalg.
3. Det må innledes en prosess med utbyggingsavtale med privat aktør bak nybygg på Korsen. Videre undersøkes mulige alternative lokaler på Støren for å realisere punkt I-III over. For å vurdere helheten ift å fortsette i gamle lokaler vs nye, må vi se på leiepriser, byggrelaterte driftskostnader, om nybygg/nye lokaler gir effekter på bemanning/organisering, konsekvenser for samhandling mellom tjenester mv.
4. Det er flere bygg som har store behov bl.a. Størenhallen og Støren barneskole. Det må jobbes videre med løsninger for dette. På oppvekstsiden bør videre arbeid med byggende der avvente utfallet av Agenda Kaupang utredningen.
5. Basert på kommunestyrets veivalg og vedtak/bevilgninger, oppgraderer kommunedirektøren sine planer og interne arbeidsverktøy som for hvert bygg sier noe om oppgradering, verdibevarende vedlikehold og minimumsvedlikehold.

1. Bakgrunn for notatet

Kommunestyret behandlet i møte 30.11.23 sak 93/23, Langsiktig drifts- og investeringsanalyse for 2043. Av vedtaket framgår følgende bestilling til kommunedirektøren:

- Kommunestyret ser at kommunens investerings- og vedlikeholdsbehov er betydelig neste 10 år, og flere bygg er på vei til og/eller har passert standard livssyklus. Samtidig innebærer det betydelige økonomiske utfordringer å skulle realisere de mange behovene. Det er viktig med politiske innspill og prioriteringer. Som grunnlag for dette, bes kommunedirektøren om å utarbeide et notat som kunnskapsgrunnlag til strategikonferanse nr. 1 for 2024.
- Notatet skal: Få tydelig fram hvilke prinsipielle valg som må tas og hvilke prosesser som henger sammen mht. bygg, lokalisering mv.
- Videre bes om at kommunedirektøren foreslår en prioritering av behovene de neste 10 år (med særlig vekt på de såkalte rødlistebyggene), og peke på ulike strategier for å realisere behov i tråd med hva som er økonomisk forsvarlig.

Dette notatet er kommunedirektørens svar på dette oppdraget. Kommunedirektøren ber om styringssignaler fra kommunestyret som det jobbes videre med til HP/økonomiplan 2025-2028.

2. Kort om langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043

Det er laget to versjoner av analysen, en i 2022 og så i 2023. Hele analysen finnes på lenken under.

<https://www.mgk.no/sites/default/files/Langsiktig%20drifts-%20og%20investeringsanalyse%202024%20-%2020243.PDF>

2.1 Kort oppsummering

Arbeidet med den langsiktige drifts- og investeringsanalysen har gitt en helhetlig oversikt over behovene kommunen har for investeringer innenfor de fleste områder. Den tydeliggjør et bilde av store enkeltstående behov, som det blir helt nødvendig, men krevende å prioritere mellom.

Det er de største behovene de neste ti årene som er nærmere omtalt i analysen for 2023, ut fra det generelle utfordringsbildet og ut fra behovet knyttet til konkrete bygg og tjenester.

- Grove og usikre anslag over kostnader peker på et investeringsbehov opp mot 1,1 milliard kr for de første ti årene. Dersom alle skisserte behov for investeringer i kommende tjueårsperiode skal innfris, vil kommunen få en betydelig gjeldsvekst. Det vil innebære at avdrag og renter på lån vil belaste driftsbudsjettet på en måte som vil være svært krevende for kommunen.
- Det er avdekket et omfattende vedlikeholdsetterslep, samt et stort behov for å tilpasse gamle bygninger til dagens krav til funksjonalitet. For enkelte av de kommunale byggene er situasjonen nå slik at de snart må stenges om ikke det tas omfattende grep.
- I analysen understrekes at det aller mest sentrale nå er å få et kunnskapsgrunnlag om framtidige behov, og så drøfte hvilke aktive grep som må tas i dag.
- Videre sies det tydelig at det vil være en klar forutsetning å kunne ta ut gevinster, også økonomiske, av de investeringer som gjøres. Dersom dette ikke er mulig, vil kommunen ikke kunne innfri behovet for nødvendig verdibevaring og nyinvesteringer.

Det skisseres fire fokusområder for å kunne opprettholde en sunn økonomi i et langsiktig perspektiv:

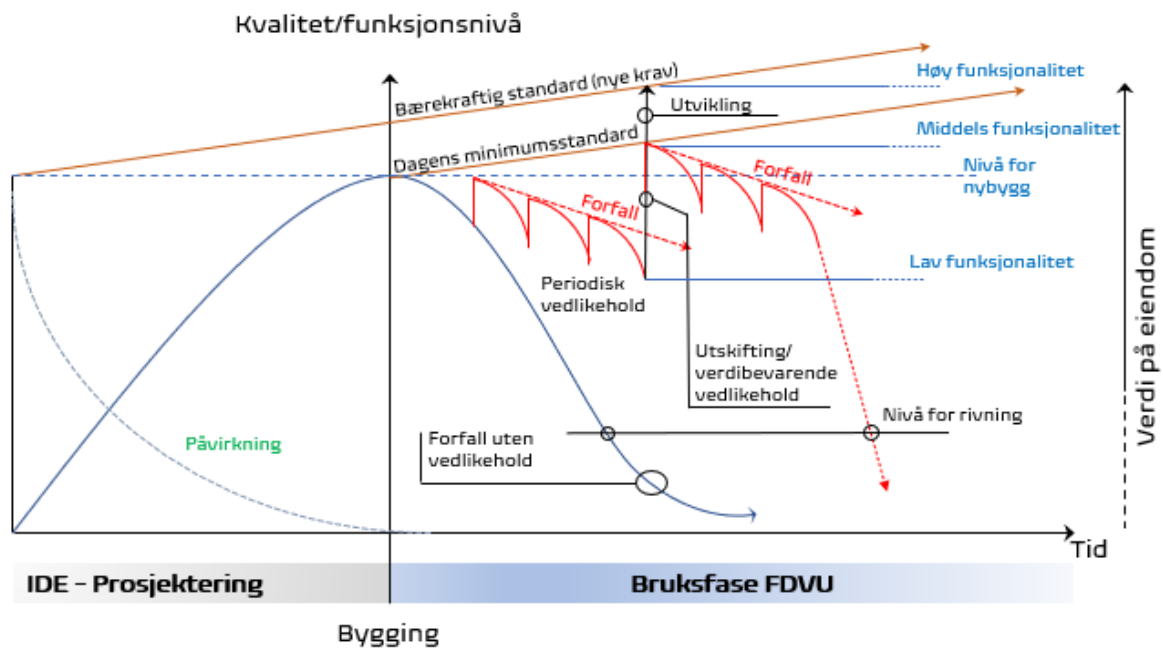
- Økt grad av egenfinansiering av investeringene
- Alle investeringer bør gi reduksjon i driftsutgiftene
- Investeringene må bidra til effektive tjenester i effektive bygg, altså løsninger som krever mindre areal og bidrar til å effektivisere tjenesteproduksjonen
- Offentlig/privat samarbeid (OPS) – forpliktende samarbeid mellom offentlige og private aktører for å gjennomføre bestemte prosjekt/oppgaver

2.2 Byggenes livssyklus og behovet for vedlikehold fra dag én

Økonomisk bærekraft og bygg

Når et bygg står ferdig, starter «forfallet» fra første dag. Av den grunn er det viktig at det settes av midler til forebyggende vedlikehold allerede fra et bygg er nytt. Historiske sett har dette i liten grad blitt gjort i Midtre Gauldal, og det er bla en av årsakene til at rehabiliteringsbehov kommer fortere enn strengt tatt nødvendig.

Figuren under viser at et byggs funksjoner svekkes ved manglende vedlikehold, og at teknisk alder automatisk gir degradering. Generelt er levealder på teknisk utstyr på bygg ca. 18-22 år, mens den for bygg ellers er 25-40 år. De oransje linjene viser at bærekraftig standard og minimumsstandard øker med tiden, mens den blå gausskurven viser forfallet dersom vedlikehold ikke gjennomføres.



Figuren viser to faser – før og etter bygging – hvor det er kun i prosjekteringsfasen det er mulig å påvirke byggets utvikling i stor grad. Etter bygging vil videre utvikling av bygget gjennomføres som vedlikehold, renovering eller modernisering.

De røde kurvene viser at når planlagt periodisk vedlikehold gjennomføres heves standarden i forhold til tilstand ved nybygg, men etter hvert vil tilstanden reduseres og gapet opp til minimumsstandard økes. Det må derfor gjennomføres verdibevarende vedlikehold og oppgraderinger for å heve tilstanden til gjeldende standard. Ved slike større renoveringer vil ofte også bygget tilpasses til dagens bruk samt bærekraftig standard som energi- og funksjonskrav.

Som en del av arbeidet med den langsiktige drifts- og investeringsanalysen er det gjennomført en omfattende og grundig byggfaglige kartlegginger av tilstanden til alle kommunale bygg. Dette benytter fagenheten (Eiendom og kommunalteknikk) i sitt arbeid.

Tilstandsvurderingene av byggene omfatter:

- Teknisk standard
- Energiforbruk
- Arbeidsmiljømessige forhold- for ansatte og brukere
- Funksjonalitet/egnethet når det gjelder tjenesteproduksjon
- Byggøkonomi med tanke på vedlikehold/energi mv

Som ansvarlig byggeier må vi legge til grunn alle de forskriftsfestede krav til tekniske funksjoner som finnes, universell utforming og innemiljø. Både opplæringsloven, lov om miljørettet helsevern og arbeidsmiljøloven gir føringer for utformingen av det fysiske arbeidsmiljøet. Byggenes tekniske standard og funksjonalitet har også stor betydning for hvordan det vil være mulig å levere de kommunale tjenestene framover.

2.3 Bygg som har passert livssyklusen – «rødlisten»

Ved en prioritering av vedlikehold basert på tilstandsvurdering ut fra de kriterier som er nevnt over, rettes naturlig nok oppmerksomheten mest mot på de byggene som har størst avvik. Disse er i flere tilfeller over førti år, og har ikke blitt renovert eller gjennomgått noen form for verdibevarende vedlikehold. Byggene er så nedslitte at dersom de skal oppgraderes gjennom vedlikehold, vil det kreve uforholdsmessig store ressurser.

På faglig grunnlag er det definert hvilke bygg som har dårligst standard, der preventivt- og verdibevarende vedlikehold vurderes som ulønnsomt. For å kunne utarbeide kommende periodes investeringsplan-/budsjett, og for at enheten Eiendom- og kommunalteknikk skal ha et grunnlag for å utarbeide de årlige vedlikeholdsplanene, må det nå tas stilling til om alle eller flere av disse byggene ikke skal vedlikeholdes verdibevarende. Eller er det kun nødvendige skader og akutt funksjonssvikt som skal utbedres? Det vil i så fall medføre at store bygningselementer som tak, fasade og varmesystem ikke blir oppgradert.

Alle bygg som er definert som «rødlistebygg» har tekniske anlegg som er gått ut på dato for mellom ti til tjue år siden. Det er også store utfordringer med tak og fasade ved disse byggene, og i noen tilfeller også med grunnforhold og fundamentering. Disse byggene har altså så store fundamentale og omfattende mangler at kostnadene ved istandsetting blir svært store.

Det presiseres at «rødlista» er en liste som er satt opp utfra byggmessige og tekniske vurderinger.

Byggene som er definert på Rødlista* er:

Rådhuset
Kalvtrøa
Snurruhagen
Prestegården
Størenhallen med svømmehall
Støren barneskole

** Støren barnehage har stått på rødlisten tidligere, og er et bygg med behov for utbedringer. Støren barneskole er imidlertid det eneste bygget som står på listen nå, fordi dette har vesentlig større behov for utbedringer. Støren barnehage vil blitt sett i sammenheng med de andre byggene på oppvekstfeltet i lys av Agenda Kaupang sin utredning.*

Hvert av disse byggene vil bli beskrevet i kapittel 4, men kun kortfattet og oppsummert. Detaljer om standarder, avvik og utfordringer er beskrevet i [langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043](#)

Ut fra byggfaglige standarder, er tilstand for de ulike rødlistebyggene som vist i tabellen under. Fargekode rødt har størst alvorlighetsgrad:

	Rådhuset	Kalvtrøa	Snurruhagen	Prestegården	Størenhallen	Støren barneskole
Teknisk						
AML						
Energi						
Økonomi						
Egnethet						

Det er et faktum at behovet for vedlikehold til formålsbyggene allerede er mye større enn hva budsjettene vi har gjør mulig å dekke.

Som et tiltak for å samle og prioritere ressurser til å vedlikeholde bygg som er i relativt god stand, har kommunedirektøren etter første langsiktig analyse var lagt fram for kommunestyret i 2022, praktisert at det i minst mulig grad bevilges ressurser til verdibevarende vedlikehold på bygg som står på rødlista.

- Bygg på rødlista har kun blitt håndtert ved å lukke avvik innenfor brann, elektro og alvorlige forhold knyttet til arbeidsmiljøloven. Dette er ikke en bærekraftig måte og forvalte eiendom på og kan kun gjøres i en kort avgrenset periode.
- Dersom en skal vedlikeholde alle byggene på samme måte, hadde forfallet på byggene som er i relativt god stand økt raskt.

Før vi går nærmere inn på tilstanden til hvert av disse byggene, er det nødvendig å se nærmere på det mer helhetlige utfordringsbildet kommunen må forholde seg til. Hvilke forhold er det som må hensyntas utover det rent bygningsmessige/byggetekniske når kommunestyret skal prioritere hvilke bygg som skal prioriteres først/sist når investeringsplanen skal vedtas?

3. Faktorer som må hensyntas ved valg av tilnærming

a) Økonomi

I årsrapport og årsregnskap for 2023 er kommunedirektørens vurdering av kommunens økonomiske situasjon slik:

- «Etter flere år med positive driftsresultat og betydelig styrking av disposisjonsfondet i 2021 og 2022, ble 2023 et mer krevende år rent økonomisk. Det kommer tydelig fram når man ser på handlingsreglene, der både netto driftsresultat og disposisjonsfond er under ønsket nivå i 2023. Likviditeten har også blitt svekket gjennom året, og risikoen for at garantier må innfris har økt. Selv om kommunen fortsatt har reserver å tære på i form av disposisjonsfond, er det liten tvil om at det vil være krevende å håndtere flere år med resultater på linje med 2023.»
- Videre sier kommunedirektøren at:
«den økonomiske stillingen ikke er tilfredsstillende, da to av tre vedtatte handlingsregler ikke er innfridd i 2023, men at den økonomiske handleevnen er ivaretatt når man ser de siste årene under ett. Det er imidlertid nødvendig å ta grep for å unngå at handleevnen svekkes framover, og det er derfor igangsatt et omfattende omstillingsarbeid for å tilpasse driften til gjeldende økonomiske rammer. Gjeldsnivået har økt de siste årene og er i dag relativt høyt. Dette skaper bekymring med tanke på det framtidige handlingsrommet. Fra og med 2024 må

det betales avdrag på gjelden knyttet til Støren Sør, noe som sammen med det relativt høye rentenivået bidrar til at finansutgiftene vil legge beslag på en større andel av inntektene framover.»

På den ene siden har altså kommunens økonomiske situasjon forverret seg (siden langsiktig drifts- og investeringsanalysen ble lagt fram høsten 2023). På den andre siden er utfordringene uendret både når det gjelder behovet for rehabilitering/modernisering av kommunens bygg og når det gjelder de behov som må imøtekommes på grunn av den demografiske utviklingen.

Ser vi et 10 års perspektiv, vil handlingsrommet i økonomien blir utfordret ytterligere, https://pub.framsikt.net/2024/midtre-gauldal/bm-2024-utfordringsdokument_2024-2027#/generic/summary/de0d332b-80fe-41d7-9597-7a4ba125c56d-cn

- Prognosene neste 10 år tilsier en betydelig økning i demografiutgifter dersom vi tilbyr tjenester på samme måte og på samme nivå som i dag, anslått til ca. 23 mill. kr. Det er usikkert om disse utgiftene vil bli kompensert gjennom økte statlige overføringer eller høyere skatteinngang.
- Veksten i antallet eldre vil være vesentlig større enn reduksjonen i antallet yngre, noe som er forklaringen på at demografiutgiftene forventes å øke så mye. Det betyr at behovet innen eldreomsorg vil øke betraktelig, mens behovene innenfor oppvekst vil reduseres.
- Satt på spissen betyr det at kommunen ikke kan tilby tjenestene på samme måte som i dag. Dersom vi skulle håndtert ca. 23 mill kr i økte utgifter, og hoveddelen av dette innenfor helse og mestring, ville vi måtte gjøre dramatiske kutt i andre sektorer.

Endringer i demografi og aldersbæreevne, utdypes under.

Denne situasjonen utgjør et skikkelig dilemma; kommunens langsiktige investeringsnivå bør økes de neste 10–20 årene samtidig som det økonomiske handlingsrommet blir stadig trangere. Behovet er knyttet til ombygging og tilpassing til dagens og framtidens drift, verdibevaring og vedlikehold, udekket kapasitetsbehov per i dag, og behovet for økt kapasitet knyttet til endringene i befolkningssammensetningen.

Det er kommunedirektørens vurdering at investeringer tvinger seg fram, men for å unngå at finansieringen, både i form av egenkapital og årlige rente- og avdragskostnader, båndlegger en for stor del av kommunens årlige inntekter, må det gjøres svært strenge prioriteringer.

b) Demografi

Endringer i befolkningssammensetningen har allerede skapt og vi fortsatt skape behov for økt tjenestekapasitet. Økningen i antall eldre gjør det svært sannsynlig at flere vil ha behov for tjenester, og det vil være snakk om tjenester kommunen ikke kan la være å gi, som er lovpålagte. Dette tvinger fram at det også må gjøres bygningsmessige tilpasninger.

Befolkningsutvikling 2022 - 2032

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
0 - åringer	72	60	58	56	56	57	58	58	58	60	60
Barnehage (1-5 år)	339	332	316	320	315	304	293	292	296	299	300
Grunnskole (6-15 år)	688	710	713	691	684	696	690	671	659	655	646
Videregående (16-19 år)	257	237	249	263	262	263	269	278	279	281	274
Voksne (20-66 år)	3 587	3 580	3 542	3 509	3 499	3 460	3 438	3 430	3 423	3 409	3 404
Eldre (67-79 år)	825	811	819	818	810	818	842	850	856	863	874
Eldre (80-89 år)	275	287	298	312	341	361	378	394	407	417	427
Eldre (90 år og eldre)	77	81	80	82	70	75	71	73	76	78	85
Total	6 120	6 098	6 075	6 051	6 037	6 034	6 039	6 046	6 054	6 062	6 070

SSBs middelalternativ viser nå en befolkningsnedgang fra 6 120 personer i 2022 (1.januar) til 6 070 personer i 2032 for Midtre Gauldal kommune. Dette tilsvarer en reduksjon på 0,8 % og er et relativt forsiktig anslag i forhold til tidligere prognoser, der man fram mot 2030 har forventet en svak befolkningsvekst. Det kan også nevnes at utgangspunktet for prognosene, 1. januar 2022, er noe høyere enn realiteten i dag.

Tabellen under viser endringen i befolknings sammensetning i Midtre Gauldal fra 2022 til 2042, basert på framskrivninger fra Statistisk sentralbyrå (prognosene er fra 2022):

Aldersgruppe	Endring i antall	Prosentvis endring
0-19 år	-93	-6,9%
20-66 år	-320	-8,9%
> 67 år	+441	+37,5%
Totalt	+28	+0,5%

Isolert sett tilsier dette at behovene innen helse øker, mens behovene innen oppvekst reduseres.

Aldersbæreevne

Antall innbyggere over 67 år vil øke med 37,5 % (441 personer) i perioden fram mot 2042, dersom vi legger SSBs hovedalternativ for befolkningsprognose til grunn. Det blir færre yrkesaktive per pensjonist i perioden. Regjeringen definerer aldersbæreevne som antall personer i yrkesaktiv alder (16-66 år) per antall eldre (67 år og eldre). I 2000 var koeffisienten for aldersbæreevne i Norge på 4,7, i 2030 vil den bli redusert til 3,5 og til 2,9 i 2050. For rurale kommuner som Midtre Gauldal vil den imidlertid være lavere, og i Midtre Gauldal tilsier framskrivningene at tallet vil være på 2,7 i 2032 og 2,1 i 2042.

Denne utviklingen vil økt konkurranse om arbeidskraften, og mange kommuner opplever det allerede. For noen sentrale yrkesgrupper er det allerede i dag krevende å skaffe kvalifisert arbeidskraft. Mangelen på arbeidskraft tvinger fram endringer i måten kommunene kan yte tjenester, som igjen skaper behov for bygningsmessige endringer. Byggenes standard og det fysiske arbeidsmiljøet har også betydning for attraktiviteten vår når det er konkurranse om arbeidskraften.

c) Bygg og byggetekniske forhold

I kapittel 4 vil det bli redegjort nærmere for tilstanden for hvert av «rødlistebyggene». Det er vist i tabellen tidligere i notatet hva som er hovedårsaken til at disse er «rødlistet». Det er en oppsummering av tilstanden for hvert av byggene som vil bli gitt, ikke en detaljert beskrivelse av avvik og utfordringer. For ytterligere informasjon om teknisk tilstand, funksjon og dagens bruk henvises til langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043, tekniske tilstandsrapporter og vedlikeholdsplaner.

4. «Rødlistebyggene»- tilstand og muligheter

4.1 Rådhuset

Enhet for Eiendom og kommunalteknikk gjennomførte sammen med konsulentfirmaet Sweco en grundig tilstandskartlegging i 2022. Store tekniske avvik ble avdekket og kostnadsberegnet. For å kvalitetssikre resultatet av denne kartleggingen ble det i 2023 gjennomført en ny kartlegging av tilstand og beregning av kostnader, samt også foretatt en utredning av framtidige muligheter/løsninger for huset. Denne andre runden ble foretatt av konsultentselskapet AFRY.

Den grundige og gode dokumentasjonen vi nå har, viser at restlevetiden for rådhuset er kun 5-10 år. Ut fra dette er det lagt frem tre ulike alternative framtidsløsninger. Som en forutsetning for alternativene ligger at uten omfattende renovering vil rådhuset være krevende å benytte fra 2030, noe som betyr at alt av dagens aktivitet i huset i så fall må ha annet husvære.

De tre alternativene er:

Alternativ 0 – Ingen omfattende tiltak – fortsette som i dag

Dersom rådhuset driftes uten tekniske oppgraderinger og forbedret arbeidsmiljø, vil kostnadene øke frem til at huset ikke kan benyttes lenger, estimert til 2030. Når huset, av ulike årsaker, plutselig må stenges/ikke kan brukes lenger, vil man ikke være forberedt, og det må finnes ad hoc-løsninger for de ansatte som har sin arbeidsplass der.

Ut fra det vi vet om tilstanden i dag, er det beregnet en årlig kostnad fram til 2030 på 3.9 MNOK årlig. Dette inkluderer strakstiltak det er behov for og ellers driftskostnader. Gjøres det ikke forberedelser, kan situasjonen oppstå i 2030 at vi må over på brakkeløsninger. En slik tilnærming vurderes ut fra en byggefaglig tilnærming til ikke å være en bærekraftig løsning. Dette fordi det vil være tilfeldigheter som avgjør hvor lenge bygget kan være i bruk/vil vare, samt hvor store kostnadene blir fram til stenging.

Alternativ 1 – full renovering av hele bygget

En slik prosess vil ta ca. tre år avhengig av graden av renovering/på hvilken måte renoveringen gjennomføres. Prisen er omtrent den samme som for nybygg, men skal kommunen fremstå bærekraftig og ansvarsbevisst bør en gjenbruke så mye av betongkonstruksjonen som mulig. Dersom investeringsbeslutning foreligger i 2025, vil et fullt renovert rådhus stå ferdig i 2028. Start på byggearbeider vil være i 2026 og det vil være behov for to år med brakker for administrasjonen.

Kostnad for Alternativ 1 er estimert til 200 MNOK og en anser derfor ikke dette som et bærekraftig alternativ sett i lys av de andre utfordringene kommunens står overfor.

Alternativ 2 – tre steg på vei mot redusert areal, salg, utleie og «nytt» rådhus

Dagens bruk av rådhuset innebærer ikke en effektiv utnyttelse av arealene, vi har 4.150 m² til ca. 100 ansatte. Arealene kan utnyttes langt bedre, og sammen med andre tiltak kan teoretisk effektiv arealbruk innebære at kontorarealene til administrasjonen reduseres fra fire etasjer til 1,5. Dette frigjør arealer som kan nyttes til andre formål, for eksempel næringsaktiviteter og/eller boliger.

På grunn av alvorlighetsgraden på de tekniske utfordringene, samt de omfattende arbeidsmiljøutfordringene, er det en byggfaglig anbefaling å raskt

- gjennomføre **steg 1** som medfører at fjerde etasjen ikke lenger benyttes til permanente kontorplasser, men kun møterom. Mindre endringer gjennomføres for å tilpasse møterom, men en minimaliserer ombygginger.
- **Steg to** er når fullstendig renovering gjennomføres, og administrasjonen flytter ut midlertidig frem til «nytt» rådhus er ferdig.
- **Steg tre** er når «nytt» rådhus er i drift etter nytt konsept.

Alternativ 2 er stipulert til ca. 160MNOK, og selv med en stor reduksjon ift. Alt.1, så er det kommunedirektørens vurdering at dette ikke vil være økonomisk forsvarlig innenfor den korte tidshorisonen.

Alternativ 3 – reduksjon av antall ansatte med kontorplass i huset og stenging av deler av bygget

Som pekt på er restlevetiden for rådhuset anslått til å være kun 5-10 år. Framover vil det derfor være økt risiko for utfordringer i de tekniske anleggene, i tillegg til en sannsynlig utvikling med flere avvik i forhold til arbeidsmiljø/HMS. Taket har også en tilstand som fører til at framover er det økt mulighet for lekkasjer. Bygget er meget energikrevende og det forbrukes hele 280kWh/m², noe som er ekstremt - særlig sett opp mot med de store arealene som benyttes.

Skal en redusere risiko for tekniske sammenbrudd og store energikostnader, må arealene som brukes reduseres. Dette kan gjøres ved å flytte personell ut og samtidig stenge deler av bygget. De dårligste etasjene når det gjelder arbeidsmiljø/HMS er første og fjerde etasje. En mulig strategi da er at fjerde etasjen ikke bør benyttes som kontorer, men heller til aktiviteter av kortere varighet som møter ol. Sørilige fløy i andre etasje, samt hele tredje etasje har tilfredsstillende ventilasjon, men er like dårlig isolert og sol skjermet som øvrige etasjer.

Dersom deler av rådhuset skal stenges, forutsetter det en klar strategi og en dato for hvor lenge dette skal pågå, da bygg som ikke brukes vil få en raskere nedbryting av innvendige overflater.

En antar at denne strategien kan gjennomføres uten stort ressurspådrag, men vi vil være avhengig av at andre lokaler er klare for å kunne ha kontorplasser til de ansatte som må flytte ut. Dette er ikke en permanent løsning, men det utsetter store investeringer i påvente av alternativ 1 eller 2.

4.2 Kalvtrøa – omsorgsboliger til mennesker med utviklingshemming

Det 26 år gamle bygget har forholdsvis store tekniske mangler. Det oppstår stadig setningsskader som følge av ikke god nok kvalitet på den støpte platen. Videre er de slik at Kalvtrøa opprinnelig ikke ble

bygget og innredet med tanke på stedlig døgnbemanning, og er dermed ikke tilpasset brukere med funksjonshemming. Bygget er derfor lite funksjonelt med tanke på dagens bruk.

Det vises til sak 14/2024 (07.03.24) og sak 43/2024 for kommunestyret (30.5.24).

Formannskapetets innstilling i saken fra møte 23.05.24:

1. Det iverksettes bygging av 8 omsorgsboliger på Soknes 5-7. Framdriften baseres på oppstart bygging våren 2024 og overlevering av bygg høsten 2025.
2. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå nødvendige forpliktelser og avtaler, med en klar forutsetning om
 - a. at målpris 2 ikke avviker fra målpris 1 og at de økonomiske rammene ikke økes også hensyntatt ny plan for framdrift med forskyvninger fra våren 2025 til høsten 2025
 - b. det jobbes videre med muligheter for fortsatt effektivisering og innsparinger både på bygg/investering og på driftssiden/bemanning. Saltak gjeninnføres dersom dette kan skje med minst mulig økonomisk konsekvens.
3. Kommunedirektøren innarbeider finansiering av bygg og effektivisering i drift, i handlingsprogram 2025 med økonomiplan 2025-2028.
4. Kommunedirektøren får fullmakt til å velge en eier- og driftsform for prosjektet som best samsvarer med antall solgte leiligheter i løpet av det første året. Punkt 5 skal ivaretas.
5. Brukermedvirkning og involvering fra brukere og ansatte, skal ivaretas også videre i prosjektet. Det forutsettes at brukerne har fleksibilitet i forhold til å kunne leie eller eie, og at prisen på leie og eie tar hensyn til økonomiske forutsetninger for brukergruppen.
6. Formannskapet følger prosjektet løpende, og arbeidsutvalget i formannskapet forutsettes å ivareta en styringsgruppefunksjon i løpende arbeid som etableres umiddelbart.
7. Spørsmålet om eventuelt videre byggetrinn for omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne, må ses på og vurderes helhetlig ift. behov og økonomiske rammer i arbeidet med langsiktig drifts- og investeringsanalyse. Dette vil være tema for kommunestyret på strategikonferanse 1 den 30.5.2024.
8. Kommunedirektøren legger fram sak med evaluering av bruk av samspillsentreprise som gjennomføringsmodell, våren 2025. Synspunkter fra næringslivet på ulike modeller for gjennomføring/anbud, skal være en del av dette.

4.3 Snurruhagen 12/14 – 5 leiligheter og 2 hybler

Anskaffet som bolig for 28 år siden. Bygget om flere ganger for å tilpasse til flere beboere med høye krav til funksjonalitet. Generelt dårlig vedlikeholdt og kun kjøkken er renvert i nyere tid. Mange avvik og klager fra betjening på tekniske funksjoner, ventilasjon, manglende garderober og tungvinte løsninger. Beboerne er forholdsvis voksne og bør kunne få bo i ro der så lenge de har behov. Bruken av huset bør fases ut etter hvert som behovet reduseres, samtidig med at det bygges nytt for nye/fremtidige beboere fra 2026.

4.4 Prestegården

Bygget benyttes i dag av kulturskolen og ungdomsklubben. Det er ikke satt av ressurser til verken renhold eller vedlikehold. Bygget er dårlig isolert og ventilert, altså et svært dårlig innemiljø samtidig

som det er svært nedslitt. Ungdomsklubben har selv stått for litt maling og innvendige arbeider, men dører, trapper, gulv og toaletter er som før.

4.5 Størenhallen med svømmehall

Størenhallen er 46 år gammel, og det er ikke gjort vesentlige oppgraderinger bortsett fra i svømmehallen og kontorfløyen. Svømmehallen fremstår fin, men det gjelder kun overflatene i selve badeanlegget. De tekniske anleggene er nedslitt med stadige lekkasjer, og bassengkroppen er sterkt korrodert. Parketten i idrettshallen er slitt, og det er igangsatt en oppfølging for å holde taket tett i 8-10 år til - da hele taket burde vært tekket om.

Restlevetid på Størenhallen er satt til 8-10 år, med tett oppfølging av tak og teknisk anlegg. Dersom ikke Størenhallen totalrenoveres eller rives ila 8-10 år, vil måtte benytte vesentlig større summer til vedlikehold fremover.

4.6 Støren barneskole

Barneskolen ble bygd i 1998 og utvidet i 2006. Generelt har bygget behov for en større oppgradering pga. stort vedlikeholdsetterslep. Videre er realiteten at da bygget ble ført opp ble det valgt mange løsninger som man i dag erfarer at medfører ekstra vedlikeholdsutgifter. Størst utfordring er setningsskader og at bygget ligger for lavt i terrenget. I tillegg er det behov for full renovering av tak og yttervegger, samt flere klasserom og alle garderobes. Bygget fremstår som slitent. Sett fra byggfaglig perspektiv, har bygget 5-10 år igjen med dagens vedlikehold før bruken bør avvikles.

Gammelsaga er gjennom kommunedelplan Støren båndlagt til offentlig formål, og vil være godt egnet dersom det skal bygges ny barneskole (og ev andre offentlige bygg) på Støren.

Agenda Kaupang er nå engasjert til å utrede dagens organisering og kvalitet innenfor oppvekstområdet (skoler og barnehager), og eventuelle framtidige endringer i organisering/struktur bør ses i sammenheng med eventuell bygging av ny barneskole på Støren.

5. Veivalg og prioriteringer

5.1 Hvordan skal vi prioritere?

I den langsiktig drifts- og investeringsanalysen kommer det klart fram at behovet for investeringer er langt større enn det kommuneøkonomien tåler av gjeldsbelastninger i lang tid framover. Dette gjør arbeidet med å komme fram til en «riktig» prioriteringsrekkefølge når det gjelder bruken av investeringsmidler vanskelig, men desto viktigere.

Kommunedirektøren har i dette notatet redegjort for de tre forhold som etter hans vurdering må hensyntas når veivalg skal tas og prioriteringer skal gjøres:

1. Demografiutfordringene; at det må gjøres investeringer som gjør det mulig å imøtekomme behovet for å levere flere og andre tjenester enn i dag på grunn av endret befolknings sammensetning.

2. Det rent bygningsmessige; byggenes byggetekniske standard inklusive HMS, og ikke minst også egnethet/funksjonalitet med tanke på tjenesteproduksjonen.
3. Økonomi; kommunens tåleevne over tid når det gjelder gjeldsbelastning.

Situasjonen som er forsøkt beskrevet tillater ikke at hvert av disse tre forholdene kan vektlegges/hensyntas fullt ut samtidig, løsningen må etter kommunedirektørens vurdering bli å finne den mest hensiktsmessige kompromissløsning. Altså en prioriteringsrekkefølge som så langt det er mulig hensyntar de aller viktigste behovene for hvert av de tre nevnte forhold samtidig.

Demografiutfordringene er beskrevet grundig år for år, både i utfordringsdokumentene og i budsjettokumentene. I tillegg rapporteres endringer i sektordokumenter (for eksempel strategi for helse/mestring, oppvekststrategi mv) og rapportering. I samme dokumenter omtales også økonomien.

Når det gjelder bygg/eiendom, vedtok kommunestyret i **2022 Eiendomsstrategi for Midtre Gauldal kommune 2023-2042, sak 2022/471** (parallelt med at versjon 1.0 av langsiktig drifts- og investeringsanalyse ble lagt fram).

- Målet med eiendomsstrategien er at den skal legges til grunn for arbeidet med å forvalte og videreutvikle kommunens verdier i form av eiendommer, og her det formulert målsettinger og strategier for forvaltningen av de kommunale eiendommene. Og ikke minst redegjøres det for hvilke hensyn og føringer som bør ligge til grunn for den kommunale forvaltningen av eiendommene.
- Overordnede målsettinger:
 1. Midtre Gauldal kommunes eiendomsforvaltning skal sikre en arealeffektiv og bærekraftig bygningsmasse.
 2. Eiendomsforvaltningen skal sikre at bygningsmassen teknisk, funksjonelt og kvalitativt opprettholdes og utvikles på et nivå som sikrer at den tilfredsstillende lover og forskrifter. Det skal gjennomføres verdibevarende vedlikehold. Brukerne skal oppleve at inn klimaet er tilfredsstillende og at bygningene utvikles i takt med endrede funksjonelle behov.

Prioriteringskriterier - oppsummert

- Vi må kunne håndtere «rødlisten», dvs de bygg som vi vet har store tekniske og bruksmessige utfordringer og har kort horisont før rehabilitering/nybygg kreves. Gjør vi ingenting, kan det bli dyrere gjennom ad-hoc tiltak og dårligere for brukerne, enn å finne strategier for hvordan vi skal leve med bygg som har kort restlevetid.
- Vi må ha bygg som gjør det mulig å gi tilfredsstillende lovpålagte tjenester og der vi kan tilpasse oss kapasiteten på tjenester som tilpasses demografiutviklingen.
- Bygg må være egnet til å ivareta ansatte og brukere ihht krav til arbeidsmiljø/inneklima mv.
- Vi må ha en robust økonomi med handlingsrom, både på kort og lang sikt

I tillegg til dette, bør vi ha for øye det som står i kommunens eiendomsstrategi. Nemlig at vi bla gjennom anskaffelser og utbyggingsavtaler kan utnytte samskaping med næringslivet for å oppnå utvikling og innovasjon. Dette for å utnytte offentlige ressurser best mulig. For eksempel kan det bety at kommunen kan bli leietaker der private har ansvaret for å bygge, drifte, finansiere og vedlikeholde store prosjekter. Kommunen er bestiller, og bestemmer kvalitet, omfang og målsetting for prosjektet, til avtalt pris og kan gå inn med egen kapital og verdier, f.eks. eiendom.

Andre behov som påvirker prioritering

I langsiktig drifts- og investeringsanalyse er det beskrevet et behov for ytterlig ti bemannede omsorgsleiligheter senest innen 2030. Dette er begrunnet i økt behov for pleie og omsorgstjenester (økt antall eldre) – sykehjemsplasser og plasser for brukere med demens. Disse ti leilighetene bør samlokaliseres med sykehjemmet for å kunne utnytte tilgjengelig kompetanse mest mulig effektivt. Sambruk av personell vil være svært vanskelig dersom annen lokasjon velges. Den eneste mulige lokaliseringen blir derfor underetasjen på sykehjemmet. Det vil være langt rimeligere å skaffe nye lokaler til de tjenestene som har tilhold der i dag, enn å etablere ti nye leiligheter med egen bemanning ett annet sted i kommunen.

For at disse ti leilighetene skal stå ferdig i 2030, må dagens brukere av underetasjen på sykehjemmet flytte ut i 2028.

5.2 Veivalg/prioriteringer

Noen av de utfordringer som kommunen nå står overfor kan ikke prioriteres bort, men vi må finne løsninger som balanserer behov mot økonomi:

- a) Behov for 10 nye bemannede omsorgsleiligheter senest 2030
- b) Teknisk tilstand, AML/HMS avvik på Snurruhagen og Kalvtrøa
- c) Teknisk tilstand, AML/HMS avvik på Rådhuset
- d) Høy sannsynlighet for at Prestegården må stenges
- e) Utslitt og uegnet barneskole på Støren

Dersom en isolert legger barnas beste til grunn, så burde barneskole/idrettshall/svømmehall trumfe alt annet og komme først. Trekker en inn økonomien med en utsettelse av 10 nye omsorgsleiligheter, samt risikoen med at rådhuset vil måtte stenges, så vil dette komme først.

5.3 Forslag til veivalg som grunnlag for politisk diskusjon

Under skisserer kommunedirektøren noen forslag til veivalg for å kunne løse viktige brukerbehov for bygg, innenfor en ramme der vi ser på helhet og økonomi. Det er viktig å merke seg at det er nødvendig med videre kvalitetssikring og prosesser før endelige beslutninger kan tas.

Følgende **veivalg** foreslås fra kommunedirektøren, som grunnlag for politisk diskusjon:

- I. Utfra kjente og dokumenterte demografiske behov og analyser i Strategisk helse- og omsorgsplan for Midtre Gauldal, **må kapasiteten på helse/omsorg utvides**. Vi renoverer underetasjen ved sykehjemmet og etablerer ti nye omsorgsleiligheter. Disse bør tas over primo 2030. Vi søker tilskudd fra Husbanken og ENOVA. Overtakelse av leiligheter primo 2030.

- II. For å få til dette, så
 - a. Må en del av tjenestene som i dag er i underetasjen på sykehjemmet, flyttes (lege, tannlege mv) for at lokalene kan rehabiliteres og tas i bruk til nytt formål. Dette løses ved å **inngå langsiktig leie av 1.500-2000 m² fra kontorbygg på Korsen**. Løwi har startet en reguleringsprosess med sikte på et bygg til matbutikk/kjøpesenter/kontorer mv.

I Korsen er det også mulighet for at vi samtidig flytter inn besøksintensive tjenester fra første etasje i rådhuset, og dermed få et samlet miljø for helse og familietjenester på et konsentrert geografisk område Korsen/rådhuset/sykehjemmet. Dette muliggjør fleksibel bruk av kompetanse, alle helsetjenester på ett sted med lett tilgjengelig for brukerne.
 - b. Forutsettes selvfølgelig forhandlinger om en utbyggings-/leieavtale med privat aktør, akseptable priser og der arealene må senest stilles til disposisjon primo 2028. Vi må flytte ut de tjenestene som i dag har tilhold i underetasjen på sykehjemmet primo 2028. Flytte besøksintensive tjenester fra Rådhuset og inn på Korsen i 2028.

- III. **Rådhuset:** bygget har store mangler ift. energibruk og tekniske anlegg. Vi har solid dokumentasjon for at resttiden på bygget kun er 5-10 år. Det foreslås løst ved at deler av ansatte flyttes og at noen deler stenges ned. Det finnes flere løsninger for dette.

Ingen konklusjoner er trukket. Prinsippet er å bruke kontorer i andre og tredje etasje der

Forutsetninger for arbeidet videre:

1. Basert på kommunestyrets signaler, vil veivalgene ovenfor bli kvalitetssikres ift. byggfaglige og økonomiske perspektiver. Deretter blir veivalgene inkl tidslinjer og konsekvenser, innarbeidet i HP/økonomiplan 2025-2028.
2. Kommunedirektøren starter medvirkningsprosesser med ansatte basert på kommunestyrets veivalg.
3. Det må innledes en prosess med utbyggingsavtale med privat aktør bak nybygg på Korsen. Videre undersøkes mulige alternative lokaler på Støren for å realisere punkt I-III over. For å vurdere helheten ift å fortsette i gamle lokaler vs nye, må vi se på leiepriser, byggrelaterte driftskostnader, om nybygg/nye lokaler gir effekter på bemanning/organisering, konsekvenser for samhandling mellom tjenester mv.

4. Det er flere bygg som har store behov bl.a. Størenhallen og Støren barneskole. Det må jobbes videre med løsninger for dette. På oppvekstsiden bør videre arbeid med byggende der avvente utfallet av Agenda Kaupang utredningen.
5. Basert på kommunestyrets veivalg og vedtak/bevilgninger, oppgraderer kommunedirektøren sine planer og interne arbeidsverktøy som for hvert bygg sier noe om oppgradering, verdibevarende vedlikehold og minimumsvedlikehold.

Viktige prinsipper som bør følges videre:

- a) økt grad av egenfinansiering av investeringene,
- b) investeringer bør gi reduksjon i driftsutgiftene,
- c) Investeringene må bidra til bruk av mindre areal og til å effektivisere tjenesteproduksjonen,
- d) det jobbes videre med offentlig/privat samarbeid (OPS).

6. Veien videre inkl for øvrige bygg på Rødlista

For Kalvtrøa og Snurruhagen arbeides det med delvis selvfinansierende prosjekter i samarbeid med Husbanken og eksterne boligutviklere. Begge byggene er foreldet og har svært begrenset levetid. En kan derfor ikke se bort fra at nye bygg må stilles til disposisjon innen kort tid uavhengig av de øvrige byggene på rødlista.

Proessen med ny skole, og eventuelt idrettshall/svømmehall, bør egentlig startes nå da det må utredes hvilken eierform som vil være hensiktsmessig og hvor stor kapasitet anlegget skal ha. Samtidig er det hensiktsmessig å avvente Agenda Kaupangs utredning av organisering av kommunens oppvekstsektor før et slikt arbeid påstartes.

Det understrekes likevel at det haster med å ta stilling til når ny barneskole skal realiseres. Den gamle skolen har en anslått levetid på rundt 8 år med dagens vedlikehold. Skal en forlenge tiden ut over 8 år må en øke vedlikeholdet og gjennomføre oppgraderinger og verdibevarende vedlikehold.

Det er mulig å samlokalisere funksjonene i Prestegården med ny skole, men sannsynligvis så vil Prestegården måtte stenges ned lenge før ny skole realiseres. En midlertidig løsning for disse funksjonene må derfor finnes.