



MIDTRE
GAULDAL



KOMMUNE

Forts av
Strategikonferanse I for
kommunestyret den 30.5

Veivalg og prioriteringer
knyttet til langsiktig drifts-
og investeringsanalyse

20.06.2024



Møteinncalling

Utvalg: Kommunestyret
Møtested: Midtre Gauldal rådhus -
Dato: 30.05.2024
Klokkeslett: 08:30 -16:00

Eventuelt forfall må meldes snarest ved bruk av Kaukus system for varainncalling.

Vararepresentantene møter etter nærmere beskjed.

Kommunestyremøtet starter kl. 08.30. Pga oppsatt program kan det bli aktuelt å be om en forlengelse etter kl. 16.

Lunsj ca 11.30-12.00

Strategikonferanse nr 1 starter kl. 12 og går ut dagen. Pauser etter behov.



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

Versjon 1.0 – 2022

Versjon 2.0 - 2023



Midtre Gauldal kommune

Langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043, versjon 2.0

«Ved å være i forkant, er det mulig å omstille for å sikre en bærekraftig utvikling»

- Stort vedlikeholdsetterslep. For liten innsats til vedlikehold over tid
- Behov for investeringer for å kunne håndtere demografiendringene med tanke på en økt andel eldre.
- Boliger for særskilte grupper og vanskeligstilte.
- Skift i tenkning: Bygg må være effektive ift brukernes behov, men behov ift ansatte/HMS og klima/energi blir stadig viktigere.

- Rådhuset (tekniske anlegg, fasader og tak)
- Størenhallen (tekniske anlegg svømmehall, tak og fasader)
- Støren barneskole (grunnforhold, tak og fasader, generell slitasje)
- Støren barnehage (grunnforhold, tak og fasader, generell slitasje)
- Kalvtrøa (grunnforhold, nedslitt og uegnet)
- Snurruhagen (utdatert, uhensiktsmessig, dårlig bygg)
- Prestegården (nedslitt)

Analysen viser tydelig at kommunens utfordringsbilde med tanke på behov for vedlikehold/investeringer er svært krevende, og økonomisk sett vil det kreve over en milliard kroner i investeringer neste 10 år.

Versjon 1.0 – 2022

Versjon 2.0 - 2023



Midtre Gauldal kommune

Langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043, versjon 2.0

«Ved å være i forkant, er det mulig å omstille for å sikre en bærekraftig utvikling»

I drifts- og investeringsanalysen skisseres fire fokusområder vi må jobbe med for å opprettholde en sunn økonomi i det krevende langsiktige perspektivet som er beskrevet:

1. Egenfinansiering; økt grad av egenfinansiering av investeringene.
2. Ressursbruken i tjenestene; at alle investeringer gir reduksjon i driftsutgiftene.
3. Effektive tjenester i effektive bygg; investeringer i løsninger som krever mindre areal og som bidrar til å effektivisere tjenesteproduksjonen.
4. Offentlig/privat samarbeid (OPS); forpliktende samarbeid mellom offentlige og private aktører for å gjennomføre bestemte prosjekt/oppgaver.

Notat

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.

Til: Kommunestyret, strategikonferanse 1 den 30. mai 2024

Fra: Kommunedirektøren

Dato: 27.05.24

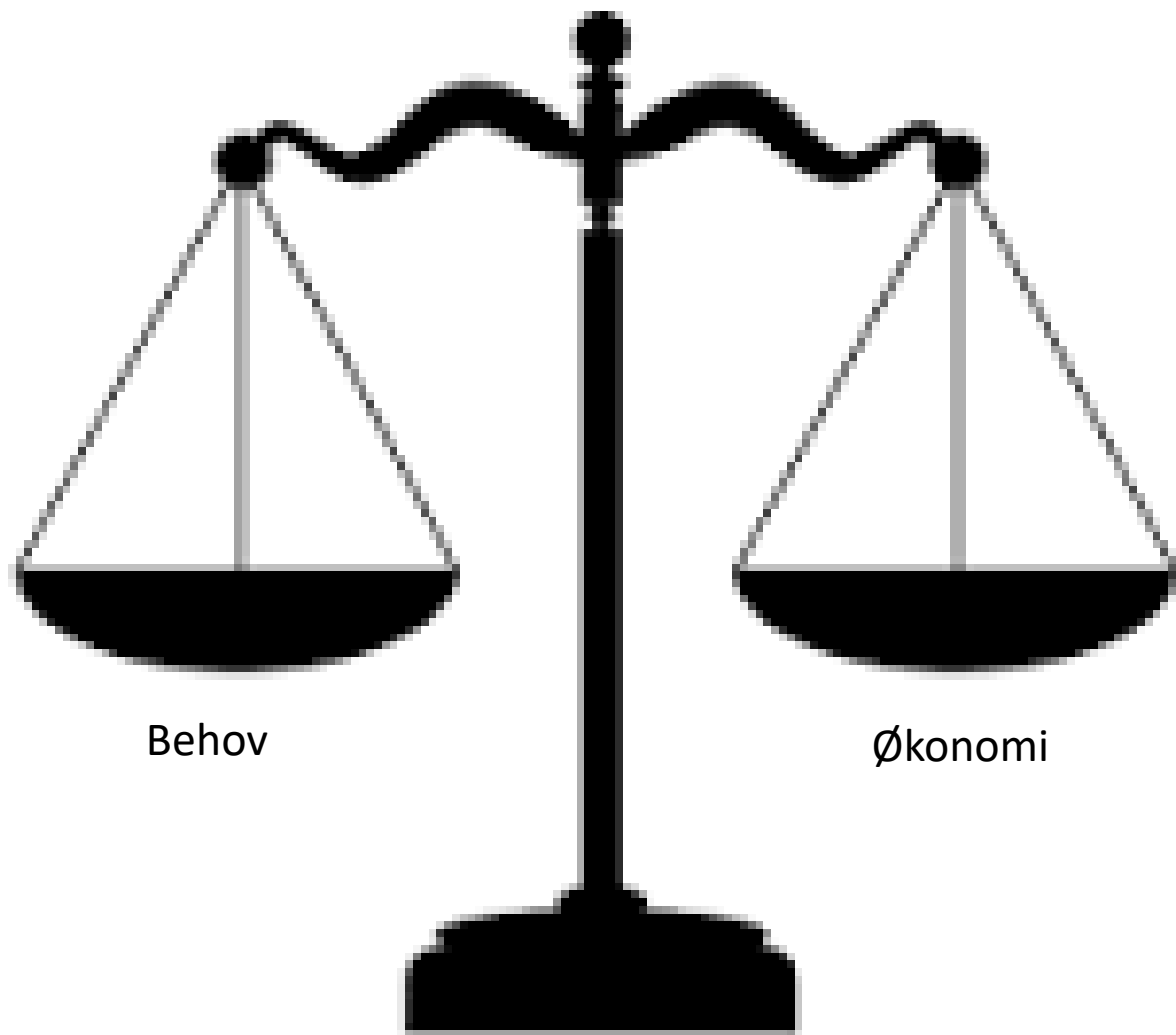
Tema: Kommunedirektørens forslag til veivalg fram mot 2030 for kommunale formålsbygg – basert på [Langsiktig drifts- og investeringsanalyse mot 2043](#)

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

For å komme videre =prioritere

- Økonomi
 - Et krevende år 2023, stram økonomiplan 2024-2027
 - Ser vi et 10 års perspektiv, vil handlingsrommet i økonomien blir utfordret ytterligere
- Endringer i demografi og aldersbæreevne
 - 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.
 - 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.
- **Denne situasjonen utgjør et betydelig dilemma;**
 - kommunens langsiktige investeringsnivå bør økes de neste 10–20 årene samtidig som det økonomiske handlingsrommet blir stadig trangere.
 - Strenge prioriteringer nødvendig for å unngå at finansieringen, både i form av egenkapital og årlige rente- og avdragskostnader, båndlegger en for stor del av kommunens årlige inntekter



Behov

Økonomi



Veivalg - 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.

Veivalg - II

For å få til dette, så

- 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/Bulder har startet en reguleringsprosess med sikte på et bygg til matbutikk/kjøpesenter/kontorer mv.

På Korsen er det også potensial/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.

- 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.

Veivalg - 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 det er best inneklime, samt at fjerde etasje blir møtefløy.



Forutsetninger - videre

1. Basert på kommunestyrets signaler, må veivalgene 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 først sondering så mulig utbyggingsavtale med privat aktør bak nybygg på Korsen (Løwi/Bulder). 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.

Oppgave til diskusjon

- Er dette en tilnærming som dere kan støtte, og som administrasjonen kvalitetssikrer/bearbeider videre til arbeidet med HP/økonomiplan?
- Har dere ev andre signaler dere vil gi?

