

Arealrapport

Hemnes kommunes bygningsareal

November 2023

TITTEL	HEMNES KOMMUNE
OPPDRAKSGIVER	HEMNES KOMMUNE
RAPPORTTYPE	UTKAST - RAPPORT
UTARBEIDET AV	STIAN FOLDAL OG BJØRN FREDRIK KRISTIANSEN
KVALITETSSIKRET AV	BJØRN FREDRIK KRISTIANSEN
PROSJEKTTYPE	UTREDNING
FORSIDE:	HRP

HRP AS
DRONNING EUFEMIAS GATE 16
0191 OSLO

Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING.....	3
2. KOMMUNENS BYGNINGSMASSE.....	4
3. SAMMENLIGNING MED ANDRE	4
3.1 KOSTRA-GRUPPE 6	6
NABOKOMMUNENE	7
4. POTENSIAL FOR BESPARELSER	12
4.1 ØKONOMI - FDV-KOSTNADER	12
4.2 REDUSERT AREALBRUK – REDUSERTE FDV-KOSTNADER	13
4.3 TILSTANDSVURDERING: OPPGRADERINGS- OG VEDLIKEHOLDSBEHOV	13
4.4 STRATEGI FOR REDUSERT AREALBRUK OG ØKONOMISKE BESPARELSER	15

1. INNLEDNING

Hemnes kommune har gitt HRP i oppdrag å bistå med utarbeidelse av en oversikt over kommunens samlede bygningsmasse, unntatt boliger, og å foreta en sammenligning av bygningsmassen med andre relevante kommuner.

Hensikten er å dokumentere omfanget og identifisere mulige gevinster i form av redusert arealbruk for å spare kostnader og redusere klima- og miljøbelastning.

2. KOMMUNENS BYGNINGSMASSE

Funksjon (tjeneste)	Arealer kommunen eier
F130 (administrasjonslokaler)	2311
F221 (barnehagelokaler)	2726
F222 (skolelokaler)	14623
F261 (institusjonslokaler)	10588
F381 (kommunale idrettsbygg)	3716
F386 (kommunale kulturbygg)	3937
F265 Egne boliger	2330
F325 Utleiebygg/kaier	1027
Andre lokaler f.eks verksted, utleid areal++	7259
Sum kommunale bygg	48517
Kontroll sum kommunale bygg	48 517

3. SAMMENLIGNING MED ANDRE

Tabellen nedenfor viser en sammenstilling av bygningsmassen i Hemnes kommune og hvordan bygningsmassen er fordelt på de ulike bygningstypene. Tabellen viser også bygningsmasse pr innbygger og sammenlignet med landsgjennomsnittet.

Bygningstype	Areal kvm BTA	kvm/innb	Nasj. snitt
F130 - Administrasjonslokaler	2311	0,52	0,4
F221 - Barnehagelokaler	2726	0,62	0,3
F222 - Skolelokaler	14623	3,31	2,1
F261 - Institusjonslokaler	10588	2,40	0,9
F381 - Idrettsbygg	3716	0,84	0,4
F386 - Kommunale Kulturbygg	3937	0,89	1,2
	37901	8,57	5,1

Hemnes kommune har samlet 48517 kvm BTA bygningsmasse, tilsvarende 10,97 kvm pr innbygger. Det nasjonale gjennomsnittet er ca. 6,5 kvm.

Hvis vi sammenligner kun formålsbygninger, har Hemnes 8,57 kvm pr innbygger, mens det nasjonale snittet er 5,1 kvm. (SSB 2023)

Det er normalt at kommuner med relativt lavt folketall og stor geografisk utstrekning har mer bygningsmasse pr innbygger enn kommuner med høyere folketall. Vi vil derfor sammenligne med et utvalg av kommuner som har mer relevans enn landsgjennomsnittet.

3.1 KOSTRA-gruppe 6

Hemnes kommune tilhører KOSTRA gruppe 6, sammen med 28 andre kommuner. KOSTRA gruppe 6 omfatter kommuner med 2 000 til 9 999 innbyggere, middels bundne kostnader og høye frie disponible inntekter per innbygger.

Kommune-nummer	Kommune	Innbyggertall 01.01.2022	Innbyggere pr km2 landareal
1133	Hjelmeland	2534	3
1135	Sauda	4525	9
1573	Smøla	2120	8
1576	Aure	3384	5
1578	Fjord	2491	2
1832	Hemnes	4420	3
1837	Meløy	6214	8
1848	Steigen	2591	3
1875	Hamarøy	2708	1
3052	Nore og Uvdal	2455	1
3818	Tinn	5512	3
3824	Tokke	2140	2
3825	Vinje	3755	1
4635	Gulen	2230	4
4638	Høyanger	3965	4
4639	Vik	2560	3
5045	Grong	2287	2
5058	Åfjord	4252	3
5411	Kvæfjord	2789	6
5412	Tjeldsund	4201	5
5416	Bardu	3993	2
5417	Salangen	2087	5
5423	Karlsøy	2179	2
5426	Gáivuotna - Kåfjord - Kaivuono	2012	2
5427	Skjervøy	2804	6
5430	Guovdageaidnu - Kautokeino	2877	0
5441	Deatnu-Tana	2821	1
5443	Båtsfjord	2165	2

Nabokommunene

I tillegg til sammenlignbare kommune i KOSTRA-gruppe 6, er det gjort en sammenligning med nabokommunene.

Kommune-nummer	Kommune	Innbyggertall 01.01.2022	Innbyggere pr km2 landareal
1820	Alstahaug	7333	39
1822	Leirfjord	2257	5
1824	Vefsn	13233	7
1825	Grane	1461	1
1828	Nesna	1698	9
1833	Rana	26092	6

For å avgrense til de mest aktuelle kommunene er det gjort et utvalg av 15 kommuner for nærmere sammenligning. Disse er valgt med bakgrunn i størrelse og innbyggertall. Kommuner i hele landet er tatt med.

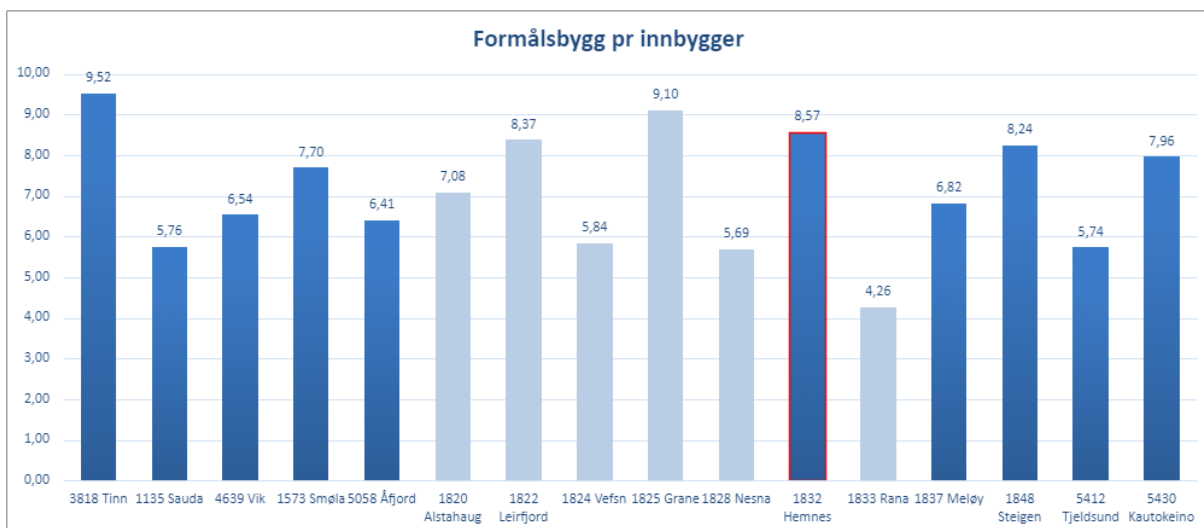
Kommune-nummer	Kommune	Kriterium
1135	Sauda	KOSTRA 6, likt innbyggertall
1573	Smøla	KOSTRA 6, større andel innbyggere pr km2
1820	Alstahaug	Nabokommune, mye større andel innbyggere pr km2
1822	Leirfjord	Nabokommune, noe større andel innbyggere pr km2
1824	Vefsn	Nabokommune, noe større andel innbyggere pr km2
1825	Grane	Nabokommune, lavere andel innbyggere pr km2
1828	Nesna	Nabokommune, noe større andel innbyggere pr km2
1832	Hemnes	
1833	Rana	Nabokommune, noe større andel innbyggere pr km2
1837	Meløy	KOSTRA 6, noe større andel innbyggere pr km2
1848	Steigen	KOSTRA 6, lik andel innbyggere pr km2
3818	Tinn	KOSTRA 6, lik andel innbyggere pr km2
4639	Vik	KOSTRA 6, lik andel innbyggere pr km2
5058	Åfjord	KOSTRA 6, lik andel innbyggere pr km2 og innbyggertall
5412	Tjeldsund	KOSTRA 6, likt innbyggertall
5430	Kautokeino	KOSTRA 6, lavere andel innbyggere pr km2

Kommune	Formålsbygg kvm (BTA)	Eid areal	Andel eid	Leid areal	Andel leid
Sauda	26048	26048	100 %	0	0 %
Smøla	16314	15864	97 %	450	3 %
Alstahaug	51928	50832	98 %	1096	2 %
Leirfjord	18898	18898	100 %	0	0 %
Vefsn	77293	74993	97 %	2300	3 %
Grane	13298	13298	100 %	0	0 %
Nesna	9666	9666	100 %	0	0 %
Hemnes	43961	43961	100 %	0	0 %
Rana	111084	105893	95 %	5191	5 %
Meløy	42380	42380	100 %	0	0 %
Steigen	21347	21347	100 %	0	0 %
Tinn	52462	48157	92 %	4305	8 %
Vik	16737	16737	100 %	0	0 %
Åfjord	27250	27250	100 %	0	0 %
Tjeldsund	24100	24100	100 %	0	0 %
Kautokeino	22906	21128	100 %	0	0 %

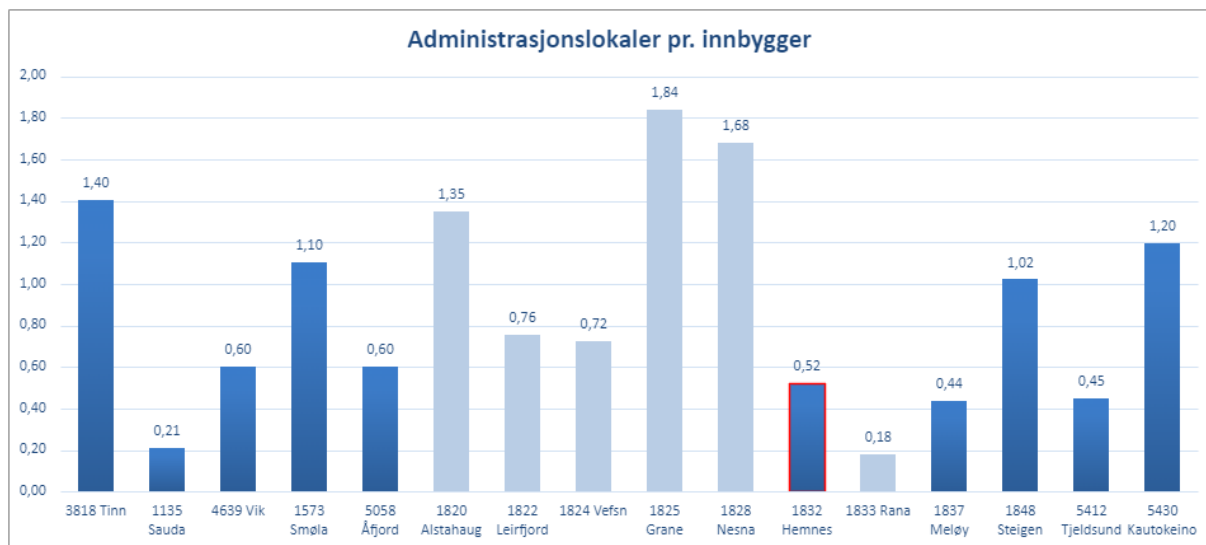
Tabell: Antall kvm. formålsbygg pr. innbygger, sammenligning

Hemnes kommune har mest bygningsmasse pr innbygger i sammenligningsgrunnlaget med 8,57 kvm mot gjennomsnittlig 6,5. Det indikerer et potensial for redusert arealbruk og lavere kostnader, miljø- og klimabelastning.

Differansen på 2,07 kvm pr innbygger utgjør 9149 i kommunen basert på 4420 innbyggere.

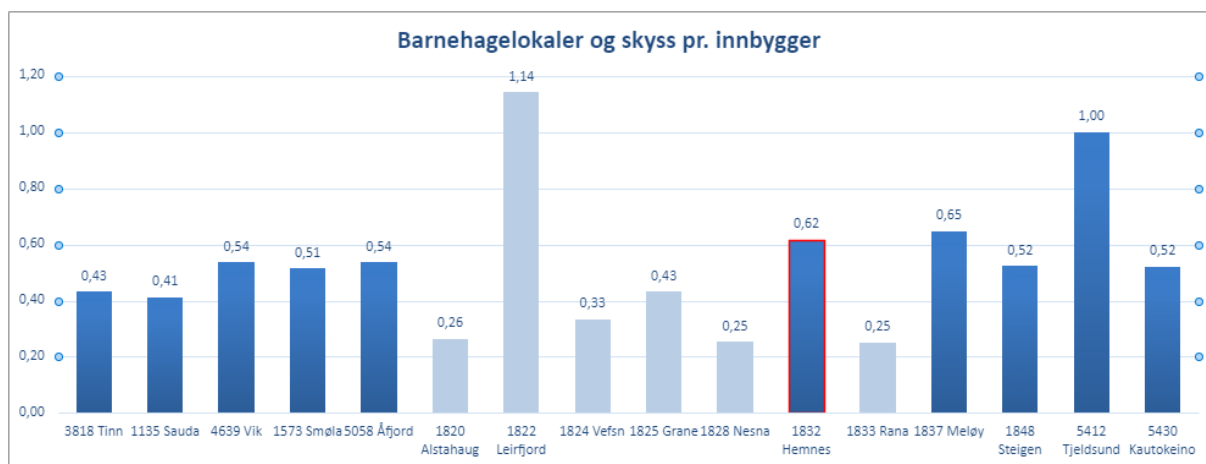


Tabell: Antall kvm. administrasjonslokaler pr. innbygger, sammenligning



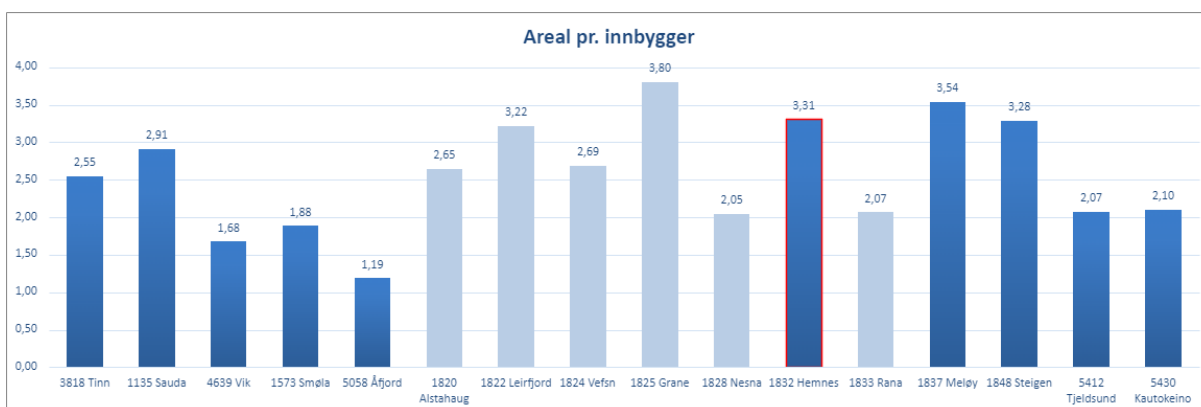
Hemnes kommune har 0,5 kvm adm-bygg pr innbygger mot gjennomsnittlig 0,4.

Tabell: Antall kvm. barnehagelokaler pr. innbygger, sammenligning



Kommunen har 0,62 kvm barnehage areal pr innbygger mot gjennomsnittlig 0,53.

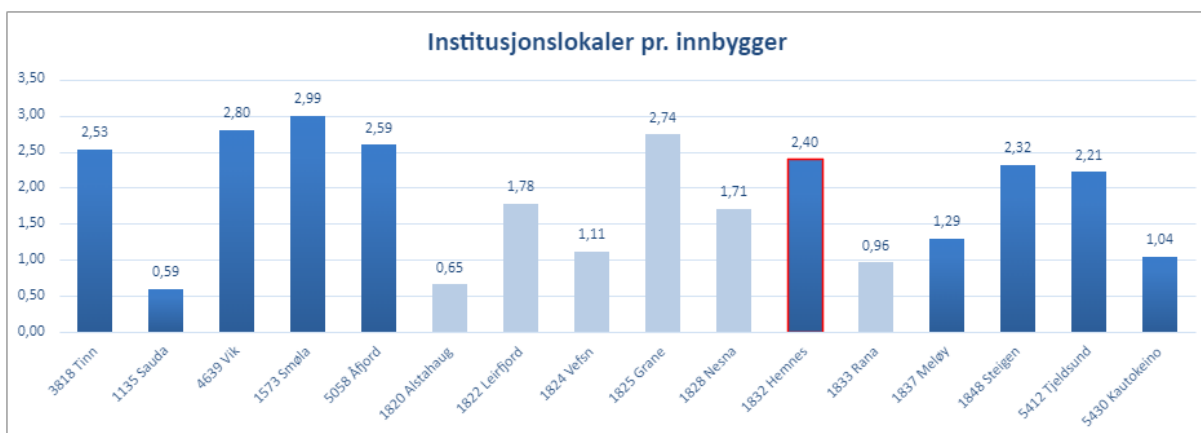
Tabell: Antall kvm. skolelokaler pr. elev, sammenligning



Kommunen har 31,18 kvm pr innbygger mot 23,9 som er gjennomsnittet i sammenligningen.

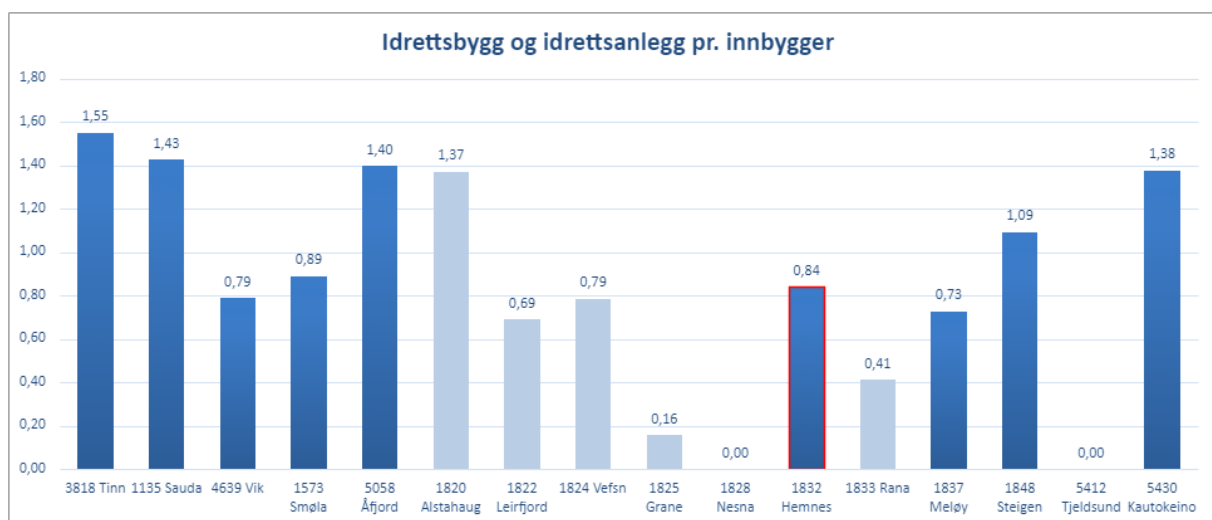
31 kvm pr elev er over dobbelt så mye som arealnormene for skoleutforming. Eldre skolebygninger er mindre arealeffektive enn nyere skoler. Kommuner med stort areal og lavt folketall har ofte en desentral skolestruktur med til dels liten kapasitetsutnyttelse.

Tabell: Antall kvm. institusjonslokaler pr. innbygger, sammenligning



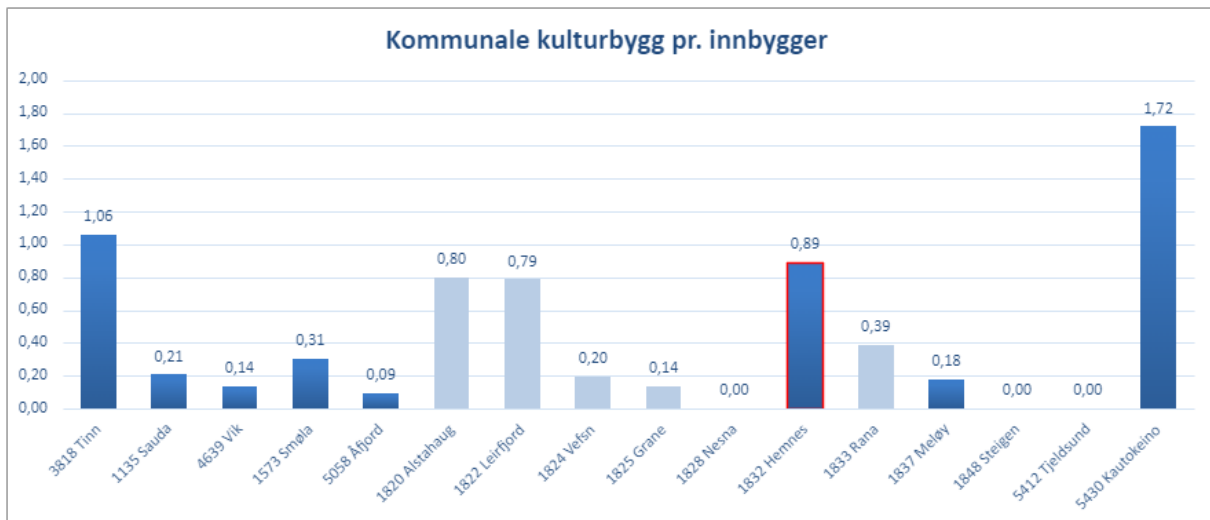
Kommunen har 2,4 kvm pr innbygger mot gjennomsnittlig 1,89. Differansen utgjør 2387 kvadratmeter. Landsgjennomsnittet er ca. 1 kvm pr innbygger, så det er grunn til å se nærmere på hvordan arealet utnyttes og sammenholde det med alderssammensetningen i kommunens befolkning.

Tabell: Antall kvm. idrettsbygg og idrettsanlegg pr. innbygger, sammenligning



Hemnes har 0,84 kvadratmeter idrettslokaler pr innbygger mot gjennomsnittlig 0,85. det er store variasjoner i dette segmentet, som skyldes at noen kommuner har idrettshall mens andre ikke har. Landsgjennomsnittet er ca. 0,4 kvm pr innbygger, men her må vi huske at en flerbrukshall er på over 2000 kvm, og at det vil slå vesentlig ut i en kommune med et lavt innbyggerantall.

Tabell: Antall kvm. kulturbygg pr. innbygger, sammenligning



Hemnes har 0,89 kvadratmeter kulturlokaler pr innbygger mot gjennomsnittlig 0,43. Flere fritidsklubber trekker opp. Landsgjennomsnittet er ca. 0,5 kvm pr innbygger.

4. POTENSIAL FOR BESPARELSER

4.1 Økonomi - FDV-kostnader

KOSTRA-gruppe 6 (KG6) hadde i 2022 gjennomsnittlige FDV-kostnader (Forvaltning, Drift og Vedlikehold) på 1378 kroner pr kvadratmeter, fordelt som i tabellen nedenfor.

Kostnadsart	KG6	Hemnes
Forvaltning	90	90
Energi	189	105
Vedlikehold	92	95
Renhold	237	155
Driftsaktiviteter	770	530
Sum	1378	975

Gjennomsnittet for Hemnes i 2021 og 2022 er ca. 975 kroner pr kvadratmeter. Det er ganske stor variasjon i tallene fra år til år, og porteføljen av bygg er liten, så det er grunn til å påpeke usikkerheten i grunnlaget. Det anbefales å legge 1000 kroner pr år til grunn som et realistisk utgiftsnivå for Hemnes kommune.

Det er særlig det lave nivået på vedlikehold som må understrekes. De faglige anbefalingene for innsats til verdibevarende vedlikehold er ca. 200 kroner pr kvadratmeter pr år. Hemnes kommune og KG6 ligger på halvparten av dette og det vil medføre forfall/forvitring over tid.

Med årlige FDV-kostnader på 1000 kroner pr kvadratmeter har Hemnes kommune 11 millioner kroner mer i årlige kostnader enn om kommunen hadde hatt like mye bygningsmasse pr innbygger som gjennomsnittet i sammenligningsgrunnlaget.

4.2 Redusert arealbruk – reduserte FDV-kostnader

Administrasjonslokaler reduksjon av administrasjonslokaler er erfaringsmessig relativt enkelt å gjennomføre. Noen lokaler kan utnyttes mer effektivt og noen lokaler kan avhendes.

Skolelokaler er et annet område med potensial for mer effektiv bruk. Kommunen har 3482 kvadratmeter mer enn gjennomsnittet i sammenligningsgrunnlaget, og 30 kvm pr elev er mer enn dobbelt så mye som arealet i arealeffektive skoler. Reduksjon av skolelokaler vil som regel innebære endring av skolestruktur. Det er likevel viktig å få frem et estimat på de eiendomsrelaterte kostnadene som følger med en desentral skolestruktur. Med FDV-kostnader på 1000 kr/kvm er det beregnede potensialet 3,5 mill. pr år.

Institusjonslokaler bør også vurderes. Differansen mot sammenligningsgrunnlaget utgjør 2387 kvadratmeter. differansen mot landsgjennomsnittet er mye større, så det er grunn til å se nærmere på hvordan arealet utnyttes og sammenholde det med tjenestebehovet, gitt alderssammensetningen i kommunens befolkning. Med FDV-kostnader på 1000 kr/kvm er det beregnede potensialet 2,4 mill. pr år.

De andre bygningstypene vurderes å ha et begrenset potensial for redusert arealbruk.

4.3 Tilstandsvurdering: Oppgraderings- og vedlikeholdsbehov

I 2021 – 2022 ble det foretatt en vurdering av bygningsmassens tekniske tilstand med en overordnet vurdering av teknisk tilstandsgrad for hver bygning og med estimerte oppgraderingskostnader til et nøkternt vurdert ambisjonsnivå. Vurderingene ble gjort i henhold til NS3424 Tilstandsanalyse av byggverk med en inndeling i fire tilstandsgrader:

Tilstandsgrad TG	Symptoner	Betydning
0	Ingen symptomer	Funksjonell standard ok Teknisk standard ok Innemiljømessig standard ok
1	Svake symptomer	Funksjonell standard med noen svakheter Teknisk standard med svakheter, men ingen utbedringspålegg Innemiljømessige krav med visse svakheter
2	Middels kraftige symptomer	Funksjonell standard med betydelige svakheter Behov for viktige tekniske utbedringer Innemiljømessige krav med vesentlige svakheter
3	Kraftige symptomer	Betydelig manglende funksjonalitet Betydelige tekniske utbedringspålegg Innemiljømessige krav ikke tilfredsstillende

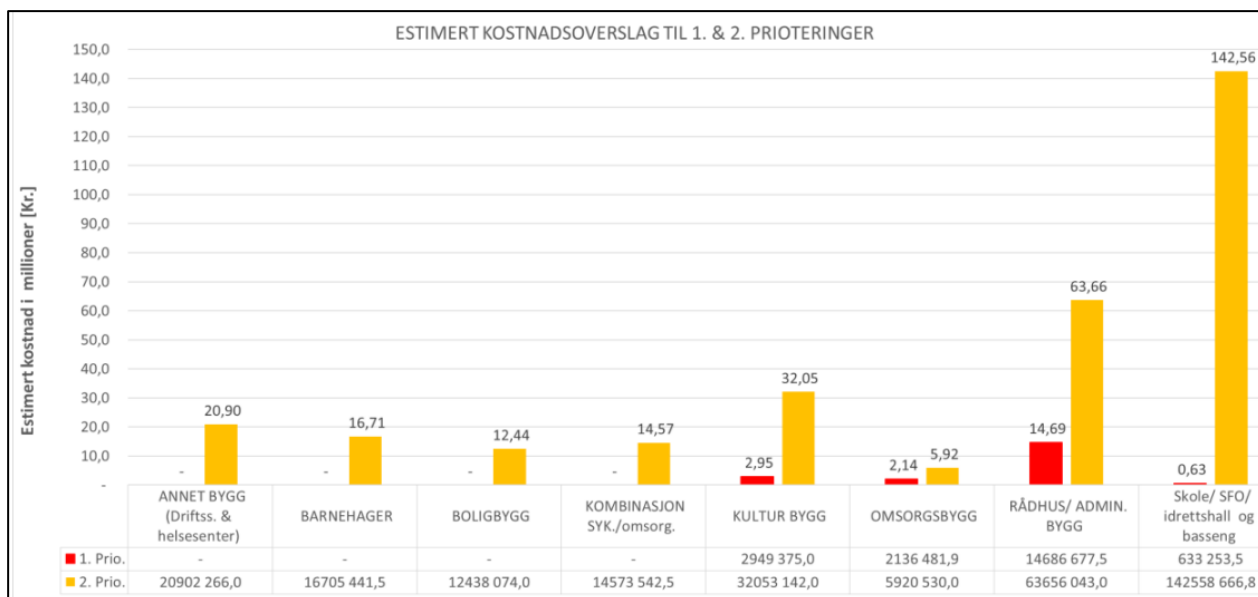
Tilstandskartleggingen konkluderte med at

- 39% av bygningsarealet hadde TG1, og ikke hadde vesentlig behov for oppgradering
- 46% hadde TG2 og hadde behov for små/middels omfattende tiltak (202 mill.)
- 15% hadde TG3 og mer akutte behov for til dels omfattende tiltak (127 mill)

Oppgraderingskostnadene ble estimert til 329 mill. kr., gjennomsnittlig 7 650 kr pr kvm. Byggekostnadsindeksen juli 22 til juli 23 steg 3,5% så tallene gir fortsatt en god indikasjon.

RIF estimerte i State of the Nation 2021 at gjennomsnittet i norske kommuner er et oppgraderingsbehov på ca. 5000 kr pr kvm, så Hemnes kommunes bygningsmasse er i dårligere stand enn gjennomsnittet.

Tabell: Forventet teknisk oppgraderingskostnad fordelt på bygningstyper



Bildet over viser at mye av bygningsmassen er i dårlig stand. Mange av bygningene er gamle, og det er sannsynligvis behov for ombygging/tilpasninger i flere bygninger.

Dette gir muligheter til å gjennomgå hele porteføljen med tanke på å avhende flere bygninger med stort oppgraderingsbehov og dekke behovet med de beste eksisterende bygningene, eventuelt kombinert med noen areal- og ressurseffektive nybygg.

4.4 Strategi for redusert arealbruk og økonomiske besparelser

Oversiktene over bygningsmassens omfang og tekniske tilstand viser at kommunen kan spare mye ved å benytte lokalene mer effektivt og samle aktiviteten i de bygningene som har minst behov for oppgradering.

For å realisere en slik endring, vil kommunen måtte investere i de bygningene som skal prioriteres for fremtidig bruk, både i teknisk oppgradering, og i bedre funksjonalitet.

Hvilke bygninger som skal prioriteres, og hvordan bygninger kan avhendes på en best mulig økonomisk og miljømessig måte, må vurderes nærmere.