

STEIGEN KOMMUNE

STRATEGISK EIENDOMSPLAN

Vedtatt av Steigen kommunestyre 25.02.09





Innholdsfortegnelse

1	FORORD	1
2	VURDERING DAGENS SITUASJON - KRITERIER FOR GOD EIENDOMSFORVALTNING	2
3	HOVEDMÅL OG STRATEGIER	2
4	DELOMRÅDER, STATUS, MÅL OG TILTAK	3
4.1	UNDERSVISNING - STEIGENSKOLEN	3
4.2	BARNEHAGER - STEIGENBARNEHAGEN	5
4.3	HELSEBYGG	8
4.4	ØVRIGE BYGG	11
4.5	KIRKEBYGG OG KIRKEGÅRDER	14
4.6	BOLIGER	17
4.7	INFRASTRUKTUR	21
4.8	GRUNNEIENDOMMER	22



1 Forord

Dette er utkastet til en strategisk eiendomsplan for Steigen kommune som kommunestyret har jobbet frem. I tillegg har administrasjonen ved kommunalsjef, leder av PUD og avdelingsingeniør gått gjennom planen og foretatt nødvendige korrigeringer etter at kommunestyret og prosjektleder la fram sitt forslag. Planen er således gjennomgått i flere runder og dette er den endelige versjonen som legges frem for godkjenning i kommunestyret.

2 Vurdering dagens situasjon - kriterier for god eiendomsforvaltning

Staten har foreslått noen generelle kriterier for god eiendomsforvaltning som kommunene bør vurdere i arbeidet med å forbedre kommunens eiendomsforvaltning.

Kommunestyret er enige om at det er viktigst å tilfredsstille prioriterte brukerbehov. På flere områder er dette ikke tilfelle, selv om det er områder, for eksempel barnehage, der politikerne mente at brukerbehovene stort sett er oppfylt.

Det er viktig å tilstrebe effektiv arealutnyttelse, selv om det i praksis kan være vanskelig å oppnå, noe som blant annet gjelder for undervisningsbygg. Det er viktig at vedlikeholdet er verdibevarende noe det ikke er i Steigen kommune. Kommunen har heller ikke en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen og riktige langsiktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter. Med unntak av Steigens skolen avd. Leinesfjord, er kommunen stort sett à jour i arbeidet med å innfri lover og regler overfor eier og brukere.

3 Hovedmål og strategier

HOVEDMÅL:

Steigen kommune skal tilpasse bygningsmassen til faktisk behov, bevare verdien av eiendommene, frigjøre ressurser til utvikling og innen 2020 skal vedlikeholdsetterslepet være borte.

Hovedmålet skal nås ved hjelp av følgende strategier:

Strategi 1: Sette prioriterte brukerbehov i høysetet

Strategi 2: Organisere en hensiktsmessig og effektiv eiendomsforvaltning.

Strategi 3: Sikre langsiktige økonomiske rammebetingelser tilpasset Eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.



4 Delområder, status, mål og tiltak

Undervisning - Steigenskolen

Status vedlikehold og etterslep i Steigenskolen:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m ²)	Vedlikeholds- etterslep
Avd. Bogøy	Kommune	1954	1 307	1 091 000
Avd. Laskestad	Kommune	1954	1 250	3 940 275
Avd. Leines	Kommune	1954	2 224	1 759 850
Avd. Nordfold	Kommune	1955	1 400	1 273 400
Avd. Leinesfjord ¹	Kommune	1974	4 200	23 100 000
SUM				31 164 525

Det samlede vedlikeholdsetterslepet for skolene i Steigen er beregnet til ca 30 mill. kroner, men tallene for avd. Leinesfjord er usikre. Jfr. Fotnote nedenfor.

Utviklingsbehov:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m ²)	Utviklings- behov
Avd. Bogøy	Kommune	1954	1 307	2 614 000
Avd. Laskestad	Kommune	1954	1 250	2 500 000
Avd. Leines	Kommune	1954	2 224	4 448 000
Avd. Nordfold	Kommune	1955	1 400	2 800 000
Avd. Leinesfjord	Kommune	1974	4 200	
SUM				12 362 000

Det er et betydelig utviklingsbehov på skolebyggene, men dette må sees i sammenheng med en eventuell renovering da byggene er noe nedslitt.

Årskostnader:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m ²)	Årlige FDV- kostnader
Avd. Bogøy	Kommune	1954	1 307	562 010
Avd. Laskestad	Kommune	1954	1 250	537 500
Avd. Leines	Kommune	1954	2 224	1 200 960
Avd. Nordfold	Kommune	1955	1 400	714 000
Avd. Leinesfjord ²	Kommune	1974	4 200	2 268 000
SUM				5 282 470

¹ Det beregnede etterslepet for Steigenskolen avd. Leinesfjord er et grovt anslag. Renoveringsarbeidet er planlagt igangsatt våren 2009 med en samlet økonomisk ramme på inntil 35. mill. kr. Eksklusive diverse ENØK tiltak som omfatter etablering av vannbåren varme. Kommunen har foretatt egne beregninger på dette, og har søkt ENOVA om ENØK-tilskudd som et delprosjekt til renoveringen.

² Beregningen av framtidige FDV kostnader for Steigenskolen avd. Leinesfjord er beheftet med en viss usikkerhet. Når skolen er ferdig renoverert må man forvente lavere kostnader de første årene. De planlagte ENØK – tiltak forventes blant annet å gi lavere driftsutgifter.



Årskostnadene beskriver det som hvert år må settes av til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for å opprettholde en forsvarlig standard og ikke bygge opp etterslep. Kostnadene fordeler seg mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling som følger:

Forvaltning	Drift	Vedlikehold	Utvikling	
52 280	365 960	117 630	26 140	Avd. Bogøy
50 000	350 000	112 500	25 000	Avd. Laskestad
88 960	822 880	244 640	44 480	Avd. Leines
56 000	476 000	154 000	28 000	Avd. Nordfold
168 000	1 554 000	462 000	84 000	Avd. Leinesfjord
415 240	3 568 840	1 090 770	207 620	SUM

Kapasitet og behov:

Bygnavn	Kapasitet	Dagens behov	Over-/underdekning	Fremtidig behov (10 år)	Over-/underdekning
Avd. Bogøy					
Avd. Laskestad	98	90	+8		
Avd. Leines	120	40	+80		
Avd. Nordfold	80	25	+55		
Avd. Leinesfjord	220	192	+28		

Utfordringer:

Det er en utfordring at enkelte skoler har betydelig overkapasitet. I tillegg er funksjonaliteten i undervisningsbyggene lite hensiktsmessig i forhold til de krav undervisningen stiller i dag. Betydelige etterslep gjør at den tekniske kvaliteten på byggene må betegnes som ikke god. Dette gjør det vanskelig å avhende skoler det ikke er behov for. Etterslepet låser den økonomiske handlefriheten.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Med bakgrunn i konklusjonene når det gjelder prioriterte brukerbehov, og det faktum at bygningene et stykke på vei er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere, formulerte kommunestyret de kriteriene som vil gjelde for den framtidige eiendomsforvaltning for undervisningsbygg:

1. Å oppfylle prioriterte brukerbehov

2. Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
3. Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker
4. Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
5. Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål undervisningsbygg:

Kommunens eiendomsforvaltning skal sikre gode lokaler for læring og utvikling av elevene og sikre gode arbeidsforhold for de ansatte.

Kommunen har følgende planer for undervisningsbyggene:

Avhende/Selge³

Bogen skole 2011

Nordfold skole 2012

Leines Skole 2016 – 2018

Renovere

Steigens skolen avd. Leinesfjord i 2009 med ferdigstilling i 2010.

Tiltak

I uprioritert rekkefølge:

1. Renovere Steigens skolen avd. Leinesfjord i 2009 og 2010
2. Avhende skolen i Bogøy i 2011/2012

Barnehager - Steigenbarnehagen

Status vedlikehold og etterslep for Steigenbarnehagen:

³ Etter kommunestyrets økonomiplanbehandling i desember 2008, er avhendingstidspunkt for undervisningsbyggene som kommunestyret fastsatte under utarbeidelse av planen usikkert. I tillegg må det legges til at vedtaket om reåpning av Barnehagen i Bogen (i skolens lokaler), kan forskyve tidsramme for avhending ytterligere.



Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Vedlikeholds- etterslep
Avd. Laskestad	Kommune	1993	284	314 200
Avd. Leinesfjord	Kommune	1995	204	87 000
Avd. Leines	Privat	1995	195	
Avd. Nordfold	Privat		220	
Lødøenhuset	Kommune	1978	140	
SUM				401 200

Det samlede vedlikeholdsetterslepet for de kommunalt eide barnehagene i Steigen er beregnet til ca 400.000 kroner.

Utviklingsbehov:

Barnehagene er relativt nye bygg og er godt tilpasset den virksomheten de er tiltenkt. Det er dermed ikke registrert utviklingsbehov av betydning for disse byggene.

Årskostnader:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Årlige FDV- kostnader
Avd. Laskestad	Kommune	1993	284	136 604
Avd. Leinesfjord	Kommune	1995	204	98 124
Avd. Leines	Privat	1995	195	
Avd. Nordfold	Privat		220	
Lødøenhuset	Kommune	1978	140	63 140
SUM				297 868

Årskostnadene er et anslag over ressursene som hvert år må settes av til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for å opprettholde en forsvarlig standard og ikke bygge opp etterslep. Kostnadene fordeler seg mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling som følger:

Forvaltning	Drift	Vedlikehold	Utvikling	
17 892	81 792	31 240	5 680	Avd. Laskestad
12 852	58 752	22 440	4 080	Avd. Leinesfjord
				Avd. Leines
				Avd. Nordfold
8 820	36 120	15 400	2 800	Lødøenhuset
39 564	176 664	69 080	12 560	SUM

Kapasitet og behov:



Byggnavn	Kapasitet	Dagens behov	Over-/undekning	Fremtidig behov (10 år)	Over-/underdekning
Avd. Laskestad	36	36		44	-8
Avd. Leinesfjord	36	36		44	-8
Avd. Leines	28	28		18	+10
Avd. Nordfold	27	27		21	+6
Løddøenhuset	8	8			

Løddøenhuset utfases som underavdeling til Steigenbarnehagen avd. Leinesfjord vår/sommer 2009. Det har sammenheng med utvidelse i Nordfold og gjenåpning i Bogen som vil dekke dagens samlede behov. Kapasitet og behov vil endre seg noe når disse avdelingene åpner, uten at det er foretatt eksakte beregninger på dette.

Utfordringer

Barnehagene drives i nye bygg med relativt god standard. Vedlikeholdsetterlepet er moderat, og den største vedlikeholdsutfordringen ligger hos barnehagen på Laskestad. Det er en utfordring å ha god barnehagekapasitet og gjerne overdekning fordi barnehageplass er et viktig element i arbeidet med å trekke innbyggere til Steigen. En framtidig utfordring vil være å se barnehage og skole i sammenheng og lokalisere aktivitetene i oppvekstsentra.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Kommunestyret mente at bygningene tilfredstilte prioriterte brukerbehov på en god måte. Det er effektiv arealutnyttelse og kommunen er stort sett er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere.

Kommunens framtidige eiendomsforvaltning for barnehagene må legge vekt på følgende kriterier:

- 1 Å oppfylle prioriterte brukerbehov
- 2 Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
- 3 Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker
- 4 Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål barnehage

Arealer for full barnehagedekning med dagens struktur, tilpasset barnas behov.

Kommunen har følgende planer for barnehagebyggene:



Renovering/vedlikehold

Reåpning av barnehagen i Bogen, lokalisert til skolen, jfr. kommunestyrevedtak
Steigenbarnehagen avd. Laskestad 2012

Utvidelser

Nordfold barnehage 2009

Leinesfjord barnehage, mulig ny avdeling 2011

Tiltak

I uprioritert rekkefølge:

1. Innredning underetasjen i Nordfold 2009.
2. Forberedelser til gjenåpning i Bogen 2009
3. Vedlikeholdsarbeid avd. Laskestad i 2012

Helsebygg

Status vedlikehold og etterslep:



Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Vedlikeholdssetterslep
Steigentunet	Kommune	2001	6 000	1 158 000
Toppen	Kommune	1983	850	390 450
Nygårdsheimen	Stiftelse	1983	460	
Mølnmoa	Kommune	2005	560	33 000
SUM				1 581 450

Det samlede vedlikeholdsetterslepet for bygg innen helse/eldreomsorg i Steigen er beregnet til ca 1,6 mill kroner.



Bilde 1: Steigentunet



Bilde 2: Taklekkasje Steigentunet

Utviklingsbehov:

Byggene innen helse og eldreomsorg er også relativt nye og synes å være godt tilpasset den virksomheten som skal drives. Det er således ikke utviklingsbehov av betydning.

Årskostnader:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Årlige FDV-kostnader
Steigentunet	Kommune	2001	6 000	3 780 000
Toppen	Kommune	1983	850	510 000
Nygårdsheimen	Stiftelse	1983	460	
Mølnmoa	Kommune	2005	560	336 000
SUM				4 626 000

Kostnadene fordeler seg mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling som følger:



Forvaltning	Drift	Vedlikehold	Utvikling	
240 000	2 640 000	780 000	120 000	Steigentunet
34 000	331 500	119 000	25 500	Toppen
				Nygårdsheimen
22 400	218 400	78 400	16 800	Mølnmoa
296 400	3 189 900	977 400	162 300	SUM

Kapasitet og behov:

De tilgjengelige arealer dekker dagens kapasitetsbehov innen helse og omsorg. Ut fra de vurderinger som er gjort, vil det ikke være behov for store endringer med tanke på fremtidig behov.

Utfordring:

Steigentunet er en god bygning, men med et visst etterslep på tross av at bygget er relativt nytt. Hva dette skyldes er vanskelig å si. I forhold til garantiperioden på 5 år var det relativt god oppfølging de første to årene, mens oppfølgingen den siste tiden før garantiperiodens utløp sannsynligvis var dårligere. Dette kan være noe av årsaken. "Toppen" er en utfordring med stort vedlikeholdsetterslep, spesielt er det behov for nytt taktekke. Det er ledig kapasitet på Nygårdsheimen mens det er press på sykehjemsplasser på Steigentunet, med et overbelegg som varierer noe over året. En viss økning i behovet for sykehjemsplasser må forventes, men dette har også sammenheng med hva som legges av føringer i forhold til hjemmebaserte tjenester, etc.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Kommunestyret mente at bygningene tilfredstilte prioriterte brukerbehov og at kommunen stort sett er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere. Kommunestyret mente og at arealene i helsebyggene er effektivt utnyttet.

Kommunens framtidige eiendomsforvaltning for helsebyggene må legge vekt på følgende kriterier:

1. Å oppfylle prioriterte brukerbehov
2. Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
3. Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker
4. Organiseringen av eiendomsforvaltningen er hensiktsmessig
5. Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål helsebygg og eldreomsorg

Kapasitet og fleksibilitet tilpasset brukernes behov.



Kommunen har følgende planer for helsebygg og eldreomsorg:

Renovere

Toppen 2010

Tiltak

I uprioritert rekkefølge:

1. Renovering av Toppen i 2010

Øvrige bygg

Status vedlikehold og etterslep:



Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Vedlikeholds- etterslep
Rådhuset	Kommune	1974	2 650	694 050
Nordfold gamle herredshus	Kommune	1957	550	3 321 800
Lager 1 Stormyra	Kommune		420	194 000
Lager 2 Stormyra	Kommune		126	
Gammellager Stormyra	Kommune		70	
Lager Gråsteindalen	Kommune		150	
Biblioteket	Kommune	1996	272	50 150
Skippy	Kommune		200	149 500
Lager Nordfold	Kommune		50	
SUM				4 409 500

Det samlede vedlikeholdsetterslepet for øvrige bygg i Steigen er beregnet til ca 4,5 mill kroner.



Bilde 3: Hovedtavle Rådhuset

Utviklingsbehov:

På rådhuset, hvor det er registrert taklekkasje og setninger i mur i trappeoppgang. I tillegg er har kommunen et pålegg fra Arbeidstilsynet om å tilrettelegge med dusj/garderobes for de arbeidstakerne som jobber innenfor VAR området. Dette tenkes lagt til lageret på Stormyra. Utover dette er det ingen synlig utviklingsbehov for disse byggene.

Årskostnader:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Årlige FDV-kostnader
Rådhuset	Kommune	1974	2 650	1 285 250



Nordfold gamle herredshus	Kommune	1957	550	272 250
Lager 1 Stormyra	Kommune		420	162 960
Lager 2 Stormyra	Kommune		126	48 888
Gammellager Stormyra	Kommune		70	13 160
Lager Gråsteindalen	Kommune		150	26 700
Biblioteket	Kommune	1996	272	136 000
Skippy	Kommune		200	99 000
Lager Nordfold	Kommune		50	11 900
SUM				2 056 108

Kostnadene fordeler seg mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling som følger:

Forvaltning	Drift	Vedlikehold	Utvikling	
66 250	927 500	238 500	53 000	Rådhuset
13 750	187 000	60 500	11 000	Nordfold gamle herredshus
3 360	117 600	37 800	4 200	Lager 1 Stormyra
1 008	35 280	11 340	1 260	Lager 2 Stormyra
560	5 600	6 300	700	Gammellager Stormyra
1 200	10 500	13 500	1 500	Lager Gråsteindalen
10 880	95 200	24 480	5 440	Biblioteket
5 000	68 000	22 000	4 000	Skippy
400	6 500	4 500	500	Lager Nordfold
102 408	1 453 180	418 920	81 600	SUM

Kapasitet og behov:

Pr i dag er de nødvendige behov dekt innenfor de kapasiteter som er tilgjengelig. Utover dette kan det være aktuelt å diskutere hvilke typer bygg kommunen har behov for utover de definerte kategorier.

Utfordring:

Herredshuset har et betydelig etterslep og kommunen har lenge hatt planer om å avhende dette bygget. Forbrenningsanleggene i Gråsteinsdalen er og ukurante og vil bli sanert. Rådhuset representerer en utfordring, både i forhold til at det er registrert setninger i mur i trappeoppgang mellom 1. og 2. etasje, og den nevnte taklekkasje.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Kommunestyret mente at bygningene tilfredsstilte prioriterte brukerbehov til en viss grad og at kommunen stort sett er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere. Kommunestyret mente og at arealene i øvrige bygg er effektivt utnyttet.

Kommunens framtidige eiendomsforvaltning for øvrige bygg må legge vekt på følgende kriterier:

1. Å oppfylle prioriterte brukerbehov
2. Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
3. Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker

4. Eiendomsforvaltningen må være kostnadseffektiv
5. Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål øvrige bygg:

Avsette midler til nødvendig vedlikehold på andre bygg etter behov

Kommunen har følgende planer for øvrige bygg:

Sanere/rive

Lager Gråsteindalen 2009
Gammellager Stormyra 2012

Avhende/selge

Herredshuset i Nordfold i 2009

Nybygg

Brannstasjon med lager 2012

Tiltak

1. Garderober m/dusj i lager på Stormyra 2010
2. Brannstasjon med nødvendig lagerkapasitet 2012.

Kirkebygg og kirkegårder

Status vedlikehold og etterslep:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal	Kapasitet	Vedlikeholds- etterslep	Merknad
Steigen kirke (Engeløya)	Sognet	1300		450	0	Mangler arealtall



Nordfold kirke	Sognet	1976	523	320	627 600	Tårnfot er kritisk
Leiranger kirke (Leines)	Sognet	1911	463	600	555 600	Lekkasje i tak, behov for maling
Bogen kapell	Sognet	ca 1965		200	0	Mangler arealtall
Leinesfjord kapell	Privat					
Steigen kirkegård						
Frumoa kirkegård (Engeløya)						
Dalmoen kirkegård (Bogen)						
Sørskott kirkegård						
Leinesfjord kirkegård						
Nordfold kirkegård						Utvidelse nødvendig, prosess for tomtkjøp pågår
Leines kirkegård						Behov for drenering
Rødsandmoen kirkegård						
SUM					1 183 200	

Det er registrert betydelig etterslep på kirkebygg og store investeringer vil trenge seg fram i løpet av de neste to til fire år.

Utviklingsbehov:

Utvikling i denne sammenheng er ikke relevant for kirker og kirkegårder.

Årskostnader:

Bygnavn	Eier	Byggeår	Areal	Årlige FDV-kostnader
Steigen kirke (Engeløya)	Sognet	1300		0
Nordfold kirke	Sognet	1976	523	156 900
Leiranger kirke (Leines)	Sognet	1911	463	138 900
Bogen kapell	Sognet	ca 1965		0
Leinesfjord kapell	Privat			
Steigen kirkegård				
Frumoa kirkegård (Engeløya)				
Dalmoen kirkegård (Bogen)				
Sørskott kirkegård				
Leinesfjord kirkegård				
Nordfold kirkegård				
Leines kirkegård				
Rødsandmoen kirkegård				
SUM				295 800

Årskostnadene beskriver det som hvert år må settes av til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for å opprettholde en forsvarlig standard og ikke bygge opp etterslep. Verdier er satt opp i tabellen over.

Kapasitet og behov:



Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal	Kapasitet
Steigen kirke (Engeløya)	Sognet	1300		450
Nordfold kirke	Sognet	1976	523	320
Leiranger kirke (Leines)	Sognet	1911	463	600
Bogen kapell	Sognet	ca 1965		200
Leinesfjord kapell	Privat			
Steigen kirkegård				
Frumoa kirkegård (Engeløya)				
Dalmoen kirkegård (Bogen)				
Sørskott kirkegård				
Leinesfjord kirkegård				
Nordfold kirkegård				
Leines kirkegård				
Rødsandmoen kirkegård				

Kapasiteter er satt opp i tabellen over.

Utfordring:

Tårnfoten i Nordfold er en utfordring. Den må skiftes. Hele tårnet må ned. I Steigen kirka er det lekkasje som er vanskelig å gjøre noe med fordi den er verneverdig. I kirka på Leines råtner den ene av hovedstolpene i kirka og det er fare for spredning av råten. Leines kirke bør og males utvendig.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Kommunestyret mente at bygningene tilfredstilte prioriterte brukerbehov på en god måte og at kommunen stort sett er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere. Kommunestyret mente og at arealene ble utnyttet rimelig effektivt.

Kommunens framtidige eiendomsforvaltning for kirkebyggene må legge vekt på følgende kriterier:

1. Å oppfylle prioriterte brukerbehov
2. Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
3. Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker
4. Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
5. Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål kirkebygg:

Bevare de tre kirkebygg som er i Steigen.

Kommunen har følgende planer for kirkebygg:



Renovere

Nordfold kirke, sikring av tårnfot 2009

Leines kirke 2009

Steigen kirke 2013-2015

Nybygg

Utvidelse av kirkegård på Nordfold.

Tiltak

I uprioritert rekkefølge.

1. Tårnfot Nordfold kirke 2009
2. Tette tak Leines kirke – maling av kirken utvendig 2009
3. Drenering av kirkegård Leines 2010 - 2011
4. Kirkegård Nordfold – mulig kjøp av eiendom 2009
5. Steigen kirke – lekkasje i vegg 2013 – 2015

Boliger

Status vedlikehold og etterslep:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m2)	Vedlikeholds- etterslep
Bogøy 1B	Kommune	1963	83	200 000
Leines 4A	Kommune	2001	80	20 000
Leines 4B	Kommune	2001	80	20 000
Leinesfjord 1	Kommune	1974	85	100 000



Leinesfjord 3	Kommune	1973	95	250 000
Leinesfjord 4A	Kommune	1973	85	250 000
Leinesfjord 4B	Kommune	1973	45	80 000
Leinesfjord 6A	Kommune	1973	85	230 000
Leinesfjord 6B	Kommune	1973	45	80 000
Leinesfjord 9	Kommune	1975	77	75 000
Leinesfjord 11	Kommune	1975	77	25 000
Leinesfjord 13	Kommune	1977	119	20 000
Nordfold 5A	Kommune	1963	40	200 000
Nordfold 5B	Kommune	1963	40	230 000
Nordfold 6A	Kommune	1963	40	220 000
Nordfold 6B	Kommune	1963	40	140 000
Nordfold 7	Kommune	1963	45	200 000
Nordfold 11A	Kommune	1994	74	130 000
Nordfold 11B	Kommune	1994	65	120 000
Nordfold 11C	Kommune	1994	65	100 000
Nordfold 3A	Kommune	1972	46	170 000
Nordfold 3B	Kommune	1972	46	130 000
Vikran 12A	Kommune	1981	84	120 000
Vikran 12B	Kommune	1981	84	120 000
Vikran 14A	Kommune	1977	90	290 000
Vikran 14B	Kommune	1977	47	100 000
SUM				3 620 000

Det samlede vedlikeholdsetterslepet for boligene i Steigen kommune er beregnet til ca 3,5 mill kroner.

Utviklingsbehov:

Mye av boligmassen har passert 30 år og er dermed ikke oppdatert i forhold til dagens krav. Likevel er ikke dette kritisk i forhold til brukbarhet, og det absolutt nødvendige utviklingsbehovet er derfor forholdsvis beskjeden.

Årskostnader:

Byggnavn	Eier	Byggeår	Areal (m ²)	Årlige FDV-kostnader
Bogøy 1B	Kommune	1963	83	12 865
Leines 4A	Kommune	2001	80	12 400
Leines 4B	Kommune	2001	80	12 400
Leinesfjord 1	Kommune	1974	85	12 750
Leinesfjord 3	Kommune	1973	95	14 250
Leinesfjord 4A	Kommune	1973	85	12 750



Leinesfjord 4B	Kommune	1973	45	6 750
Leinesfjord 6A	Kommune	1973	85	12 750
Leinesfjord 6B	Kommune	1973	45	6 750
Leinesfjord 9	Kommune	1975	77	11 550
Leinesfjord 11	Kommune	1975	77	11 550
Leinesfjord 13	Kommune	1977	119	17 850
Nordfold 5A	Kommune	1963	40	7 200
Nordfold 5B	Kommune	1963	40	7 200
Nordfold 6A	Kommune	1963	40	7 200
Nordfold 6B	Kommune	1963	40	7 200
Nordfold 7	Kommune	1963	45	6 750
Nordfold 11A	Kommune	1994	74	15 910
Nordfold 11B	Kommune	1994	65	13 975
Nordfold 11C	Kommune	1994	65	13 975
Nordfold 3A	Kommune	1972	46	6 900
Nordfold 3B	Kommune	1972	46	6 900
Vikran 12A	Kommune	1981	84	12 600
Vikran 12B	Kommune	1981	84	12 600
Vikran 14A	Kommune	1977	90	13 500
Vikran 14B	Kommune	1977	47	7 050
SUM				283 575

Kostnadene fordeler seg mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling som følger:

Forvaltning	Drift	Vedlikehold	Utvikling	
1 245	3 320	7 470	830	Bogøy 1B
1 200	3 200	7 200	800	Leines 4A
1 200	3 200	7 200	800	Leines 4B
850	3 400	7 650	850	Leinesfjord 1
950	3 800	8 550	950	Leinesfjord 3
850	3 400	7 650	850	Leinesfjord 4A
450	1 800	4 050	450	Leinesfjord 4B
850	3 400	7 650	850	Leinesfjord 6A
450	1 800	4 050	450	Leinesfjord 6B
770	3 080	6 930	770	Leinesfjord 9
770	3 080	6 930	770	Leinesfjord 11
1 190	4 760	10 710	1 190	Leinesfjord 13
400	2 800	3 600	400	Nordfold 5A
400	2 800	3 600	400	Nordfold 5B
400	2 800	3 600	400	Nordfold 6A
400	2 800	3 600	400	Nordfold 6B
450	1 800	4 050	450	Nordfold 7
1 110	7 400	6 660	740	Nordfold 11A
975	6 500	5 850	650	Nordfold 11B
975	6 500	5 850	650	Nordfold 11C
460	1 840	4 140	460	Nordfold 3A
460	1 840	4 140	460	Nordfold 3B
840	3 360	7 560	840	Vikran 12A
840	3 360	7 560	840	Vikran 12B
900	3 600	8 100	900	Vikran 14A
470	1 880	4 230	470	Vikran 14B



19 855	87 520	158 580	17 620	SUM

Kapasitet og behov:

Når det gjelder boliger er det vanskelig å definere et eksakt behov fordi dette varierer over tid. Fordi boliger er et virkemiddel for å få tilflytning til kommunen er det tradisjon å ha et relativt høyt antall boenheter til utleie.

Utfordring:

Kommunen har mange gamle boliger med stort vedlikeholdsbehov. Det er viktig å ha gode boliger og tilstrekkelig antall gjennomgangsboliger som virkemiddel i rekruttering til kommunen. Kommunestyret mener det er en skeiv fordeling av boliger mellom områdene i kommunen. Det er en utfordring å få private til å leie ut boliger. Der er en del utfordringer på drenering og tak.

Kriterier for god eiendomsforvaltning

Kommunestyret mente at bygningene tilfredsstilte prioriterte brukerbehov er godt ivaretatt og at kommunen stort sett er à jour med lovpålagte krav overfor eier og brukere. Arealene i boligene er effektivt utnyttet.

Kommunens framtidige eiendomsforvaltning for boliger må legge vekt på følgende kriterier:

1. Å oppfylle prioriterte brukerbehov
2. Vedlikeholdet må være godt og verdibevarende
3. Innfri lovpålagte krav overfor eier og bruker
4. Sikre riktige langsiktige rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter

Delmål boliger:

Dekke behovet for boliger til de med spesielle behov, utleieboliger for å rekruttere folk til kommunen.

Kommunen har følgende planer for boliger:

Avhende/Selge

Nordfold nr 5,6 og 7 i 2009, forutsatt at behovet ikke lenger er tilstede
Løddøenhuset 2009(utfases som barnehage fra høst 2009)

Renovere

Bolig nr 3 i Leinesfjord 2010

Tiltak

I uprioritert rekkefølge:

Selge de to eldste boligene i 2009

En renoveringsplan for boligene bør utarbeides



Infrastruktur

Status vedlikehold og etterslep:

Byggnavn	Byggeår	Areal (m ²)	Vedlikeholds- etterslep	Merknad
Pumpestasjoner	Kommune			
Vannverk	Kommune			
Veier	Kommune	ca 82 km	6 560 000	
SUM			6 560 000	

Utviklingsbehov:

Når det gjelder vannverk og pumpestasjoner har vi ikke tallfestet vedlikeholdsetterslepet. Dette har sammenheng med at det for enkelte av vannverkene, er vanskelig å skille mellom dette og nyinvesteringer. For Leines er det eksempelvis både behov for utskifting av gamle rør (asbestrør fra 60-tallet), og evt. oppgradering/kapasitetsøkning i forbindelse med utbygging av planlagt hyttefelt i Helnessund. Vann og avløpområdet må dessuten ses i sammenheng med eksisterende *Hovedplan for vann og avløp*, som, selv om den ikke revidert på lenge benyttes som retningsgivende. Både når det gjelder prioritering av behov og i forhold til søknad om ekstern finansiering (grunnlagsinvesteringer midler fra fylket)

For veier er det primært kostnader til vedlikehold som er viktig. Utviklingskostnadene er derfor ikke vurdert. På sikt kan det være aktuelt å vurdere asfaltering av enkelte veistrekninger. Dette vil da komme inn som en utviklingskostnad.

Årskostnader:

Årskostnadene beskriver det som hvert år må settes av til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for å opprettholde en forsvarlig standard og ikke bygge opp etterslep.

Til veier bør det minimum settes av kr 30,- pr løpemeter vei, noe som tilsier ca 2,5 mill kroner pr år.

Utfordring:

Kommunestyret har vært opptatt av hvordan man kan avhende deler av de kommunale veiene, herunder nedgradere private veier. En mulighet kan være et samarbeid med fylkeskommunen om brøyting og vedlikehold av veiene. Videre bør det vurderes hvorvidt man i større grad skal benytte anbudsprinsippet i forbindelse med veivedlikehold. Dette forutsetter imidlertid at det avsettes konkrete beløp i økonomiplan som er større enn i dag.

Delmål infrastruktur:

Komme i gang med asfaltering av kommunale veier samt opprusting av Leines vannverk.

Tiltak:

I uprioritert rekkefølge:

1. Leines vannverk inn i økonomiplanen
2. Plan for opprusing og asfaltering av kommunale veier inn i økonomiplanen
3. Overdra kommunale veier til private?
4. Ferdigstille renseanlegg Nordfold vannverk

Grunneiendommer

Status eiendom:

Steigen kommune eier totalt 4.000 dekar. 3.200 dekar er utmark, hvorav 1.112 dekar er produktiv skog. 800 dekar er andre arealer. I dette inngår boligfelt, næringseiendom etc. Det er også viktig at man vurderer erverv og tilrettelegging for nye boligområder etter behov, og at det er fokus på allerede opparbeidede næringsarealer (Storskjæret).

Vurdering av vedlikeholdsetterslep og årskostnader er ikke relevant for grunneiendommer. Derimot bør kommunens rolle som eiendomsbesitter i forhold til salg, utvikling og forvaltning vurderes. Skogbruksjefen har utarbeidet en detaljert oversikt over alle kommunale eiendommer, som er et godt grunnlag for å vurdere evt. salg/avhending. Dette bør imidlertid vurderes grundig i en egen planprosess der både politisk og administrativt nivå (fagetaten) er med. I slike vurderinger må for eksempel muligheter for egen inntjening ved avvirking inngå.

Delmål grunneiendom:

Nedsette en egen politisk/administrativ arbeidsgruppe for kartlegging og vurdering av hvilke muligheter som ligger i best mulig utnyttelse av kommunens eiendommer.

Mulige tiltak

1. Selge/utnytte kommunens skogressurser
2. Erverve og tilrettelegge tomteareal i Nordfold
3. Konstant fokus på næringsetablering på Storskjæret
4. Avhende/selge arealer som ikke egner seg til bolig og næringsutvikling