



Kristiansund
kommune

Plan for eiendomsforvaltning 2025–2034



INNHALDSFORTEGNELSE

Innledning.....	3
Bakgrunn for planen	3
Overordnede føringer	5
Kommunale føringer	6
Kunnskapsgrunnlag	7
Fokusområder.....	9
Fokusområde 1.....	9
Fokusområde 2.....	9
Fokusområde 3.....	10
Fokusområde 4.....	10
Fokusområde 5.....	10
Fokusområde 6.....	11
Delmål og tiltak.....	12
Dimensjon - økonomi.....	12
Bærekraftsmål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst.....	12
Hovedmål - Vi skal være en økonomisk bærekraftig organisasjon med effektiv og god tjenesteproduksjon.....	12
Dimensjon - sosial.....	13
Bærekraftsmål 7 - Ren energi til alle.....	13
Hovedmål - Vi skal være en energieffektiv kommune, som benytter fornybar energi, for å sikre det grønne skiftet.....	13
Bærekraftsmål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn.....	14
Hovedmål - Vi skal ha bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for god og smart samfunnsutvikling.....	14
Hovedmål - Vi skal være en fremtidsrettet, attraktiv og inkluderende kommune.....	14
Kilder.....	15

INNLEDNING

Bakgrunn for planen

"God eiendomsforvaltning er å gi brukerne gode og effektive bygg til lavest mulig kostnad. Dette innebærer å skape best mulig rammevilkår for brukernes virksomhet over tid"

(NOU 2004:22).

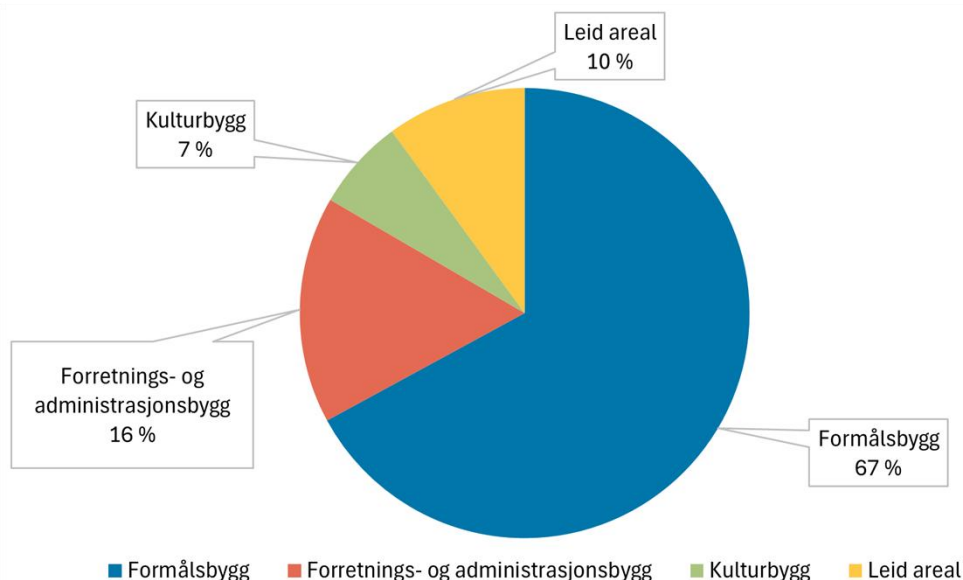
Denne definisjonen forankrer kriteriene i det som i mange tilfeller er hovedformålet med og resultatet av eiendomsforvaltningen: å dekke bestemte praktiske behov, som her er knyttet til brukerne. Men brukerne skifter over bygningens levetid og er i mange tilfeller en sammensatt og uensartet kategori. I tillegg er det flere interessenter enn brukerne som vil ha en oppfatning av hva som er gode og effektive bygg, for eksempel eiendommens eier, samfunnet og kulturen som en bygning eller eiendom er en del av (NOU 2004:22).

Kommunen forvalter store verdier på vegne av fellesskapet gjennom sin eiendomsmasse. Måten eiendommene forvaltes på, har stor betydning både for kommunens egen virksomhet og for innbyggerne. Eiendommene skal dekke ulike og sammensatte behov som innbyggerne møter gjennom hele livsløpet.

Bygningsporteføljen som kommunen forvalter, omfatter om lag 190 000 kvadratmeter. Porteføljen består blant annet av formålsbygg, administrasjons- og forretningsbygg samt kulturbygg og boliger. Den samlede forsikringsverdien for denne eiendomsmassen er anslått til cirka 5,7 milliarder kroner.

Av den kommunalt eide bygningsmassen utgjør cirka 143 000 kvadratmeter arealer fordelt på formålsbygg, forretnings- og administrasjonsbygg samt kulturbygg. I tillegg leier kommunen eksternt areal for å dekke spesifikke behov. Det leide arealet inngår ikke i den oppgitte totale bygningsmassen på 190 000 kvadratmeter, men er inkludert i fremstillingen nedenfor for å gi en helhetlig oversikt over kommunens samlede bygningsbruk.

Fordelingen mellom de ulike arealtypene fremgår av diagrammet under.



Kommune ønsker å styrke den helhetlige tilnærmingen til eiendomsforvaltningen. Målet er å sikre en langsiktig og bærekraftig forvaltning og utvikling av eiendomsmassen gjennom bedre ressursutnyttelse og effektiv drift. Den nye temaplanen legger vekt på å ivareta og utvikle kommunens bygningsmasse på en systematisk og planmessig måte, samtidig som den legger til rette for forebyggende vedlikehold og optimalisering av arealbruken.

Ved å samle strategiske mål og praktiske tiltak i én samlet plan, ønsker kommunen å oppnå bedre oversikt og kontroll over eiendomsporteføljen. Dette skal bidra til langsiktige besparelser og verdiskaping, samt sikre tilgjengelige og funksjonelle eiendommer for tjenesteyting.

Den nye temaplanen vil bestå av en strategisk plan og en handlingsdel.

Strategisk plan

Denne delen er byggnøytral og legger føringer for de overordnede målene for kommunens eiendomsforvaltning. Målet er å sikre langsiktige og bærekraftige løsninger som støtter opp om samfunnsdelen og arealdelen i kommuneplanen. Den strategiske planen gjelder for perioden 2025–2034, og danner et langsiktig rammeverk for kommunens eiendomsforvaltning. Temaplanen vil blant annet vektlegge miljøvennlige materialvalg, energieffektive teknologier og en optimal arealbruk som øker fleksibiliteten i kommunale bygg. Handlingsdelen knyttet til temaplanen vil derimot være gjenstand for jevnlig revisjon, for å sikre tilpasning til endrede behov og rammebetingelser.

Handlingsdel

Denne delen innebærer en detaljert kartlegging og vurdering av hvert enkelt bygg i kommunens portefølje. Fokus vil ligge på byggenes fysiske og økonomiske tilstand, vedlikeholdsbehov og andre relevante faktorer. Denne grundige analysen skal gi et solid beslutningsgrunnlag for prioritering av vedlikehold og investeringer. Handlingsdelen vil være det primære verktøyet for å følge opp delmål og tiltak fra den strategiske planen. De fleste tiltakene i handlingsdelen vil dreie seg om konkrete beslutninger knyttet til eiendommene, og det er gjennom denne delen disse beslutningene tas og iverksettes.

Handlingsdelen bør inneholde en tiltaksportefølje der både tidsperspektiv og estimerte budsjettbehov er tydelig angitt, slik at den kan fungere som et styringsverktøy i kommunens budsjettprosesser. For relevante bygg skal planen suppleres med en ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) for å identifisere risikoer knyttet til teknisk tilstand og beredskap.

Målsetting for den nye temaplanen

- **Bærekraft:**
Styrke eiendomsforvaltningens bærekraftprofil gjennom energieffektive løsninger og miljøvennlige materialvalg, samtidig som det legges vekt på sosial bærekraft (for eksempel universell utforming og inkluderende møteplasser) og økonomisk bærekraft gjennom kostnadseffektive og langsiktige investeringer.
- **Økonomisk effektivitet:**
Redusere kostnader knyttet til drift og vedlikehold gjennom langsiktige og planmessige tiltak.
- **Fleksibilitet:**
Optimalisere arealbruken i kommunale bygg for å møte fremtidige behov.
- **Verdibevaring:**
Sikre en forutsigbar og konsekvent håndtering av hele kommunens bygningsmasse, med fokus på å bevare både funksjonalitet, økonomisk verdi og kulturell betydning.

Gjennom denne temaplanen tar kommunen sikte på å møte fremtidige utfordringer på en bærekraftig og kostnadseffektiv måte, samtidig som den legger til rette for fortsatt utvikling og verdiskaping.

Overordnede føringer

FNs bærekraftsmål

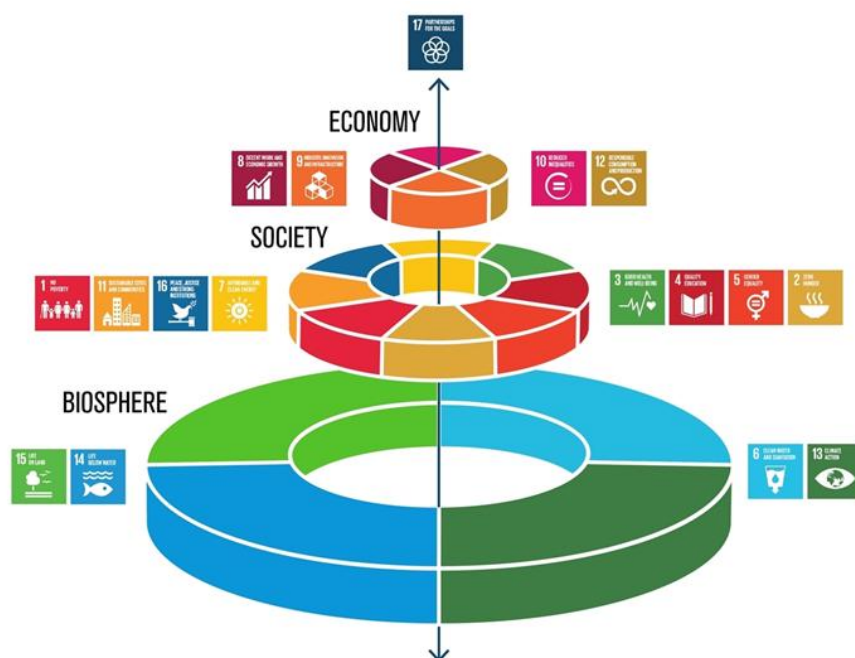
Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene består av 17 mål og 169 delmål som skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Målene er inndelt i tre dimensjoner – økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Bærekraftsmålene gjelder for alle land i verden, og regjeringen har forpliktet Norge til å arbeide for å nå målene.



Illustrasjonen viser FNs 17 bærekraftsmål.

Kilde: FN-sambandet

I utgangspunktet er alle FNs bærekraftsmål likestilte; ingen mål er viktigere enn andre. Bryllupskakemodellen viser at noen mål er mer grunnleggende enn andre. Modellen viser at de ulike bærekraftsmålene henger sammen og er avhengige av hverandre. Om vi skal bidra til en bærekraftig utvikling, kan vi derfor ikke bare velge oss ett mål og ikke bry oss om de andre.



Illustrasjonen viser bryllupskakemodellen inndelt i dimensjonene.

Kilde: Stockholm Resilience Centre

[Les om FNs bærekraftsmål på nettsiden til FN \(fn.no\).](https://fn.no/)

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordnede styringsdokument og verktøy for helhetlig planlegging. Den tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for Kristiansundsamfunnet og kommunen som organisasjon. Planen danner utgangspunktet for hvordan vi skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver.

FNs bærekraftsmål samt kommunens verdigrunnlag utgjør rammeverket for utviklingen av Kristiansundsamfunnet og kommuneorganisasjonen. Åtte bærekraftsmål er valgt ut som de mest vesentlige, og disse danner utgangspunkt for følgende satsingsområder i kommuneplanen:

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Ren energi til alle
- Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- Livet i havet
- Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner
- Samarbeid for å nå målene



Illustrasjonen viser kommunens åtte utvalgte bærekraftsmål.

Kilde FN-sambandet

Bærekraftsmålene/satsingsområdene representerer de tre bærekraftsdimensjonene i bryllupskakemodellen og påvirker hverandre på ulike måter. Hvert område inneholder hovedmål og strategier for hvordan vi skal møte langsiktige utfordringer. Vi skal være både varm, klok, smart og modig i våre valg og handlinger mot et mer bærekraftig samfunn og organisasjon.

Øvrig planverk

Planer som har betydning for temaplanen, er

- Boligsosial plan
- Kulturminneplan
- Kartlegging og verdsetting av friluftsområder 2018–2019

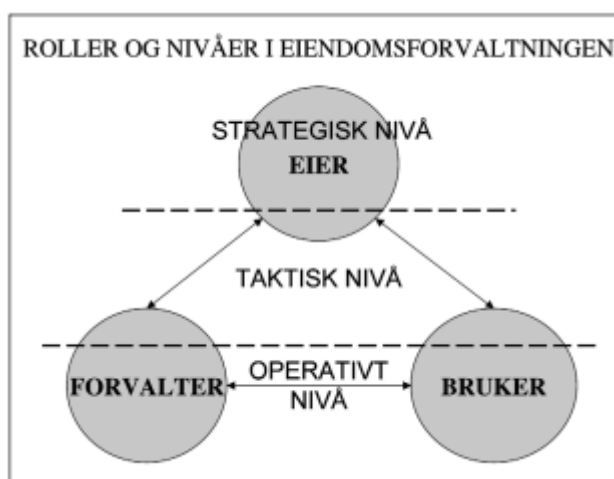
KUNNSKAPSGRUNNLAG

Når eiendomsforvaltningen skal ivareta både samfunnsmessige hensyn og fremtidige behov, krever det en helhetlig tilnærming som tar høyde for ulike prioriteringer og rammer. Dette danner også grunnlaget for å vurdere hvordan eiendomsvirksomheten kan tilpasses og utvikles over tid.

NOU 2004:22 sier: "De samfunnsmessige interessene som er knyttet til eiendomsforvaltningen, gjelder blant annet miljøhensyn, helse, arbeidsmiljø og sikkerhet, kulturarv, estetikk, god økonomisk forvaltning av samfunnets ressurser og tilstrekkelig kvalitet på offentlig tjenesteyting som er tilgjengelig for alle brukere."

Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens eiendomsmasse skjer innenfor kommunens totale økonomiske rammer. En økonomisk bærekraftig og god eiendomsforvaltning er derfor viktig for å kunne sikre forutsigbarhet og handlingsrom. En økende og aldrende befolkning, økonomiske svingninger, teknologisk utvikling og store klimautfordringer, innvirker på den kommunale eiendomsvirksomheten og prioriteringene som må gjøres. Samtidig er den kommunale eiendomsvirksomheten med på å løse disse utfordringene, og har en sentral rolle i å gjøre samfunnet mer bærekraftig.

Ifølge Eikeland-utvalget kan eiendomsforvaltningens funksjoner sorteres i et overordnet strategisk nivå, et administrativt eller taktisk nivå og et praktisk operativt nivå. Denne inndelingen kan være hensiktsmessig for å avklare rollene som eier og forvalter og er illustrert i figuren under (NOU 2004:22).



Figuren viser roller og nivåer i eiendomsforvaltningen.

Kilde: regjeringen.no

Strategisk nivå: På det strategiske nivået skal det defineres hvilke fremgangsmåter som skal anvendes for å anskaffe, forvalte og avhende eiendom. Her defineres også mål og retningslinjer for taktisk nivå (NOU 2004:22).

Taktisk nivå: På det taktiske nivået ligger organisering og ledelse av eiendomsforvaltningen. Føringerne fra strategisk nivå følges opp på taktisk nivå gjennom organisering, planlegging og operasjonelle mål for forvaltning, drift og vedlikehold (NOU 2004:22).

Operasjonelt nivå: De planene for FDV-området (forvaltning, drift og vedlikehold) som fastsettes på taktisk nivå, må implementeres og utføres på det operasjonelle nivået. På dette nivået ligger oppgaver tilknyttet den daglige driften av eiendommene, ivaretagelse av bygningenes tekniske funksjoner og brukervirksomhetenes (bygningmessige) behov (NOU 2004:22).

Utøvelse av rollene, eier, bruker og forvalter, må invitere til samhandling. Det må være en felles forståelse og interesse for hva som gjør kommunal eiendomsforvaltning god. Temaplanen må adressere de tre ulike rollene samtidig som ulike interesser, mål og prioriteringer ivaretas. På den måten får vi en helhetlig og langsiktig eiendomsvirksomhet som drar i samme retning.

Eikeland-utvalget (NOU 2004:22) har lagt frem 4 kriterier som de mener bør tilfredsstilles for at den kommunale eiendomsforvaltningen skal kunne karakteriseres som god.

Kriterium 1: Det foreligger overordnede politiske bestemte mål for eiendomsforvaltningen.

Kriterium 2: Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

For at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell, målrettet og effektiv måte ut fra de overordnede målene, må det også stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået, slik at aktiviteter og ressursbruk planlegges og rapporteres i forhold til vedtatte mål.

Kriterium 3: Generelle delkriterier.

Følgende kriterier bør generelt inngå som kriterier på en god eiendomsforvaltning:

- Tilfredsstille prioriterte brukerbehov.
- Effektiv arealutnyttelse.
- Godt, verdibevarende vedlikehold.
- Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.
- Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.
- En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.
- Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter, kunne sette av tilstrekkelig med penger til å ta større vedlikeholdsoppgaver.

Kriterium 4: Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.

FOKUSOMRÅDER

Kommunens hovedoppgave er ikke eiendomsforvaltning, men eiendom spiller en viktig rolle som et verktøy for å nå mål innenfor andre virksomhetsområder.

Selv om noen kommuner selger eiendommer de ikke lenger har behov for, er investering i bygninger sjelden drevet av forretningsmessige hensyn. Hovedformålet er å sikre gode og funksjonelle lokaler for kommunale tjenester.

Kommunale eiendommer har ofte en symbolsk verdi utover det å være arbeidsplasser eller kapitalinvesteringer. De skaper verdier på en rekke områder, blant annet innen økonomi, kultur, miljø og sysselsetting.

I tilfeller der offentlig eierskap er hensiktsmessig, bør kommunen eie eiendom for å sikre at arealressursene kommer allmenheten til gode. Dette gjelder for eksempel natur- og friluftsområder samt kulturhistoriske bygg. I andre tilfeller kan kommunalt eierskap brukes som et virkemiddel for å styre utviklingen av eiendommen i ønsket retning.

Utfordringen er å skape en helhetlig forvaltning som ivaretar de ulike interessene.

På bakgrunn av disse prinsippene har kommunen definert sine fokusområder som skal bidra til en målrettet og helhetlig eiendomsforvaltning.

Fokusområde 1

Kommunen skal eie og forvalte bygg og eiendommer som understøtter kommunens kjernevirksomhet. Bygg og eiendommer som ikke er kritiske for kommunens primære tjenester skal vurderes for avhending eller alternative bruksområder. Det vil være unntak for særlig viktige bygg som bidrar til kommunens kulturelle og samfunnsmessige oppdrag, utvikling, historikk og identitet.

Begrepet "kjernevirksomhet" i kommunal sektor refererer til de grunnleggende oppgavene og tjenestene som en kommune er lovpålagt eller forventet å tilby sine innbyggere. Dette omfatter hovedsakelig tjenester som ivaretar befolkningens behov for velferd, infrastruktur og samfunnsutvikling. Eksempelvis skole, barnehage, sykehjem, administrasjonsbygg, idrettshaller med flere. Eiendomsvirksomheten skal sikre gode og funksjonelle bygg og eiendommer som dekker kommunens behov. I tillegg må den bidra til effektiv utnyttelse av arealene og at klima- og miljøhensyn ivaretas.

For å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet forvaltning av kommunens eiendomsmasse, er det avgjørende med en målrettet og langsiktig tilnærming, med fokus på å dekke tjenestebehov, ivareta samfunnsverdi og effektiv ressursbruk. Kommunen må kontinuerlig vurdere hvordan bygg og eiendommer kan tilpasses et tjenestebilde i endring – enten ved å omstrukturere eksisterende bruk, vurdere nye samhandlingsformer eller frigjøre ressurser gjennom avhending. For å sikre planmessig og strategisk salg av eiendommer uten fremtidig nytteverdi, må salgsprosesser være godt forankret i kommunens utviklingsplaner og involvere relevante fagmiljøer. Handlingsdelen i temaplanen bør være rullerende og inneholde klare mål for hva eiendomssalg skal bidra til. Samtidig må det tas høyde for at enkelte bygg har en rolle utover det funksjonelle. Dette krever balanserte beslutninger hvor langsiktig samfunnsnytte veies opp mot kortsiktig økonomisk gevinst, og hvor involvering, åpenhet og faglig grunnlag er sentralt i prosessene.

Fokusområde 2

Kommunen skal prioritere eierskap fremfor leie når det er økonomisk fordelaktig og fremmer kommunens langsiktige mål og behov for fleksibilitet. Beslutninger om eie eller leie skal være fleksible og vurderes ut fra hvert enkelt tilfelle, basert på en helhetlig vurdering av økonomi, behov, etterspørsel, fleksibilitet og samdriftsfordeler.

Eierskap gir kommunen bedre kontroll og forutsigbarhet i forvaltningen av bygg til kjernevirksomhet. Det legger til rette for langsiktige investeringer, tilpasning til tjenestebehov, samdrift mellom funksjoner og gjennomføring av klima- og miljøtiltak. Eierskap gir også stabile driftskostnader og mulighet til å planlegge ut fra kommunens egne prioriteringer fremfor markedsbaserte vilkår. Over tid vil dette ofte være den mest kostnadseffektive løsningen, særlig for bygg med lang brukstid og strategisk beliggenhet.

Leie kan likevel være et hensiktsmessig alternativ i situasjoner der behovet er midlertidig, der rask etablering er nødvendig, eller der det ikke er økonomisk forsvarlig å binde kapital i egen eiendom. Leie kan også være aktuelt dersom egnet bebygd eiendom finnes i markedet, og kravene til funksjonalitet og kvalitet kan dekkes gjennom leieavtale.

Beslutninger om eie eller leie bør derfor ikke være prinsippstyrt alene, men baseres på en helhetlig vurdering av økonomi, varighet, tjenestebehov, markedstilgang, fleksibilitet og samdriftsgevinster. Temaplanen skal legge til rette for dette handlingsrommet, og sikre at valg av løsning støtter langsiktige mål og effektiv tjenesteproduksjon.

Fokusområde 3

Kommunen skal gjennom sin eiendomsutvikling bidra aktivt til god by- og tettstedsutvikling. Gjennom bevisst lokalisering og utforming av kommunale bygg og eiendommer skal dette bidra til å bygge/utvikle levende bysentrum, attraktive tettsteder og gode nærmiljø. Kommunen skal ivareta bygg og eiendommer som er viktige for Kristiansunds identitet og historie, og bruke eiendomsporteføljen strategisk for å fremme utvikling av gode nærmiljø og tettsteder i hele kommunen. Dette innebærer å tilrettelegge for inkluderende og bærekraftige lokalsamfunn, der mennesker i ulike livsfaser og med ulike behov får gode muligheter til å delta, trives og høre til. Vi skal sikre at by- og eiendomsutvikling skjer på en bærekraftig måte.

FNs 11. bærekraftsmål handler om å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, hardføre og bærekraftige.

Kommunale eiendommer er mer enn bare arenaer for tjenester – de spiller også en viktig rolle i nærmiljøet og bydelene. De bidrar til sosial infrastruktur ved å skape trygge og gode møteplasser i etablerte områder, samtidig som de påvirker utviklingen i nye utbyggingsområder. I dette ligger også å eie eiendom der det er hensiktsmessig med offentlig eie. Da vil disse arealressursene i størst mulig grad komme allmenheten til gode. Dette kan for eksempel gjelde natur- og friluftsområder eller kulturhistoriske bygg som bør være i offentlig eie. I andre tilfeller kan eierskapet fungere som et virkemiddel for å styre utviklingen i en ønsket retning.

Med større sosiale forskjeller, kan kommunen som grunneier og eiendomsaktør være en viktig bidragsyter for sosial bærekraft og mangfold.

Fokusområde 4

Kommunen skal tilpasse eiendomsporteføljen for å møte fremtidige behov ved å utvikle og forvalte eiendommer som reflekterer befolkningsendring og endringer i alderssammensetningen, og sikre fleksibilitet i bygningsmassen.

For å møte framtidens behov på en bærekraftig og effektiv måte, er det avgjørende at kommunen har en helhetlig tilnærming til utvikling og forvaltning av eiendomsporteføljen. Befolkningsendring og endringer i alderssammensetningen stiller nye krav til kommunens bygg og boliger, både med tanke på kapasitet, funksjonalitet og tilgjengelighet. For at byggene skal være funksjonelle for skiftende brukere over tid og dermed oppnå lang økonomisk levetid, kreves det fleksible og tilpasningsdyktige bygg – det vil si bygninger som har kapasitet til å bli brukt på ulike måter (generalitet), og som lett kan tilpasses endringsbehov hos eksisterende og fremtidige brukere.

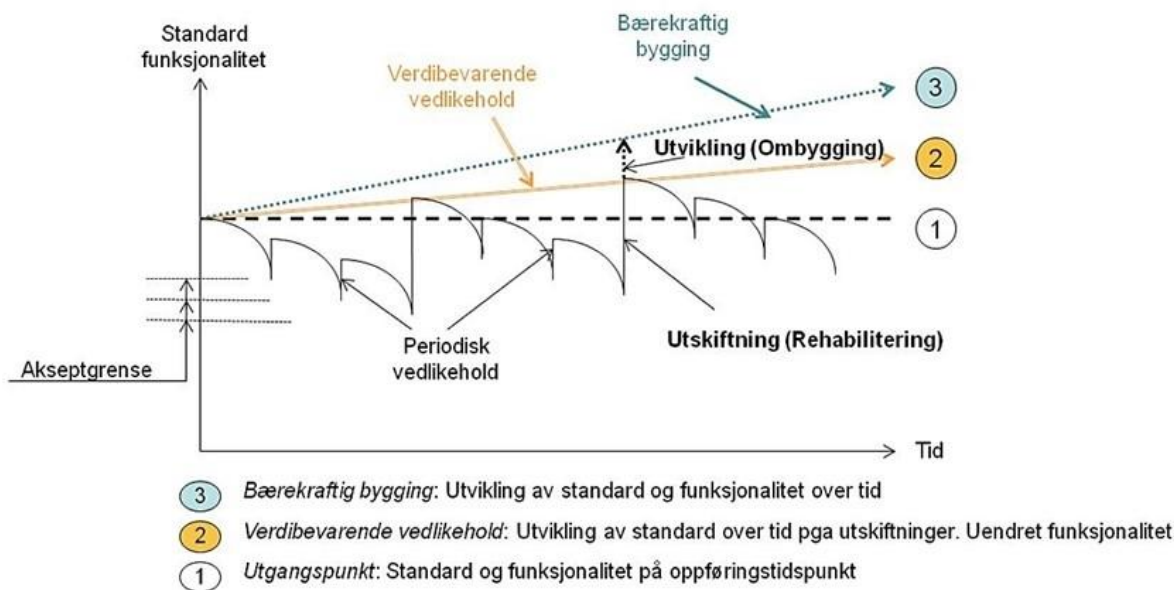
Boliger og bygg må i økende grad utformes med tanke på ulike livsfaser og behov, slik at innbyggerne kan bli boende i samme bolig også når livssituasjonen endres – for eksempel ved alderdom eller redusert funksjonsevne. Ved å planlegge for slike løsninger legger kommunen til rette for bedre ressursutnyttelse og reduserte investeringskostnader på lang sikt. Kommunens arbeid skal være dynamisk og ta høyde for både kortsiktige behov og langsiktige samfunnsendringer.

Fokusområde 5

Kommunen skal sikre et verdibevarende vedlikehold av sine bygg, basert på tydelige prioriteringer i handlingsplanen. Ved nybygg skal kommunen ha fokus på bærekraftige løsninger.

På grunn av begrensede økonomiske ressurser har løpende drift og vedlikehold ikke blitt tilstrekkelig ivaretatt. Når reparasjon av skader utsettes og nødvendig vedlikehold ikke følges opp, kan det føre til følgeskader på bygninger og anlegg som vil kunne påvirke brukerne.

Vedlikehold er her definert som oppgaver som er nødvendige for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå for bygningen og de tekniske installasjonene og dermed sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten. Det vil i praksis innebære en gradvis kvalitetsheving ved at eldre bygningsdeler og komponenter (for eksempel varmeovner og vinduer) skiftes ut med nye av høyere kvalitet. Slik utskifting opp til dagens standard defineres som verdibevarende vedlikehold.



Figuren viser verdibevarende vedlikehold - ulike typer vedlikehold og hvordan det påvirker standard funksjonalitet. Kilde: Multiconsult

For å sikre en systematisk og effektiv gjennomføring av verdibevarende vedlikehold, må investering i digitale FDV-verktøy (forvaltning, drift og vedlikehold) kombineres med økt bruk av sensorteknologi og målrettet implementering i drifts- og vedlikeholdsprosesser. Dette vil bidra til å effektivisere forvaltningen, styrke dokumentasjonsgrunnlaget, samt redusere både energiforbruk og klimautslipp.

Eikeland-utvalget har vurdert hvordan planmessig vedlikehold påvirker forvaltningskostnadene over tid. Det enkle svaret på dette er at planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt over tid og vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers. Å utsette vedlikehold for å spare penger er altså kortsiktig og fører til økte kostnader i det lange løp (NOU 2004:22).

Fokusområde 6

Kommunen skal samle all forvaltning av kommunal eiendom for å sikre en mer helhetlig, effektiv og bærekraftig eiendomsforvaltning.

NOU 2004:22, kapittel 9.4, understreker betydningen av en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen i kommunesektoren. Utvalget anbefaler at eiendomsforvaltningen bør sikres en viss selvstendighet i forhold til den øvrige kommunale forvaltningen, slik at det legges til rette for å se vedlikeholdet og de andre sidene ved eiendomsforvaltningen i et samlet, langsiktig perspektiv. Dette tilsier som et minimum at eiendomsforvaltningen bør ivaretas gjennom egne organisatoriske enheter, med felles fagmiljø, styring og økonomiske rammer. Myndighet og fullmakter må utformes for å sikre at ressursene disponeres mest mulig effektivt, samlet sett og over tid. Som støtte til dette anbefales bruk av virkemidler som bidrar til økt økonomisk bevissthet og bedre ressursutnyttelse, for eksempel internhusleie. Jo større grad av økonomisk autonomi eiendomsforvaltningen får gjennom organiseringen, desto bedre vil det ligge til rette for et optimalt vedlikehold.

For å støtte opp under en helhetlig og profesjonalisert forvaltning, kan innføring av internhusleie være et viktig grep. Ordningen synliggjør kostnader og bidrar til mer bevisst og effektiv bruk av arealer. Samtidig gir det forutsigbarhet i driftsøkonomien, og legger bedre til rette for vedlikehold og investeringer over tid. Internhusleie fungerer også som et styringsverktøy for å evaluere og justere eiendomsporteføljen i tråd med kommunens strategiske mål.

DELMÅL OG TILTAK

Dimensjon - økonomi

Økonomisk bærekraft handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og samfunn gjennom langsiktig vekst og stabilitet, uten å forårsake skade på miljøet eller samfunnet.

Kommunen har i planperioden valgt å ha fokus på bærekraftsmål 8.



Illustrasjonen viser det utvalgte bærekraftsmålet innenfor den økonomiske dimensjonen.

Bærekraftsmål 8 - Anstendig arbeid og økonomisk vekst



Hovedmål - Vi skal være en økonomisk bærekraftig organisasjon med effektiv og god tjenesteproduksjon

Delmål

Kommunen bør eie formålsbygg for å sikre kontroll og stabilitet.

Tiltak

- Etablere eierskap som hovedregel for formålsbygg, og gjennomføre økonomiske og strategiske vurderinger ved eventuelle unntak. Tiltaket følges opp i den taktiske handlingsdelen.

Delmål

Vurdere økonomisk bæreevne i forbindelse med valg om å bygge nytt, vedlikeholde eller selge eiendommer, og tilpasse investeringsstrategiene deretter.

Tiltak

- Utarbeide økonomiske og strategiske vurderinger i hver enkelt beslutning om eie eller leie, med fokus på behov, etterspørsel, fleksibilitet og samdriftsfordeler. Tiltaket følges opp i den taktiske handlingsdelen.

Delmål

Sikre at kommunale boliger tilpasses innbyggernes livsfaser, inkludert boliger med livsløpsstandard som gjør det mulig for leietakere å bli boende når de blir eldre.

Tiltak

- Innføre krav om livsløpsstandard og tilpasningsdyktighet i kommunale boliger, slik at beboere kan bli boende gjennom ulike livsfaser. Kravene skal tydeliggjøres og følges opp i plan- og prosjekteringsfasene.
- Ved nybygg skal kommunen utforske alternative finansieringsmodeller som borettslag eller husbankfinansiering, for en mer bærekraftig boligforvaltning.

Delmål

Sikre at kommunens bygg er tilgjengelige for alle og reflekterer et langsiktig perspektiv på demografiske endringer.

Tiltak

- Utføre tilgjengelighetsvurderinger av kommunale bygg med høy brukertrafikk, og innarbeide nødvendige tiltak i den taktiske handlingsdelen.
- Innføre krav til fleksibilitet og generalitet i alle nye byggeprosjekter. Kravene skal tydeliggjøres og følges opp i plan- og prosjekteringsfasene gjennom handlingsdelen.

Delmål

Samle all forvaltning av kommunal eiendom.

Tiltak

- Undersøke muligheten for å etablere en mer selvstendig eiendomsenhet for kommunal eiendomsforvaltning, med økt ansvar for drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen.
- Innføre husleie i alle kommunalt eide bygg.

Dimensjon - sosial

Sosial bærekraft handler om å bygge samfunn som er rettferdige, inkluderende, og gir alle mennesker muligheten til å leve verdige og meningsfulle liv.

Kommunen har i planperioden valgt å ha fokus på bærekraftsmål 3, 4, 7, 11 og 16.



Illustrasjonen viser de utvalgte bærekraftsmålene innenfor den sosiale dimensjonen.

Bærekraftsmål 7 - Ren energi til alle



Hovedmål - Vi skal være en energieffektiv kommune, som benytter fornybar energi, for å sikre det grønne skiftet

Delmål

Ved nybygg, modernisering og vedlikehold skal kommunen ha fokus på bærekraftige løsninger, energioptimalisering og bruk av miljøvennlige materialer, vurdert i en livsløpssyklus.

Tiltak

- Implementere bærekraftige løsninger i nybygg og modernisering, med vekt på energioptimalisering og miljøvennlige materialer.
- Vurdere økonomisk bæreevne før beslutning om nybygg, vedlikehold eller salg, med utgangspunkt i prioriteringer i den taktiske handlingsdelen, og tilpasse investeringsstrategien deretter.

Delmål

Kommunens bygningsmasse skal tilfredsstillende gjeldende miljø- og energikrav. Vedlikeholdsetterslep skal reduseres, og nødvendig modernisering gjennomføres for å møte nåværende og fremtidige behov.

Tiltak

- Gjennomføre prioriterte vedlikeholdstiltak basert på mål og føringer i den taktiske handlingsdelen, for å sikre at bygningsmassen tilfredsstiller gjeldende miljø- og energikrav.
- Ved større ombygginger og rehabiliteringer skal bygget energimerkes, og det skal vurderes om bygget bør sertifiseres etter relevante standarder, for eksempel BREEAM-NOR.

Bærekraftsmål 11 - Bærekraftige byer og lokalsamfunn



Hovedmål - Vi skal ha bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for god og smart samfunnsutvikling

Delmål

Optimalisere bruken av eksisterende bygg, inkludert muligheter for samlokalisering av tjenester.

Tiltak

- Gjennomføre økonomiske og strategiske analyser i hver enkelt beslutning om eie eller leie, med fokus på behov, etterspørsel, fleksibilitet og samdriftsfordeler. Tiltaket følges opp i den taktiske handlingsdelen som skal utarbeides.
- Involvere politiske og samfunnsmessige interessenter i beslutninger som omhandler avhending eller alternative bruksområder for eiendommer med kulturell eller historisk verdi, og sikre at vurderingene blir gjort på en transparent og inkluderende måte.
- Kartlegge og utnytte muligheter for samlokalisering av kommunale tjenester i eksisterende bygg, for å styrke arealeffektivitet, redusere kostnader og fremme tverrfaglig samarbeid. Tiltaket følges opp i den taktiske handlingsdelen ved konkrete vurderinger i forbindelse med endret bruk av bygg.

Hovedmål - Vi skal være en fremtidsrettet, attraktiv og inkluderende kommune

Delmål

Sikre en balansert utvikling mellom bysentrum og nærmiljø/tettsteder, med en blanding av funksjoner og brukergrupper.

Tiltak

- Ved (re)lokalisering av kommunale bygg og tjenester, skal hensynet til by- og tettstedsutvikling og påvirkning på nærmiljøet vektlegges.

Delmål

Veie økonomiske hensyn opp mot kulturelle, historiske og samfunnsmessige verdier, og aktivt benytte eiendommer med kulturell eller historisk verdi som en ressurs.

Tiltak

- Aktivisere kulturhistoriske eiendommer gjennom bruksplaner som knytter dem tettere til nærmiljøet.

Delmål

Sikre at viktige friluftsområder eies av det offentlige.

Tiltak

- Sikre at viktige friluftsområder forblir i eller erverves til offentlig eie, for å bevare tilgjengelighet for innbyggerne.

KILDER

[NOU 2004: 22 - regjeringen.no](#)

