



**Indre Fosen** kommune

# **EIERSTRATEGI**

## **for**

# **kommunale bygninger**

---

Vedtak i kommunestyret 06.06.2019, sak 38/19



## 1 Innhold

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Innledning.....   | 3 |
| 1.1 | Bakgrunn og formål.....                                 | 3 |
| 1.2 | Omfang og avgrensning .....                             | 3 |
| 1.3 | Styrings- og utførelsesnivåer innen eiendomsdrift ..... | 3 |
| 1.4 | Lover, planer og andre føringer .....                   | 4 |
| 1.5 | Organisering og medvirkning.....                        | 4 |
| 2   | Fakta om bygningsmassen.....                            | 4 |
| 2.1 | Funksjonsbygg .....                                     | 4 |
| 2.2 | Gjennomgangsbolig .....                                 | 4 |
| 2.3 | Omsorgsbolig .....                                      | 4 |
| 2.4 | Andre bygg.....   | 4 |
| 2.5 | Kirkebyggene i Indre Fosen kommune .....                | 5 |
| 3   | Utfordringer, mål og strategier: .....                  | 5 |
| 4   | Handlingsplan .....                                     | 8 |

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn og formål

Leksvik og Rissa kommuner ble slått sammen til Indre Fosen kommune fra 01.01.2018. Med bakgrunn i kommunesammenslåingen er det behov for å utarbeide eierstrategier i den nye kommunen.

Området Verrabotn i dagens Verran kommune skal overføres til Indre Fosen kommune per 01.01.2020, og vil bli en del av strategien.

Formålet med denne eierstrategien er å sikre en effektiv bruk og framtidsrettet drift av kommunal bygningsmasse.

## 1.2 Omfang og avgrensning

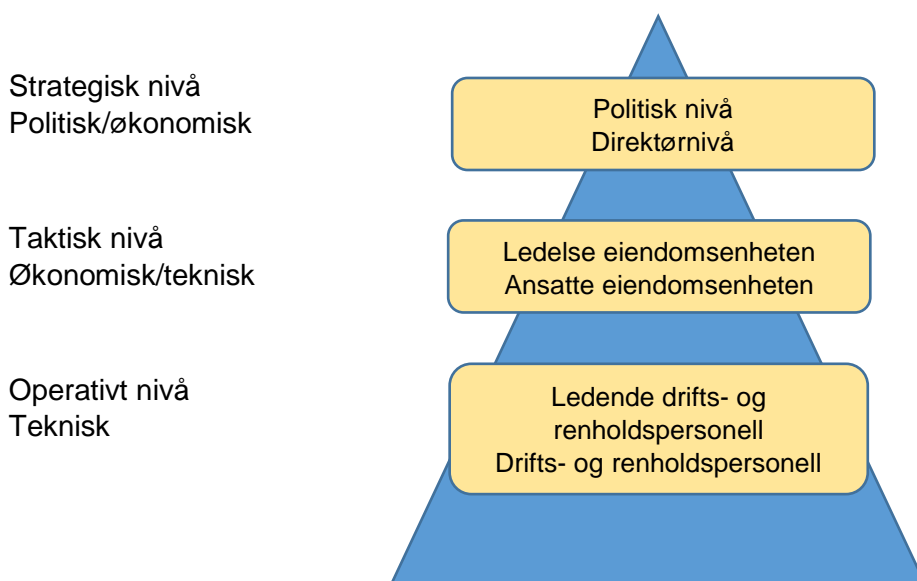
Eierstrategien omhandler kommunale eide og leide bygninger. Det vil si funksjonsbygg, gjennomgangsboliger og omsorgsboliger.

**Funksjonsbygg** er administrasjonslokaler, barnehagelokaler, skolelokaler, institusjonslokaler, idrettsbygg, kulturbygg og andre bygg som renseanlegg og pumpestasjoner m.m.

**Gjennomgangsbolig** er en midlertidig bolig som tilbys de som ikke klarer å skaffe seg en egnet bolig selv eller med annen offentlig hjelp.

**Omsorgsbolig** er en bolig som er tilpasset orienterings- og bevegelsehemmede og fysisk tilrettelagt slik at beboere etter behov skal kunne motta heldøgns pleie og omsorg. En omsorgsbolig betraktes som beboerens eget hjem.

## 1.3 Styrings- og utførelsesnivåer innen eiendomsdrift



På *strategisk nivå* gjøres det beslutninger på politisk nivå.

På *taktisk nivå* utarbeider man beslutningsgrunnlagene for strategisk nivå og planlegger/tilrettelegger for å gjennomføre de beslutninger som tas på strategisk nivå.

På *operativt nivå* utføres oppgavene og tiltakene som må gjøres for å nå de strategiske beslutningene som er vedtatt og videre prioritert og planlagt på taktisk nivå.

Rollene er:

1. Strategisk nivå: å fastsette målsettinger og oppnå målene på lang sikt
2. Taktisk nivå: å iverksette de strategiske målene på middels lang sikt
3. Operativt nivå: å ha ansvar for utførelsen av drifts- og vedlikeholdsoppgavene

#### 1.4 Lover, planer og andre føringer

Det er flere lover og planer som eierstrategien må forholde seg til og som legger føringer. Listen er ikke uttømmende.

- Plan- og bygningsloven m/ forskrifter
- Husleieloven
- Folkehelseloven
- Kommunale planer

### **Boligpolitisk plan for Indre Fosen kommune 2018 til 2026** (Fil)

#### 1.5 Organisering og medvirkning

Forslagene til eierstrategien er hovedsakelig utarbeidet gjennom prosessarbeid i enheten Bygg og eiendom. Videre har det vært informasjon og drøfting med ledere i sektorene helse og omsorg, oppvekst, kultur, areal, samt med tillitsvalgte og kommunedirektøren.

## 2 Fakta om bygningsmassen

Bygningsmassen er inndelt i 3 hovedkategorier:

### 2.1 Funksjonsbygg

Indre Fosen kommune har per i dag 50 funksjonsbygg, eide og leide.

Funksjonsbyggene er kvalitetsvurdert av fagpersonell i enheten Bygg og eiendom etter 4 kategorier.

- God: Farge grønn
- Bra: Farge gul
- Dårlig: Farge rød
- Uklart: Farge blå

### 2.2 Gjennomgangsbolig

Indre Fosen kommune har 55 gjennomgangsboliger.

### 2.3 Omsorgsbolig

Indre Fosen kommune har 156 omsorgsboliger.

### 2.4 Andre bygg

Indre Fosen kommune har i tillegg flere renseanlegg, pumpestasjoner m.m.

## 2.5 Kirkebyggene i Indre Fosen kommune

I Indre Fosen kommune er det 8 kirkebygg med tilhørende servicebygg. Det er 3 kirkegårder uten nærhet av kirke, men det er klokketårn på disse samt servicebygg på to gravplasser.

I følge kirkelovens § 15 a har kommunen det økonomiske ansvar for bygging, drift og vedlikehold av kirker.

Det arbeides med å overføre alle kirkebygg og eiendommer til sokn (6 i alt).

Indre Fosen kirkelige fellesråd og de forskjellige soknene er hver for seg egne juridiske enheter.

Fra 2020 vil Fines kirke med tilstøtende bygninger bli overført til Rissa sokn.

Kirkebyggene og tilhørende bygg har varierende behov for vedlikehold.

## 3 Utfordringer, mål og strategier:

| 1. Stor kommunal bygningsmasse  |   |  |
|---|---|--|
| Utfordring  | Mål   | Strategi   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Indre Fosen kommune forvalter en stor bygningsmasse.</li><li>• Kommunen avhender ikke i tilstrekkelig grad bygg når det ikke lenger er behov for de til kommunal virksomhet.</li><li>• Kommunen finner i for liten grad alternativ bruk av deler av areal når behovet går ned.</li></ul>                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Indre Fosen kommune skal løpende analysere, vurdere og tilpasse sin bygningsmasse til behovene i den kommunale driften.</li><li>• Til enhver tid ha god oversikt over behov for bygg, og byggenes egnethet.</li></ul>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Arealbehov (både økning og reduksjon) tas inn i planlegging på alle nivå.</li><li>• Reelle kostnader ved arealene gjenspeiles i budsjettene på funksjon til enheter og sektorer.</li><li>• Prosessene med salg av kommunale bygninger gjennomgås og forbedres.</li></ul>             |
| 2. Organisering av byggforvaltningen  |   |  |
| Utfordring  | Mål   | Strategi   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Indre Fosen kommune organiserer i dag byggforvaltningen under Arealsektoren, som en egen enhet Bygg og eiendom. Enhetens arbeidsfelt omhandler alle funksjonsbygg, kommunale boliger og omfatter også ekstern inn/utleie av bygg. I tillegg har kommunen en egen driftsavtale med Kirkelig fellesråd.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Indre Fosen kommune skal ha en organisering som tilsier god forvaltning av kommunale bygg som er enkel og oversiktlig, som fremmer samordning og helhetstenking, og som bidrar til kostnadseffektiv og profesjonell drift av byggene.</li></ul> | Alternativ 1: <ul style="list-style-type: none"><li>• Effektivisering av byggforvaltningen innenfor dagens organisering.</li></ul> Alternativ 2: <ul style="list-style-type: none"><li>• Utrede andre alternativer, f eks kommunalt foretak (KF).</li><li>• Organisering av byggforvaltningen bør utredes nærmere.</li></ul> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygg og eiendom organiserer også innleie av prosjekt- og byggeledelse ved behov.</li> <li>• Dagens organisering framstår som noe komplekst. Kompetanse på forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av byggene og utearealene er tilstede, men kan sannsynligvis utnyttes bedre.</li> <li>• Gjennomført bruk av eksterne konsulenter ved nybygg-prosjekt fører til mindre involvering og kompetanseoppbygging for egne ansatte.</li> </ul> |  |  |
|---|--|--|

### 3. Vedlikehold – bevare byggenes verdi

| Utfordring  | Mål  | Strategi   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunen har god oversikt over byggenes tilstand, men utfører for lite planmessig vedlikehold.</li> <li>• Kommunen avsetter ikke nok midler til vedlikehold for å opprettholde byggenes standard/verdi. Kommunen har ikke en tydelig modell som gjenspeiler både utgifter til løpende drift av bygg, og til verdibevaring.</li> <li>• Byggenes kvalitet og verdi opprettholdes ikke i hele levetiden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indre Fosen kommune vil gjennom verdibevarende vedlikehold opprettholde byggenes verdi, funksjonalitet og kvalitet over tid.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på tilstrekkelige midler til vedlikehold og utvikling slik at byggenes verdi og kvalitet bevares over tid.</li> <li>• Løpende kartlegge byggenes tilstand, og utarbeide årlig sammendrag i statusrapport.</li> <li>• Utarbeide system med internhusleie på kommunale bygg.</li> </ul> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

#### 4. Miljø- og klimavennlige bygg

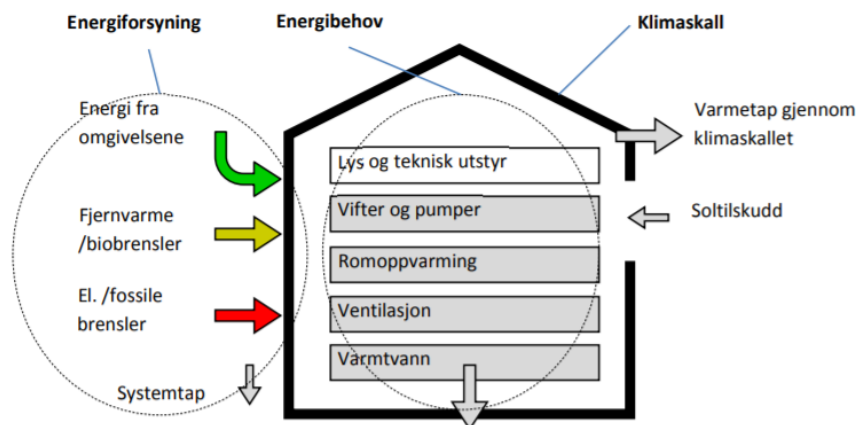
| Utfordring   | Mål   | Strategi   |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mange kommunale bygg har dårlig klimaskall (se fig.1) og mange mangler sentral driftsstyring.</li> <li>• Energibruk og utslipp er ikke godt nok dokumentert på en del av bygningsmassen.</li> <li>• Bruk av olje til oppvarming avvikles innen 2020.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energieffektive bygg, med lavt energiforbruk per kvadratmeter.</li> <li>• Effektivisere drift av byggene gjennom sentral driftsstyring.</li> <li>• Vurdere alternative energikilder i flere bygg.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bærekraft skal være gjennomgående i planlegging av utbygging/større renoveringer, og i drift av byggene. Det innebærer både arealbruk, materialvalg, energibruk, utslipp, bruk av ny teknologi, osv.</li> <li>• Byggenes tilstand skal dokumenteres, og alternativer utredes.</li> <li>• Forbedring av klimaskall (se fig.1) på byggene prioriteres.</li> <li>• Skal brukes offentlige finansieringsordninger der det er formålstjenlig.</li> <li>• Miljøtilpasning av kommunale bygg skal være i samsvar med utarbeiding av klima/energiplan.</li> </ul> |

#### 5. Langsiktighet og utvikling i forvaltningen

| Utfordring | Mål | Strategi |
|------------|-----|----------|
|------------|-----|----------|

|   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggforvaltningen er for lite langsiktig og strategisk, og tilpasser i samarbeid med brukerne i liten grad byggene til brukernes behov (arealeffektivisering). Det er for lite fokus på langsiktig forvaltning av kommunens ressurser.</li> <li>• Den eldste delen av bygningsmassen er i for liten grad tilpasset endringer.</li> <li>• Flere bygg og boliger har behov for store renoveringer framover.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behov for bygg skal inkluderes i all kommunal planlegging.</li> <li>• Byggene skal bidra til gode velferdstjenester, og fremme en effektiv tjenesteproduksjon.</li> <li>• Kommunale bygg skal ha en effektiv arealbruk.</li> <li>• Bygg må i større grad tilpasses til endringer i befolkningsstruktur innenfor kommunen.</li> <li>• Kommunale bygg skal forvaltes på en faglig og profesjonell måte.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behov for tomteareal og bygg skal inkluderes i kommunal planlegging på alle nivå.</li> <li>• Normtall og nøkkeltall skal brukes for ulike typer bygg.</li> <li>• Det skal utarbeides servicestandarder som er tydelig og som skal etterleves ift drift av byggene.</li> <li>• Det skal brukes måltall (KOSTRA) for effektiv og god drift av byggene.</li> <li>• Skaffe boliger som vektlegger innbyggernes behov.</li> </ul> |
|---|---|---|

Fig. 1



*Definisjon av klimaskall, energibehov og energiforsyning. Den andelen av energiforsyningen som må «kjøpes» betegnes som levert energi.*

## 4 Handlingsplan

I dette forslaget til eierstrategi for kommunale bygninger er det ikke utarbeidet handlingsplan med tidsfaktor, økonomi og ansvar.

En handlingsplan vil bli utarbeidet av en tverrfaglig sammensatt arbeidsgruppe, med arealutvalget som styringsgruppe.



