



**Bamble
kommune**

Eiendomsstrategi for Bamble kommune

Bærekraftig og strategisk eiendomsforvaltning



Gjeldende for perioden 2025-2032

Vedtatt av Bamble kommunestyre 12.12.2024, K-sak 153/24

Forord	2
Sammendrag	3
Innledning	5
Bakgrunn og avgrensning	5
Kommunen som eiendomsforvalter	7
Eierskap, ansvar og roller	7
Dagens organisering av kommunens eiendomsvirksomhet	8
Samfunnstrender og rammebetingelser	10
Samfunnstrender	10
Rammebetingelser	10
Status, utfordringer og fremtidig behov	15
Drift og vedlikehold	15
Tilstandskartlegging	16
KOSTRA	18
Overordnede mål og strategier for kommunens eiendomsvirksomhet	21
1 Optimalisering av eiendomsporteføljen	21
2 Bevare verdien av eiendomsmassen	23
3 Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi	24
4 Økt fleksibilitet og tilpasningsevne	26
5 Redusere miljøpåvirkningen	27
Mål og strategier oppsummert	29



Forord

Som kommunedirektør er jeg glad for å kunne legge frem en overordnet og helhetlig eiendomsstrategi for Bamble kommune. Eiendomsstrategien skal være et styrende dokument for hele den kommunale eiendomsvirksomheten, og er utarbeidet med mål om å sikre en effektiv og bærekraftig forvaltning av eiendommene våre.

Endringer i kommunens demografi gjør at behovet for bygg og arealer endres. I tillegg er kommuneøkonomien under press, og vi har et vedlikeholdsetterslep som er utfordrende. Langsiktig planlegging er viktig for å sikre god forvaltning av kommunens eiendomsmasse i årene fremover. Gjennom en helhetlig og kunnskapsbasert tilnærming skal vi optimalisere eiendomsporteføljen vår, redusere risiko, og sikre bærekraftig bruk av ressurser, arealer og teknologi. Dette vil bidra til å skape forutsigbarhet og trygghet både for ansatte og innbyggere.

Jeg ønsker å understreke viktigheten av dette dokumentet, og oppfordrer både folkevalgte og alle kommunens tjenesteområder til å sette seg godt inn i strategien. Vi må alle bidra aktivt til å realisere de overordnede målene som er satt. Sammen skal vi sikre at eiendommene



Kilde: KI-generert bilde, Copilot

våre forvaltes på en måte som støtter opp om kommunens visjon, og som bidrar til å bevare verdiene våre for fremtiden.

Jeg vil takke alle som har bidratt til utarbeidelsen av denne strategien, og ser frem til å se de positive effektene av vårt felles arbeid for en mer effektiv og bærekraftig eiendomsforvaltning.

Birgit Sannes

Konstituert kommunedirektør

Sammendrag

Eiendomsstrategien skal bidra til å sikre at kommunen har et strategisk, langsiktig og bærekraftig fokus ved investering, utvikling og forvaltning av kommunale bygg og eiendommer. Det er utarbeidet fem overordnede målsettinger som skal være førende for kommunens eiendomsvirksomhet fremover. Målene skal bidra til å sikre at:

- kostnadene til kommunens eiendomsforvaltning reduseres
- formålsbyggenes oppetid er 100 %
- kommunens bygg er fleksible og tilpasset tjenestenes behov
- bygg og eiendommer som ikke er i bruk eller som ikke er av strategisk betydning avhendes
- behovet for nybygg eller nyanskaffelser vurderes nøye før gjennomføring
- verdien av kommunens eiendomsmasse og -investeringer bevares for fremtiden



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas

Overordnede mål for eiendomsvirksomheten fremover

- **Optimalisering av eiendomsporteføljen**
Kommunen skal kun eie eller leie bygg som er nødvendige for tjenesteproduksjonen eller som er strategisk viktige.
- **Bevare verdien av eiendommassen**
Kommunen skal søke å opprettholde dagens tilstandsgrad og skal arbeide for å redusere vedlikeholdsetterslepet.
- **Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi**
Kommunen skal redusere antall kvadratmeter og dermed også driftskostnadene, samt arbeide for å øke kommunens inntekter på eiendomsområdet.
- **Økt fleksibilitet og tilpasningsevne**
Kommunen skal sikre at kommunens bygninger er tilpasset tjenestenes reelle behov, samt sikre at byggene er fleksible og kan tilpasses endrede behov.
- **Redusere miljøpåvirkningen**
Kommunen skal ta i bruk energieffektive løsninger og teknologi, samt følge opp kommunedelplan for klima og energi.

Eiendomsstrategien trekker opp rammene for kommunens eiendomsvirksomhet og peker på relevante områder og utfordringer i et langsiktig perspektiv. Eiendomsstrategien skal følges opp med konkrete og målbare tiltak for å nå de overordnede målene som er satt.



Foto: Torbjørn Huru

1 Innledning

Bamble kommune eier et betydelig antall eiendommer og arealer som benyttes til kommunal tjenesteproduksjon, og som representerer store verdier som må ivaretas for fremtidige generasjoner.

Eiendomsstrategien skal bidra til å sikre dette gjennom å øke bevisstheten rundt eiendomsforvaltning som et ledd i god tjeneste- og samfunnsutvikling.

En strategi handler om hvor vi er, hvor vi skal og hvordan vi skal komme dit. Kort sagt er eiendomsstrategien en langsiktig plan som skal hjelpe oss å nå kommunens visjon: «Sammen skaper vi inkluderende og attraktive lokalsamfunn» (*Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2027*).

For å vite hvor vi skal, må vi vite hvor vi er i dag. Eiendomsstrategien inneholder derfor beskrivelser av status, utfordringer og muligheter. I tillegg inneholder strategien overordnede mål som gir retning og peker på hva vi ønsker å oppnå, samt beskrivelser av hvordan vi skal komme dit.

Gode bygg og eiendommer er viktige for kommunens tjenester, og eiendomsstrategien skal legges til grunn for forvaltning og utvikling av kommunens eiendom i årene fremover. Strategien bygger på de politiske målsettingene som er uttrykt gjennom kommunens styrende dokumenter, og skal bidra til å skape forutsigbarhet. Strategien definerer fem overordnede målsettinger som støtter opp om kommunen som en strategisk, langsiktig og bærekraftig eiendomsforvalter.

Nesten all kommunal tjenesteproduksjon skjer med utgangspunkt i et kommunalt bygg. Eiendomsstrategien omfatter derfor alle kommunens tjenestemråder, og alle kommunalområdene har et medansvar for å følge opp strategiens mål.

Bakgrunn og avgrensning

I 2022 ble det gjennomført en revisjon av kommunens eiendomsforvaltning. Rapporten ble behandlet av kommunestyret i 2023, og det ble vedtatt å utarbeide mål og strategier for eiendomsforvaltningen (K-sak 31/23).

Vedtaket ble fulgt opp med en prosjektspesifikasjon (K-sak 59/23) og en bevilgning på 2 mill. kroner til gjennomføring av tilstandsanalyser for prioriterte bygg. Tilstandsanalysene er gjennomført, og er en del av grunnlagsmaterialet for dette dokumentet.

Eiendomsstrategien er avgrenset til kommunens formålsbygg, omsorgsboliger med heldøgns bemanning, innleide bygg, samt grunneiendommer som inngår i kommunens tjenesteyting, jf. prosjektbeskrivelsen som vedtatt i K-sak 59/23.



Foto: Torbjørn Huru



Foto: Torbjørn Huru

2 Kommunen som eiendomsforvalter

Kommunen skal forvalte bygg og eiendommer effektivt og lønnsomt. Kommunale bygg skal være tilpasset formålet, samtidig som bygningene skal sikre trivsel og verdiskapning. Rollen som eiendomsforvalter omfatter derfor langt mer enn økonomi og materiell standard.

Prinsipper for god eiendomsforvaltning

I NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle: Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren» defineres en rekke kriterier for god eiendomsforvaltning som vurderes å være gjeldende fortsatt.

1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - 3.1. *Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov*
 - 3.2. *Effektiv arealutnyttelse*
 - 3.3. *Godt, verdibevarende vedlikehold*
 - 3.4. *Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning*
 - 3.5. *Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter*
 - 3.6. *Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen*
 - 3.7. *Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter*
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt.

Eierskap, ansvar og roller

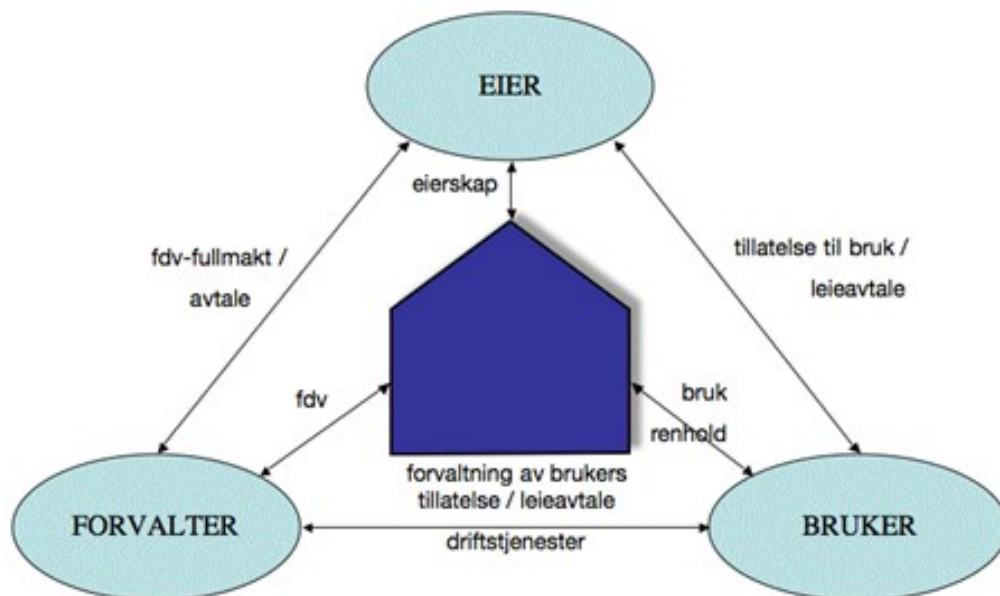
For å sikre en effektiv eiendomsforvaltning må alle deler av kommunen kjenne sine funksjoner og sitt ansvar, og det må foreligge en felles forståelse for behovet for bygg og eiendommer, både i dag og i årene fremover. Både politisk og administrativ ledelse har et

ansvar for å sikre god eiendomsforvaltning. Den politiske ledelsen skal ivareta eierskapet gjennom vedtak om mål, rammer, organisering og ressurstilgang, samt oppfølging av resultater. Den administrative ledelsen skal sikre at eiendomsvirksomheten ivaretar og følger opp de politiske vedtakene.

Som eier og forvalter av eiendom skal kommunen ivareta mange oppgaver. Dette inkluderer å følge lovpålagte krav, ivareta kommunens interesser som grunneier, tilrettelegge for brukere, og sikre vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen. Kommunale bygg og eiendommer representerer store verdier, og kommunen må ha et langsiktig perspektiv (ca. 40 år) for å sikre samfunnsnyttene for flere generasjoner.

For å ivareta rollen som eier må kommunen kunne stille relevante krav og fatte overordnede beslutninger, i tråd med kriteriene for god eiendomsforvaltning. Tjenesteområdene (*brukerne*) må kunne stille relevante krav til både utforming og nødvendige ytelser fra kommunens eiendomsvirksomhet. Eiendomsvirksomheten (*forvalter*) må ha kompetanse og kunnskap for å sikre at kriteriene for god eiendomsforvaltning ivaretas. Dette innebærer helhetlig oversikt og kontroll på nødvendige tiltak og funksjoner.

Illustrasjonen under gir en oversikt over kommunens ulike roller og sammenhengen mellom disse:



Dagens organisering av kommunens eiendomsvirksomhet

Det faglige, administrative og utførende nivået ivaretas av kommunalområdet Samfunn og virksomheten Eiendom. Virksomheten er organisert med tre avdelinger, og har ansatte med ulike kompetanse og faglig bakgrunn.

Eiendom har ansvar for å sikre daglig drift og vedlikehold av kommunale bygg og eiendommer. Dette innebærer innleie-/utleieforvaltning, budsjettoppfølging, tilsyn og håndtering av avvik meldt av offentlige myndigheter. I tillegg til reparasjoner og vedlikeholdsoppgaver, kontraktsoppfølging og kommunikasjon med brukere, grunneiere, utleiende, entreprenører og andre interessenter.

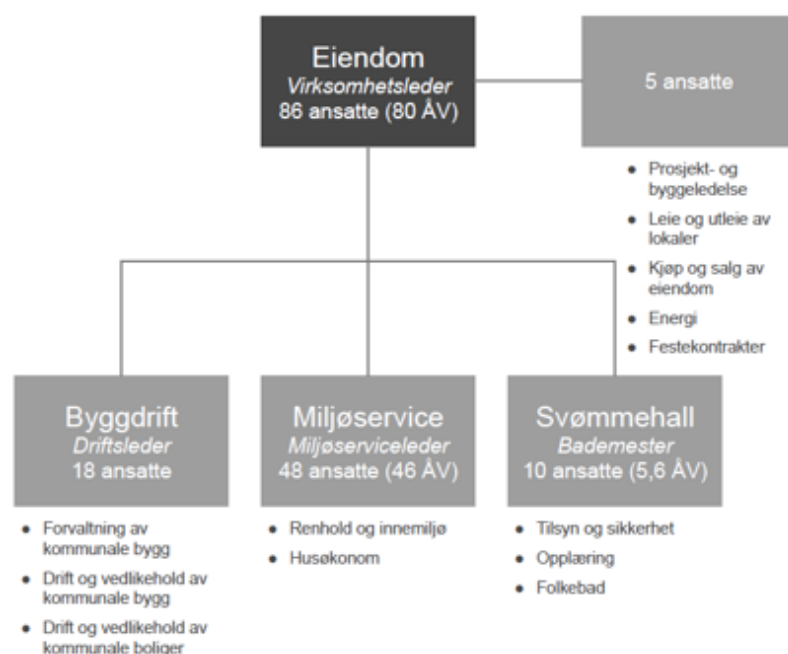




Foto: Torbjørn Huru

3 Samfunnstrender og rammebetingelser

Samfunnstrender

Demografiske endringer, klima- og miljøutfordringer, teknologisk utvikling og økonomiske forhold påvirker eiendomsforvaltningen, og kommunen må tilpasse seg disse endringene for å sikre en bærekraftig utvikling.

Demografi

Flere eldre, økt urbanisering og lave fødselstall påvirker etterspørselen etter tjenester, og får dermed konsekvenser for kommunens prioriteringer. Fremover blir det viktig å tilrettelegge for moderne kommunale bygg som støtter tjenestene og forbedrer kvaliteten og mangfoldet i tjenestetilbudet.

Klima og energi

Fokuset på klima- og miljøutfordringer har økt globalt, nasjonalt og lokalt, og det kommer stadig nye krav og føringer. Bygg og eiendom bidrar både direkte og indirekte til klimautslipp, og som eiendomsforvalter har kommunen et ansvar for å redusere kommunens klimaavtrykk. Bamble kommune har utarbeidet en klima- og energiplan som følger opp de statlige retningslinjene på dette området. Klimaendringer medfører også et behov for tiltak for å tilpasse bygg, infrastruktur og tjenester til et endret klima, som gir andre utfordringer enn tidligere.

Teknologi

Den raske teknologiske utviklingen skaper nye muligheter som må utnyttes. Kommunen kan oppnå økonomiske og kvalitetsmessige gevinster ved å ta i bruk ny teknologi, og teknologiske hjelpemidler kan frigjøre ansatte til andre oppgaver. For å dra nytte av denne utviklingen må kommunale bygg ha en teknisk infrastruktur som støtter

nye digitale løsninger. Kunstig intelligens og robotteknologi vil også få stor betydning fremover, og vil endre en del av oppgaveløsningen fra utførende til kontrollerende virksomhet.

Kompetansebehov

Den teknologiske utviklingen skaper nye behov og krav til kompetanse. Fremover må eiendomsvirksomheten ha IKT-kompetanse og kunnskap om digitale og automatiserte løsninger. Nye løsninger, styring og overvåkning av blant annet belysning, klima og sikkerhet muliggjør bedre driftsbeslutninger, men kompetanse om analyse og databehandling vil være avgjørende for å hente ut effektene. Økt fokus på datasikkerhet vil også bli viktig fremover for å beskytte sensitive data og sikre kommunale eiendommer mot digitale trusler.

Rammebetingelser

Til grunn for eiendomsstrategien ligger lovverk og folkevalgte vedtak, FNs bærekraftsmål, samt kommunens overordnede planer og styringsdokumenter.

Eiendomsforvaltningen berører alle kommunens tjenesteområder. I tillegg til de overordnede planene som trekkes frem i strategien, er det en rekke fagplaner og -strategier som legger føringer for både drift, vedlikehold og investeringer på eiendomsområdet fremover.

Lovverk

Eiendomsforvaltningen er underlagt en rekke lover og forskrifter, og påvirkes også av internasjonale direktiver. Fremover må det forventes endringer og nye bestemmelser knyttet til miljø, bærekraft, energibruk og beredskap som kommunen må tilpasse seg. Som et eksempel kan det reviderte bygningsenergidirektivet som ble vedtatt av Europaparlamentet våren 2024 nevnes. Hovedmålet med direktivet er at alle nybygg

skal være nullutslippsbygg innen 2030, og at eksisterende bygningsmasse innen 2050 skal gjøres om til nullutslippsbygg.

Lovverket på eiendomsområdet er komplisert og omfattende, og det er ofte nødvendig med juridisk spisskompetanse for å sikre riktig juridisk forståelse og rettsanvendelse. Denne kompetansen leier kommunen inn ved behov.

Folkevalgte vedtak

Kommunestyret er formell eier av alle kommunens bygg og eiendommer. Det er fattet en rekke folkevalgte vedtak som er førende for kommunens eiendomsforvaltning. Dette gjelder blant annet kjøp og salg av eiendommer, beslutninger om nybygg, ombygging eller rehabilitering bygg og anlegg. Disse sakene gir føringer for eiendomsforvaltningen. Det er avgjørende at kommunestyret er bevisst

sin rolle som eier, grunneier, forvalter og eiendomsutvikler for kommunal tjenesteproduksjon, da kommunens eiendomsmasse representerer store verdier.

FNs bærekraftsmål

Norge har sluttet seg til 2030-agendaen med 17 mål for å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling, og det er en statlig forventning om at kommunale planer bidrar til at bærekraftmålene nås. Bærekraftmålene gir en ramme å arbeide ut fra, binder det globale sammen med det lokale, og inspirerer til innsats på alle nivåer og på tvers av aktører. Bærekraft handler om å fremme samfunnsutvikling som er til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Tabellen under viser relevante bærekraftsmål med kobling til målområdene i kommuneplanens samfunnsdel (KPS) og eiendomsstrategiens overordnede mål.

	FNs bærekraftsmål	Målområde i KPS	Overordnet mål i eiendomsstrategien
	God helse og livskvalitet	Attraktiv for unge innbyggere Omstilling og nyskaping	Økt fleksibilitet og tilpasningsevne Redusere miljøpåvirkningen
	God utdanning	Omstilling og nyskaping Nærings- og arbeidsplassutvikling Attraktiv for unge innbyggere	Optimalisering av eiendomsporteføljen Økt fleksibilitet og tilpasningsevne
	Ren energi til alle	Natur, klima og miljø Attraktiv for unge innbyggere	Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi Redusere miljøpåvirkningen
	Bærekraftige byer og lokalsamfunn	Nærings- og arbeidsplassutvikling Variert boligtilbud Attraktiv for unge innbyggere	Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi Bevare verdien av eiendomsmassen
	Ansvarlig forbruk og produksjon	Nærings- og arbeidsplassutvikling Attraktiv for unge innbyggere Omstilling og nyskaping	Optimalisering av eiendomsporteføljen Bevare verdien av eiendomsmassen

Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2027

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) er kommunens øverste styringsdokument, og har et langsiktig perspektiv.

Eiendomsstrategien tar utgangspunkt i de overordnede målsettingene som er nedfelt i KPS, og skal bidra til at disse målene nås. Ny KPS for kommunestyreperioden 2024-2027 er utarbeidet parallelt med eiendomsstrategien, og definerer fem områder som sentrale utfordringer for kommunen:

- Nærings- og arbeidsplassutvikling
- Attraktiv for unge innbyggere
- Omstilling og nyskaping
- Variert boligtilbud
- Natur, klima og miljø

Attraktive bygg er med på å skape en attraktiv kommune, og kan medvirke til at folk ønsker å bosette seg der. Hvordan formålsbyggene er utformet har også mye å si for hvordan kommunens tjenester kan utføres, og hvordan publikum opplever å bli ivaretatt. Kommunale formålsbygg er derfor en vesentlig faktor når det gjelder stedsutvikling.

Kommunale bygg skal ha universell utforming, og kunne brukes av alle. Kommunale bygg og anlegg er arenaer for utvikling, sosial omgang, livsmestring og bistand i alle livets faser. Omgivelsene påvirker følelsen av trygghet, og gode omgivelser bidrar til økt trivsel. Bygningenes kvalitet er viktig for opplevelsen av trygghet og trivsel, både for kommunens ansatte og for brukere av de ulike tjenestene.

Kommunale bygg og anlegg skal bidra til minst mulig klimautslipp, både ved planlegging, bygging og drift, og det må tas i bruk ny teknologi og legges til rette for fleksibel bruk for å sikre dette. Ved vedlikehold, oppgradering og nybygg må det benyttes bærekraftige løsninger og fornybare materialer som tåler hard bruk

over tid. Det skal sørges for systematisk renhold for å sikre godt inneklima i alle kommunes bygg, og det pågår et kontinuerlig arbeid med energiøkonomisering og alternative energikilder.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (KPA) er førende for all arealforvaltning i kommunen og danner rammene for utvikling og bruk av eiendommer i form av arealformål, bestemmelser om bruk og utnyttelse av arealer, samt krav til detaljregulering av nye områder. Eiendom skal være en aktiv aktør i arealplanleggingen for å bidra til gode lokalsamfunn og fremtidsrettet samfunnsutvikling. I arbeidet med arealplanlegging og -regulering må Eiendom være med å sikre mulighetene for god tjenesteutvikling i et langsiktig perspektiv.

Det legges opp til en rullering av KPA, og eiendomsvirksomheten skal være en sentral aktør i dette arbeidet, både for å sikre gode utviklingsmuligheter for kommunens tjenester, men også som grunneier av store arealer. Kommunen må aktivt bruke sin rolle som grunneier til å utforme planer som bidrar til gode lokalsamfunn.



Foto: Torbjørn Huru

Kommunedelplan for klima og energi 2024-2032

Gjennom den vedtatte kommunedelplanen for klima og energi 2024-2032 følger kommunen opp de statlige retningslinjene for norsk klimapolitikk. Planen skal bidra til å redusere energiforbruket, øke andelen fornybar energi, og generelt skape et godt grunnlag for klimavennlige lokalsamfunn. Planen inneholder en rekke konkrete mål for

energibruk i offentlige bygg og anlegg, og legger med det viktige føringer for den kommunale eiendomsforvaltningen i årene fremover. Blant annet er det satt konkrete mål for reduksjon av energiforbruket i kommunale bygg innen 2030 (ned 20 % i forhold til nivået i 2022). Planen har også økt fokus på energieffektivisering av både drift og vedlikehold av kommunale bygg, samt krav til reduksjon i klimagassutslipp.



Foto: Torbjørn Huru



Foto: Torbjørn Huru

4 Status, utfordringer og fremtidig behov

Drift og vedlikehold

Målet er at de kommunale byggene skal ha en oppetid på 100 %. Dette krever kontinuerlig tilsyn og løpende vedlikehold. Kommunen har begrensede midler til både

drift og vedlikehold, men får mye igjen for pengene. Den daglige driften ivaretas av driftspersonellet som kjenner byggenes tilstand godt. De har daglig kontakt med brukerne og kjenner deres behov, noe som gjør at midlene brukes effektivt.

Driftsoppgavene prioriteres strengt i følgende rekkefølge:

Prioritet 1

Tette tak og fasader
Liv og helse (vernerunder, avvik etter tilsyn)
Avvik fra årskontroller (lovkrav) og branntilsyn
Avvik fra internkontroll
Prioriteringer fra administrativ eller folkevalgt ledelse
Prioriteringer fra virksomhetsleder Eiendom

Prioritet 2

Energiltak
Brukerønsker
Forebyggende tiltak og estetikk

Vedlikehold meldes fortløpende, og tidlig avklaring er viktig for å sikre en effektiv drift. Det er innført en ordning for innmelding av vedlikeholdsbehov for brukerne, samt en bygningsvaktordning for å sikre rask håndtering av nødvendig vedlikehold. Dette

er ordninger som fungerer godt og som sikrer at vedlikeholdet er tilfredsstillende.

Det skilles mellom løpende, forebyggende og planlagt vedlikehold, og det prioriteres strengt for å sikre god og riktig bruk av avsatte midler.

Løpende vedlikehold

Tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler
Ikke planlagte utskiftninger av bygningsdeler eller komponenter

Forebyggende vedlikehold

Arbeid som utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje

Planlagt vedlikehold

Intervallbundet vedlikehold som utføres regelmessig etter faste vedlikeholds instruksjer

Det har ikke vært økonomisk handlingsrom til å gjennomføre løpende systematisk vedlikehold, og kommunen har et samlet vedlikeholdsetterslep på 175 millioner kroner per 1. halvår 2024. Vedlikeholdsetterslepet er beregnet ut fra tilstandsanalysene. Driftspersonell har deltatt på kartleggingsbefaringer, og har gjennomført kostnadsoverslag som ligger til

grunn for beregningen av det totale vedlikeholdsetterslepet.

KS har utarbeidet en kalkyle for beregning av verdibevarende vedlikehold. Verdibevarende vedlikehold innebærer at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, slik at byggets verdi øker over tid. Normtallet er satt til 200 kroner per kvadratmeter.

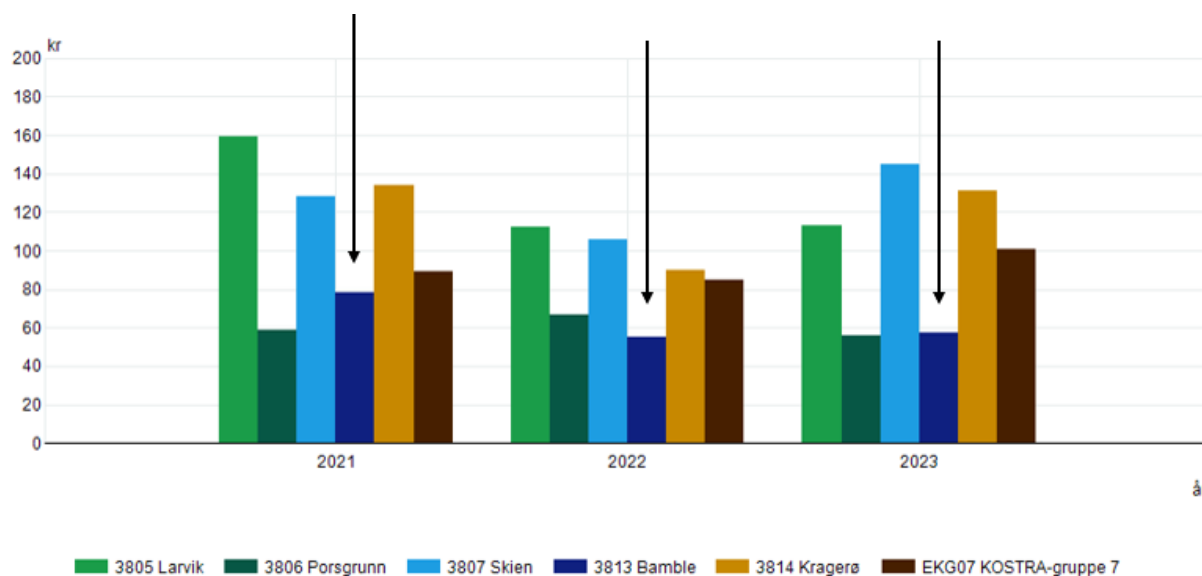
Bamble kommune har ca. 100 000 kvadratmeter bygningsmasse. Ved å legge KS' normtall til grunn vil det være nødvendig å sette av 20 millioner kroner årlig. Det er ingen sammenliknbare kommuner som har en vedlikeholdsramme på 200 kroner per kvadratmeter. Bamble kommune hadde i 2021 en ramme på 78 kroner per kvadratmeter og i 2022 ble det satt av 55 kroner per kvadratmeter. I 2024 er vedlikeholdsrammen 15 kroner per kvadratmeter.

Det er et skille mellom vedlikehold og ombygging/oppgradering i regnskapet. Ombygging/oppgraderinger øker byggets

verdi og skal aktiveres i regnskapet, mens vedlikehold betraktes som utbedring av vedlikeholdsetterslep og øker ikke byggets regnskapsmessige verdi. Det er ikke krav om å aktivere vedlikehold i regnskapet, noe som gir lavere avgifter.

Dagens status viser at vedlikeholdsbudsjettet må økes, og midlene må settes av i driftsbudsjettet for ordinært vedlikehold.

Grafen under viser utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr). Pilene viser Bamble kommune.



Kilde: Statistisk sentralbyrå

Tilstandskartlegging

Eiendom gjennomgår årlig sine løpende tilstandsregistreringer og samordner disse mot utført vedlikehold. Dette gir god oversikt over byggenes tilstand, og danner grunnlaget for årlige vedlikeholdsprioriteringer.

Tilstandsgrader og gjennomføring av tilstandsanalyser

Det finnes en standard for bygningers tilstandsgrad med fire nivåer (TG0-TG3), der TG0 er meget god standard og TG3 er omfattende skader og feil. Bamble kommune har en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,5, noe som anses som akseptabelt.

Tilstandsgrad	Symptom	Betydning
0	Ingen	Meget god standard. Kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake	God, tilfredsstillende standard. Lover og forskrifter er i varetatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels	Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Eventuelt avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige	Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risiko. Avvik fra lover og forskrifter.

Når det skal gjennomføres en tilstandsanalyse, skiller det mellom tre nivåer avhengig av formålet. Nivå 1 er den enkleste analysen hvor det fastsettes tilstandsgrad i tillegg til at årsaker, konsekvensgrad og tiltak vurderes. For nivå 2 og 3 gjøres det også risikovurderinger. Nivåene kategoriseres slik:

Nivå 1 = Konstatert. Relevant å bruke ved kartlegging av store porteføljer.

Nivå 2 = Prioritering. Relevant for et enkelt byggverk eller bygningsdeler.

Nivå 3 = Prosjektering. Relevant for å undersøke konkrete problemstillinger

Tilstandsanalysene som ligger til grunn for eiendomsstrategien er utført etter nivå 1.

Tilstandskartlegging

I 2016 og 2019 ble det gjennomført eksterne tilstandsanalyser for alle skole- og barnehagebygg. I 2023 ble det utført tilstandskartlegginger av helseinstitusjoner, kontorbygg og andre prioriterte bygg som for eksempel Halen gård og Sentrumsbygget. Kommunen har derfor god oversikt over tilstanden til de sentrale formålsbyggene.

Tilstandskartleggingen i 2023 ble utført av innleide firmaer med kompetanse på området, og er utført etter nivå 1.

Kartleggingen er tverrfaglig og innebærer en

vurdering av både tekniske anlegg og bygningsmessig kvalitet. Det er estimert hva det vil koste å redusere vedlikeholdsetterslepet og tilpasse bygningene til dagens nivå. Et sammendrag av vurderingene følger som vedlegg til strategien.



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas

KOSTRA

Bamble kommune avviker på enkelte KOSTRA-områder i forhold til kommunene i KOSTRA-gruppe 7. KOSTRA er et godt utgangspunkt for å identifisere mulige handlingsrom i tjenestene. I forbindelse med gjennomgangen av organiseringen av kommunens eiendomsvirksomhet ble det pekt på enkelte forhold som bør vurderes nærmere. I det følgende gjengis hovedfunnene i KOSTRA-analysen fra rapporten «Organisering av virksomhet Eiendom, Bamble kommune», utarbeidet av PwC i oktober 2024.

Netto driftsutgifter per innbygger

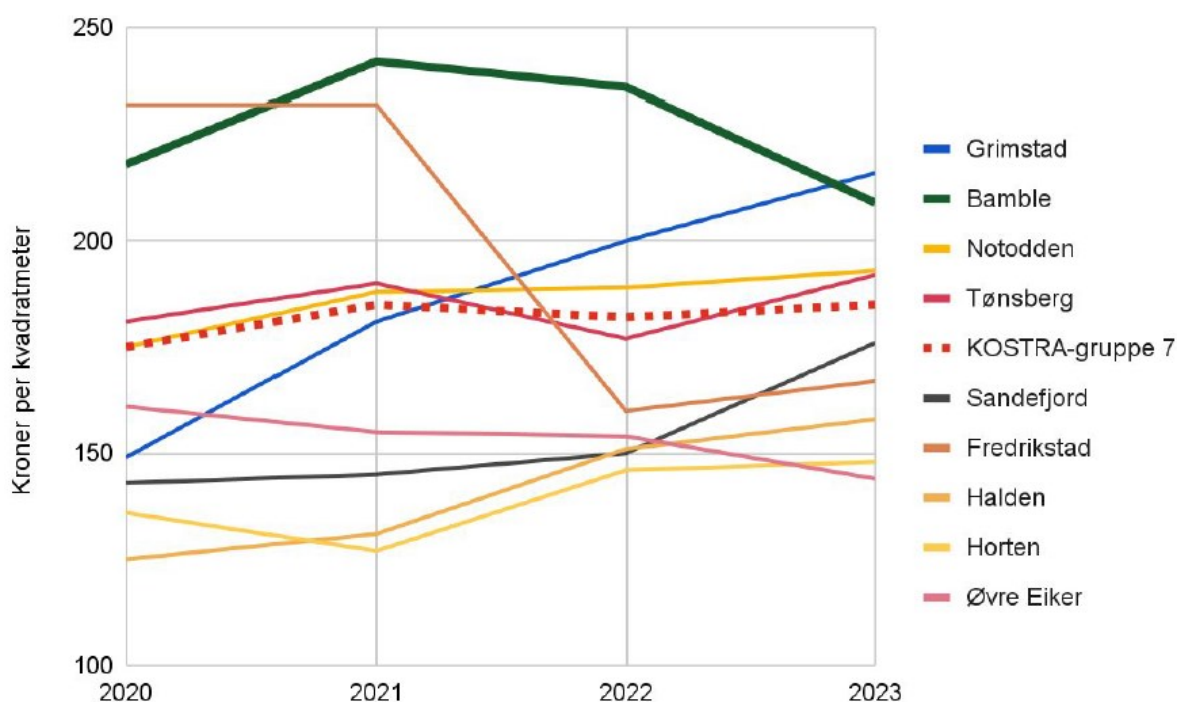
Kommunens netto driftsutgifter per innbygger er høyere enn snittet i KOSTRA-gruppe 7, og også høyere enn de andre kommunene PwC valgte å sammenlikne Bamble med. Driftsutgiftene er nesten 18% høyere enn gjennomsnittet i KOSTRA-

gruppen. Kommunens netto driftsutgifter har økt betydelig de i perioden 2020-2023, og dette er tilfellet også for alle sammenlikningskommunene.

Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter

Kommunen bruker 57 kroner per kvadratmeter på vedlikehold. Gjennomsnittet i KOSTRA-gruppen er 107 kroner per kvadratmeter. Noe av årsaken til at kommunen ligger lavere enn KOSTRA-gjennomsnittet kan være at enkelte utgifter er regnskapsført som driftsutgifter, men burde ha vært ført på vedlikehold. Korrigert for dette, plasserer kommunen seg nærmere KOSTRA-gjennomsnittet både når det gjelder utgifter til vedlikehold per kvadratmeter og driftsutgifter.

Grafen under viser utgifter til eiendomsforvaltning per kvadratmeter for Bamble, KOSTRA-gruppe 7 og øvrige sammenlikningskommuner.



Kilde: Rapport «Organisering av virksomhet Eiendom, Bamble kommune», PwC oktober 2024.

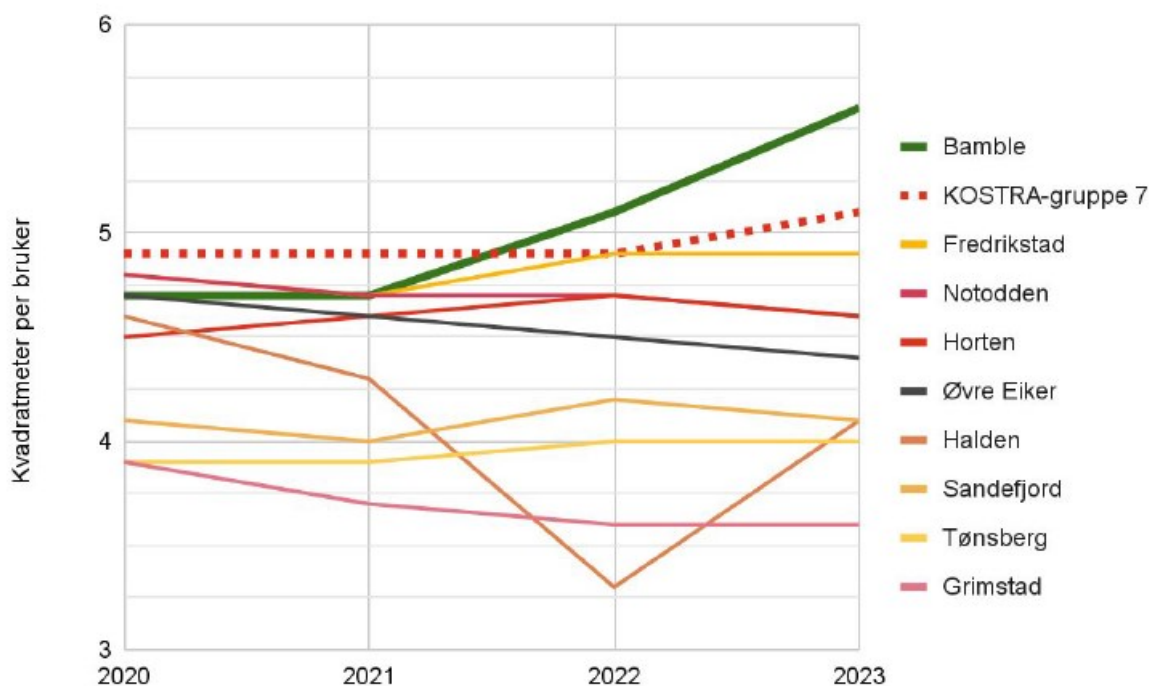
Utgiftene til eiendomsforvaltning per kvadratmeter er redusert de siste årene,

men ligger allikevel over gjennomsnittet i KOSTRA-gruppen. Utgiftene per

kvadratmeter avhenger av en rekke forhold, blant annet bygningsmassens beskaffenhet og karakter. Det samme gjelder for utgifter per innbygger som beskrevet i avsnittet over. Som eksempel vil det være mer effektivt å forvalte nye eiendommer som er tilrettelagt for effektiv forvaltning, enn å forvalte eldre, slitte bygg.

Areal per bruker av formålsbygg

Kommunen har et betydelig høyere areal per bruker enn sammenlikningskommunene, og ligger også 10 % høyere på arealbruk per bruker av formålsbygg enn gjennomsnittet i KOSTRA-gruppe 7. Grafen under viser arealbruk per bruker av formålsbygg.



Kilde: Rapport «Organisering av virksomhet Eiendom, Bamble kommune», PwC oktober 2024.



Foto: Torbjørn Huru

5

Overordnede mål og strategier for kommunens eiendomsvirksomhet

Det er utarbeidet fem overordnede mål for kommunens eiendomsforvaltning. Målene skal sikre at kommunen har et strategisk, langsiktig og bærekraftig fokus ved investering, utvikling og forvaltning av kommunale bygg og eiendommer. Målene bygger på vurderinger av samfunnsforhold og rammebetingelser som vil påvirke kommunens tjenester årene fremover, og ivaretar samtidig vedtatte politiske føringer og rammer.

Ved å legge de overordnede målene til grunn for kommunens eiendomsforvaltning fremover skal kommunen sikre at:

- kostnadene til kommunens eiendomsforvaltning reduseres
- formålsbyggenes oppetid er 100 %
- kommunens bygg er fleksible og tilpasset tjenestenes behov
- bygg og eiendommer som ikke er i bruk eller som ikke er av strategisk betydning avhendes
- behovet for nybygg eller nyanskaffelser vurderes nøye før gjennomføring
- verdien av kommunens eiendomsmasse og -investeringer bevares for fremtiden

1 Optimalisering av eiendomsporteføljen

Kommunen skal kun eie eller leie bygg som er nødvendig i tjenesteproduksjonen, eller som er strategisk viktig for kommunen som samfunnsutvikler. Ved endrede eller nye behov i tjenestene må derfor både fraflyttede lokaler og andre bygg i kommunalt eie eller leie vurderes, før eventuelt nybygg eller innleie blir aktuelt. Bygg som fraflyttes, og som det ikke er

behov for, skal som hovedregel selges. Bygg som blir stående ledig skal stenges av, og skal ikke tas i bruk. For å sikre at kommunen har en så optimal eiendomsportefølje som mulig skal det gjennomføres en vurdering av kommunens totale behov for eiendom i et langsiktig perspektiv. Vurderingen skal bygge på kunnskap og analyser av kommunens fremtidige tjenestebehov.

1.1 Identifisere bygg og eiendommer som kan selges eller leies ut

Kostnadene til eiendomsdrift og -forvaltning må reduseres. Dette innebærer at bygg og eiendommer som kan selges eller leies ut må identifiseres, og at eiendomsporteføljen må optimaliseres. Bygg og eiendommer i kommunalt eie eller leie skal støtte tjenestene. Dette innebærer også at behovet for nyanskaffelser må vurderes i forhold til vekst og utvikling av den kommunale virksomheten samlet.

Bærekraftig eiendomsforvaltning er økonomisk fordelaktig. Kommunen bruker både egne og innleide lokaler, men innleie er kostbart og gir ingen restverdi. Leieavtaler bør derfor gjennomgås og vurderes i forhold til tjenestenes behov, kommunens økonomi og andre tilgjengelige kommunale bygg.

Salg av eiendommer kommunen ikke har behov for i sin tjenesteproduksjon, og som ikke anses som strategisk viktige, vil fortsette. Dette er i tråd med politiske føringer, og kommunestyret vil fremover få saker om salg og videre bruk av kommunale bygg og eiendommer til behandling.

1.2 Gjennomføre analyser og behovsvurderinger før anskaffelse av nye bygg og eiendommer

Ved nye byggeprosjekter bør kommunen vurdere mulige alternativer tidlig i idefasen. Alle deler av prosjektet må vurderes, herunder kommunens behov, hva som skal oppnås med prosjektet, overordnede krav, mulighetsstudier, vurderinger og anbefaling av konsept, samt videre føringer for forprosjektfasen. Dette skal sikre at nye

byggeprosjekter møter kommunens fremtidige behov, og at kostnadene holdes på et hensiktsmessig nivå. Analysene og behovsvurderingene må omfatte alle relevante forhold, herunder driftskonsekvenser for tjenestene, generell drift og vedlikehold av bygget som skal ivaretas av Eiendom, samt vurdering av etterbruk av bygg og lokaler. Også mulige løsninger for ledige eller fraflyttede lokaler må beskrives.

Kommunalområdene er ansvarlige for å gjennomføre analyser og behovsvurderinger ved investering i nye bygg. Analysene må være grundige og fremtidsrettede. For å sikre dette er det vedtatt at alle investeringsprosjekter legges frem for vedtak i kommunestyret i flere omganger (forstudie, forprosjekt og hovedprosjekt før gjennomføring). Trinnsvis behandling av store prosjekter bidrar til å sikre at investeringer er godt gjennomarbeidet og at fremtidige behov blir ivaretatt og imøtekommet.

Eiendom må delta i alle fasene av dette arbeidet for å sikre bygningsfaglig kompetanse og riktig kostnadsestimering. Tjenesteområdene må vurdere, prioritere og beskrive sine behov, slik at det stilles relevante krav til utforming og infrastruktur i nye bygg. Valg av materialer og tekniske løsninger må drøftes med Eiendom og gjøres etter byggfaglige vurderinger. Den faglige beslutningen og styringen må derfor tilligge Eiendom. For å sikre gode analyser og vurderinger av det reelle behovet, er det avgjørende at tjenesteområdene har riktig kompetanse inn i dette arbeidet, og at det sikres kontinuitet.

1.3 Stille krav til huseier ved innleie og kjøp av bygg og eiendom

Ved innleie av bygg er det viktig at kontraktene inneholder bestemmelser som ivaretar målsettingene i kommunens eiendomsstrategi. Kontraktenes varighet er vesentlig, og kontraktene må inneholde bestemmelser om oppsigelse i kontraktsperioden.

For å sikre hensiktsmessig ressursbruk og effektiv forvaltning av kommunens eiendomsmasse, må ansvar for internkontroll og myndighetspålegg legges til utleier. Det må sikres at huseier har ansvaret for alle kostnader knyttet til drift, oppgraderinger og vedlikehold. Dette inkluderer energibruk, oppgraderinger og forbedringer av bygg og tekniske anlegg, innneklima, oppfølging av pålegg fra offentlige tilsyn og oppfylling/retting av slike. Videre må utleier ha ansvar for gjennomføring av teknisk internkontroll, årskontroll og dokumentasjon, vedlikehold og utskifting av bygningsdeler og tekniske komponenter, samt daglig drift av bygget og dets uteområder. Dette vil bidra til å sikre at kommunen ikke får uforutsette utgifter.

Ved kjøp av eiendom må kommunen stille tilsvarende krav som til nybygg, og utbedring av eventuelle mangler må innarbeides i kostnadsvurderingen før et eventuelt kjøp gjennomføres. Bygg som er av strategisk betydning for kommunen må vurderes etter andre krav og kvaliteter.



2 Bevare verdien av eiendomsmassen

2.1 Opprettholde dagens tilstandsgrad, verdibevaring

Det er viktig å identifisere og håndtere risikofaktorer. God kunnskap om bruk av eiendommer, tilstandsanalyser og vurdering av vedlikeholdsbehov kan redusere risiko. Gjennomgang av forsikringsavtaler og utarbeidelse av vedlikeholds- og beredskapsplaner vil redusere muligheten for uønskede hendelser og ineffektiv ressursbruk. På grunn av kommunens økonomiske situasjon er verdibevarende vedlikehold ikke mulig, men opprettholdelse av dagens tilstandsgrad skal tilstrebes.

Kommunens bygningsmasse har et vedlikeholdsetterslep, og kommunen har lite økonomisk handlingsrom. Vedlikeholdsetterslepet må derfor forventes å øke. For å sikre riktige prioriteringer må det utarbeides gode vedlikeholdsplaner basert på de gjennomførte tilstandsanalysene. Verdibevarende vedlikehold innebærer at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, slik at byggets verdi øker over tid. Kommunens økonomiske situasjon gjør dette vanskelig, men ambisjonen er å opprettholde en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,5.

2.2 Redusere vedlikeholdsetterslepet

Bamble kommune har investert i nye bygg og infrastruktur for å møte nye og endrede tjenestebehov. Ny bygningsmasse skal driftes og vedlikeholdes og kostnader til dette må innarbeides i kommunens budsjetter. Dagens vedlikeholdsbudsjett er ikke tilstrekkelig til å redusere vedlikeholdsetterslepet.

Det er viktig å sette av nok driftsmidler til nye prosjekter for å dekke nødvendig vedlikehold, basert på byggets faktiske behov. Tilstrekkelig avsatte midler fra prosjektstart muliggjør langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Dette er

kostnadseffektivt og bidrar til fornøyde brukere.

2.3 Utarbeide beredskapsplaner

Beredskapsplaner er viktige for god virksomhetsstyring. Gode beredskapsplaner sikrer kontinuitet og minimerer risiko i nødsituasjoner. Det er viktig å kartlegge potensielle trusler og risikosituasjoner som naturkatastrofer, brann, digitale angrep eller pandemier, og utarbeide konkrete planer for hvordan slike situasjoner skal håndteres. Kommunen har gode beredskapsplaner på eiendomsområdet, men de må løpende oppdateres for å være relevante.

2.4 Gjennomgå forsikringsavtaler og sikre rett forsikring

Gjennomgang og evaluering av forsikringsavtaler er en viktig del av risikostyringen, og bidrar til å sikre at bygg og eiendommer er tilstrekkelig dekket mot mulige tap. Kommunen har rammeavtaler for forsikringer og gjennomgår porteføljen jevnlig. Dette arbeidet er viktig for å sikre nødvendig dekning ved eventuelle hendelser, men også for å sikre at avtalene er kostnadseffektive.



3 Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi

3.1 Tilpasse antall kvadratmeter etter tjenestebehov

Areal er den største kostnadsdriveren i eiendomsforvaltningen, og fremover må det gjennomføres demografianalyser og arbeides for fleksibel og effektiv arealbruk. Arealbruken kan effektiviseres gjennom sambruk og flerbruk, noe som vil redusere kostnadene. Antall kvadratmeter påvirker også energibruken, og bør derfor også vurderes i et klima- og bærekraftperspektiv.

For å nå de vedtatte innsparingsmålene må kommunens arealbruk gjennomgås for alle tjenesteområder, og behovet for bygg, arealer og anlegg må vurderes for den enkelte tjeneste. I vurderingene må blant annet arealutnyttelse, struktur, utbygging av institusjonsplasser, administrasjonslokaler, idrettsbygg, og utleie- og innleiepraksis inngå. Ved behov for kontorlokaler bør for eksempel muligheter for at flere deler et kontor, retningslinjer for bruk av hjemmekontor, samt teknologiske muligheter vurderes for å få ned arealbruken.

Arealet har stor betydning for investering, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av et bygg. Fremover må kommunen ha enda større fokus på arealbruk fra planleggings- og prosjekteringsfasen og helt frem til bruksfasen, gjennom god dialog og godt samarbeid med tjenesteområdene.

3.2 Redusere driftskostnader

Kommunen har begrensede ressurser til eiendomsdrift og prioriterer strengt hvilke oppgaver som skal løses. Alle kommunalområdene må bidra til å redusere arealbruken, og fraflyttede lokaler kan ikke tas i bruk uten et reelt behov, da dette er lite kostnadseffektivt. Lokaler som ikke er i bruk, skal stenges ned og kun ha en passiv drift. Slike lokaler skal ikke tas i bruk uten avtale med Eiendom. Også etterbruk av

lokaler må vurderes ut fra et driftsperspektiv som får kostnadene ned.

Som et tiltak for å få ned driftskostnadene må det vurderes om det skal gjøres endringer i føringen av løpende driftskostnader. For eksempel kan innføring av intern husleie bidra til å redusere arealbruken og hindre "overforbruk" av lokaler. Det samme gjelder energikostnadene; dersom kostnaden legges på brukeren av bygget, kan motivasjonen for å redusere forbruket øke.

Kommunen har enkelte lokaler som ikke er i bruk, og hvor leiekontrakter ikke kan sies opp eller bygget/eiendommen ikke kan avhendes. Alle eiendommer i kommunalt eie eller leie må imidlertid gjennomgås for å få ned arealbruken

3.3 Øke inntektene

Frivillige lag og foreninger i Bamble kommune har gratis tilgang til kommunens lokaler utenom tjenesteområdenes kjernetid. Dette medfører kostnader til rengjøring og oppvarming, og øker behovet for vedlikehold. Kommunen opplever også at lokaler reserveres, men ikke tas i bruk.

Frivillige lag og foreninger har reservert 15.206 timer i kommunale lokaler, noe som utgjør en anslått ekstrakostnad på 1,5 millioner kroner årlig. Kostnadsfri bruk av kommunale lokaler bør vurderes nærmere.

3.4 Følge opp anbefalinger etter organisasjonsgjennomgangen av Eiendomsvirksomheten

Eiendomsvirksomheten må fremover tilpasse seg endrede rammevilkår og driften må effektiviseres. Innenfor gjeldende økonomiske rammer vil ikke Eiendom kunne drive sin virksomhet på samme måte som i dag. For å sikre effektiv drift er organiseringen av eiendomsvirksomheten vurdert, og rapporten fra PwC ble offentlig og lagt frem til folkevalgt behandling i oktober 2024 («Organisering av virksomhet Eiendom, Bamble kommune», PwC).

Rapportens anbefalinger skal følges opp fremover.

3.5 Aktivt ta i bruk ny teknologi

Den teknologiske utviklingen går raskt. Kommunen må aktivt ta i bruk ny teknologi for å sikre ressurseffektiv drift, og kommunale bygg må tilrettelegges for ny teknologi. Fjernstyring og -overvåking av temperatur og ventilasjon er eksempler på tiltak som forenkler og effektiviserer eiendomsdriften, og flere bygg har allerede slike løsninger på plass. Digital infrastruktur og tilpasning av bygg er imidlertid også viktig for at kommunalområdene skal kunne utvikle sine tjenester og ta i bruk nye digitale løsninger i tjenesteproduksjonen.

Ny teknologi kan bidra til mer kostnadseffektiv drift, lette arbeidshverdagen, sikre hensiktsmessig ressursbruk og økt kvalitet på mange områder. Kommunen må vurdere å ta i bruk flere tilgjengelige digitale løsninger, også på områder hvor det i dag ikke benyttes i særlig grad. For eksempel kan roboter lette arbeidshverdagen til en renholdsoperatør, og kan gjøre rent når bygget ikke er i bruk.

Økt digitalisering og bruk av nye teknologiske løsninger medfører et endret kompetansebehov. Fremover vil det derfor være nødvendig å rekruttere mer spesialisert kompetanse.

3.6 Rekruttere og beholde kritisk kompetanse

Drift og vedlikehold av bygg blir stadig mer komplisert, og det kreves økt kompetanse og ressurser til vedlikehold av teknisk utstyr. Nyere bygg er automatiserte, og driftspersonell må ofte ha spesialkompetanse. Kommunen må fremover ha personell med mer variert kompetanse og fagbakgrunn.

Det har vært utfordrende å rekruttere enkelte faggrupper, da kommunen konkurrerer med private aktører som tilbyr bedre betingelser. Innleie av kritisk personell er også utfordrende på grunn av

stor etterspørsel. Dette er en alvorlig situasjon som må få fokus også fremover, og det må utarbeides kompetanseplaner for fremtidig behov. Ved rekruttering må det tenkes langsiktig, både når det gjelder kompetanse og oppgaveløsning.

Måltrettet kompetanseheving for å styrke og utvikle fagmiljøene blir viktig for å opprettholde høy kvalitet på tjenestene, og sikre at kommunen er godt rustet til å møte fremtidige utfordringer.

3.7 Bidra til bærekraftig samfunnsutvikling som grunneier

Ideelt sett bør ikke kommunen eie bygg hvor det ikke foregår tjenesteproduksjon. Enkelte bygg og eiendommer har imidlertid en strategisk betydning og/eller samfunnsmessig verdi som gjør at kommunen allikevel bør gå inn som eier for å ivareta samfunnsinteresser eller sikre fremtidig utvikling. Bamble kommune skal bidra til bærekraftig samfunnsutvikling også som grunneier.



4 Økt fleksibilitet og tilpasningsevne

4.1 Etablere rutiner og arenaer for å sikre god samhandling mellom bruker og forvalter

Kommunen må ha fleksible bygg som kan tilpasses endringer i tjenestebehov og krav. Eiendom er avhengig av godt samarbeid med alle tjenesteområdene for å sikre hensiktsmessige bygg og effektiv drift. Alle større investeringer må vurderes i sammenheng og inngå i et helhetlig utviklingsarbeid. Også mellom kommunalområdene må det være et tett samarbeid om bruk av lokaler. Eiendom skal samordne tilbud og behov på tvers av fagområder og virksomheter.

Behovet for formålsbygg vil endres over tid på grunn av nye myndighetskrav, endret metodikk i tjenestene, samt omstilling og effektivisering av kommunens drift. Nybygg medfører også behov for etterbruk, og eventuelt salg av eiendom kommunen ikke lenger har behov for.

Når tjenester flytter til nye lokaler, må fraflyttede bygg planlegges for endret bruk eller eventuelt legges ut for salg. Behovsanalyser må gjennomføres for å identifisere reelle behov før eksisterende lokaler endres eller tomme lokaler tas i bruk av nye tjenester (se også punkt 1.2.). Dette vil være avgjørende for god planlegging og hensiktsmessig bruk av vedlikeholdsmidler, og vil kreve nært samarbeid mellom tjenesteområdene. For å få til dette må det etableres rutiner og arenaer som legger til rette for god samhandling mellom brukere av byggene og Eiendom som forvalter av eiendomsmassen.

4.2 Sikre muligheter for omorganisering og tilpasning av bygg ved endrede behov

Kommunens bygninger skal vare lenge og skal fungere godt for de tjenestene som

bruker dem. Det er viktig at bygninger som er i bruk av tjenester med stort behov for løpende tilpasning kan endres i tråd med nye behov eller krav til tjenesten. Bygg som er vanskelige å tilpasse vil raskt bli ineffektive. Behovet for tilpasningsdyktighet og funksjonalitet varierer etter byggets formål og bruk, og vurderingene må gjøres konkret for hvert bygg. Det er viktig å vise nøkternhet ved programmering av arealer som skal endres eller bygges nytt.



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas

5 Redusere miljøpåvirkningen

5.1 Ta i bruk energieffektive løsninger og teknologi

Bamble kommune skal være fremtidsrettet og ha fokus på miljøavtrykk fra kommunens drift, både for bygg i kommunalt eie og leie. Ved å innføre bærekraftige løsninger som energieffektivisering og bruk av fornybar energi kan kommunen redusere sitt klimaavtrykk. Slike tiltak vil kreve investeringsmidler, men kan bidra til kostnadsreduksjoner i et lengre perspektiv. Ved innleie av bygg må det også stilles krav til energieffektive løsninger og bruk av miljøvennlige, robuste materialer, for å ivareta kommunens mål om å redusere miljøpåvirkningen.

Fremover skal energisparing være i fokus for å redusere kostnader og miljøavtrykk. Miljøavtrykket ved bruk av bygningsarealer er stort. Nedjustering av arealbruken er derfor viktig i et klima- og miljøperspektiv. Bygninger står for 40 % av samfunnets energibruk, og kommunens klima- og energiplan setter mål for energibruk i offentlige bygg og anlegg.

Økt fokus på ressursgjenvinning og gjenbruk av bygg, materialer og interiør er også viktig, og bør få enda større fokus i årene fremover.

5.2 Følge opp klima og energiplan

Klima- og energiltak kan være ressurskrevende på kort sikt, men kan gi besparelser på lang sikt. Slike tiltak kan handle om materialvalg, sentrale driftsanlegg, livsløpsanalyser, vurderinger og krav til energieffektivitet mv. Målet er at kommunens bygg skal bidra minst mulig til klimautslipp ved planlegging, bygging og drift, og eldre bygningsmasse må forbedres for å redusere ikke-kvotepliktige utslipp.

EU-kommisjonen har som mål at alle bygg skal være nullutslippsbygg innen 2050, og allerede i 2030 er det krav om at alle nye bygg skal være nullutslippsbygg. For nybygg eid av offentlige myndigheter gjelder dette

kravet fra 2027. Frem til 2027 er målet at alle nye bygg skal være nær nullenergibygg.

Gjennom kommunedelplan for klima og energi 2024-2032 er det vedtatt en rekke tiltak som relevant for kommunens eiendomsvirksomhet. Tiltakene er fremtidsrettede, og fremover skal det arbeides aktivt for å nå målene som er satt på området.



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas



Foto: Camilla Lindgren-Aspaas



Foto: Torbjørn Huru

6 Mål og strategier oppsummert

Eiendomsstrategien trekker opp rammene for kommunens eiendomsvirksomhet fremover, og peker på relevante områder og utfordringer i et langsiktig perspektiv. De overordnede

målene må følges opp med konkrete og målbare tiltak som kan rapporteres på. Det vil bli utarbeidet en administrativ handlingsplan med konkrete tiltak som følges opp i budsjettprioriteringene. Den administrative handlingsplanen skal rulleres årlig.

OVERORDNET MÅL	STRATEGIER FOR Å NÅ MÅLENE
1. Eiendomsporteføljen skal optimaliseres	1.1. Identifisere eiendommer som kan selges eller leies ut 1.2. Gjennomføre analyser og behovsvurderinger før anskaffelse av nye eiendommer 1.3. Stille krav til huseier ved innleie og kjøp av bygg og eiendom
2. Bevare verdien av eiendomsmassen	2.1. Opprettholde dagens tilstandsgrad, verdibevaring 2.2. Redusere vedlikeholdsetterslepet 2.3. Utarbeide beredskapsplaner 2.4. Gjennomgå forsikringsavtaler/sikre rett forsikring
3. Bærekraftig og hensiktsmessig bruk av ressurser, arealer og teknologi	3.1. Tilpasse antall kvadratmeter etter tjenestebehov 3.2. Redusere driftskostnader 3.3. Øke inntektene 3.4. Følge opp anbefalinger etter organisasjonsgjennomgangen av Eiendomsvirksomheten 3.5. Aktivt ta i bruk ny teknologi 3.6. Rekruttere og beholde kritisk kompetanse 3.7. Bidra til bærekraftig samfunnsutvikling som grunneier
4. Økt fleksibilitet og tilpasningsevne	4.1. Etablere rutiner og arenaer for å sikre god samhandling mellom bruker og forvalter 4.2. Sikre muligheter for omorganisering og tilpasning av bygg ved endrede behov
5. Redusere miljøpåvirkningen	5.1. Ta i bruk energieffektive løsninger og teknologi 5.2. Følge opp klima og energiplan



**Bamble
kommune**



«Sammen mot felles mål med brukerne i sentrum»

Kilde: KI-generert bilde, Copilot