



Samnanger
kommune

*Eigedomsforvaltning,
bygningssmasse og oversikt vedlikehald
av kommunale bygg 2024-2027*



13.06.2023

Innhald

Innleiing og samandrag

- Bakgrunn
- Prosess
- Oppbygging av dokumentet
- Viktige omgrep
- Samandrag

Kommunal bygningsmasse

- Utfordring (kor er vi i dag?)
- Arealbruk – samanlikning med andre
- Mål (korleis vil vi ha det?)
- Strategi (korleis gjer vi det?)

Utvikling i forvaltninga framover

- Utfordring (kor er vi i dag ?)
- Befolkningsutvikling og arealbehov framover - status ulike sektorar
- Mål (korleis vil vi ha det?) - Økonomiplan/handlingsprogram
- Strategiar (korleis gjer vi det?) - Strategisk eigedomsutvikling – sal / ombruk/ nye brukarar

Organisering av byggforvaltning

- Utfordring (kor er vi i dag?)
- Mål (Korleis vil vi ha det?)
- Strategiar (korleis gjer vi det?)
- Vedlikehald – ta vare på bygga sin verdi

Miljø- og klimavennlege bygg

- Utfordring (kor er vi i dag?)
- Mål (korleis vil vi ha det?)
- Strategiar (korleis gjer vi det?)

Oversikt vedlikehaldsbehov ulike bygg

Innleiing og samandrag

0.1 Bakgrunn

Kommunestyret vedtok følgande i sak 038/2022:

« 1. Kommunestyret tek rapport etter gjennomført forvaltningsrevisjon innan vedlikehald av kommunale bygg og vegar til etterretning.

2. Kommunestyret ber rådmannen setta i gang prosessar for å få:

- Forankra prinsippa for kommunen si eigedomsforvaltning og prioritering av vedlikehald av kommunale bygg i kommunestyret
- Forankra plan for vegvedlikehald i kommunestyret.

3. Kommunestyret ber rådmannen rapportera status og eventuell plan for vidare arbeid med oppfølging av pkt. 2 i vedtaket til kontrollutvalet innan 12.09.2022.»

Kommunestyret skal i juni kvart år i samband med premissdokumentet for økonomiplanarbeidet få gjennomgang av vedlikehaldsbehovet for bygg. Kommunestyret kan i junimøtet kvart år legge premissane og prioriteringar av eigedomsforvaltninga for neste års budsjett og økonomiplanperiode. FDV-rapporten er ein del av grunnlaget for satsing og utføring av vedlikehaldet og framtidig eigedomsstruktur.

0.2 Prosess med utarbeiding

Vedlikehaldsrapporten bygger på vurderingar frå teknisk driftspersonell, tilstandsrapportar og mellom anna på årlege innspel frå brukarene av bygga gjennom revisjon av brukaravtalen. Rapporten vert lagt fram til politisk handsaming og legg føringane på kva tiltak som bør prioriterast.

0.3 oppbygging av dokumentet

Kva er ein *eigedomsstrategi*, kva skal den innehalde, og kva ønskjer vi å oppnå med den ?

I «*Velholdte bygninger gir mer til alle*» (NOU 2004: 22) vert det gitt stikkord om kva en eigedomsstrategi bør innehalde.

Dette er:

- ✓ Føremålet med å eige eigendom, kva (eventuelt kva typar) eigedomar som det er interessant å eiga, og grunngjeving for dette
- ✓ Framgangsmåtar for å skaffe, forvalte, utvikle og avhende eigedom
- ✓ Strategi for vedlikehald og utvikling
- ✓ Strategiar for miljø, universell utforming og sikkerheit

Eigedomsstrategien for Samnanger kommune må ta utgangspunkt i situasjonen som vi er i no.

Samfunnsutvikling har formulert fem utfordringar som gjev hovudinndelinga i dokumentet:

1. Stor kommunal bygningsmasse
2. Organisering av byggforvaltning
3. Vedlikehald - ta vare på bygga sin verdi
4. Miljø- og klimavennlege bygg
5. Utvikling i forvaltninga framover

0.4 Viktige omgrep

Føremålsbygg:

- ✓ Kommunale bygg som skular, barnehagar, sjukeheim, kulturhus, kommunehus/rådhus, idrettsbygg m.m.
- ✓ Desse er bygd for eit spesielt føremål, og kan krevje omfattande ombygging dersom bruken skal verte endra.

Bustader:

- ✓ Kommunen sine eigde bustader til vanskelegstilte og omsorgsbustadar
- ✓ Bustadane er i hovudsak husleigefinansiert

FDVU:

- ✓ Forkorting for funksjonane **F**orvaltning, **D**rift, **V**edlikehald og **U**tvikling av bygg.

Tildelingsrett:

- ✓ Krav frå Husbanken om at kommunen skal ha rett til å avgjera kven som skal vera leigetakar i bustadane. Gjeld bustader tilrettelagt for spesielle grupper, og med tilskot og/eller gunstige lånevilkår.

0.5 Samandrag

Klima og berekraftsmål, saman med kommunen si demografiske samansetting i framtida, legg føringane for korleis Samnanger bør prioritera å forvalte sin framtidige eigedomsmasse. Ein skule- og barnehagestrukturplan kan gje grunnlag for vidare prioritering om bruk av skule- og barnehagebygga.

Helse- og omsorgsplanen bør gje signal om prioriteringar om det er bygningsmasse i kommunen som kan nyttast til å dekke framtidige behov for tilrettelagte bustader for eldre.

Dei økonomiske føresetnadane for å drive godt dagleg og systematisk vedlikehald er for låge. Det vert gjort tiltak utifrå løyvde budsjettmidlar år for år. Det vert difor eit etterslep som hopar seg opp. Det er særskilt etterslep på energiøkonomiserande tiltak og stort behov for vedlikehald av utleigebustadar og helsetunet i neste økonomiplanperiode.

1. Stor bygningsmasse

1.1 Utfordring - kor er vi i dag ?

Kommunen har ein samla eigedomsmasse på nesten 20 tusen kvadratmeter, og med ein forsikringsverdi på ca. 548 millionar kroner. Bygningsmassen vert i KOSTRA fordelt på føremålsbygg og andre bygg. Føremålsbygga er skular, barnehagar, idrettsanlegg, kontorbygg/rådhus/kommunehus, sjukeheim, kulturbygg.

Kommunen sin bygningsmasse og forskrikingverdi i 2022;

Type bygg	Areal bygg/installasjon m2	Areal tomt m2	Forsikringverdi
Skular	6 152	27 422	141 millionar
Barnehagar	2 264	8 183	67 millionar
Idrettsanlegg	440	62 642*	11 millionar
Kontorbygg** Kommunehus	1 286	2 088	48 millionar
Sjukeheim	3 500	5 067	190 millionar
Kulturbygg, bibliotek	550	-	15 millionar
Andre bygg- totalt *** VA anlegg	5 098	47 146	65 millionar 11 millionar
Sum	19 290	152 548	548 millionar

*25 000 m2 er idrettsanlegg, ** Frøland kjøpt i 2023 og ikkje med i tala., *** Reistadliane 41 ferdigstillast september 2023. Kyrkja sine kyrkjer er ikkje med i oversikta.

Kategorien andre bygg er bygningar som *ikkje* gå inn i KOSTRA sine tal. I Samnanger dette:

- ✓ Helsetunet
- ✓ Brannstasjon
- ✓ Utleigebustader
- ✓ Omsorgsbustader
- ✓ Vassverk/høgdebasseng
- ✓ Parkar og uteområde
- ✓ Lager Ulland
- ✓ Vassverk
- ✓ Kyrkjegarden

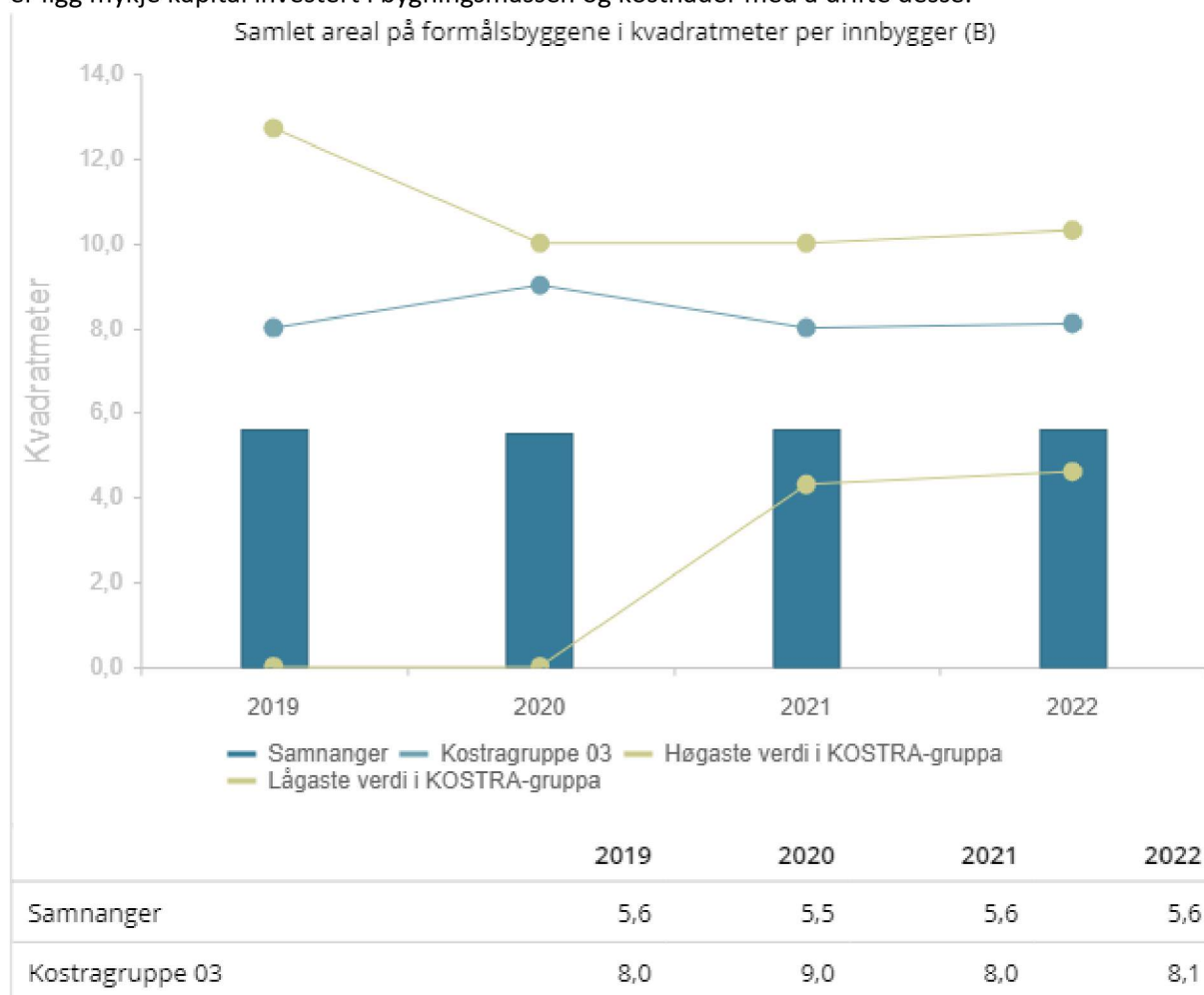
Kyrkjene er lagt til kyrkja (kyrkjestyret) å forvalte.

1.2 Arealbruk – samanlikna med andre

Statistikken frå KOSTRA (kommune-stat-rapportering) som vert publisert av SSB er ikkje spesielt utfyllande når det gjeld eigedomsforvaltning. Det kan ligge ei rekkje feilkjelder i desse, ut frå korleis kommunane har organisert drifta av bygga sine. Den gjev likevel ein indikasjon på situasjonen.

Det frem går av figuren nedanfor at Samnanger ligg tett på arealforbruket per innbyggjar som kommunar med lågast areal. Det vil seie at kommunen har ein effektiv og låg arealbruk til føremålsbygga. Noko som kan forklarast med at kommune har berre ein barneskule, ein ungdomsskule, ein sjukeheim. Det betyr ikkje at kommunen ikkje bør sjå på bygningsmassen og

endringar i både behov for barnehageplass, elevtal og nye måtar å organisere kontorlokale. Det er ligg mykje kapital investert i bygningsmassen og kostnader med å drifte desse.



Samanliknar vi på arealbruk på dei ulike sektorane, og mellom areal per elev og barnehageareal per barn, viser det at det er «god plass». Demografisk framskriving tilseier reduksjon i barnetal i Samnanger, og vil gje behov for ein framtidig strategi for arealbruk i skular og barnehagar.

Utfordring 1: Stor bygningsmasse

- Kommunen kan i framtida forvalte for stor bygningsmasse
- Kommunen treng ein strategi for å bruk av framtidig bygningsmasse
- Kommunen treng finne alternativ bruk av ledig areal når behovet går ned

1.3 Mål – Korleis vil vi ha det ?

Kommunale bygg og eigedommar er ikkje eit mål i seg sjølv, men kun eit verkemiddel for å levere gode tenester til innbygarane. Det som vert viktig er å tilpasse dei til drifta til ei kvar tid.

Berekraft – klimamål



Innan 2030:

- betydeleg auke delen fornybar energi i verda sitt samla energiforbruk.
- doble energieffektivitetsraten på verdsbasis.
- Styrke det internasjonale samarbeidet for å lette tilgangen til forskning og teknologi på området rein energi, herunder fornybar energi,

energieffektivisering og ein avansert og reinare teknologi for fossilt brensel, samt fremme investeringar i energiinfrastruktur og teknologi for rein energi.



Utvikle påliteleg, berekraftig og solid infrastruktur av høg kvalitet, herunder regional og grensekryssande infrastruktur, for å støtte økonomisk utvikling og livskvalitet med vekt på overkommeleg pris og likeverdig tilgang for alle.

Innan 2030 oppgradere infrastruktur og omstille næringslivet til

å bli meir berekraftig, med ein meir effektiv bruk av ressursar og større bruk av reine og miljøvennlege teknologiformer og industriprosessar, der alle land gjer ein innsats etter eigen evne og kapasitet.



Innan 2030:

- sikre allmenn tilgang til tilfredsstillande og trygge bustader og grunnleggande tenester til ein overkommeleg pris, og betre forholda i slumområde.
- Syte for at alle har tilgang til trygge, lett tilgjengelege og berekraftige transportsystem til ein overkommeleg pris, og betre sikkerheita på vegane

særleg gjennom utbygging av offentlege transportmidlar og med særskilt vekt på behova til personar i utsette situasjonar, kvinner, barn, personar med nedsett funksjonsevne samt eldre.

- syte for allmenn tilgang til trygge, inkluderande og lett tilgjengelege grøntområde og offentlege rom, særleg for kvinner, barn og eldre samt personar med nedsett funksjonsevne.
- oppnå ein tydeleg auke i tall byar og busettingar som vedtek og gjennomfører ein integrert politikk og plan med sikte på inkludering, betre ressursbruk, avgrensing og tilpassing til klimaendringar samt evne til å motstå og handtere katastrofar, samt utvikle og iverksette ein heilskapleg og altomfattande risikostyring i forbindelse med katastrofar, i tråd med Sendai-rammeverket for katastrofeberedskap 2015-2030.



Fremme berekraftige ordningar for offentlege anskaffingar i samsvar med dei enkelte land sin politikk og prioriteringar.

Mål: Stor bygningsmasse

- Kommunen skal løpande analysere, vurdere og tilpasse sin bygningsmasse til behova i den kommunale drifta og i råd med ei berekraftig utvikling
- Kommunen skal ha god oversikt over behov for bygg og kor eigna bygga er til føremålet

1.4 Strategi – korleis gjer vi det ?

Strategi: Stor bygningsmasse

- Arealbehov (både auke og reduksjon) vert teken inn i planlegging på alle nivå.
- Reelle kostnader for areala speglar seg i budsjett og økonomiplan til sektorane.
- Det må verte etablert formaliserte prosessar for sal av kommunale bygg.

Strategiane her må og vere sett i samanheng med kap. 5: Utvikling i forvaltninga framover.

Organisering av byggforvaltninga

2.1 Utfordring – kor er vi i dag?

I Samnanger kommune er både eigarskap og drift av kommunale bygg lagt til teknisk drift. 4,10 årsverk er i dagleg drift med å vedlikehalde nærare 20 000 m² bygningsmasse. 8,17 årsverk går med til reinhald. I tillegg kjem vedlikehald av uteareal i park og rundt bygga.

Driftspersonalet går i vaktberedskap og i brøytesesongen inngår driftspersonalet på eigedom også i brøyteberedskapen (jf. vedlikehaldsplanen for veg der vaktordninga er omtala på meir detaljert vis).

Denne organiseringa gjev eininga stor fleksibilitet og driftspersonellet vert organisert etter kor det er størst behov for ressursar til ei kvar tid. Om vinteren når det snør vert personalet sett til brøyting, og om sommaren er fokus rehabilitering og vedlikehald av bygg og veg.

Organisasjonsgjennomgangen i teknisk drift i 2019 viste til at dette var ein svært god bruk av personalressursane.

Ei utfordring med vaktordninga er avspasering. I tillegg er to tilsette også mannskap i brannberedskapen, og dekkjer beredskapen på dagtid. Det vert difor få veke der avdelinga er fulltallig.

Fleksibilitet og bruk denne organiseringa tilseier at ordninga bør halde fram. Framover er det ytterlegare behov for meir spesialkompetanse innanfor byggvedlikehald. Det vert ein auke i avanserte tekniske styringssystem for varmeregulering og ventilasjon. Oppgåvene går meir over til å verte dedikerte til instruert personell og krav om sertifikat.

Med ein mogleg ny fleirbrukshall eller aktivitetshall må det påreknast auka behov for ressursar til framtidig drift og vedlikehald. Det vert lagt til grunn kommunal drift av desse. Med fleire heimebuande eldre aukar også behovet for hjelpemiddel og organisering av dette.

Utfordring: Drifte framtidig bygningsmasse sjølv

- Kommunen drifrar og eig tenestebygga i framtida .
- Organisering av teknisk drift held fram for å gje mest mogleg fleksibilitet gjennom året.
- Teknisk driftspersonell sine behov for kompetanse og spesialisering speglar seg i budsjett og økonomiplan.

2.2 Mål – korleis vil vi ha det

Mål : Drifte framtidig bygningsmasse sjølv

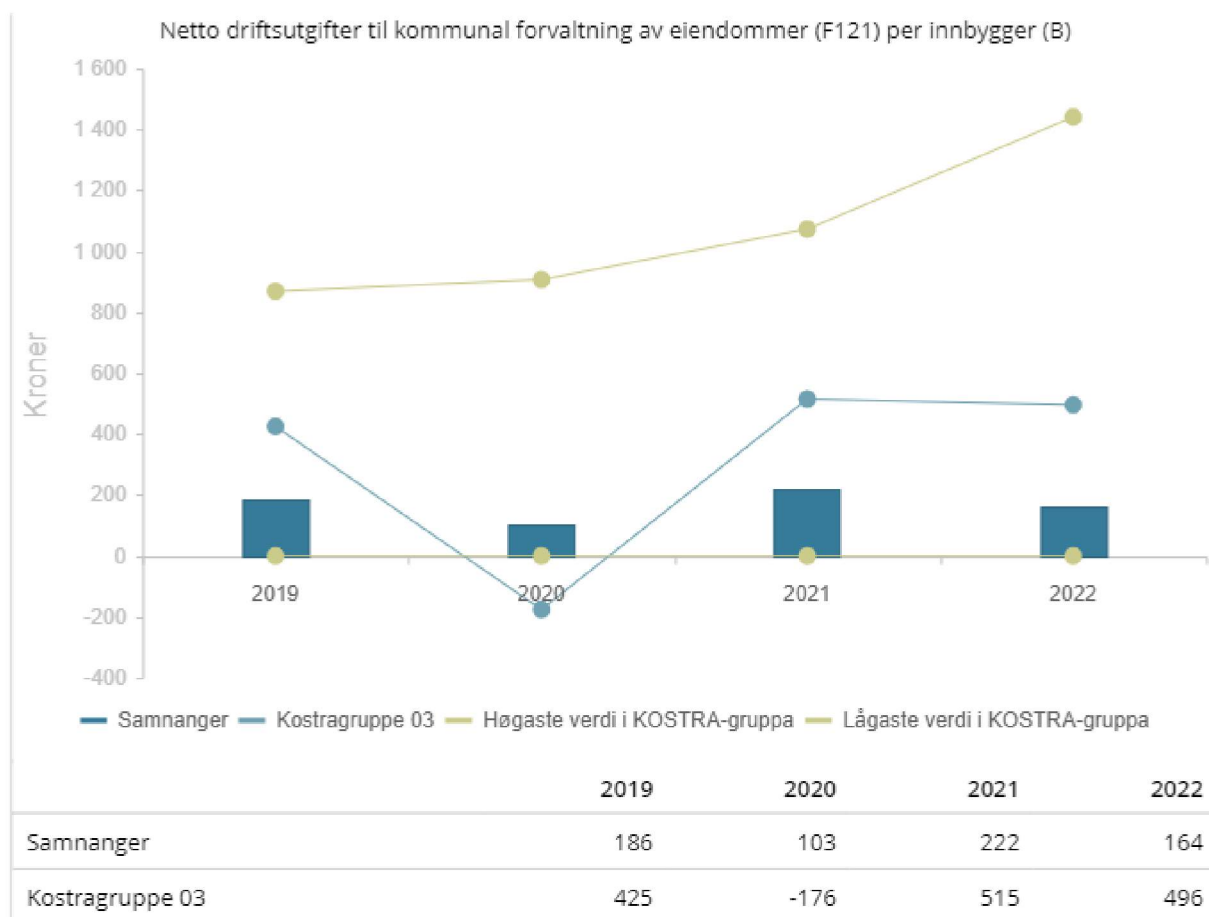
- Økonomiske rammer i tråd med behovet for drift av eigedomsmassen.
- Ha ei drift som kan gje mest mogleg fleksibilitet gjennom året.
- Ha teknisk driftspersonell med kompetanse og spesialisering i tråd med bygga sine behov og som speglar seg i budsjett og økonomiplan.

2. Vedlikehald – bevare bygget sin verdi

2.1 Utfordring kor er vi i dag ?

Me nyttar i dag *Famac* til systematisk og løpande kartlegging av bygga sin tilstand. Kommunen er med i anbodskonkurranse i regi av IKTNH-samarbeidet for eit nytt FDV-system.

I 2021 var det avsett 851.000 kroner og brukt 1.166.441 kroner til vedlikehald av all bygningsmasse. I 2022 vart det tilført 3 millionar ekstra til etterslep av vedlikehald og enøk-tiltak. I 2023 er det sett av 918.400 kroner. For denne summen vert det vedlikehaldet som skal gjerast det som er mest akutt ut ifrå ramma til eininga. Samanliknar me forbruket med andre KOSTRA-kommunar nyttar teknisk drift langt mindre midlar til vedlikehald.



Samnanger sine bygg er relativt «unge» bygg som har fått noko gradvis rehabilitering. Bygga framstår som godt vedlikehaldne utvendig. Utleigebustader og Helsetunet er bygd rundt år 2000 og er bygg som no treng oppgradering. Dessverre er det også manglar ved nye bygg som resultat av kutt i

investeringa då dei vart bygd. Ei anna utfordring er om bygga er tilpassa brukarane sine behov, HMS-krav og nye tekniske krav. Særskilt brannstasjonen som er ein ombygt garasje tilfredsstillar ikkje behovet til brannberedskapen. Ein skulebruksplan kan og avdekke kva som er det pedagogiske behovet hjå brukarane. Helse- og omsorgsplanen bør avklare behovet for sjukeheimplassar og omsorgsbustader/utleigebustader, samt framtidig bruk av 95-bygget på Samnangerheimen.

Teknisk drift har brukaravtalar med alle einingsleiarane på dei kommunale bygga. Brukaravtalen er ein avtale som avklarar ansvaret til teknisk drift og einingsleiarane. Avtalen vert revidert kvart år og er grunnlaget for vedlikehaldsbehovet og framtidige investering. I avtalane inngår også reinhaldsbehovet. Ei utfordring er det økonomiske handlingsrommet teknisk drift har for vedlikehald samt å kunne etterkomme ønskje frå brukarane.

Bygningsmassen til Samnanger kommune auka særskilt rundt år 2000 og utover. Det har kome til helsetun, fleire utleigebustader, ny barneskule med tilbygg, utvida barnehage og ny sjukeheim.

Bygg	Bygt	Rehabilitert	Adresse
Samnanger ungdomsskule	1962 og 1972	Tilbygg og arbeidsrom 1992	Tyssereinane 16
Kommunehuset	1972	Ny fasade og vindauge ca. 2013, sikker tilkomst 2023.	Tyssevegen 217
Samnangerheimen	1995 og 2016	Ny sjukeheim i 2016. 95-bygget er ikkje rehabilitert	Tyssevegen 97
Samnanger barneskule	1998 og 2013	Universell utforming 2022	Nesjavegen 17
Dråpeslottet barnehage	2008	Universell rampe 2022	Nesjavegen 10
Vassloppa barnehage	1982/83	Ombygd til barnehage 2011	Reistadliane 37
Idrettsanlegg	1980-talet	Ny kunstgrasbane 2017	Hagabakkane 117
Helsetunet	2000		Tyssevegen 108
Brannstasjon	Eldre ombygd garasje	Mellombelse mindre HMS-tiltak 2023	Tyssevegen 190
Biblioteket	2016/2017		Bjørkheim 26
Skottabakken - omsorgsbustad	2019	Ny i 2019	Reistadliane 17
Utleigebustader	2001 2001 80-talet ? 1992		Tyssevegen 88-104, Reistadliane 7-13, Ytre-Haga 2-12, Reistadliane 39
Frøland	1992	Kjøpt 01.01.2023	Kvittingsvegen 85 Kjøp i 2023 – kontor, lager, verkstad.
Vassverk bygg	2002 2007		Gjerdsvegen 170 Sætravegen 52

2.2 Mål – korleis vil vi ha det ?

Ei kartlegging er viktig for å kunne drive et planmessig og effektivt vedlikehald av bygga. Eit bygg sin tilstandsgrad (TG) kan kartleggast etter poeng 1 (best) til 3 (dårlegast) på områda:

- Bygning - utvendig, innvendig, VVS, elektrisk og heis
- Innemiljø - reinhald, luft, lys, lyd
- Brukbarheit
- brann
- fukt
- miljø

Bygget si levetid kan delast inn i ulike fasar:

1. Normalt fram til ca. 10 års alder. I denne perioden er det normalt lite behov for vedlikehald då det meste vert ivareteke gjennom drifta. Tilstandsgraden (TG) på dei enkelte bygningsdelar/komponentar finn vi stort sett på TG = 0 og 1, men fell gradvis. Det som oppstår som uføresett vert tatt som *løpande behov*.

2. Fram til 20 – 30 års alder. I denne perioden begynner tilstandsgradene på bygningsdelar/komponentane gradvis å falle ned på TG 2 og 3. For å unngå skadeutvikling, og dermed følgeskadar, bør vedlikehaldet vert basert på tilstandsanalysar kvart 5. år. Tilstandsanalysen vert gjennomført på grovt nivå (16-20 punkter per bygning) som basis for vedlikehaldsplan den kommande 5-års perioden. Planen dannar grunnlag for kvart årsbudsjett. Ved større oppgraderingstiltak, som ofte kan gå ut over eit år, bør tiltaket prosjektfinansierast.

Mål : Vedlikehald – ta vare på bygga

- Etablera eit system der tilstandsgrad (TG) vert lagt til grunn for eit planmessig og effektivt vedlikehald av bygga.
- Plan for vedlikehald som reduserer forringing og opprettheld ein god standard på bygga.

2.3 Strategi – korleis gjer vi det ?

Å sette av tilstrekkeleg midlar til vedlikehald og bruke desse på en planmessig og effektiv måte høyrast enkelt ut. Ressursar til byggvedlikehald kan vera lettare å utsette og skyve på når det er knappheit om desse i andre sektorar.

Strategi : Byggvedlikehald

- Årleg oppdatering av vedlikehaldsplan som grunnlag for kvart årsbudsjett og politisk prioritering.
- Prosjektfinansiere større oppgraderingstiltak

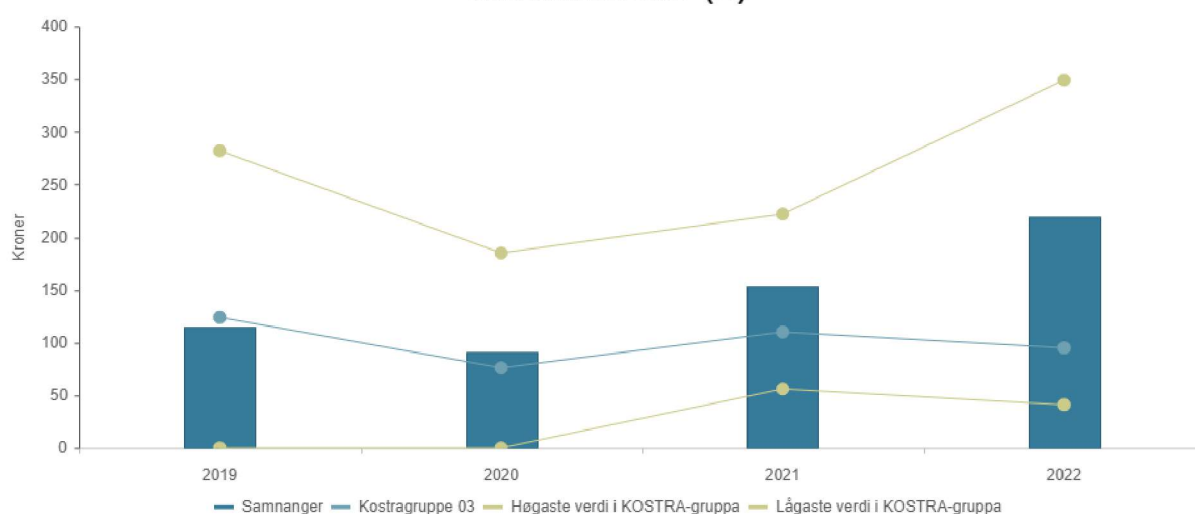
4 Miljø og klimavenlege bygg

4.1 Utfordring – kor er vi i dag ?

Bygga varierer i alder og standard og mange av dei må tilpassast framtida sine miljøkrav. Energikostnaden for bygga til kommunen ligg mellom 200 – 230 kroner per kvadratmeter. Ei investering i nye vindu og skifte av lampar til LED bidreg til reduserte framtidige energikostnader. Nye varmepumper og oppgradering av eldre ventilasjonsanlegg utgjer og ein del av framtidig innsparing.

Samanliknar me energiutgiftene med andre KOSTRA-kommunar er det for høge kostnader på bygga i Samnanger.

Herav energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter (B)



	2019	2020	2021	2022
Samnanger	115	91	153	219
Kostragruppe 03	124	76	110	95

I framtidig vedlikehald bør prinsippet om bygget sitt *klimaskal* verte prioritert. Med klimaskal forstås her tak, vegger (inkludert vindaug og dører), golv, det som omsluttar bygningen og beskyttar berande konstruksjonar mot ytre påverknad. Men styring og bruk av energibruken vert også viktig.

For å optimalisere energibruken treng kommunen dokumentasjon på driftstimer og utslepp. I framtidig klima- og budsjettrekneskap bør det både vera dokumentasjon på driftstimar og vere montert CO2-målarar i til dømes skulebygg.

Det er gjennomført tilstandsanalyse for dei eldste bygga; kommunehuset, Vassloppa barnehage, og ungdomsskulen. Det pågår energimålinger for kommunehuset og Frølandbygget. Det føreligg òg ei kartlegging av asbest på kommunehuset, ungdomsskulen og Vassloppa barnehage.

Samnanger kommune har ingen bygg som er miljøsertifisert. Arbeidet stoppa opp i påvente av eit kvalitetssystem for heile kommunen, med oppstart på kommunehuset. Dette er no etablert og arbeidet kan starte opp i 2023. Målet bør vera å få samtlege bygg sertifisert.

4.2 Mål (Korleis vil vi ha det?)

Kommuneplanen har berekraft som et premiss, og i klimabudsjettet vert det sett følgjande mål for økologisk berekraft:

Er eit samfunn som tek overordna miljøomsyn, sikrar miljø- og naturressursar mot nedbygging og forureining samt bidreg til å førebygge klimaendringar.

- ✓ For eigeidom så er det eit mål å ha energieffektive bygningar, og dermed redusere forbruk av energi (tall kWh) til oppvarming.
- ✓ For å nå dette må me både renovere og bygge bygningar etter krava i *byggteknisk forskrift* (TEK 17) og *Norsk standard*. Forskriftene representerer minimumskrav og vme ønskjer å renovere og bygge bygningar med best mogleg miljøstandard. Det kan til dømes skje ved å velje ut eit bygg som skal tilfredsstille krav som passivhus/plusshus.
- ✓ Kommunen har mål om å installere fornybare energikjelder i fleire bygg. Mest aktuelt er å montere varmepumper, men solceller kan også vera aktuelt. Det er viktig å foreta energimålingar etter installasjon av fornybare energikjelder, slik at effekten dokumenterast og bruken blir optimal.
- ✓ Det er vidare eit mål å ha en effektiv drift av bygningane. Dette krev sentral driftsstyring i alle bygg, som SD-anlegg, der ein også koplar oppvarming og ventilasjon på same styringssystem.

Mål: Energiltak og reduserande tiltak
• Energireduserande tiltak og forbruk • Ved rehabilitering og nytt bygg satse på passivhus/plusshus • Gjennomføra energimålingar i bygg • Effektiv drift med sentral driftsstyring

4.2 Strategi – korleis gjer vi det ?

Klimabudsjettet til Samnanger satte som mål i økonomiplanperioden 2023 - 26 å identifisere reduksjonar og klimaeffektar av tiltak i eiga drift og i kommunen.

FN-målet er å redusere CO2 utslepp for bygg, transport og avfall med 50-55% fram mot år 2030. Av kommunen sine utslepp utgjer 21,21% elektriske utslepp. Utsleppet kan reduserast med å fornye og tenkje nye energikjelder i tråd med klimamålet.

Tiltaka i klimabudsjettet:

- ✓ Redusere varmetap – gjennomføra elektriske tiltak i kommunale bygg og få bygg miljøsertifisert
- ✓ Redusere forbruk – bevist bruk av elektrisk oppvarming

For å nå måla må berekraft være et premiss som vert lagt til grunn i alle prosessar. Det tyder ein berekraftig utføring av utbygging og renovering av bygninger, samt at ein har fokus på arealøkonomisering.

Ein viktig strategi er å få betre dokumentasjon på status. Dette kan skje ved å gjennomføre tilstandsanalysar av bygningane. Det vil vera viktig med fagleg vurdering av tekniske anlegg for varme, ventilasjon og automatikk, samt vurdering av alternativa for oppvarming og

distribusjon av varme (til dømes om vatnbåre system kan brukast ved montering av varmepumpe).

Ein må vidare satse på å forbetre klimaskall ved å etterisolere veggjar og tak, samt skifte vindauger.

Me bør nytte oss av offentlege finansieringsordningar som er tilgjengelege. Enova gjev stønad til bedrifter som installerer fornybare energikjelder .

Strategi : Energi reduksjon

- Gjennom klimabudsjett og -rekneskap styre systematisk og legge til berekraft i alle prosesser.
- I utbygging og behovsvurdering av tenestene må ein ha med arealøkonomi i vurderinga
- Nytte tilskotsordningar og tenkje innovativt

5 Utvikling i forvaltninga framover

5.1 Utfordring – kor er vi i dag ?

Demografi seier noko om kva trekk som påverkar behovet for føremålsbygg. Kva utfordringar ligg i framtida sine behov, og korleis kommunen ønskjer å prioritera for å løyse disse utfordringane. I desse vurderingane må det og verte teke omsyn til realistiske forventningar til kommuneøkonomien i dei kommande åra.

Byggforvaltninga bør ut ifrå desse signala verte meir strategisk. Me bør tenkje meir langsiktig, og sjå i større grad på framtidige behov for kommunale bygg i lys av samfunnsutvikling og demografiske endringar.

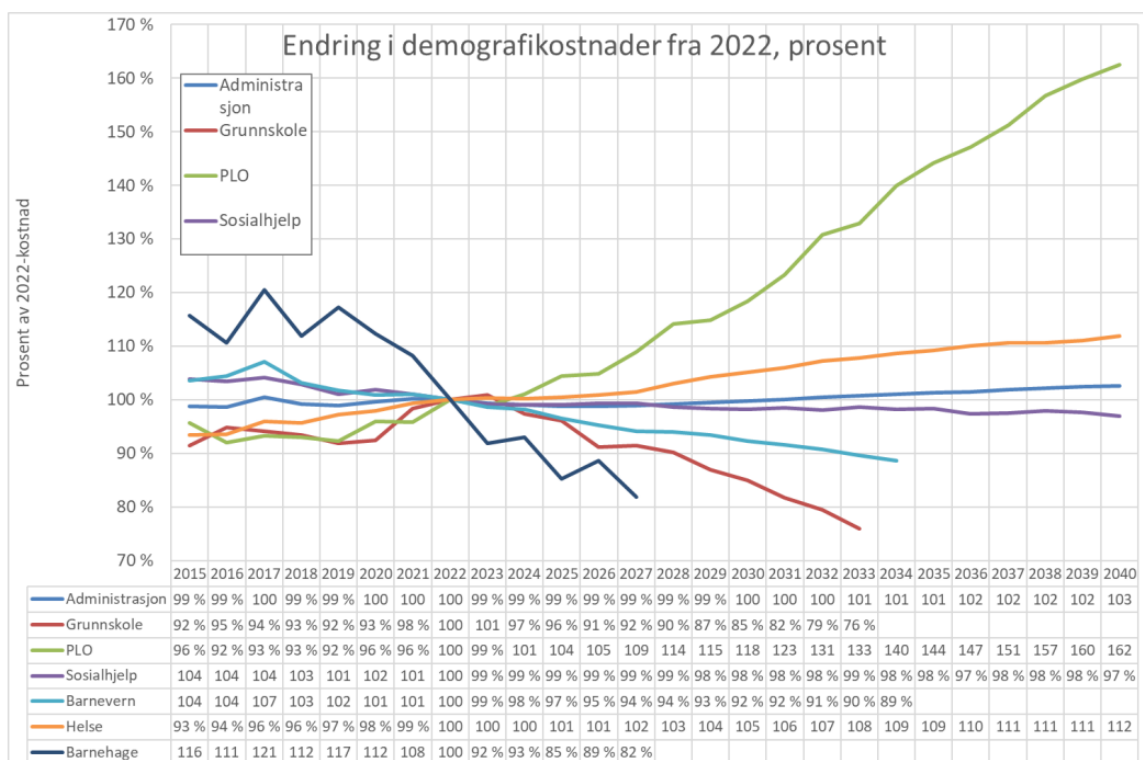
Me bør framover tilpasse bygga i større grad til brukarane sine behov. Planlegging og drift bør ta meir omsyn til god samhandling og effektiv drift av tenesteproduksjon. Når behova endrar seg, så vert ikkje bygga endra (raskt nok) i takt med det.

Me har bør ha meir fokus på langsiktig forvaltning av kommunens ressursar. Me manglar definerte standardar for nybygg/renoveringar, f.eks. areal per tilsett. Me har ikkje tydeleg definert servicenivå for drift av bygga. Me nyttar ikkje måltal som kan synleggjera effektiv drift av bygga.

5.2 Befolkningsutvikling og arealbehov framover

Befolkningsframskriving

I Samnanger vil det i tida 2023 og framover skje ei endring i demografien i kommunen. Særskilt barnetalet ser ut til å verte gradvis redusert og behovet for areal og bygg til både barnehage og skule vil endre seg. Pleie og omsorg vil derimot få ei vesentleg auke i talet eldre og behov for tenester og ulike tilrettelagte bustader.



5.3 Mål – Korleis vil vi ha det ?

Bygg er ein viktig og integrert del av den kommunale tenesteytinga.

Kommunale bygg er både arbeidsplass for kommunalt tilsette, det er «arbeidsplass»/opphaldsstad for barnehagebarn og skuleelevar, det er bustad for mange brukar innan helse- og omsorg, og det er stad der innbyggjarane koplår av og brukar kulturtilbod.

Bygga sin kvalitet og i kva grad dei er eigna kan anten styrke eller svekke kvaliteten på kommunen sine velferdstenester.

Kommunen si tenesteyting er i stadig utvikling. Talet brukarar av ulike tenester endrar seg, og omfanget endrast. Både innhald og kvalitet endrar seg i takt med at fag utviklar seg.

Struktur og kor tenestene vert gitt endrar eg i tråd med demografiske endringar og politiske val.

Bygga må difor over tid tilpassast desse endringane og det vert difor vesentleg at også bygg vert inkludert i all kommunal planlegging.

Byggekostnadane har stige betydeleg dei seinare åra og vi får mindre for pengane. For det som kosta 1 000 kroner i 2018, må vi no betale 1 320 kroner for same materialar.

Dette gjer at effektiv arealbruk vert svært viktig når kommunen planlegg nybygg eller renoveringar. Samtidig må bygga fremme effektiv og kvalitativt god tenesteproduksjon.

Mål: Langsiktig vedlikehald

- Samnanger utarbeider overordna målsettingar og strategi for eigendomsverksemda for dei kommande 10 åra.
- Bygga bør fremme effektiv og kvalitativ gos tenesteproduksjon

5.4 Strategi – korleis gjer vi det ?

I kommunal planlegging må dei endringar som vert føreslått og konsekvensar for bygg og byggforvaltning verte teke inn på alle nivå i planlegginga. Dette vil gjelde både i kommuneplan, kommunedelplanar og i handlingsplan.

Det er avgjerande at det ligg prosessar og involvering bak det som vert foreslått, slik at ein sikrar ressursar til å prosjektere og gjennomføre føreslåtte endringar, og drifte bygga i etterkant. Eit viktig berekraftsmål er og å sjå mogleg gjenbruk av heile eller delar av kommunale bygg når behovet endrar seg.

I arealplanlegging må det sikrast at det vert sett av tilstrekkelege tomteareal til kommunal infrastruktur. Det vert og viktig å gjera strategiske tomtekjøp, slik at kommunen har tilgjengelege areal for framtida.

For å sikre effektiv arealbruk, og ein god forvaltning av ressursane, så kan det vera hensiktsmessig å utarbeide standard for kommunale bygg. Ei rekkje statlege etatar har utvikla eigne arbeidsplassretteljarar som seier noko om arealbruk per tilsett, utforming av arbeidsplass. Dette kan gjera det enklare å planlegge, og t.d. redusere konfliktnivå rundt enkeltsaker. For drift av bygga kan det vera hensiktsmessig å utarbeide standardar i form av serviceerklæring, servicestandard, leigeavtale e.l. Dette kan bidra til at brukarane har avklarte og realistiske forventningar til kva byggforvaltar tilbyr.

Strategi: Planlegging og tenkje berekraft

- Byggforvaltning må vera med i all planlegging på alle nivå
- Utarbeid standardarar der det er føremålstenleg
- Sikre berekraft og gjenbruk av bygningsmassen

OVERSIKT OVER KOMANDE VEDLIKEHALD OG PRIORITERING

Bygg	Brutto Areal m ²	Plan for tiltak		Planlagt tiltak 2024-2027	Kalkyle Kr. tusen
Vassloppa	Ombygd bhg 2011 Bygg 1557 Tomt 8.393 Tilrettelagt / planert ca. 2.400	Vedlikehald	Bygning- Enøk: skifte inne lamper til LED Innemiljø - ok Brukbarhet – vognskur ? brann - ok fukt - ok	Strukturplan bør avklare framtid bruk og vedlikehald	
		Investering	Bygning- Enøk- skifte vindauge, 60 stk, - Solavkjøring - etterisolering Brukbarhet - låsesystem Miljø - Uteområdet - oppgradere		2,5 0,4 1 1 l
Dråpeslottet	Bygd 2008 Bygg 707 Tomt 4.800 Tilrettelagt / planert 2.387	Vedlikehald	Bygning – slitte overflater treng maling Innemiljø - ok Brukbarhet – ok Brann – rapport tiltak inndeling branncelle – sperre i tak Fukt - ok Miljø - utehus/leikehus/multihus - nytt, vognskur ?	Strukturplan bør avklare framtidig bruk og vedlikehald	0,25
		Investering	Bygning - oppgradere varmepumpe/ventilasjonsanlegg Miljø - Oppgradere uteområdet		0,5 1
Barneskulen	Bygt 1998/2013	Vedlikehald	Bygning – male, skifte kledning punktvis, enøk: skifte til	Strukturplan bør	0,4

	Bygg 3.012 Tomt 19.251 Tilrettelagt / planert 1.400		LED Innemiljø - varmeregulering Brukbarheit - ok Brann- ok Fukt - ok Miljø – gymsal ?, Sykkelskur?	avklare framtidig bruk og vedlikehald	0,2
		Investering	Bygning - Enøk – varmegjenvinning gamle del (1998) frå naturleg ventilasjon, varmepumpe Miljø – oppgradere uteområde		1 1
Ungdomsskulen	Bygd 1962/-72/-92 Bygg 3140 Tomt 8171 Tilrettelagt / planert 4000	Vedlikehald	Bygning - avløp Innemiljø – Skifte til LED, male slitte flater, Brukbarheit – låsesystem Brann- ok Fukt - ok Miljø -Diverse av tilårskommen tilstand	Strukturplan bør avklare framtidig bruk og vedlikehald	0,2
		Investering	Bygning – Enøk - varme Brann- elektriske tavler Uteområde - Uteområde Basseng – styring- og doseringssystem	Høg prioritet	1 0,5 1 0,4
Samnangerheimen	Bygt 2016 Bygg 3.500 Tomt 5.067 Parkeringsareal 260	Vedlikehald	Bygning – generelt vedlikehald Innemiljø – lysstyring og skifte av lamper – utelatt i inv. Brukbarheit – låsesystem – må allereie skifte til anna Brann- Nødlis 95 bygget Fukt – lekkasje takterrasse Miljø – ok		0,5 0,5 0,5 0,3 0,5
		Investering	Bygning – varmepumpe nye bygget, 95 bygget: reh. bad og elektro/rør samt utvendig vedl. Innemiljø – solavskjerming og varmeregulering Brukbarheit – nytt fryserom – dagens er for lite	Framtidig bruk – 95-bygget bør avklarast	4 0,5 + 0,5 0,5

			Miljø – overbygg/hagestue terrasse.		0,3
Kommunehuset	Bygd 1972 Bygg 1285,2 Tomt 2088 Parkering 115	Vedlikehold	Bygning – fasadevask Innemiljø – lydisolering maling Brukbarheit - ok Brann- ok rømningsveg frå kommunestyresal Fukt - ok Miljø – uteplass, asfalt parkeringsplass	Prioritert prosjekt i 2023-24	1,3
		Investering	Bygning – Enøk: skifte tak, Ventilasjon, LED-lys	Prioritert prosjekt i 2023-24	5
Helsetunet	Bygd 2000 Bygg 504,3 Tomt 2.053 Parkering: 366	Vedlikehold	Bygning - Fasadevask Innemiljø - lydisolering Brukbarheit - ok Brann-ok Fukt - ok Miljø -uteområde - ta ned overhengane skog	Høg prioritet 2024-27	0,3 0,3 0,1
		Investering	Bygning - Enøk: ventilasjon, varmesystem, LED-lys Innemiljø – rehab. kontor Brukbarheit – ombygging kontor Brann - ok Fukt - ok Miljø – ok	Høg prioritet 2024-27	2 0,3
Skottabakken omsorgsbustad Reistadliane 17	Bygd 2020	Vedlikehold	Bygning - SD anlegg, varmesystem - overvåking, Innemiljø - innsyn\foliering Brukbarheit – toalett fellesområde tilpassing Brann- ok Fukt – ok Miljø – ok	Utelatt i investeringsprosj.	0,25

		Investering	Bygning mm - ok		
Idrettsanlegg	Bygd 80-talet Bygg 440 Tomt 62.642 Kunstgrasbane, med løpebane, grusbane og parkering 25.000	Vedlikehold	Bygning - Kledning, tak, garderobar, enøk: LED-lys Innemiljø – rehabilitering garderober Brukbarheit - ok Brann- ok Fukt - ok Miljø - repr. kunstgras og løpebane		1
		Investering	Bygning - tak klubbhus, enøk: utelys, varmtvassberedere/varmepumpe Brukbarheit – brøyting og innkjøp brøyteredskap, Miljø - Korkpåfyll	Prosjekt 2023	2,5 0,8 0,3
Brannstasjon	Eldre ombygt garasje Bygg 284 Tomt 651 Areal framfor garasjen 100	Vedlikehold	Generelt vedlikehold		
		Investering	Ny stasjon under utgreiing	Prosjekt prioritert 2023-25	2023-25
Bibliotek	Bygd 2016/17 Bygg 550	Vedlikehold	Bygning - Gulvbelegg Innemiljø - ok Brukbarheit - ok Brann- ok Fukt - ok Miljø – ok		0,05
		Investering	Ok		
Utleige bustad	Bygd 2001	Vedlikehold	Bygning - Slitasje, gulv, overflater,		0,5

Tyssevegen 88 - 104	Bygg 655 Tomt 3.443		Innemiljø – hvitevarer etter behov Brukbarheit – universell utforming Brann - ok Fukt - ok Miljø – ok		0,2 0,1
		Investering	Bygning - Enøk, vindu, isolere, ventilasjon, skifte tak, rehab bad.		2,5
Utleigebustad Reistadliane 7- 13	Bygd 2001 Bygg 216 m ² Tomte m ²	Vedlikehald	Bygning - reh.terrassar Innemiljø - ok Brukbarheit -ok Brann-ok Fukt - ok Miljø - uteområde rundt terrasser		0,25
		Investering	Bygning - Sprinkler, skifte tak		0,3
Utleigebustad Ytre-Haga 2 – 12	Bygd 80-talet Bygg 488 Tomt 906	Vedlikehald	Bygning - Oppussing alle overflater, utvendig, innvendig, bad og kjøkken, Enøk: LED. Innemiljø – tilrettelegge for oppvaksmaskin Brukbarheit – ikkje universell utforming Brann- ok Fukt - ok Miljø – oppgradering uteområde/hage	1 leil treng totalrenovasjon. Utbebuleg og står ledig.	3
		Investering	Bygning - Enøk, vinduer, isolasjon, solcelle	Vurdere sal og erstatte med nye leiligheter.	3
Utleigebustad Reistaliane 39	Bygd 1992 Bygg 272 Tomt 4.554	Vedlikehald	Bygning - maling utvendig Innemiljø – overflate maling Brukbarheit - div universell utforming	Høg prioritet 2024-27	0,45

			Brann - ok Fukt - ok Miljø – tilrettelegge for brukar sine behov for hage		
		Investering	Bygning - Enøk, varme, ventilasjon, funksjon: – tilrette for 3 utleige bustad.	Høg prioritet 2024-27	2,5
Myra vassverk	Bygd 2002	Vedlikehald	Bygning – male og skifte tak	2024	0,1
	Bygg ca 80 Tomt 1.231	Investering	Brann - brannvarslingsanlegg	2024	0,2
Rolvsvåg vassverk	Bygd 2007	Vedlikehald	Bygning - maling	2024	0,1
	Bygg 86	Investering	Brann – gass-slokking	2024	0,2
Høgdebassenget på Tyssereinane	Bygd 2010	Vedlikehald	Bygning – kontroll rapport iht serviceavtale	2024	0,5
		Investering	Miljø – Inngjerding og avgrense	2025-26	
Høgdebassenget på Reistad	Bygd 2020	Vedlikehald	Generelt vedlikehald		
		Investering	Ok		
Garasje på Ulland	Bygg 156 Tomt 13.938	Vedlikehald	Bygning – stor etterslep. Leigt ut pr i dag	Vurdere sal	
		Investering	Vurdere sal		
Park Ytre-Tysse, Park Bjørkheim,		Vedlikehald	Miljø – vedlikehald av beplantning, spyling og grasklypp, tilrettelegge for el-uttak torg og arrangement	2024	0,1

Fossen bratte, badeplasser					
		Investering	Bygning – riving av paviljong Brukbarheit – universell utforming Miljø – redskaper til utføring av vedlikeholdet	Brøyteredskap pri 2023 kan nyttast	
Stolpane skulehus	Kulturbygg Bygning 57	Vedlikehald	Jamnleg vedlikehald, skifter ruter	2025-26	0,1
		Investering			
Frøland Kvittingsvegen 85	Bygd 1992 Bygg 1/2: 1.698 Tomt	Vedlikehald	Bygning – ok Innemiljø – investering Brukbarheit - div universell utforming – dørpumper, inventar til utleigedel/kjøkken Brann - ok Fukt - ok Miljø – tilrettelegge treningsrom for brann/tilsette		
		Investering	Bygning – nytt tak, skifte vindu, solavskjerming, nytt venstilasjonsanlegg og energiløysing. Solcelle/varmepumper ? Innemiljø – ombygging kontorareal -auke kapasitet, LED- lys, utleigekontor	Prosjekt prioritert 2024	3,2
Utleigebustad Reistadliane 41	Ferdig bygd sept. 2023	Vedlikehald	Generelt vedlikehald	2024-27	
		Investering			