

Notat strukturplan og plan for eigedomsmassen -

Kommunestyret har lagt føringar for at det skal verte utarbeid både ein strukturplan for kommunen og ein plan for bygnings-/eigedomsmassen.

1. Strukturplan

Frå premissaka til kommunestyret i juni 2022 vart det vedteke:

Det bør lagast ein strukturplan for kommunen. Framtidig behov for kommunal bygningsmasse bør vurderast opp mot dagens situasjon og eksisterande lokasjonar.

Utifrå dette bør ein lage ein strukturplan for dei kommunale tenestene som gjev den samla beste løysinga i eit lengre perspektiv. Dette i motsetning til einskilde vedtak på ulike tenesteområde som samla sett ikkje er optimal eller framtidsretta.

I den samanheng bør fleire viktige område utgreiast;

- ✓ ein heilskapleg plan for oppvekstsektoren med lokalisering
- ✓ lokalisering av dei tekniske tenestene og brannstasjon
- ✓ justeringar av dei ulike tenestene med lokasjonar i sektoren helse og omsorg.
- ✓ Trong for kontorlokale bør kartleggast
- ✓ og om kommunen sjølv skal eige eller leige bør også vurderast.

Dersom ein lagar ein plan for tenestestruktur og lokasjonar så vil denne styra kva investeringar kommunen gjer i åra framover.

I frå budsjettsaka 08.12.22 vart det i kommunestyret lagt følgjande føringar:

- Få gjennomført ein del av dei sentrale planane våre før me tek steget fullt ut. Samstundes er det forhold som krev at me adresserer problemstillingar innan kort tid.
- Steg 1 få utarbeide prosjektmandat ? Dette skal vere politisk vedtak på.

Med bakgrunn i notatet som vist til over frå desembermøtet 2022 følgjer forslag til prosjektmandat:

- Rådmannen ynskjer å nytte tida fram for hausten 2023 til å utarbeide strukturplan. Føremålet vert då å kunne presentere ein 10-årsplan kor det er råd å konkretisere følgjande:
 - ✓ hovudtrekka innanfor sektorane, med evt. tillegg for område utanfor sektorane.
 - ✓ tydeleggjere kva område som bør takast fatt i, samt på kva tidspunkt innanfor perioden dette bør gjerast
 - ✓ kva evt. økonomiske (og andre) konsekvensar dette gjev
 - ✓ kva evt. moglegheiter dette gjev
 - ✓ korleis dette skal finansierast – ein langsiktig investeringsplan som vil styre investeringane i eit 10-års perspektiv. Nye moment kan sjølvstøtt komme til på vegen, og desse vil påvirke den jamnlege rulleringa av struktur- og investeringsplanen.
 - ✓ kvart «strukturgrep» innanfor planen skal greiast ut av rådmannen i forkant av handsaming i kommunestyret.

2. Forvaltning og vedlikehald av bygningsmasse

Kommunestyret handsama 13 juni 2023 eigedomsforvaltningsrapport for bygningsmasse og oversikt vedlikehald kommunale bygg 2024-2027.

I rapporten vart det lagt fram følgjande mål og strategiar for framtidig vedlikehald og drift av eigedomsmassen:

Hovudutfordringa til Samnanger kommune er stor bygningsmasse å forvalte i framtida. Kommunen treng ein strategi for å bruk av framtidig bygningsmasse. Kommunen treng finne alternativ bruk av ledig areal når behovet går ned.

I forvaltningsrapporten vart det sett mål og strategi framtidig eigedomsmasse, som skal vera i tråd med berekraftig utvikling og brukarane sine framtidige behov;

Mål: Stor bygningsmasse

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

Strategi: Stor bygningsmasse – korleis gjer vi det ?

- 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 sjåast i samanheng med utvikling i forvaltninga framover. I kap. 5 i rapporten er det peika på at 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. Nedanfor viser mål og strategi for langsiktig vedlikehald.

Mål: Langsiktig vedlikehald

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

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

3. Ein samla plan for struktur og eignedomsmassen

Ein strukturplan for kommunen over dei ulike tenestene sine behov for kommunal bygningsmasse bør verte sett i samanheng med vedlikehaldsbehov og forvaltning av framtidige bygningsmasse.

Rådmanne tilrår å samordne desse to premissane og utarbeid ein 10-åring tema plan for bygg- og eignedomsmassen. Planarbeidet skal ta opp i seg tema og mål som skissert ovanfor. Forslag til prosjektplan for ein slik temaplan ligg vedlagt.

Prosjektplanen tek opp i seg premissane sett for arbeidet og moglege strukturtiltak i eit 10 -årig perspektiv. Planarbeidet skal munne ut i eit handlingsprogram, linka til økonomiplanen og kommunen sitt handlingsrom.