

Prosjektplan for temaplan - struktur og eigedomsmasse i Samnanger kommune 2024-33



Bilde: Google A-stab

Forslag til innhald i prosjektplanen:

Temaplan for struktur og eigedomsmasse i Samnanger kommune 2024-2034.

1. Innleiing – formålet og oppbygning

2. Føringar og rammer

2.2 Overordna føringar og ramme for kommunal eigedomsforvaltning (kort tekst)

- Berekraftsmåla
- God kommunal forvaltning – kriteria og roller (jf. vedlikehaldsplanen)

2.3 Føringar og rammer for Samnanger kommune (kort)

- Kommunen sin Samfunnsplan (under arbeid, lokalevedtak og premisser, overordna føringar som omsorgstrappa, HMS-krav og pedagogiske planar mm.)
- Kommunen sin arealplan 2018-2028
- Klima og, miljø og energiplan (utgangspunkt i klimabudsjett for 2024 i standen for)

3 Drivkrefter og lokale utviklingstrekk

3.1 Drivkrefter (kort om drivkreftene i samfunnet som kan påverke framtida sin eigedomsforvaltning innanfor tema nedanfor)

- Urbanisering, moderat befolkningsvekst, og fleire eldre (nasjonale straumar, der befolkningsvekst og demografi vil påverke og endre brukane sine behov for kommunal eigedomsmasse)
- Teknologi og digitalisering (rask teknologisk utvikling, påverkar korleis vi både planleggar, byggjar og driftar kommunale eigedommer)
- Sikkerheit (endra trusselbilde, nye sikkerheitsstandard til kommunale eigedommer)
- Klimaendringar (krav til utsleppsreduksjon og berekraftig eigedomsmasse. Auka kostnader og investeringsbehov)
- Økonomi (færre skattebetalarar, auka behov for pleie tenester og forventningar til kommunale tenester, auka krav til effektive tenester og redusert handlingsrom til framtidige investeringar)

3.2 Lokale utviklingstrekk (her kan/bør vi gje innspel på det som vi har utarbeidd/under arbeid)

- Demografisk utvikling (bruke den statistikk vi har på dette)
- Sosial forhold (Bustad tilbod og behov -statistikk frå KSP-arbeidet og bustadundersøkinga)
- Kommunaløkonomisk utvikling (kommentar frå økonomisjefen. Skisse til 10-årig plan-inngår i pkt. 4.5)
- Næringsaktivitet og utvikling (ta inn utkast til pågåande næringsplan – etablering er viktig for aktivitet i kommunen og nye arbeidsplassar – behov for bustader og kommunale tenester

3.3 Implikasjonar av føringar, drivkrefter og utviklingstrekk (kva gjer dette for Samnanger)

- Endra eigar- og brukarbehov (livsmeistring i gjennom livet, næringsutvikling, kompetansebehov, grønare kvardag – gjer til eigedomsmassen må riggast på nytt for å møte behova)

- Investerings – og omstillingsbehov (Eksisterande bygningsmasse må tilpassast miljøkrav og framtidas trusselbilde, etterslep av vedlikehald, kvalitet og effektiviseringsbehov)
- Krav til kostnads arealeffektivitet (økonomisk handlingsrom, grep for meir effektiv arealutnytting, redusere klima og energibelastninga).

4 Status og behov for dagens eideomsforvaltning.

4.1 Organisering (kort -ta ut frå vedlikehaldsplanen)

4.2 Oversikt bygningsmassen (ta ut frå vedlikehaldsplanen)

4.3 Overordna vurdering av tilstandsgrad og vedlikehaldsbehov (lage tabell for ulike bygg)

4.4 Overordna ressurs effektivitet (Kostra-tal utgifter, arealeffektivitet er viktig å få fram)

4.5 Sektorvis status, utviklingstrekk og behov (Jf. Strukturpremiss og skisse til 10-åringplan, sjekke ut status og framtidige behov som igjen skal gje forslag til framtidige løysingar til handlingsprogrammet og økonomiplanen i kap. 5.)

I oversikten over moglege strukturtiltak meiner rådmannen dei bør problematiserast følgande:

- Alle tiltaka er å sjå på som aktuelle for nærare vurdering. Dette vil komme fram i tilhøyrande temaplan.
- Ingen av tiltaka vert på beslutta gjennomført på noverande tidspunkt. Kvart tiltak skal føreleggast sak om til politisk handsaming i kommunestyret.
- Alle tiltaka skal sjåast opp imot 10-årig investeringsplan.
- Bygg som vert flytta ut av må det søkjast å vurdere mogleg transformasjon, sal eller anna som tilseier at me i minst mogleg grad vert ståande med tomme bygg i åra som kjem.
- Drivarar for endringar skal vere kvalitet, klima og økonomi.
- Det vil komme til endringar utover skjemaoppsettet under ved at det vert utarbeidd ny samfunnsdel (kommuneplan), helse- og omsorgsplan, oppvekstplan m.m. Det tyder at den 10-årige investeringsplanen må rullerast årleg, jfr. frå KS-møtet des. 2022:
 - *Me bør difor 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.*

Sektor	Aktuelle tiltak	År	Kommentar
Oppvekst	<i>Samanslåing av barnehagar</i>	2024	<i>Dette tiltaket har eige sak i budsjetthandsaminga og inngår difor ikkje i 10-års investeringsplan.</i>
	Samanslåing av skular/etablering av 1-10 skule på Gjerde	2025	Nedgang i elevtal tilseier at dette bør vurderast.
	Utvide gymsal, Gjerde	2025	Vurdere om gymsal er stor nok til å ta imot ungdomsskuleelevar dersom det ikkje vert parallellklassar. Dette må sjåast i samband med evt. skulesamanslåing.

	PPT bør vurderast å følge med til samanslått skule/barnehage	2025	Evt. fordelt på ny barnehage og ny skule?
Rådmannen, administrasjonen, politiske møter	Flytte kommuneadministrasjonen til Frølandbygget	2026	Samle administrasjonen i ope landskap, delvis heimekontor. Unngå større vedlikehalds- og oppgraderingskostnadar på kommunehuset på Tysse (alternativkostnad).
	Kommunestyresalen til biblioteket	2026	Evt. vurdere andre alternativ.
	Møterom Frøland	2026	Det er behov for X tal møterom for den samla administrasjonen.
	Musikkskulen, rektor		Flytte til samanslått skule?
Helse og omsorg	Fastsetje tal sjukeheimplassar	2025	Avklare framtidig behov med utg.pkt. i ny helse- og omsorgsplan.
	Fastsetje bygningsmassebehov med utgangspunkt i helse- og omsorgsplan	2025	Omsorgsbustadar; demens, psykiatri, personar med nedsett funksjonsevne, omsorg+....
	Helsestasjon		Vidareførast på Helsetunet
	Fysioterapi	2025	Vurdere å flytte til Bjørkheim. Nye lokal?
	Barnevern	2025	Vurdere å flytte til Helsetunet – samankopling med helsestasjon.
	NAV		Flytte til Bjørkheim. Nye lokal? Vente og sjå utfall av utgreiing vertskommunesamarbeid.
Samfunnsutvikling	Vurdere sal og/eller avvikling av øvrig bygningsmasse, eigedom.		
	Driftseininga sine behov framover skal vurderast.		
	Brannstasjon	2024-2025	Eiga sak kjem til kommunestyret 07.12.23.
	Fleirbrukshall	2026-2028	Vurdere «spreidd» løysing på Bjørkheim.
	Basseng	2029	Rehabilitering

Forhold ved sektorane, innleiingsvis:

- Økonomi og organisasjon (kultur, servicekontoret, økonomi og HR) og rådmannskontoret (rådmann + 2 rådgjevarar):
 - Mange tilsette kor det *ikkje* er avgjerande kvar dei sit (lokasjon). Stillingar som er eigna til å sitje i kontorfellesskap (drøfte med tilsette).
 - Fleire av tenestene vert meir og meir digitale.
 - Fleire tilsette kan/bør ha heimekontor, jfr. klimatiltak. I tillegg vil det vere eit konkurransefortrinn med omsyn til rekruttering.

- Har også lokal på Bjørkheim (biblioteket)
- Samfunnsutvikling (teknisk drift og teknisk forvaltning):
 - Tilsette sit allereie på Frøland.
 - Tenestene vert meir og meir digitaliserte, t.d. byggesaksøknader.
 - Driftstenestene har allereie base på Frøland.
 - Alle tilsette kjem på nytt saman i arbeids-/kontorfellesskap
- Oppvekst:
 - Det er berre kommunalsjef og hennar rådgjevar som i dag sit på kommunehuset, og kan difor vurderast å flytte til Frøland.
 - PPT kan flyttast til samanslått skule/barnehage
 - Nedgang i tal barnehagebarn og skuleelevar tilseier færre klassar og redusert arealbehov.
- Helse og omsorg:
 - Samlokalisering av tenester rundt barnet: Barnevern + helsestasjon på Helsetunet
 - Vurdere å flytte fysioterapi ut av Helsetunet og over til Bjørkheim. Dette er ei teneste mange nyttar bil for å komme seg til. I tillegg bør tenesta vurderast flyttast nærare store brukargrupper dersom fleire i aldersgruppa 50+ buset seg på Bjørkheim.
 - NAV-tenestene vert meir og meir digitalisert. I tillegg skal det vurderast vertskommunesamarbeid. Sannsynleg at behovet vert redusert til eit avgrensa mottak med møterom.
 - Gjennom arbeidet med helse- og omsorgsplan bør behov framover kartleggast. På grunnlag av behov bør planen skissere løysingar/tiltak. Dette inneber kva evt. investeringsbehov kommunen vil måtte vurdere.

Førebels oversikt økonomiske konsekvensar:

- Meir arealeffektiv bruk av bygningsmasse – tilpassa framtidige tenestebehov (kvalitet)
 - Lågare straumkostnader
 - Lågare vedlikehaldskostnader
 - Lågare reinhaldskostnader

Korleis finansiere?

- Setje av investeringsmidlar i årlege budsjett, min. 10 mill. årleg
- Låneopptak
- Gradvis lågare kostnader for kommunen dersom tiltak vert iverksett. Det vil gje lågare årlege driftskostnader og dermed auka handlingsrom innanfor både drift og investering.
- Vurdere i forhold til alternativkostnad:
 - Kostnader ved å oppgradere kommunehuset med ventilasjon, tak, kontorfasilitetar vs. å flytte til Frølandbygget.
 - Kostnader ved å vidareføre ungdomsskulen på Tysse og moglege oppgraderingar det neste 10-året vs. å flytte til Gjerde og etablere 1 – 10-skule.

Kva moglegheiter gjev dette?

- Kommunen kan gjere val som påvirker og aukar kvaliteten i tenestene.
- Kommunen kan redusere kostnader til bygg/areal, og flytte pengar nærare tenestemottakar.
- Kommunen vil kunne auke handlefridomen innafor dei årlege driftsbudsjetta.
- Kommunen kan tilpasse seg, samt ta steg for klimaoptimalisere drifta.

- Overskotsbygningsmasse kan vurderast med omsyn til bustadutvikling, næringsutvikling m.m.

Klimakonsekvensar:

- Det er eit vesentleg klimatiltak å redusere køyring til og frå arbeidsplassen der dette er mogleg. Auke bruk av heimekontor.
- I samband med endringar/investeringar kan ein leggje auke innsatsen knytt til klimaeffektive bygg.
- Redusere kostnader til straum, vedlikehald – halde bygningsmassen me nyttar til tenesteproduksjon til eit minimum.

5. Utfordringsbildet og moglegheitsrommet alternativt - Prioriterte mål og handlingsplan/innsats

5.1 Mål og innsats sektorvis (sektorane sitt behov til framtidig bygnings- og eigedomsmasse, framtidige krav til tenestene)

5.2 Handlingsprogram med tiltak som vert linka til økonomiplan og 10-årsplan. Det skal visast ein strategisk plan og kva tiltak med økonomisk konsekvens som skal verte prioritert i økonomiplanen og 10-årsplanen

1. Framdriftsplan planarbeidet

Prosess	Tidspunkt
Notat til KS – slutte seg til skisse over arbeidet med strukturplan og forslag til innhald i temaplan	Desember 2023 *
Dialogmøte einingane, tillitsvalt og VO, elevråd – plan	Januar-februar 2024
Drøfting i Leiargruppa	Mars 2024
Drøfting tillitsvalt og HVO	Mars 2024
Utkast til plan	April 2024
Høyring SU skule og barnehage, råd for funksjonshemma, edreråd, ungdomsråd og andre aktuelle	April-mai
AMU	April -mai
Vedtak endeleg plan	juni 2024
Vedtak handlingsprogram i økonomiplanen 2025-2028	Desember 2024

*Løypemelding til politisk nivå – formannskapet til kvart møte våren 2024.

2. Plan for medverking

Dialogmøte med einingane for å avklare status og framtidige behov for lokale og vedlikehaldsbehov. Resultere til grunnlag for dagens situasjon og framtidige behov innanfor dei rammer som er tilgjengeleg. I desse møte skal både plasstillitsvalt og VO vera med. Elevrådet bør og delta og få komme med sineinnspel tidleg i prosessen.

Drøfting i leiargruppa undervegs og fram til endeleg forslag til framtidig strukturplan for bygnings-/eigedomsmassen som fører fram til tiltak og strategi i handlingsprogrammet mot 2034.

Endeleg forslag drøftast med tillitsvalt og HVO før planen vert lagt fram til høyring i samarbeidsutvala på skule og barnehage, ungdomsrådet, råd for funksjonshemma, eldrerådet og ev andre aktuelle organ, før AMU og politisk handsaming i kommunestyret.