

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for samfunnsutvikling, miljø, landbruk og teknikk	
	Kommunestyret	

EIENDOMSSTRATEGI - DELRAPPORT

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyre tar den fremlagte delrapporten til eiendomsstrategi til etterretning
2. Kommunestyre ber om at det settes i gang tiltak for avhending av eiendom jamfør tabell 1 i saken
3. Godkjenning av kontrakt for salg av utleieboliger delegeres kommunedirektøren, øvrige eiendommer legges frem for politisk behandling
4. Det skal jobbes videre med eiendomsstrategi og rapport legges fram over sommeren.
5. I eiendomsstrategien skal det foreslås bygg som kan avvikles (reduksjon av areal), mer effektivt arealbruk, ambisjonsnivå teknisk tilstand, opptrapping av vedlikeholdsinnsetsen
6. Kostnader i forbindelse med avhending av kommunale bygg som takst, salgsmateriell og eiendomsstrategien, dekkes av salgsinntekter av eiendom

Sakens bakgrunn og innhold

Eiendomsenheten i Ørland kommune forvalter, drifter og vedlikeholder (FDV) til sammen ca 130.000m² bygg (brutto areal). Byggene representerer en stor verdi og har en stor kostnad. Omfang og verdi tilsier at det er smart å jobbe strategisk med disse byggene.

Administrasjonen har siden sammenslåing av gamle Ørland og Bjugn kommuner jobber med å redusere arealbruken. I Budsjett 2020 - økonomiplan 2020 – 2023 vedtatt 12.12.2019 har administrasjonen lagt som forutsetning og beskrevet i budsjettet å spare inn følgende ved å redusere areal for drift og vedlikehold:

- Stenging a landbrukets hus
- Stengning av et av internatbygg
- Redusere areal for aktiv bruk i en eller flere barnehager

I Budsjett 2021 og økonomiplan 2021 - 2024 Ørland kommune vedtatt 19.11.20 har administrasjonen lagt følgende som forutsetning og beskrevet for å oppnå budsjettet:

I årets budsjett ligger det til grunn at areal til kommunale bygg må ytterligere reduseres.

I flere bygg som eies av kommunen, men benyttet av andre, er det en forutsetning at kommunen ikke skal ha utgifter. Erfaringen er at bygg som Austråttgården, HV-brakka, landbrukets hus og kvitbrakka i realiteten påfører eiendom betydelige kostnader. Budsjett 2021 for eiendom er laget med forutsetning om at det blir gjennomført tiltak slik at alle disse byggene ikke medfører kostnader for eiendom.

Videre har administrasjonen beskrevet følgende i budsjettet:

I 2021 skal det utarbeides en eiendomsstrategi som skal se på omfang av eiendomsmasse, tekniske tilstand og bruken. Det skal også sees på universell utforming, risikovurdering for farlige stoffer i byggene, og utslipp i henhold til kommunestyrets vedtak med målet «å være nullutslippskommune i 2050»). Det blir også sett på behov for fremtidige bygg basert på kostnader for hele byggets levetid.

I Kommunestyrets vedtak i Budsjett 2021 og økonomiplan 2021 - 2024 Ørland kommune står det:

3. Kommunestyret ber administrasjonen legge frem en fullstendig rapport med oversikt og gjennomgang av kommunalt eide bygg for politisk behandling. Kommunestyret vil ha fremlagt sak til behandling der eiendomsstrategi når det gjelder kostnadsbesparelser, salg og vedlikehold, skal vedtas. Kommunestyret mener det kan være riktig å vurdere å gå fra tre til to rådhus. I rapporten skal det også ligge en egen vurdering om dette. Salg av landbrukseiendommer må også sterkt vurderes. Arbeidet skal være ferdig første halvår 2021, og skal være en del av budsjettbehandlingen for 2022 og økonomiplan 2022 – 2025

4. Kommunestyret har en målsetting om en årlig innsparingseffekt på 8 mill.

Administrasjonen har gjennomført et anbud og tildelt oppdrag med bistand til eiendomsstrategi til HR Prosjekt AS. Dette for å sikre god kompetanse, kunnskap og kapasitet, samt å gi gode resultat som er sammenlignbare med andre kommuner.

Arbeidet med eiendomsstrategi er delt opp i forskjellige faser med delrapporter. Eiendomsenhetene har jobbet intensivt med dette arbeidet og har så langt kartlagt eiendommene, kartlagt tekniske tilstand, kartlagt egnethet, tilpasningsdyktighet mm. Denne kartleggingen vil være kunnskapsgrunnlag for analyser og beregninger, som igjen vil danne grunnlag for strategiske beslutninger.

Det endelige rapport eiendomsstrategi vil gi et helhetlig bilde. Strategien vil ha fokus på det overordnede bilde og helheten. Det vil basere seg på nøkkeltal og sammenligne seg mot andre (tilsvarende) kommuner av tilsvarende størrelser.

Vedlagt finnes det foreløpig delrapport og notat som beskriver resultater av kartleggingen så langt og et notat om videre arbeid med eiendomsstrategien.

Dokumentene viser at Ørland kommune har vesentlige utfordringer i forhold til eiendom. Blant de punktene en kan merke seg er:

- Ørland kommune bruker samme beløp på FDV i snitt per innbygger som gjennomsnittskommunen. FDV kostnader inkluderer kostnader til vedlikehold, energi, renhold og eiendomsdrift.

- Ørland kommune har 130 000 m² med bygg. Dette er mer enn dobbelt så mange kvadratmeter/innbygger enn landsgjennomsnittet. Dette betyr at Ørland kommune bruker vesentlig mindre til FDV kostnader/m² enn gjennomsnittskommunen.
- Gjenanskaffelsesverdien av kommunale bygg gjengitt gjennom forsikringssummen er 3000 millioner kroner.
- Bygningene i kommunen er i en dårligere teknisk standard enn landsgjennomsnittet. Dette medfører at oppgraderingsbehovet for bygninger i Ørland kommune er høyere enn landsgjennomsnittet.
- Tilstandskartleggingen viser at kommunens eksisterende bygningsmasse har et teknisk oppgraderingsbehov på 720 millioner kroner, hvorav ca. 250 millioner er vurdert å burde utføres innen 5 år.
- Vedlikeholdsinnnsatsen i Ørland kommune var ca 57 kr/m² i 2020, mot anbefalt norm av 200 kr/m² i seneste nasjonale kartlegginger. Vedlikeholdsinnnsatsen var høyere i 2020 en budsjettert grunnet lave strømpriser i 2020. Dette betyr at dagens budsjetterte vedlikeholdsnivå medfører ytterligere redusert teknisk standard på bygg i Ørland kommune.

I notatet fra HRP anbefales blant annet:

- Det anbefales at kommunen prioriterer arbeidet med å gjennomgå sitt behov for bygningsareal. Kommunen har vesentlig mer bygningsareal enn kommuner det er naturlig å sammenligne seg med. Dette medfører store årlige kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold. Samtidig ligger det et inntektspotensial i å kunne selge eiendommer kommunen ikke har behov for.
- Det anbefales at kommunen fastsetter et mål (ambisjon) for teknisk tilsand i bygningsmassen, og et normtall for årlig vedlikeholdsinnnsats.
- Dersom kommunen kan redusere sin arealbruk, vil det være mulig å styrke vedlikeholdet uten å måtte foreta en betydelig økning av bevilgningene til forvaltning, drift og vedlikehold.

I arbeidet til eiendomsstrategi går en gjennom forskjellige bygningstyper. Rådhus er definert under kategorien «Kontor- og administrasjon, rådhus». I tillegg til rådhusene definert i vedtaket fra kommunestyre, er det i eiendomsstrategien inkludert to bygninger til i kategorien «Kontor- og administrasjonsbygg, rådhus». Dette er landbrukets hus og tinghuset. Felles for alle disse byggene i denne kategorien er at det i Ørlandkommune ikke er rene rådhus, men alle har større eller mindre grad av utleie til næringsliv eller andre offentlige organ. Utleie og inntekter sett opp mot administrasjonen i kommunens bruk av disse byggene vil fortsette i videre arbeid med eiendomsstrategi. Driftsregnskapet til eiendom er allerede redusert basert på vedtak om gjennomgang av rådhus.

Arbeidet med eiendomsstrategi forsetter i sommeren og endelig eiendomsstrategien er klar til behandling over sommeren. I periode som kommer jobbes det videre med analyser av økonomi, organisering med mer som underlag for å kunne anbefale prioriteringer i eiendomsstrategien. Det vil også bli sett på driftsavtaler for å tydeliggjøre hvilke driftsnivå som brukere av kommunale bygg kan forvente seg.

Folkehelsevurdering

Bygg som er i dårlig forvaltning påvirker helse negativt, lekkasjer, fukt og dårlig ventilasjon medfører høy risiko for sopp- og muggdannelser i byggene. Gamle og dårlige overflater innvendig er utfordrende å holde rent på en effektiv måte. Dette til sammen fører til økte risiko for allergier og sykefravær.

Å ha bygg i god teknisk tilstand bidrar til trivsel og legger til rette for en bedre hverdag. I folkehelse perspektiv er særlig universell utforming relevant, men også alle andre aspekter som ergonomi, lys, støy og inneklima.

Gode tilrettelagte bygg vil bidra forebyggende i forhold til sykefravær.

Det vurderes at eiendomsstrategi vil bidra på gode tilrettelagte bygg for alle.

Administrasjonens vurdering

Ørland kommune har en omfattende eiendomsportefølje som er langt større enn sammenlignbare kommuner. Noe av dette skyldes større bygg som Fosenhallen og Ørland sparebank arena, men også utom disse bygg er kommunens eiendomsportefølje mye større enn landsgjennomsnitt. Noen av disse brukes til lovpålagte oppgaver mens andre brukes til andre formål.

Omfanget av eiendomsporteføljen tilsier at fdv budsjett bør økes vesentlig dersom man skal forvalte alle eiendommer bærekraftig. Alternativt bør man redusere omfanget av eiendomsporteføljen vesentlig for å oppnå bærekraftig eiendomsforvaltning. I tillegg må en være streng i prioriteringer og bruke byggene til det formål som de er tiltenkt. Selv om eiendomsstrategien ikke er ferdig er det allerede nå en del åpenbare konklusjoner som en allerede nå kan sette i gang tiltak på. Reduksjon av areal og antall bygg vurderes første prioritet.

De siste årene har det vært forskjellige forsøk til å redusere areal. Gjennomføring av slike tiltak viser seg til å være utfordrende og tidskrevende å få gjennomført. Inntrykket er at samfunnet generelt vurderer at areal som ikke er i bruk ikke koster så mye. Og at det ikke koster så mye å ta i bruk areal som ikke er i bruk eller brukes til noe annet. Dette stemmer som regel ikke. Eksempelvis ble tomme areal i meieribygget tatt i bruk av frivilligheten og kultur. Dette utløste da krav til blant annet brannteknisk oppgradering uten at teknisk standard ble hevet i nevneverdig grad.

Et annet eksempel er bruken av nedre internat til kulturskoleundervisning; totalt ca 30 undervisningstimer i uke. Det kan teoretisk gjennomføres i 1-2 rom, men den begrensede bruken utløser at store deler av nedre internat må driftes, vedlikeholdes og holdes i stand. Et tredje eksempel er den gamle fløyen på Bjugn helsesenter hvor ca 15-20% av bygget er i bruk. Det betyr at når kommunen vedtar å bygge nytt med begrunnelse i at det gamle ikke lenger kan brukes, bør en også ta konsekvensen av å avvikle det gamle bygget for å redusere fdv kostnader.

Bygg som ønskes brukt til alternative formål vurderes utfordrende. Omdisponering til annet formål utløser i henhold til plan og bygningsloven i utgangspunkt krav oppgradering til dagens

tekniske krav. Deriblant krav til universell utforming, branntekniske oppgradering, etterisolering, osv. Disse er særlig relevante krav som ofte er utfordrende til å oppfylle, eller veldig kostbare å oppfylle. Tidligere praksis har vært at slike tiltak ikke ble omsøkt og ble gjennomført uten at nødvendige tillatelser for å «unngå» regelverket. En slik praksis må opphøre.

Administrasjonen mener vi kan gjennomføre flere nødvendige tiltak på bakgrunn av det vi allerede nå kjenner til. Ytterligere forslag til tiltak vil fremmes i forbindelse med at eiendomsstrategien legges fram. Nedenfor følger en tabell med oversikt over de tiltak vi foreslår allerede nå.

Tabell 1 – Tiltak som settes i verk uten at en trenger å vente på at hele eiendomsstrategien er ferdig

Eiendom	Tiltak	Begrunnelse
Landbrukets hus	Legges ut for salg	Ikke lenger i bruk av kommunale virksomheter. Bygget brukes kun av ekstern leietaker. Leieforhold kan avvikles og bygget kan selges. Det er gjennomført takst i 2018 som viser en verdi på 6,3 millioner. I eiendomsstrategien registrert som "Kontor- og administrasjonsbygg, rådhus" med lav teknisk standard og vil derfor være naturlig og avhende ut ifra budsjettvedtaket i kommunestyret.
Austrått gård	Oppsigelse av eksisterende kontrakt og ny kontrakt for endret drift av kommunale bygg. Driftskostnadene og investeringskostnader for kommunen må reduseres til 0.	Forutsatt i budsjett at driftskostnader skal reduseres. Dagens drifter av Austrått gård ble i brev datert 09.03.2021 varslet om et pågående arbeid i forhold til helhetlig plan for Austråttområde og mulig oppsigelse av leiekontrakt. Roret har utarbeidet alternativ driftsform basert på Frivillige lag og organisasjoner. Se vedlegg.
Lyngrabben barnehage	Riving av bygg	Tatt ut av drift og er ikke lenger i bruk, bygget er svært dårlig teknisk tilstand og kan ikke brukes til annet formål og bør rives. Videre bruk av eiendommen må vurderes før evt. salg av eiendommen.
Tarva skole	Videre bruk og eventuelt salg av bygget i sin helhet må vurderes.	Skoledelen brukes i dag av velforening og gamle lærerboligen disponeres som hytte til kommunens ansatte. Å ha en hytte til ca 900 ansatte vurderes ikke formålstjenlig. Bygget er ikke tilknyttet vann og avløp og det skal gjøres betydelig investeringer for å kunne knytte bygget til vannforsyning. Det vurderes om bygget kan selges.

Nedre internat	Brukere må finne alternative arealbehov. Bygget avhendes.	Det brukes i dag ca 10% av bygget, og det medfører høye driftskostnader. Er i eiendomsstrategien registrert med meget lav teknisk standard.
Kommunale utleieboliger med store vedlikeholdsbehov	Salg av kommunale boliger som blir ledig og som krever vesentlig vedlikehold for fortsatt bruk som kommunale utleieboliger	Kommunen har en del eldre utleieboliger som har etterslep på vedlikehold. Utleieboliger vurderes kurant å selge i det private markedet, man kan da vurdere på tidspunkt av salg om det vil være behov for å erstatte boligen med evt. ny bolig. I eiendomsstrategien er disse registrert med gjennomsnittlig lav teknisk standard og en avhending av de dårligste boligene vil redusere denne utfordringen.
HV brakka	Driftskostnadene for kommunen må reduseres til 0. Bygget bør selges eller overføres til andre. Vurderes avhendes, evt. til lag og organisasjoner.	Bygget har store oppgraderingsbehov også etter branntekniske tiltak. Det er behov for reduserte kommunale areal.
Div. driftsbygg	Vurdering samling av driftsenheter	Det vurderes at å samle alle driftsenheter i et felles bygg vil være mere rasjonelt og arealeffektiv.

Administrasjon jobber ut fra at kostnader i forbindelse med avhending av kommunale bygg som takst, salgsmateriell og eiendomsstrategien, dekkes av salgsinntekter av eiendom. Gjennom eiendomsstrategien dokumenteres et inntektspotensial i å kunne selge eiendommer kommunen ikke har behov for.

Vedlegg

- 1 Ørland kommune - prioriteringer i eiendomsstrategisk arbeid 2021.05.31
- 2 Ørland - Kartlegging av bygningsmassen
- 4 Austrått som kraftsenter for frivillighet i Ørland kommune, notat til kommunestyret
- 4 Frivilligheten til Austrått - interessekartlegging pr 280521