



Eiendomsstrategi

Sola kommune 2025-2035



Innhold

1. Innledning.....	3
2.Trender og føringer.....	4
2.1 Teknologisk utvikling.....	4
2.2 Demografisk utviklingstrekk i befolkningen (kurve/søylediagram areal pr innb. Nabo)	4
2.3 Klima og miljø	4
2.4 Økonomisk utvikling.....	4
2.5 Eiendomsstrategien i planhierarkiet.....	5
2.5.1 Kommuneplanens samfunnsdel.....	5
2.5.2 Handlingsplaner/kommunedelplaner.....	5
3.Utfordringer og behov	5
3.1 For lite midler til drift og vedlikehold	5
3.2 Høyt arealbruk gir høyere driftskostnader og er lite miljøvennlig.....	6
3.3 Utvikling og omstilling krever ny kompetanse og kapasitet.....	6
4. Mål	6
5.Prioriterte strategier.....	6
5.1 Redusere arealbehov og øke utnyttelsesgraden av bygg	6
5.2 Redusere energibukten og øke valg av klimakloke løsninger i materialbruk og byggeprosesser	7
5.3 Utføre verdibevarende vedlikehold og tilbaketille og forebygge etterslep.....	7
5.4 Tilstandsnivået skal ivareta gode kvaliteter og funksjonaliteter for brukerne	8
5.5 Utvikling av eiendom.....	8
5.5.1 Eiendommer for kommunens egen bruk.....	8
5.5.2 Eiendommer i reserve.....	8
5.5.3 Eiendommer for salg	8
5.5.4 Offentlig privat samarbeid.....	8
6.Oppfølging av strategien.....	9
6.1 Handlingsplaner.....	9
6.2 Behovsanalyse	9
6.3 Tilstandskartlegging	9
6.4 Porteføljestyling	10
7.Oppsummering.....	10

1. Innledning

Sola kommune har ansvar for å forvalte, drifte og utvikle eiendom som utgjør en vesentlig del av fellesskapets verdier. Det er mange behov med ulike og sterke interesser innenfor eiendomsområdet. Det er derfor viktig at kommunen forvalter sitt eierskap på tvers av tjenesteområdene for å sikre helhet, utvikling og optimalisering.

Optimal utnyttelse av kommunal eiendom forutsetter fastsettelse av overordnede mål for kommunens eiendomsportefølje og eiendomsvirksomheten. Målene bør beskrive hva kommunen vil med eiendommene og hvordan de skal forvaltes og utnyttes. Helhetlig forvaltning forutsetter at samfunnets og tjenesteområdenes behov ses i et langsiktig perspektiv, med tilpasning eller muligheter til å benytte eiendommer til andre formål enn i dag og kunne sambrukes med andre. Målet er å understøtte kommunens samfunnsrolle og tjenestenes drift med mest mulig effektiv utnyttelse av kommunens bygninger og eiendommer i et samfunnsperspektiv.

Selv om Sola kommune i første rekke vil bygge og drive eiendom til egen virksomhet og aktivitet så vil man stå overfor de samme krav til miljø- og brukervennlighet som enhver annen profesjonell eiendomsaktør må forholde seg til. Derfor er det viktig at man forankrer en del prinsipper og retningsvalg for eiendomsforvaltning i en overordnet strategi.

Eiendomsstrategien skal synliggjøre hvilken retning Sola kommune vil ha i sitt eiendomsstrategiske arbeid og hva kommunen ønsker å oppnå som eiendomsaktør med ansvar for komplekse samfunnsoppdrag. Eiendomsstrategien skal tjene som plattform for prioritering, utvikling og styring.

Det er prioritert fem hovedpunkter som i sum utgjør eiendomsstrategien, og som skal bidra til at kommunen kan nå ambisjonen om strategisk og verdibevarende eiendomsforvaltning:

- 1. Redusere arealbehov og øke utnyttelsesgraden av bygg**
- 2. Redusere energibruken og øke valg av klimakloke løsninger i materialbruk og byggeprosesser**
- 3. Utføre verdibevarende vedlikehold, tilbakestille og forebygge etterslep**
- 4. Tilstandsnivået skal ivareta gode kvaliteter og funksjonalitet for brukerne**
- 5. Utvikling av kommunale eiendommer**

Hovedpunktene favner bredden i strategien og beskrives nærmere i kapittel 5. De skal bidra til å svare opp trender, utfordringer og behov slik at kommunale eiendommer kan fungere som hensiktsmessige baser og møteplasser for de tjenester og formål kommunen har ansvar for å ivareta. Samtidig skal de bidra til at fellesskapets verdier sikres for framtidige generasjoner gjennom god forvaltning og strategisk utvikling.

Avgrensninger og presiseringer

Eiendomsstrategien begrenses til å omfatte eiendommer knyttet til formålsbygg, boliger og grunneiendommer som benyttes til å løse kommunens tjenester. Veier, parker, plasser og infrastruktur er ikke spesifikt omtalt i strategien.

2.Trender og føringer

Samfunnstrender som påvirker eiendomsforvaltningen

2.1 Teknologisk utvikling

Teknologisk utvikling gir store muligheter for økonomiske og kvalitetsmessige gevinster i kommunen. Digitalisering og robotisering skaper muligheter som kan øke produktiviteten i kommunen. Kommunens eiendommer må tilrettelegges med teknologi som bidrar til effektiv eiendomsforvaltning i form av sensorer, tilstandsovervåkning, tilrettelagt vedlikehold og drift. Videre er det viktig å tilrettelegge byggene for teknisk infrastruktur som tjenestene har behov for i utforming av og gjennomføring av tjenestene.

2.2 Demografisk utviklingstrekk i befolkningen

Sola er en kommune som de siste tiårene har vært preget av en betydelig vekst. Vi er en kommune med store flyttestrømmer både ut og inn av kommunen. Flyttestrømmene er nært knyttet opp til sysselsetting og tilgang til arbeid.

Sola har en relativt ung befolkning, men vi ser de samme tendensene her som for resten av landet: andelen eldre blir flere og andelen yngre blir færre. Fortsatt vekst sammen med en demografiutvikling hvor vi stadig blir flere eldre sammen med at andelen innbyggere i yrkesaktiv alder synker setter høye krav til oss for å levere tjenester til enda flere innbyggere.

Hver for seg og samlet vil slike forhold utfordre kommunens økonomi og utløse behov for omstilling og innovasjon i kommunale tjenester. Dette vil medføre behov for fleksibilitet i kommunens eiendomsmasse.

2.3 Klima og miljø

Norge er forpliktet til å redusere klimautslipp og til å ivareta biologisk mangfold. Klimaendringene øker behovet for klimatiltak som tilpasser infrastruktur og tjenester til et våtere og varmere klima.

Sola kommune vedtok i 2021 en kommunedelplan for klima og miljø 2021-31, hvor de overordnede mål var følgende: ta vare på miljø og biologisk mangfold, betydelig redusere utslippene av CO₂, planen er knyttet opp mot FNs bærekrafts mål.

Bygg- og eiendomssektoren er en viktig premissgiver for både direkte og indirekte klimautslipp og miljøforurensning. Sektoren har dermed stor innvirkning på arbeidet med å nå klimamålene. Som eiendomsforvalter har Sola kommune medansvar for å redusere klima- og miljøavtrykket i kommunen. Klimaendringer medfører blant annet behov for nye løsninger knyttet til inneklimate, slitasje på eiendommer, skadedyr, overvannshåndtering og økt risiko for ekstremvær og naturkatastrofer.

2.4 Økonomisk utvikling

Norge vil de nærmeste årene stå overfor store økonomiske endringer. I perspektivmeldingen, lagt fram til Stortinget i februar 2021, opplyses om utfordringer i norsk økonomi de neste 40 årene hvor prognosene tilsier at offentlige utgifter vil gå opp, uten at inntektene øker like mye.

Redusert økonomisk vekst over tid kan få betydelige konsekvenser for kommunen, blant annet gjennom økte statlige krav til effektivisering i kommunal sektor. I praksis betyr det at kommunen må utrette mer for mindre.

Sola kommune har fortsatt inntektstrunnlag som ligger over landsgjennomsnittet, samtidig som antallet som trenger hjelp av kommunen, og omfanget av hjelpen, øker. Utgiftene øker i større hastighet enn inntektene, noe som stiller store krav til effektiv drift og arealeffektive bygg.

For eiendomsforvaltningen i Sola vil strammere kommuneøkonomi medføre økte krav innsparing. Primært vil dette bety at en må jobbe for å få ned antall m² formålsbygg – kombinert med stort fokus på effektiv drift.

2.5 Eiendomsstrategien i planhierarkiet

2.5.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens øverste styringsdokument. I det ligger det at alle underliggende planer og strategier skal bygge opp om visjonen vår «Ansvar for hverandre» og de fire strategiske målene:

- I Sola skaper vi tilhørighet gjennom deltakelse
- I Sola bygger vi et bærekraftig samfunn
- I Sola gir en solid økonomi oss handlekraft
- I Sola er vi kreative og tar i bruk nye løsninger

De fire prioriterte hovedpunktene i denne strategien bygger opp under både mål og visjon.

2.5.2 Handlingsplaner/kommunedelplaner

Eiendomsstrategien skal sees i sammenheng med sentrale overordnede planer og en rekke handlingsplaner, som for eksempel skolebruksplan, barnehagebruksplan, klima- og miljøplan, vedlikeholdsplaner, og skal medvirke til at disse blir ivare tatt på best mulig måte. Dette illustrerer at eiendomsforvaltningen er knyttet til en større del av det kommunale planverk og tjenesteapparat.

På områder hvor det i dag mangler konkrete handlingsplaner må disse utarbeides.

3. Utfordringer og behov

Med demografiske endringer vil også kommunens tjenesteyting og behov for lokaler til blant annet skoler, barnehager, omsorgsbygg og boliger endre seg. Kommunenes økonomiske handlingsrom vil bli strammere. Velferdstjenestene er i endring og trenger lokaler som understøtter funksjonell og effektiv drift.

3.1 For lite midler til drift og vedlikehold

Som følge av begrensede bevilgede midler til drift og verdibevarende vedlikehold over lang tid, har kommunen et stort akkumulert vedlikeholdsetterslep. Dette fører til behov for hyppigere rehabilitering enn ved systematisk vedlikehold, og til at driftskostnader forbundet med skader og plutselige hendelser er høyere enn i en portefølje med bedre teknisk tilstand.

Dette har bidratt til at løpende drift og vedlikehold ikke er tilstrekkelig ivaretatt. Når reparasjon av skader utsettes og nødvendig vedlikehold ikke følges opp, vil det oppstå følgeskader på bygninger og anlegg som vil påvirke brukerne. I ytterste konsekvens kan det f.eks. gi fuktproblematikk og dårlig inneklima som utløser alvorlige helseplager, eller skape farlige følgekonskvenser, slik som at en skole eller barnehage må stenges på kort varsel.

3.2 Høyt arealbruk gir høyere driftskostnader og er lite miljøvennlig

Areal er en direkte driver av kostnader til investering, forvaltning, drift og vedlikehold, og den største energi- og klimafaktoren. Effektiv bruk av areal gjennom sambruk og flerbruk i bygninger og uteanlegg, samt redusering av areal, vil gi mulighet for å redusere drifts- og vedlikeholdsutgifter.

3.3 Utvikling og omstilling krever ny kompetanse og kapasitet

Teknologisk utvikling har ført til endring i behov for kompetanse. Oppfølging av byggeprosjekter og drift av teknisk avanserte bygninger og anlegg krever mer teknisk kompetanse enn tidligere. Samarbeidsprosjekter med profesjonelle aktører i markedet krever god forretningsmessig forståelse, kompetanse innen eiendomsøkonomi, transaksjoner og strategisk eiendomsutvikling. Investeringsprosjekter vil kreve mye av kommunen med hensyn på å bygge kunnskap om tverrfaglig prosjektledelse, profesjonell prosessledelse og bygge samarbeidskultur i sitt eiendomsstrategiske arbeid.

4. Mål

Sola skal ha en **arealeffektiv, bærekraftig** og **formålstjenlig** eiendomsmasse med godt **verdibevarende vedlikehold** tilpasset kommunens framtidige behov. Videre skal Sola ha en **aktiv** og **forretningsmessig** forvaltning av utviklingseiendommer.

Eiendomsforvaltning og utvikling er viktige redskap for å bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling både sosialt, miljømessig og økonomisk. Den samlede eiendomsportefølje utgjør en betydelig del av Sola kommunes verdier. Bygninger og arealer skal fungere i tråd med virksomhetenes behov slik at de kan drive tjenesteproduksjon og nå sine mål på best mulig måte. Videre må kommunen forvalte sin eiendom på en bærekraftig måte slik at klimautslipp reduseres, verdi opprettholdes og at bruk kommer kommunens innbyggere til gode.

Nedenfor presenteres fem strategier som har til hensikt å gi føringer for kommunens videre arbeid med eiendomsforvaltning og utvikling.

5. Prioriterte strategier

5.1 Redusere arealbehov og øke utnyttelsesgraden av bygg

Formålsbyggene skal ivareta tjenestenes behov for lokaler på en arealeffektiv måte, samtidig som eiendommens beskaffenhet, beliggenhet og størrelse primært skal svare til lovpålagte krav og føringer til tjenesten. Sekundært kommer kommunale, lokale krav og ønsker.

Helhetlig forvaltning forutsetter at tjenesteområdenes behov sees i et langsiktig perspektiv. Kommunens eiendomsportefølje må være i kontinuerlig endring for å svare opp aktuelle behov. Utnyttelsesgraden i kommunale bygg må økes, og det skal legges opp til sambruk og flerbruk. Kommunen skal derfor vektlegge fleksibilitet i både utvikling, utforming og bruk av bygg. Byggene

skal utformes universelt for å sikre god tilgjengelighet og bidra til mangfold. Hensiktsmessig sambruk kan bidra til både miljømessige, sosiale og ikke minst økonomiske gevinster, da det bidrar til at kommunen får mest mulig igjen for investerte midler.

Samarbeid mellom kommunen og lokale lag og foreninger om bruk av lokaler kan skape verdifulle synergier som gagnar hele lokalsamfunnet. Ulike driftsformer og eiermodeller for bygg er viktige emner som kan drøftes med brukere av kommunale bygg. Begrensede økonomiske midler tilsier at lag og foreninger i større grad enn tidligere må bidra enten økonomisk eller på annen måte, og privates interesser og behov må vurderes opp mot kommunens langsiktige planer for bygget.

Sola kommune har ifølge KOSTRA-tall det høyeste arealet av formålsbygg per innbygger sammenlignet med nabokommunene. Av hensyn til både økonomi og kravet om økt samhandling vil et redusert antall lokasjoner og bygg være et sentralt virkemiddel for å nå kommunens mål.

Skal en få redusert antallet m² formålsbygg fra 6,2 til 4,2 m² pr innbygger vil en reduksjon på ca. 58.000 m² være nødvendig. Dette til sammenligning med nærliggende kommuner.

5.2 Redusere energibruken og øke valg av klimakloke løsninger i materialbruk og byggeprosesser

Alle kommunale virksomheter ivaretar miljøhensyn innen sine respektive virkeområder. Innenfor eiendomsområdet konsentreres arbeidet om reduksjon av energibruk i eksisterende eiendomsportefølje og bygningsmasse, klimavennlige løsninger i materialbruk og utforming av nybygg, og å avvikle bruk av de mest skadelige energibærere.

Kommunen skal i tråd med kommunens klima og miljøplan redusere energiforbruk i kommunens bygg og anlegg. Bruk av bærekraftige energikilder skal økes og det skal være helhetlig energistyring gjennom tekniske styrings- og overvåkningssystemer. Videre skal brukere av bygg få den nødvendige bevisstgjøring og opplæring slik at de kan ta ansvar og opptre energiklokt.

Byggsektoren er den største forbrukeren av materialressurser i Norge. Materialer utgjør en betydelig del av byggets totale klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. Bakgrunnen er de store utslippene som kommer fra produksjon av betong, sement og stål. Byggenæringen spiller en sentral rolle i å nå et bærekraftig samfunn.

Bruk av tre og de høyeste klasser av lavkarbonbetong, gjenbruk av materialer og ombygging av eksisterende bygningsmasse vil være viktige tiltak for å redusere kommunens klimafotavtrykk innen egen eiendomsportefølje. Ved nybygg må skal det tas utgangspunkt i lange tidsperspektiv.

Valg av solide, miljødeklarte materialer med lang levetid er viktig både som miljøfaktor og i forhold til levetidskostnader.

Ved rehabilitering og nybygg skal det søkes om ENOVA-støtte til energiltak og energiløsninger.

5.3 Utføre verdibevarende vedlikehold og tilbakestille og forebygge etterslep

Kommunens eierskap er forpliktende. Realkapitalen og bygningenes funksjonsverdi må ivaretas gjennom planmessig prioritert utvikling og vedlikehold. Kommunalt eide bygg og anlegg skal så langt som mulig kjennetegnes av gjennomgående god kvalitet og bærekraftige løsninger.

Manglende drift og vedlikehold skader både inneklima, helse og økonomi. Dårlig vedlikehold over tid vil medføre en verdiforringelse av eiendomsmassen. Det er derfor viktig å ha oversikt over tilstanden på alle kommunale bygg. Tilstandsanalyse er utført i 2023/2024 og må videre oppdateres i gitte intervaller. På denne måten skapes grunnlag for å utarbeide en langsiktig plan for vedlikehold på kommunens eiendommer og bygg. Denne planen skal bidra til at kommunen gjennom målrettede prioriteringer og systematisk arbeid skal sikre en tilfredsstillende standard på byggene, og ikke minst ta grep for å håndtere og tilbake stille vedlikeholdsetterslepet.

5.4 Tilstandsnivået skal ivareta gode kvaliteter og funksjonaliteter for brukerne

For å sikre helhet, utvikling og optimalisering må kommunens eiendommer styres som én portefølje, på tvers av tjenesteområder og virksomheter. Dette betyr at kommunen må ha oversikt over eiendomsporteføljen med areal, formål og tilpasningsdyktighet for å avklare hva som skal utvikles, omdisponeres eller avhendes. Tjenesteområdenes behov danner et viktig grunnlag for utvikling av eksisterende eiendommer og anskaffelse av nye. Eiendommenes plassering og utforming skal tilfredsstillende en høy grad av brukervennlighet, og det bør søkes å finne løsninger som vil dekke framtidige behov for brukerne. Samtidig må tjenesteområdenes behov vurderes mot eiendommenes kapasitet, egnethet og tilpasningsdyktighet. Dette skaper grunnlag for å treffe riktige valg og redusere risiko innenfor styring av eiendomsporteføljen.

5.5 Utvikling av eiendom

God forvaltning tilsier at utviklingseiendommer bør være i rotasjon, med en plan for bruk. Grovt inndelt kan de være inndelt i kategorier for:

5.5.1 Eiendommer for kommunens egen bruk

Eiendom for bygging av sosialboliger, barnehager, fritidsklubber eller alle andre kommunale bygg hvor det er et definert behov. Disse eiendommene øremerkes, og det jobbes aktivt med regulering eller prosjektutvikling.

5.5.2 Eiendommer i reserve

Kommunen kan ha eiendommer uten øyeblikkelig spesifisert bruksområde, men med et klart ønske om å beholde dem i et langsiktig perspektiv. Det kan være utfra strategi, beredskap eller uavklarte langsiktige behov og planer.

5.5.3 Eiendommer for salg

Eiendommer hvor det ikke er spesifikt identifisert behov for nye bygningstiltak, vilje til vedvarende vedlikehold av bygningsmasse, eller ønske om å beholde eiendommen langsiktig og strategisk. Disse eiendommene selges i det åpne markedet, eller til et lukket marked på konkurranse til predefinerte kriterier. Et lukket marked kan være førstegangsetablerere, foreldreinitiativ for spesielle behov, tilvisningsavtaler eller andre del- og helprivate initiativer med behov for politisk eller økonomisk støtte.

5.5.4 Offentlig privat samarbeid

Sola kommune er største eier i Jåsund Utviklingsselskap (JUS). Gjennom eierskapet i JUS skal Sola kommune ha en aktiv og strategisk posisjon i ny boligbygging i kommunen, og gjennom sitt eierskap bidra med boliger til blant annet førstegangsetablerere.

Uansett kategorisering av en eiendom tilsier forretningsmessig god forvaltning at eiendommer gis en verdi og forrentes som et formuesobjekt. Dette gir et insentiv til administrasjon og folkevalgte til å ha et aktivt og kontinuerlig forhold til forvaltning av kommunens eiendomsreserver. Kommunen som en

eiendomsaktør med «uendelig» tidshorisont har gode forutsetninger for å drive en aktiv eiendomspolitikk, i tett samarbeid med det private markedet, på gode økonomiske vilkår.

6. Oppfølging av strategien

Vi må først bestemme hvor vi vil, før vi gjør tiltak som får oss dit. Derfor handler eiendomsstrategien ikke om tiltak og konkrete forhold. Den handler om retning. Hvordan vi løser det, og tar det videre, avgjøres i andre planer og i handlings- og økonomiplanen.

6.1 Handlingsplaner

Eiendomsstrategien skal følges opp med handlingsplaner som peker på aktuelle behov og muligheter, basert på kunnskap om status og aktuelle utfordringer i kommunen. Formålet med handlingsplanene er å belyse anbefalt innsats opp mot aktuelle problemstillinger. Planene skal beskrive hva som skal være kommunens bidrag for å løse utfordringer knyttet til disse, og samtidig ivareta mål i overordnede planer.

Handlingsplaner for oppfølging av eiendomsstrategien kan for eksempel være overordnet plan som omhandler kommunens behov for lovpålagte formålsbygg, sett opp mot demografi og økonomiske rammer for annen bygningsmasse. Dette inkluderer skolebruksplan, boligplan og strategisk vedlikeholdsplan for formålsbygg, plan for hvilke bygg som skal driftes videre og hvilke som anbefales sanert eller avhendet.

6.2 Behovsanalyse

Formålet med behovsanalysene er å kartlegge om Sola kommunes boliger og formålsbygg dekker dagens og fremtidige behov. Her må det arbeides tverrfaglig med langsiktige behovsanalyser som også inkluderer alternativ bruk av bygg som ikke lenger tilfredsstiller det opprinnelige behov. Det er viktig å ligge i forkant slik at man unngår plutselige og kostbare ombygginger/endringer. Her forventes det tydelige og konkrete bidrag fra brukerne.

Analysene som lages skal ligge til grunn for utarbeidelse av handlingsplaner for tjenestene i kommunen. Behovsanalysene skal også danne kunnskapsgrunnlag for utarbeidelse av tjenesteprofiler og omstillingsstrategier, og vil bli lagt til grunn i for en langsiktig drifts- og investeringsplan.

Brukerfunksjonalitet, arealeffektivitet, beliggenhet og framtidig behov, universell tilpasning mm. må inngå i analysene.

6.3 Tilstandskartlegging

Manglende drift og vedlikehold skader både inneklima, økonomi og helse. Dårlig vedlikehold over tid vil medføre en verdiforringelse av eiendomsmassen. Tilstandsrapporter med kostnadsoverslag skal danne grunnlag for kommunens budsjettering, planlegging og gjennomføring av vedlikehold, reparasjon, samt dokumentasjon av reelt vedlikeholdsetterslep. Plan for lukking av etterslep etableres og gjennomføres.

Som hovedprinsipp vil anerkjente vedlikeholds normer og tall (ref. Holte's FDV nøkkel – forvaltning, drift og vedlikehold) <https://holte.no/produkt/fdv-nokkelen/> tilnærmes i fremtidig budsjettering når det gjelder drift og vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

6.4 Porteføljestyling

Sola kommune er en stor eiendomsbesitter, både i egne utviklingseiendommer og gjennom samarbeid med private aktører. Porteføljen av utviklingseiendommer er diversifisert på både regulert og uregulert areal, i størrelse og geografisk plassering.

I tillegg til ubebygde eiendommer for utvikling har Sola kommune en portefølje av eldre bygg med lav teknisk verdi som bør vurderes som utviklingseiendommer.

Den praktiske utøvelsen av kommunens eiendomsforvaltning spenner over ulike sektor- og faginteresser i kommunen, både politisk og administrativt. Dette krever styringsmodeller som sikrer helhetlig forvaltning, der riktig samlet prioritering og mest mulig optimale løsninger kan sikres. Helhetlig styring er viktig for å forvalte bygninger som befinner seg i ulike stadier av livssyklusen; noen er under bygging, andre trenger vedlikehold, og enkelte kan det være fornuftig å bli kvitt. Som utgangspunkt skal vi videreutvikle det vi eier fra før framfor å bygge nytt. Porteføljen vil hele tiden endres med aktuelle behov, og alle beslutninger knyttet til enkeltbygninger og tomtekjøp innvirker på den samlede porteføljen.

7.Oppsummering

Eiendomsstrategien skal sikre at kommunens eiendommer forvaltes effektivt og bærekraftig for å oppfylle politiske mål og samfunnsbehov. Hovedmålene inkluderer bærekraftig utvikling, effektiv ressursbruk, funksjonalitet og verdibevaring. Strategien fokuserer på økning av utnyttelsesgrad, bærekraft, porteføljestyling og vedlikehold. En viktig forutsetning for at strategien skal fungere som et godt styringsdokument i praksis, er at både det administrative og politiske nivået er lojale mot den i enkeltsaker, men også når større planer og budsjettvedtak skal fattes. Det må arbeides kontinuerlig med forbedring, og i dette arbeidet vil utarbeidelse og oppfølging av handlingsplaner spille en sentral rolle.