



Foto: iStock

Eigedsstrategi 2024-2036

Sande kommune



1. Innleiing og samandrag	4
Forord.....	4
1.1 Bakgrunn	4
1.2 Formål	4
1.3 Prosess med utarbeiding.....	5
1.4 Oppbygging av dokumentet.....	5
1.5 Viktige omgrep/ forkortingar	5
2. Generelt om kommunalt planarbeid	6
2.1 Formål	6
2.2 Plan- og bygningsloven	6
2.3 Nasjonale retningslinjer og forventingar til regional og kommunal planlegging.....	8
3. Overordna eigedomsstrategi	9
3.1 Visjon og målsetjingar	9
3.2 Sentrale prinsipp og verdiar	9
3.3 Langsiktig eigedomsstruktur	9
3.3.1 Skular.....	9
3.3.2 Barnehagar.....	11
3.3.3 Alders/sjukeheim/omsorgsbustadar	12
3.3.4 Kultur, idrettsbygg- og anlegg.....	15
3.3.5 Rådhus/adm.bygg	16
3.3.6 Bustadar	16
3.3.7 Andre bygg	16
4. Stor kommunal bygningsmasse	17
4.1 Kva har vi i dag?	17
4.2 Arealbruk samanlikna med andre	19
4.2.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	21
4.2.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	21
5. Eigedomsforvaltning og drift	21
5.1 Organisering av byggforvaltning	21
5.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	21
5.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	22
6. Vedlikehald – bevaring av bygga sin verdi	22
6.1 Bevaring av bygga sin verdi.....	22



6.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	24
6.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	24
7. Miljø og klimavenlege bygg.....	24
7.1 Energi og miljøstrategi	24
7.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	25
7.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	25
8. Langsiktigheit og utvikling i forvaltinga.....	25
8.1 Strategisk planlegging i eit langsiktig perspektiv	25
8.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	26
8.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	26
9. Investeringsstrategi og disposisjonar	26
9.1 Investeringsstrategi for eigendomar.....	26
9.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	26
9.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	26
9.2 Kjøp og sal av eigendomar	26
9.2.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	27
9.2.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	27
9.3 Leigeavtalar og forhandlingar knytt til leigeavtalar	27
9.3.1 Mål (korleis vil vi ha det?)	27
9.3.2 Strategi (korleis gjer vi det?)	27
10. Risikohandtering	27
10.1 Identifisering og vurdering av eigedomsriskoar	27
10.2 Utvikling av risikoreduserande tiltak	28
10.3 Etablering av kontroll- og oppfølgingssystem.....	28
11. Oppsummering med tiltaksliste	30
11.1 Mål, strategi og tiltak	31
11.2 Rapportering og oppfølging av tiltak	34
11.3 Periodiske evalueringar og revisjonar.....	34



1. Innleiing og samandrag

Forord

Eigedomsstrategi er eit viktig verktøy for å forvalte kommunen sine eigedommar på ein effektiv og berekraftig måte. Eigedommane er ein vesentleg ressurs for kommunen, som skal legge til rette for gode tenester og livskvalitet for innbyggjarane. Eigedommane skal også bidra til å oppfylle kommunen sine samfunnsoppgåver og visjonar.

Sande kommune er ein øykommune med eit variert næringsliv og eit rikt kulturliv. Kommunen har om lag 2450 innbyggjarar fordelt på fleire øyar. Kommunen har eit stort ansvar for å forvalte sine eigedommar på ein god måte, både for noverande og framtidige generasjonar.

Denne eigedomsstrategien har som formål å gi ei oversikt over kommunen sine eigedommar, og setje klare mål og tiltak for korleis vi skal forvalte og utvikle eigedomsmassen i perioden 2024-2036.

Strategien er utarbeidd av ei tverrsektoriell arbeidsgruppe. Vi håper at denne eigedomsstrategien vil vere eit nyttig verktøy for å forbetre kommunen sine eigedommar, og at den vil bidra til at kommunen kan nå sine mål og satsingsområde.

1.1 Bakgrunn

Kommunestyret i Sande gjorde slikt vedtak den 18.10.22:

1. Kommunestyret tek til vitande forvaltningsrevisjonsprosjektet «Forvaltning, drift og vedlikehald av kommunale bygg - Sande kommune», utarbeida av Søre Sunnmøre kommunerevisjon IKS, datert 08.08.2022.
2. Kommunestyret vedtek at revisjonen sine tilrådingar skal følgjast/utførast:
 - a) Kommunen bør utarbeide ein eigedomsstrategi der vedlikehald inngår som eit vesentleg element. Denne bør handsamast politisk og inngå som ein del av kommunen sine overordna styringsdokument.
 - b) Kommunen bør utarbeide overordna politisk bestemte mål for den kommunale eigedomsforvaltninga og sikre ei heilskapleg og løpande rapportering til politisk nivå.

Det er dette vedtaket som er grunnlaget for utarbeidinga av ein eigedomsstrategi.

1.2 Formål

Formålet med ein kommunal eigedomsstrategi er å peike ut ei strategisk retning for kommunen sitt arbeid med forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av bygningar og eigedommar. Gjennom kunnskap om overordna føringar og rammer, dagens situasjon, styrker, svakheiter, moglegheiter og truslar, er målet å setje ei retning for å sikre at kommunen har god utnytting og bruk av bygningsmassen og eigedommane. Dette skal vere forankra i samfunns- og sektorbehov og kriterie for god eigedomsforvaltning. Strategien skal gi overordna hovudmål og innsatsområde for kommunen sitt arbeid med eigne bygningar og eigedommar.



Strategien er ein temaplan for eigedsforvaltninga. Den skal sjåast til når det skal fattast avgjerder i enkeltsaker. Handlingsdelen rullerast kvart fjerde år, dokumentet korrigerast ved behov i samband med budsjettarbeidet, og må sjåast i samanheng med andre overordna planar i kommunen.

1.3 Prosess med utarbeiding

Kommunedirektøren sette ned slik arbeidsgruppe:

- Ingeniør Kjell Hauge- teknisk og landbruk
- Kommunsjef Kjell Martin Vikene- teknisk og landbruk
- Kommunsjef Odd Gunnar Myhre- oppvekst og kultur
- Kommunsjef Jørn Velle Moldskred- helse og omsorg
- Kommunedirektør Renathe Rossi Aglen

Det er gjennomført 6 møter. Det er arbeidd mellom alle møta. Strategien er diskutert i kommunedirektøren si leiargruppe, i kommunsjefane sine leiargrupper der tillitsvalde har vore til stades.

Planen har vore på høyring i råd og utval, før endeleg politisk vedtak.

1.4 Oppbygging av dokumentet

Kva er ein eigedsstrategi, kva skal strategien innehalde, og kva ønskjer vi å oppnå med den? I «Velhaldne bygningar gir meir til alle» (NOU 2004: 22) set utvalet opp nokre stikkord om kva ein eigedsstrategi bør innehalde:

- formålet med å eige eigedom, kva for (eventuelt kva for typar) eigedommar som det er interessant å eige, og grunngjevinga for dette.
- framgangsmåtar for å skaffe, forvalte, utvikle og avhende eigedom
- strategi for vedlikehald og utvikling
- strategiar for miljø, universell utforming og tryggleik

Eigedsstrategien for Sande kommune må ta utgangspunkt i situasjonen som vi er i no.

Arbeidsgruppa har formulert 6 hovudområde, som grunnlag for tiltak:

1. stor kommunal bygningsmasse
2. eigedsforvaltning og drift
3. vedlikehald - bevaring av bygga sin verdi
4. miljø- og klimavenlege bygg
5. langsiktigheit og utvikling i forvaltninga
6. investeringar og disposisjonar

1.5 Viktige omgrep/ forkortingar

Formålsbygg: Kommunale bygg som skular, barnehagar, sjukeheimar, kulturhus, rådhus, idrettsbygg m.m. Desse er bygde med eit særskilt formål, og krev betydeleg ombygging viss bruken skal endrast.

Bustader: Kommunen sine eigde og leigde bustader til vanskelegstilte, personalbustader og bustader til andre formål. Bustadene er i hovudsak husleigefinansierte.

FDVU: Forkorting for funksjonane forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av bygg.



2. Generelt om kommunalt planarbeid

2.1 Formål

Formålet er at vi som kommune gjennom planarbeidet skal forme overordna mål, verdier og strategiar for ei ønska samfunnsutvikling av Sande-samfunnet. Planarbeidet skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige føresetnader. Vidare så skal ein ta omsyn til sentrale lovkrav, samt nasjonale retningslinjer og forventningar til planlegging lokalt/regionalt.

2.2 Plan- og bygningsloven

Lovgrunnlaget for kommuneplanarbeidet finn ein i plan- og bygningslova (PBL).

§ 10-1.Kommunal planstrategi

«Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.»

§ 11-1.Kommuneplan

«Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.»

§ 11-2.Kommuneplanens samfunnsdel

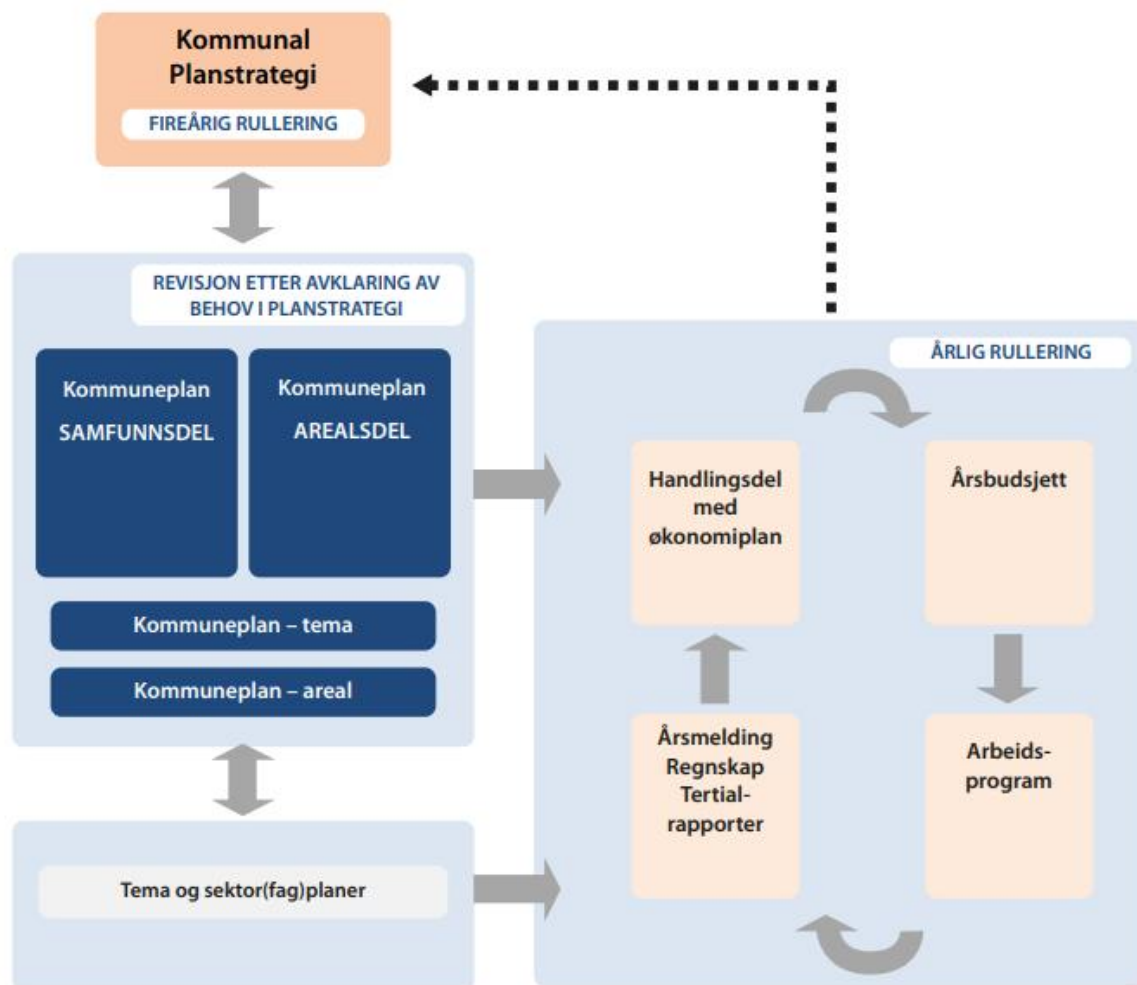
«Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.»

Kommuneplanen sin samfunnsdel – heretter omtala som samfunnsplan - er som det går fram av lova verktøyet for kommunen sin heilskaplege planlegging. Gjennom arbeidet med samfunnsplanen skal kommunen vektlegge viktige utfordringar knytt til samfunnsutvikling, samstundes som ein skal synleggjere dei strategiske vala kommunen tek.

§3-1 i Plan og bygningsloven gir ei oversikt over oppgåver og omsyn som skal takast i vare gjennom ei planlegging. For å søke å innfri desse forventningane vert det arbeidd med planlegging på ulike nivå og med ulike tidshorisontar. Figuren viser prinsippa for det kommunale plansystemet.

Plan og bygningsloven seier også i §3-1 at *«Planlegginga skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetningar for gjennomføring og ikkje være meir omfattande enn naudsynt»*. Ei kommune har med dette eit handlingsrom når det gjeld behov.



Figur 1. Kommunal planstrategi i det kommunale plansystemet.



2.3 Nasjonale retningslinjer og forventingar til regional og kommunal planlegging



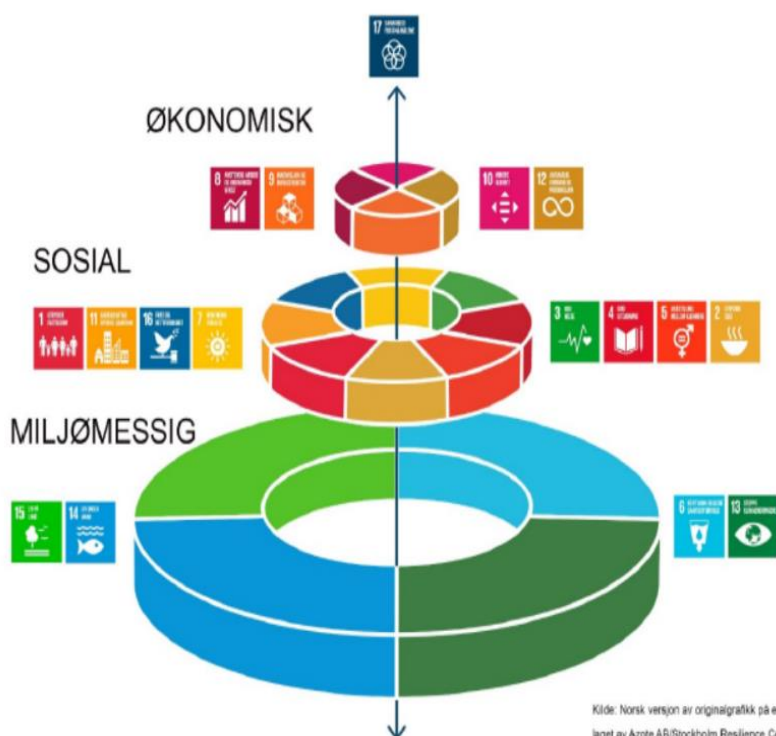
Med heimel i PBL § 6 -1 blir det kvart fjerde år utarbeida eit dokument med nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging.

Det nyaste dokumentet vart vedteke i 2023, og det er dette som vil vere førande for dette planarbeidet.

I gjeldande «forventningsbrev» legg regjeringa vekt på at vi står overfor slike store utfordringar:

- å skape eit berekraftig velferdssamfunn
- å skape eit økologisk berekraftig samfunn
- trygge inkluderande lokalsamfunn
- å skape eit trygt samfunn for alle

I nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging (2023) kjem det også tydeleg fram at regjeringa fastheld at dei 17 berekraftmåla til FN, som Noreg har slutta seg til, skal vere det politiske hovudsporet for å ta tak i dei største utfordringane i vår tid, også i Noreg. FN sitt berekraftsmål ligg difor til grunn for dei nasjonale forventingar til regional og kommunal planlegging. Det er også difor naturleg og viktig at berekraftmåla vert ein del av grunnlaget for samfunns- og arealplanlegginga i kommunen. FNs berekraftsmål er verdas felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, kjempe mot ulikskap og stoppe klimaendringane innan 2030.





3. Overordna eigedomsstrategi

3.1 Visjon og målsetjingar

Sande kommune skal ha ein eigedomsportefølje som er tilpassa brukarane sine behov, og som bidrar til å oppfylle kommunen sine samfunnsoppgåver på ein kostnadseffektiv og miljøvennleg måte.

3.2 Sentrale prinsipp og verdiar

Heilskapleg eigarskap og forvaltning: Kommunen skal ha eit klart og tydeleg eigarskap til sine eigedommar, og forvalte dei på ein samordna og effektiv måte.

Aktiv og strategisk rolle: Kommunen skal vere ein aktiv og strategisk aktør i samfunnsutviklinga, og utnytte sine eigedommar til å skape verdiar og moglegheiter for innbyggjarane.

God kvalitet og tilstand: Kommunen skal sikre at eigedommane har god kvalitet og tilstand, og at dei er tilpassa brukarane sine behov og forventningar.

Berekraftig utvikling: Kommunen skal velje klimavennlege og ressurseffektive løysingar for sine eigedommar, og bidra til å redusere utslipp og avfall.

3.3 Langsiktig eigedomsstruktur

Ein langsiktig eigedomsstruktur i kommunen er viktig for å planlegge og forvalte arealbruk, bustadbygging, næringsutvikling, kultur- og miljøverdiar, og andre samfunnsoppgåver på ein god måte. Ein slik struktur gir kommunen oversikt over sine eigedommar, og moglegheit til å utnytte dei på ein effektiv og ansvarleg måte.

Ein langsiktig eigedomsstruktur bidreg også til å skape meirverdi for innbyggjarane, ved å tilby gode, trygge og universelt utforma bustader og bygg, legge til rette for levande og inkluderande bygde- og tettstadskvalitetar, og ivareta berekraftsmåla.

For å utvikle ein langsiktig eigedomsstruktur, er det viktig med eit tverrsektorielt samarbeid mellom ulike tenester og nivå i kommunen, og mellom offentlege og private aktørar. Dette samarbeidet bør bygge på vedtekne samfunns- og arealplanar, som angir hovudprinsippa og strategiane for kommunen sin arealbruk.

3.3.1 Skular

Det er ulik standard på bygningsmassen, men samla sett er det behov for store investeringar for å få bygningsmassen opp til tidsmessig standard. Det er store delar av bygningsmassen som ikkje vert nytta, då elevtal har gått ned over tid i enkelte krinsar. Det er også lagt ned skular i seinare tid.

Oversikta under viser tal born på dei skulane som er i drift no, og tal born i dei åra vi har oversikt over. Tilflytting, fråflytting og mottak av flyktningar påverkar tala.



Busette born i skulen

Klasse	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	Totalt barnetrinn	8.	9.	10.	Totalt ungdomstrinn	Totalt elevtal
Gursken	11	15	10	7	10	11	11	75	24	21	23	68	143
Larsnes	11	8	5	7	15	10	14	70					70
Kvamsøy	2	0	2	3	5	2	3	17	1	4	0	5	22
Sande samla:	24	23	17	17	30	23	28	162	25	25	23	73	235

Busette born under skulealder

fødselsår -->	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totalt:
Gjerdsvika	3	3	3	6	3	3	21
Gursken	11	10	9	12	10	9	61
Larsnes	7	11	10	10	4	6	48
Sandsøy	1	1	0	2	0	0	4
Kvamsøy	0	0	2	3	1	1	7
Sande samla:	23	25	23	34	18	20	141

(oppdaterte tal 31.12.23)

I 2021 vart det sett saman ei gruppe som skulle sjå på skulestruktur, og det vart utarbeidd ein rapport der det mellom anna står slik i samandraget:

«Trass ei klar oppfatning av at dagens skulestruktur ikkje er berekraftig med sine økonomiske rammer, har arbeidsgruppa ikkje vore i stand til å kome med ei tilråding til kommunestyret. Rapporten blir sendt til kommunestyret for vidare handsaming, med ulike alternativ til framtidig skulestruktur.»

I rapporten var standard på bygningsmassen omtala slik:

«Barneskulane på Larsnes og i Gursken er av relativt ny standard og dette kan ein sjå igjen på oversikta over vedlikehaldsettersleip på skulebygningane. Skulen på Kvamsøya og ungdomsskolen i Gursken er av eldre årgang og behovet for oppgradering er av ein heilt annan karakter.

Vedlikehaldsetterslepet på barneskulen i Gursken er berekna til 7 044 000,- kroner mens det tilsvarende beløpet for barneskulen på Larsnes er 6 190 000,- kroner.

Skulen på Kvamsøya og ungdomsskolen i Gursken er av eldre årgang og vedlikehaldsetterslepet er stort. Etterslepet for skulen på Kvamsøya er berekna til 16 130 000,- kroner og behovet for oppgradering av heile bygningsmassen er stort.

Tilsvarende er behovet for oppgradering på ungdomsskolen i Gursken berekna til 10 566 000,- kroner. Behovet for oppgradering er stort, men ikkje like omfattande som på Kvamsøya. I Gursken er det i større grad gjennomført oppgradering enn kva tilfellet på Kvamsøya er.

For å utbetre skulebygningane til dagens standard vil det vere naudsynt med ei investering på om lag 40 million kroner dersom ein skal halde alle skulebygningane i god stand. I berekningane er det lagt til grunn at oppgraderingane vil gi bygningane god standard i mange år framover».



Sande kulturskule- 80 elevplassar

Kulturskulen har ikkje egne undervisningslokale. Dette gir nokre utfordringar. Kulturskulen må dele klasserom med grunnskulen (Gursken/Larsnes). Det vert uføreseieleg frå år til år, då dei må tilpasse seg etter dei behova som grunnskulane har.

Kulturskulen har utfordringar med utstyr som ikkje får stå i fred grunna sambruk av rom. Det er også ei stor utfordring at undervisningsromma ikkje er lyddempa og tilpassa instrumentalundervisning. Dette fører til høgt støynivå for instrumentallærarar og korpsdirigentar. Dei tilsette har heller ikkje eige arbeidsrom/kontorplass, garderobe, møterom eller pauserom.

3.3.2 Barnehagar

Sande kommune har i dag 5 barnehagebygg som er lokalisert på Kvamsøya, Sandsøya, Gjerdsвика, Haugelia i Gursken og på Larsnes (Hauemarkja).

I kapittelet over (3.3.1) er det sett opp ei oversikt over tal born under skulealder. Tala viser at det er eit stort barnekull i 2021 på heile 31 born i kommunen. I perioda 2016 – 2020 var gjennomsnittet 23,6 barn. I dei to åra etter 2021 er talet nede i omlag 20.

Kommunen har totalt sett god barnehagedekning, men det er på grunn av kapasitet på Kvamsøy og Sandsøy. I Gjerdsвика og Haugelia er det ikkje kapasitet nok i forhold til tal på søkjarar.

Born i barnehage

Barnehage	Tal born i dag	Tal tildelte plassar i dag	Godkjenning/kapasitet tal plassar	Avdelingar	Godkjent inneareal	Godkjent uteareal
Gjerdsвика	22	33	27	1(2 midlertidig)	109,7 m ²	2500 m ²
Haugelia	35	47	40	2	232,7 m ²	1620 m ²
Hauemarkja	50	71	76	4	305,8 m ²	2719 m ²
Sandsøy	3	4	20	1	80 m ²	
Kvamsøy	5	9	17	1	70 m ²	

(Oppdatert februar 2024)

Gjerdsвика barnehage har godkjent ei avdeling på 27 plassar. På grunn av flyktningssituasjonen frå Ukraina, vart det opna ei ekstra avdeling som ikkje har godkjenning. Denne avdelinga manglar til dømes universell tilkomst då den ligg i 2.etasje utan heis. I gjeldande budsjett og økonomiplan er det lagt inn midlar om å opprette permanent ny avdeling, og flytte denne avdelinga til mellombygget.

Haugelia barnehage består av to bygningsdelar. Ein del var ferdigstilt i 1990, og har blitt ombygd i fleire omgangar. I denne delen er det ein del utfordringar knytt til støy, luft o.l. Den andre delen er av nyare dato og har høgare standard som i større grad oppfyller dagens krav til standard. Totalt sett er det areal til meir born, men ut i frå ei totalvurdering er det sett 40 plassar som maksimalt. Dei tilsette og styrar har varsla om at det er for mykje born på den gamle avdelinga og at det slit på dei tilsette. Det er behov for ei generell standardheving på den gamle delen. Bedriftshelsetenesta (Avonova) har kome med ein rapport om ein del utfordringar i 2024.

Hauemarkja barnehage består av to bygg og 3 mindre skur. Fyrste delen vart teken i bruk i 1991 med ombyggingar i 2004 og 2015. Den gamle delen er delvis overflateoppussa, men ber preg av



slitasje og har lite praktiske løysingar. Det er dårleg ventilasjon på stelleroma, og særskilt på den eine avdelinga. Det er også behov for støyreduserande tiltak på fleire av roma. Straumtilførselen til huset er underdimensjonert og det er utfordringar med temperaturregulering. Nokre vindauge har vore skifta, men det er behov for å skifte fleire. Bygga treng å verte mala. Administrasjonsbygget har kontor, kombinert møterom/personalrom og arbeidsplassar for pedagogane. Det er behov for større plass, sidan ein ofte ikkje kan avvike pause på personalrommet grunna møte.

Sandsøy barnehage er samlokalisert med bygget til “Sandsøy skule”. Ein del av bygningsmassen er pussa opp, og det er gode fasilitetar i barnehagebygget. Andre fasilitetar som kontor, kopimaskin, pauserom, toalett, lager osv. ligg i personalavdelinga i bygget. Det er lang avstand mellom barnehagen og personalavdelinga. Det er noko areal som står unytta, i skuledelen av bygget.

Kvamsøy barnehage er etablert ved sidan av skulen, i eigne lokale og med eige uteområde. Lokalet er tilpassa barnehagedrift, men det er lenge sidan førre renovering. Utfordringar i barnehagebygget er relatert til støy, ventilasjon, varme, lys, storleik på opphaldsrom, og generell slitasje og standard på bygget, både inne og ute. Lager og vaskerom er små og lite funksjonelle rom. Golvbelegga er slitne, og det er krevjande for reinhaldar å utføre arbeidet.

3.3.3 Alders/sjukeheim/omsorgsbustadar

Kommunen har plikt til å gi naudsynt helsehjelp etter lov om kommunale helse- og omsorgstenester. Ein av føresetnadane for berekraftig helse- og omsorgstenester er ei heilskapleg planlegging av desse tenestene, der ein også tek omsyn til bygningsmasse og infrastruktur. Dersom ein ikkje kan gi naudsynt helsehjelp i innbyggjarane sine eigne bustadar, må ein kunne tilby universelt utforma og tilrettelagt omsorgsbustad eller institusjonsplass. Like viktig som utforming av, og infrastrukturen til, omsorgsbustadar og institusjonsplassar er plasseringa av dei – god samfunnsplanlegging inneber å plassere slik bygningsmasse strategisk i kommunen.

Ein sjukeheim bør plasserast sentrumsnært, i nærleiken av legekontor, butikkar, sosiale møteplassar, offentleg kommunikasjon, barnehagar og i beste tilfelle også i nærleiken av omsorgsbustadar og personellbase for heimeteneste. I Sande kommune er dette tilfelle, ein dreg fordelar av det er kort veg frå legekontor til sjukeheim. Hauemarkja barnehage er næraste nabo til Sandetun, som igjen gir eit betre samspel mellom helse og oppvekst, då Hauemarkja barnehage mellom anna er livsgledebarnehage. Samstundes har vi fleire omsorgsbustadar og personellbase for heimetenester i same bygningsmasse som sjukeheim. Sandetun har vorte eit framtidsretta bygg. Dei manglane vi har på Sandetun i dag, handlar mest om infrastruktur knytt til velferdsteknologi. Det nyoppstarta bygningsprosjektet med nye omsorgsbustadar, tek sikte på også å løyse dette.

Like viktig er seniorbustadar eller ordinære bustadar i sentrumsnære områder med nær tilknytning til offentlege og private tenester – fleire og fleire eldre ser nytta av å flytte nærmare sentrumsområde når ein bur i grisgrendte strøk. Både for å frigjere plass i bygdene til familie som ynskjer å ta over husvære, men også for å komme nærare dei tenestene ein treng i det daglege. I dei kommunane der det er dårleg tilgang på slike bustadar i sentrumsområde ser ein at desse flyttar ut av kommunen. I fleire små kommunar kan ein ikkje lite på marknaden til å halde eit tilbod kring dette som møter etterspurnaden - då må kommunane vurdere å etablere seniorbustadar som er regulerte til å bli handla i nett denne demografiske målgruppa. Målgruppa til desse bustadane mottar gjerne lite til ingen kommunale helse og omsorgstenester.



Litt om tilstanden til bygga knytt til helse og omsorg i dag:

Bygg	Utvendig	Innvendig	Tekniske løysingar
Sandetun Risikoklasse 6 (sprinkla halve bygget)	Tak ok dei neste 10 år Vindauga alu/tre ok Utvendig maling står for tur dei nærmaste åra. Ein del defekte solskjerming skiftast. Ytterlegare oppgradering av uteområde knytt til pasientane. Ny hovudkloakk renovert dei siste åra. Utført ny føring av hovudkloakk under bygget.	Pasientrom på eldre del treng generell oppussing (ved utflytting). Fellesareal eldre del treng oppussing (maling av overflater). Vurdere endre låsesystem knytt til del med demens avd.	Eksisterande sjukeheim treng kabling/ løysing velferdsteknologi. Utskifting sjukesignalanlegg. Utskifting elektronisk låsesystem. Utskifting eldre del SD-anlegg JC anlegg. Utskifting av alle lyskjelder til LED (får ikkje kjøpt lyskjelder lenger) Utfasing av eldre modular hovudkjøkken.
Haugatun Risikoklasse 6 (usprinkla, men med brannalarmanlegg)	I hovudsak nybeisa dei siste åra. Maling av vindauga. Tak ok dei neste 10 år.	Oppussing av leilegheiter ved utflytting. Vurdere baderomsløysing i forhold til kvar bebuar. Fellesareal ny mala i 2020. Felleskjøkken/ opphald renovert 2019.	Ventilasjon utskifta 2023. Nye aggregat i leilegheiter 10stk. Utskifting av alle lyskjelder til LED (får ikkje kjøpt lyskjelder lenger). Ny kabling av fellesareal mot Sandetun slik nødstraum går også mot Haugatun.
Elvebakken Risikoklasse 6 (sprinkla og har brannalarmanlegg)	Utvendig areal oppussa i forbindelse med ombygging 2019 ok. Lage til felles leikeområde.	Oppussing av leilegheiter eldre del. Gjeld overflater og innreiing (kjøkk/ bad)	Bygget er sprinkla og har brannalarmanlegg/ nødlis. Utskifting av alle lyskjelder til LED (får ikkje kjøpt lyskjelder lenger)
Elverom Risikoklasse 4 (ikkje sprinkla, men med brannvarslingsanlegg)	Utvendig mala 2019. Tak ok neste 10 år.	Dei fleste leilegheiter treng full renovering 9 stk. Dette skuldast i hovudsak at leilegheiter vert brukt av personar med rus og psykiatri problem. Bu evna er lav. Lite gjort innvendig sidan det var bygget 1997.	Skifte ut alle kjøken/ bad avtrekk. Oppgradering el tavler. Utskifting av alle lyskjelder til LED (får ikkje kjøpt lyskjelder lenger)
Utsikta Risikoklasse 6 (sprinkla og brannalarmanlegg)	Utvendig mala 2020. Skifte delar kledning 2020. Tak ok neste 10 år.	Leilegheiter framstår som ok.	Utskifting av alle lyskjelder til LED (får ikkje kjøpt lyskjelder lenger)

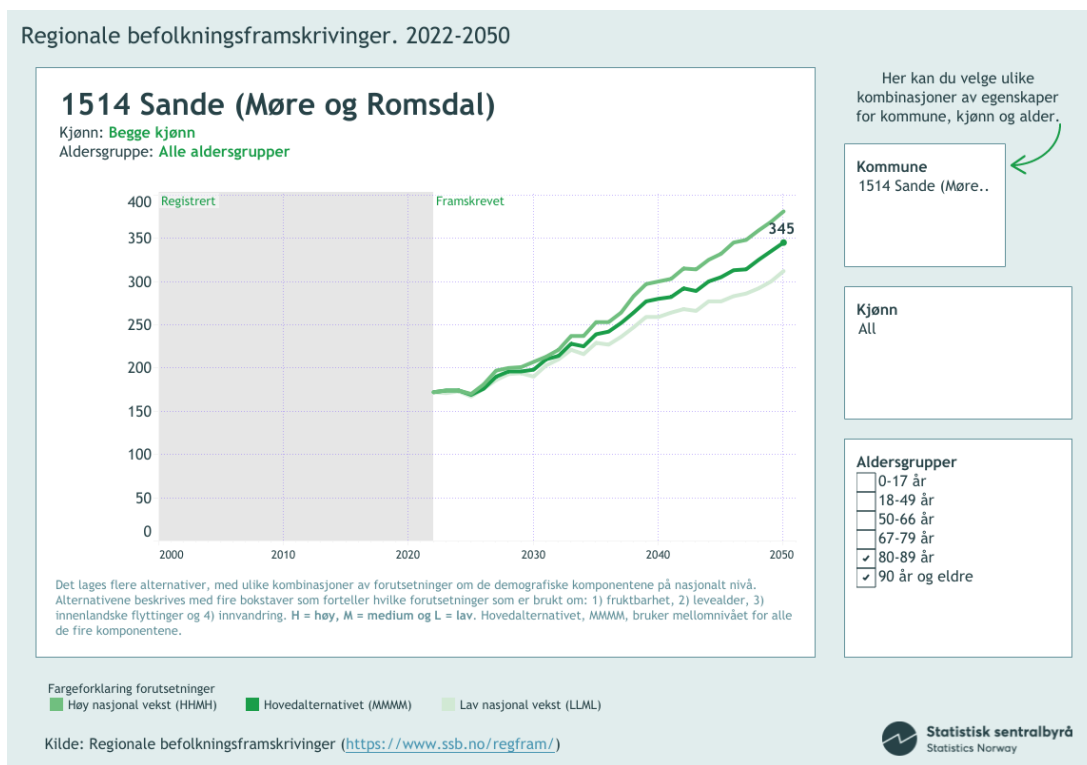


For å møte den demografiske utviklinga i Sande kommune framover må vi og jobbe med å endre tenesteprofilen til helse- og omsorg. I dag har vi en profil som gir høg grad av institusjonstenester og høg grad av heimetenester; vi må jobbe for å oppnå ein låg grad av institusjonstenester og høg grad av heimetenester. Eit av verkemidla vi må nytte til dette er å regulere talet på tilgjengelege institusjonsplassar. Det er stor grad av fagleg usemje om det går å definere ein felles faktor for tal tilgjengelege institusjonsplassar for norske kommunar. Staten har bestilt fleire utgreiingar kring dette gjennom åra, men dei fleste har avstått frå å tilrå ein felles standard. Ressurscenter for omstilling, Agenda Kaupang, staten sitt eige prøveprosjekt med statleg finansiering av kommunale helse og omsorgstenester og fleire andre konsultentselskap har modellar for dette.

Ein har kartlagt at kommunar som vi bør samanlikne oss med blir anbefalt å ha institusjonsplassar til 22% av innbyggjarane over 80 år. Denne faktoren bør vi uansett ha som mål å få så låg som mogleg. Som tabellen under vise vil Sande kommune allereie ha behov for 10 fleire institusjonsplassar i 2030 om vi held fram som i dag, og over 20 fleire alt i 2035. I årsverk vil det utgjere 8 fleire årsverk i 2030 og 16 fleire årsverk i 2035 - utan å ta omsyn til nattevakter.

Befolkningsframskriving for innbyggjarar over 80 år i Sande kommune							
Årstal	2023	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Innbyggjarar over 80 år	158	169	198	239	280	305	345
No-situasjon i Sande	42	44,9	52,6	63,5	74,4	81,1	91,7
Anbefalt: 22% over 80 år	34,7	37,1	43,5	52,5	61,6	67,3	75,9

Tabellen viser SSB si befolkningsframskriving for innbyggjarar over 80 år i Sande kommune og forholdet til tal institusjonsplassar. Talmateriale som er nytta er mellomnivået for forutsetningane fruktbarheit, levealder, innanlandske flyttingar og innvandring.





Aldersfordeling for innbyggerne i kommunen

Alder



Kilde: Befolkning, Statistisk sentralbyrå

Dette viser kor viktig det er at vi organiserer helse- og omsorgstenestene på ein måte som reduserer behovet for institusjonsplassar, og som nyttar så mykje som mogleg av samfunnet sine sosiale ressursar, for å løyse den utfordringa som ligg føre oss.

3.3.4 Kultur, idrettsbygg- og anlegg

Sande kommune har få kulturbygg i sin eigedomsportefølje. Det som finst i kommunen av denne type bygg er i hovudsak forsamlingslokale/grendehus i bygdene som er i privateige. Det same gjeld kyrkjebygga som er drifta av fellelsrådet i kommunen.

Når det gjeld idrettsbygg har kommunen i hovudsak gymsalar knytt til skulebygga. Dette i varierende størrelsar, men tilpassa aktiviteten i det aktuelle bygg. Viser til oversikt i kap.3.3. Når det gjeld ballbingar og fotballbaner er desse i hovudsak oppført av idrettslaga, men ligg på kommunal grunn. Drift og vedlikehald ligg til det enkelte idrettslag men kommunen dekker straumkostnad og forsikring av dei aktuelle objekta.

Ballbingar, baner og gymsal			
Bygg	Ballbingar ved skule	Fotballbaner	Gymsal
Kvamsøy oppvekstsenter	X	Grusbane	10x20m
Sandsøy barnehage	X	Grusbane	8x15m
Larsnes oppvekstsenter	X	7-ar kunstgras	24x29m
Gursken oppvekstsenter	X	11-ar kunstgras	12x20m
Gjerdsvika barnehage	X	Ingen	12x18m



3.3.5 Rådhus/adm.bygg

Rådhus/administrative bygg		
Bygg	Eigedomstilhøve	Areal m ²
Rådhus	Kommunalt eige	1607
Bibliotek	Leige (Nyglå)	200
Legesenter/ helsestasjon	Leige (Nyglå)	467

3.3.6 Bustadar

Sande kommune har to typar utleigebustadar. Ordinære utleige bygg/ leilegheiter og omsorgsbustadar - derav 28 ordinære utleigebustadar og 37 omsorgsbustadar (pr.01.01.24).

Bustadar (utleigebustadar og omsorgsbustadar)			
Bygg	Type bygg	Plassering	Antall
Sande bustadstifting	Bustad	Kvamsøy	2
Sande bustadstifting	Bustad	Larsnes	2
Sande bustadstifting	Bustad	Gursken	1
Rekkehus	Bustad	Sandsøy	3
Haugebu 2	Bustad	Larsnes	2
Haugebu 4	Bustad	Larsnes	3
Haugebu 5	Bustad	Larsnes	2
Hallelia utleige rekkehus	Bustad	Larsnes	5
Utsikta bustadar	Bustad	Larsnes	4
Rises minne	Bustad	Gjerdsvika	5
Sum utleigebustadar			29
Elvebakken	Omsorgsbustadar	Larsnes	7
Haugatun	Omsorgsbustadar	Larsnes	12
Elverom	Omsorgsbustadar	Larsnes	9
Sandetun	Omsorgsbustadar	Larsnes	9
Sum omsorgsbustadar			37

3.3.7 Andre bygg

Sande kommune har mange typar bygg der hovuddelen ligg innanfor skular, sjukeheim, omsorgsbustader, utleigebbygg og administrasjonsbygg. I tillegg til desse har vi ein kategori som kjem inn under omgrepa *andre bygg*. Desse bygga er kommunale reinseanlegg innan vassforsyninga, mindre pumpestasjonsbygg innan vatn og avløp, verkstadbygg og brannstasjonar.



Andre kommunale bygg		
Bygg	Antal	Detaljar
Reinseanlegg-bygg innan vatn	3	I tillegg kjem 1 stk anlegg til som ikkje er i drift
Pumpestasjonsbygg vatn	3	Alle i drift
Pumpestasjonsbygg avløp	10	I tillegg kjem 1 stk utfasa bygg
Høgdebasseng vatn	7	Bygg med hus for styring
Verkstadbygg Larsnes	1	Eldre betongbygg på Larsnes (dårleg forfatning)
Brannstasjonsbygg	3	2 stk depot (Sandsøy og Kvamsøy) 1 stk branngarasje Larsnes

I tillegg har vi bygg som ligg under kyrkja der Sande kommune har eit indirekte ansvar knytt til oppgradering og drift.

Kyrkjebygg der kommunen har indirekte ansvar:

- Sande kyrkje m/ reiskapshus (bårehus)
- Larsnes kyrkje m/mindre reiskapshus
- Gursken kyrkje m/reiskapshus
- Gjerdsвика gravstad – reiskapshus toalett

4. Stor kommunal bygningsmasse

4.1 Kva har vi i dag?

Ved inngangen til 2023 hadde kommunen følgjande bygningsmasse:

Sande kommune bygningsmasse										
A1 = Bruttoareal (BTA)(Skulens areal eksklusiv gymsal eller eventuell idrettshall) A2 = Areal gymsal eller idr.hall (Brutto areal inkl. tilhørende garderobe og dusjanlegg)										
SKULAR	Gnr	Bnr	Detaljar	Byggeår	A1	A2	A1+A2	E	A1/E	(A1+A2)/E
Gjerdsвика oppvekstsenter	6	22	Areal barnehage nedanfor	1925/68	614	344	958	1	614,0	958,0
Gursken oppvekstsenter	22	18	kulturskule - ikkje med brukarar	1976/2001	3 290	511	3 801	119	27,6	31,9
Larsnes barneskule	87	65	M/hall A2	1991/2016	1 372	1 118	2 490	87	15,8	28,6
Sandsøy oppvekstsenter	69	13		1953/2015	1 038	196	1 234	1	1038,0	1234,0
Kvamsøy oppvekstsenter	61	51	Areal barnehage nedanfor	1974	1 378	395	1 773	37	37,2	47,9
Sum skular					7 692	2 564	10 256	245	31,4	41,9
BARNEHAGAR	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m Born						
Haugelia barnehage	13	35	Ny avdeling 2018	1991/2018	520	42				
Sandsøy barnehage	73	81	Ny barnehage 2015	1976/2015	165	2				
Kvamsøy barnehage	61	51	Ny barnehage 1999	1997	142	6				
Gjerdsвика barnehage	6	22		2005	375	14				
Hauemarkja	86	78/11	b.hage 456m² adm.127m²	1999/2016	583	67				
Sum barnehagar					1 785	131				



Sande kommune bygningsmasse forts.							
SJUKEHEIM / OMSORGSBUSTADAR	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m²)	Bebuarar	BTA/bebuar	
Sandetun alders- og sjukeheim	86	93	74/78/05/16	6 602	48	137,5	
Elverom omsorgsbustadar	86	19	1995	823	9	91,4	
Haugetun omsorgsbustader			2000	1 600	12	133,3	
Elvebakken omsorgsbustader			2000/2019	1 060	7	151,4	
Utsikten omsorgsbustadar/akt.s			2006	385	1	385,0	
Sum sjukeheim / omsorgsbustadar				10 470	77	136,0	
KULTUR / IDRETTSBYGG	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m²)	Innbyggjartal	BTA/innb.	
Vågen symjehall (ungdomsskulen)	22	18	1976	481	2 400	0,2	
Sum kultur / idrettsbygg				481	2 400	0,2	
RÅDHUS / ADM.BYGG	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m²)	Arbeidspl.	BTA/arb.pl.	
Sande rådhus	87	40	1964	1 607	40	40,2	
Legesenter	87	18	1968	467	10	46,7	
Bibliotek			1987	200	1	200,0	
Sum rådhus / adm.bygg				2 274	51	44,6	
BUSTADAR	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m²)	Ant. innb.	BTA/innb.	
Haugebu II (m/kjellarleilighet)	86	90	Hovud. + kjellarleilighet	1971	206	2 400	
Haugebu IV (3stk)	86	99	3 stk leiligheter	1973	201		
Haugebu V (2stk)	86	99	2 stk leiligheter	1972	103		
Sandsøy ungdomsbustadar (3stk)	73	108	3 stk leiligheter	1992	510		
Hallelia utleige bustadar (5stk)	29	13	5 stk leiligheter	1991	396		
Sande bustadstifting Sætre			1 stk leilighet	1998	120		
Sande bustadstifting Larsnes			2 stk leiligheter	1998	120		
Sande bustadstifting Kvamsøy			2 stk leiligheter	1998	120		
Utsikta utleige leiligheter			4 stk leiligheter	2006	337		
Rises minne Gjerdsvika			6 stk leiligheter	1990	900		
Sum boligar				3 013	2 400	1,3	
ANDRE BYGG	Gnr	Bnr	Byggeår	BTA (m²)	Ant. innb.	BTA/innb.	
Sandshamn brannstasjon			1980	45	2 400		
Kvamsøy brannstasjon			1992	60			
Larsnes brannstasjon	87	40	1964	80			
Kommunalt verkstad	87	26	1978	476			
Gamlebanken	87	3	1915	480			
Arbeidssenter	86	34	1938	822			
Garasje Voksa			1998	60			
Renseanlegg Sarvikdalen			1992	50			
Pumpestasjon Sandshamn			1992	5			
Pumpestasjon Helland			1992	5			
Pumpestasjon Larsnes fergekai			1988	5			
Pumpestasjon Gjerdsvika bane			1992	5			
Pumpestasjon Hallelia			1985	5			
Renseanlegg Gursken			1982	50			
Red. ventil Sandvikdalen			1991	5			
Pumpestasjon Voksa			1992	5			
Høgdebasseng/vent.hus Sandsøy			1991	5			
Pumpestasjon barnehage Sandsøy			1992	5			
Pumpestasjon Mikkelholmen			1994	5			
Pumpe Risene/høgdebasseng			1989	5			
Pumpestasjon Knotten			1985	5			
Pumpestasjon Morkja			2004	5			
Pumpestasjon Sandshamn			1991	5			
Høgdebasseng Kvamsøy				5			
Pumpestasjon Hauge feriesenter				5			
Pumpestasjon Dale-elva				5			
Pumpestasjon Sanco				5			
Pumpestasjon HB Myklebust				5			
Pumpestasjon v/Trygve Gaustad				5			
Ventilhus Sætrevika				15			
Ventilhus Kløvningen				15			
Gursken kyrkje				480			
Larsnes kyrkje				580			
Sande kyrkje				280			
Sum andre bygg				3 593	2 400	1,50	
TOTALOVERSIKT, ALLE BYGG				BTA (m²)	Brukarar	BTA/brukar	BTA/innb.
Skuler				10 256	245	41,9	4,3
Barnehagar				1 785	131	13,6	0,7
Sjukeheim				10 470	77	136,0	4,4
Rådhus/adm.bygg				2 274	51	44,6	0,9
Kultur/idrettsbygg				481			0,2
Boligar				3 013			1,3
Andre bygg				3 593			1,5
Sum bygningar				31 872			13



Vi ser at kommunen har ei samla eigedomsmasse på over 30.000 m² med ein oppføringsverdi snittpris mellom 30.000 – 40.000 kr pr. m², som vert om lag opp mot 1 milliard kroner. Kyrkjer er innrekna i areal.

Utifrå oversikta kan det sjå ut som at kommunen ikkje i tilstrekkeleg grad avhender bygg, når behovet for desse i kommunal verksemd ikkje lenger er til stades. Med så mykje areal så er det viktig å tenkje alternativ bruk av delar av arealet når behovet går ned (eksempelvis nedlegging av skular, elevtal på skular vert redusert).

4.2 Arealbruk samanlikna med andre

Som det fram går av tabellane under så ligg kommunen høgare på areal pr. brukar, spesielt på skular enn dei vi samanliknar oss med. Dette er ikkje overraskande utifrå elevtal og m²skulebygg som kommunen har. Areal som står i tabellen er ikkje direkte samanliknbare då ulike kommunar har ulik organisering (private barnehagar, kva vert lagt inn av brukarar i adm. bygg, institusjon/ omsorgsbustadar etc.)

Arealbruk kommunale formålsbygg heile landet pr. brukar.

	Areal per bruker (m2)
	2022
	EAKUO Landet uten Oslo
130 Administrasjonslokaler	0,47
221 Barnehagelokaler og skyss	14,48
222 Skolelokaler	19,98
261 Institusjonslokaler	151,34
381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	0,62
386 Kommunale kulturbygg	0,35
FGK6 Formålsbygg, kommune	5,11

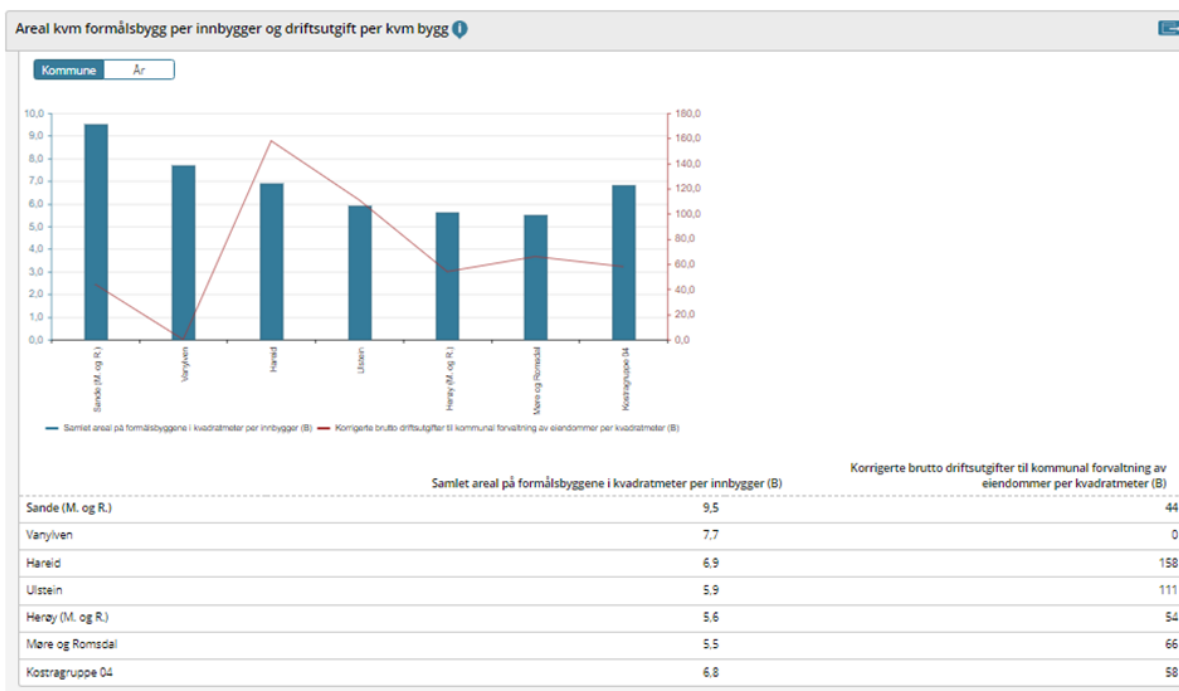
Arealbruk kommunale formålsbygg Herøy kommune pr. brukar.

	Areal per bruker (m2)
	2022
	1515 Herøy (Møre og Romsdal)
130 Administrasjonslokaler	0,74
221 Barnehagelokaler og skyss	8,81
222 Skolelokaler	26,68
261 Institusjonslokaler	89,04
381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	0,16
386 Kommunale kulturbygg	0,85
FGK6 Formålsbygg, kommune	5,56



Arealbruk kommunale formålsbygg Møre og Romsdal pr. bruker

	Areal per bruker (m2)
	2022
	EKA15 Møre og Romsdal
130 Administrasjonslokaler	0,55
221 Barnehagelokaler og skyss	14,39
222 Skolelokaler	22,37
261 Institusjonslokaler	164,31
381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	0,62
386 Kommunale kulturbygg	0,30
FGK6 Formålsbygg, kommune	5,61





4.2.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

Kommunale bygg er eit verkemiddel for å levere gode tenester til innbyggjarane. Det er viktig at det til ei kvar tid er tilpassa drifta i kommunen og talet på dei som skal ta i mot teneste.

- Sande kommune skal løpande analysere, vurdere, og tilpasse si bygningsmasse til det behovet kommunen har.
- Vi skal ha god oversikt over behovet for bygg og bygga si eignaheit.

4.2.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Arealbehov (både auking og reduksjon) må takast inn i planlegging på alle nivå.
- Reelle kostnader ved areala må gjenspeglast i budsjettet til einingane/ sektorane.
- Prosessen med sal av kommunen sine bygg må gjennomgåast og forbehold.
- Ved nedlegging av kommunale bygg, skal det i same vedtak takast stilling til avhending eller annan bruk av bygget.
- Bruksareal i dei enkelte bygg skal tilpassast i forhold til kva behov funksjonen/tenesta treng av areal. Det kan medføre at delar av bygg vert ståande tomme, og at ein gjer om areal tilpassa aktuell drift.

5. Eigedomsforvaltning og drift

5.1 Organisering av byggforvaltning

Sande kommune har ein enkel organisasjon som har eigedom som arbeidsfelt. Det er ei stilling i teknisk sektor som har funksjon som dekkjer FDVU, prosjektleiing, byggeleiing samt tillagt ein del andre funksjonar innanfor brann, grøntanlegg mm. Personell på drift ute er delt opp i område/teneste, og dekker kvar for seg fleire bygg.

Utfordringar:

- Organiseringa slik den er i dag, er eit minimum for å klare å organisere drifta av bygga til kommunen.
- Kompetanse på FDVU av bygga og ute-areala er god, men stadig meir avanserte tekniske innretningar utfordrar drifta. I utgangspunktet vert det brukt for mykje av tid på teneste til brukarar, og ikkje til vedlikehald.

5.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Sande kommune skal ha ein organisasjon av kommunale bygg som er enkel og oversiktleg, som fremmar samordning og heilskapstenking, og som bidreg til kostnadseffektiv og profesjonell drift av bygga.



5.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Kommunen skal auke kompetansen og kapasiteten i egedomsavdelinga, og styrke samarbeidet mellom egedomsavdelinga og dei andre avdelingane i kommunen.
- Sande kommune vidarefører FDVU som avdeling i teknisk sektor. På sikt må det til ei meir samordning av tenestene som vert gjeve til bygga/ brukarane av bygga.
- Prosjekt og byggeleing vert vidareført som i dag, med konsekvens at FDVU får redusert teneste når større prosjekt pågår.

6. Vedlikehald – bevaring av bygga sin verdi

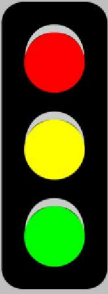
6.1 Bevaring av bygga sin verdi

Kommunen har ein oversikt på bygga sin tilstand. Det er likevel ikkje fastsette rutinar for å få detaljert vedlikehaldsbehov. Det kan medføre for lite planmessig vedlikehald.

Utfordringar:

- Kommunen set ikkje av nok midlar til vedlikehald for å oppretthalde bygga sin standard/ verdi.
- Kommunen brukar for mykje av driftsmidlar på å halde gamle tekniske anlegg i drift.
- Kommunen er utsett i forhold til driftsstans med omsyn til opplæringslokal, arbeidsplassar generelt som følge av eldre bygg/ lokalitetar. Kommunen har mange eldre bygg - spesielt innanfor oppvekst - som ikkje held mål etter dei krav som vert sett i dag.
- Når ein ikkje set av nok driftsmidlar, greier ein ikkje oppretthalde kvalitet og verdi heile bygget si levetid. Levetida vert kort.



	BYGNING					INNEMILJØ					BRUKBARHEIT			BRANN			FUKT				MILJØ			Pålegg fra offentlige myndigheter										
	Byggskader - utvendig	Byggskader - innvendig	Varme, ventilasjon og sanitær	El-anlegg	Heis	BYGNINGSTEKNISK TILSTAND	Reinhold	Luft	Lys	Lyd	INNEMILJØ	Planløsning	Flexibilitet	Tilpasset bevegelseshemmede	FUNKSJONALITET	Brann dokumentasjon	Tilsyn av brannvesenet	Brannskring	EL-tilsynets kontroll	BRANNRISIKO	Frostskikert leidningsnett	Vatn og avløpsinstallasjonens alder	Lekkasjesvarsling med automatisk avstenging		Effektiv bortledning av vann	Flomutsatt	FUKTSKADERISIKO	Rensing av avløp	Nedgravde tankar	Helsefarlege stoffer i bygninga	Rasfare	MILJØRISIKO	Innbrotsskring	
SKULAR																																		
Navn																																		
Gjerdsvika oppvekstsenter	2	1	1	1	0		1	1	1	1		1	2	1		0	1	1	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Gursken 1-7. klasse	0	0	0	1	0		0	1	1	1		0	1	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Gursken 8-10. klasse	1	1	2	1	0		1	2	1	2		1	3	1		0	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Larsnes barneskule	1	1	1	1	0		1	1	1	1		0	1	0		0	1	1	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Sandsøy oppvekstsenter	2	1	2	1	0		1	2	1	1		1	2	1		0	2	1	0		0	2	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Kvamsøy oppvekstsenter	2	1	2	1	0		1	2	1	1		1	3	2		0	2	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt skular	1,3	0,8	1,3	1,0	0,0	0,9	0,8	1,5	1,0	1,2	1,1	0,7	2,0	0,8	1,2	0,0	1,3	0,8	0,0	0,5	0,0	0,7	2,0	1,0	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
BARNEHAGAR																																		
Navn																																		
Haugella barnehage	0	1	1	1	0		1	1	1	2		1	1	1		0	1	1	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Kvamsøy barnehage	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	1		0	1	1	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Sandsøy barnehage	1	1	1	1	0		2	1	1	1		2	1	2		0	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt barnehager	0	1	1	1	0	0,7	1	1	1	1	1,2	1	1	1	1,2	0	1	1	0	0,5	0	0	2	1	0	0,7	1	0	1	0	0,5	3	1	
ALDERS- OG SJUKEHEIM																																		
Navn																																		
Sandetun sjukeheim	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	2	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Haugatun omsorgsbustadar	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Utsikten omsorgsbustadar	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Elverom omsorgsbustadar	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Elvebakken omsorgsbustadar	0	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	0		0	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Risero omsorgsbustadar	1	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	0		0	3	3	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt alders- og sjukeheim	0	1	1	1	0	0,6	1	1	1	1	1,0	1	1	0	0,7	0	1	1	0	0,5	0	0	2	1	0	0,6	1	0	1	0	0,5	3	1	
KULTUR OG IDRETTSBYGG																																		
Navn																																		
Gursken symjehall	2	2	1	1	0		2	2	1	1		1	2	0		0	0	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt kultur / idrettsbygg	2	2	1	1	0	1,2	2	2	1	1	1,5	1	2	0	1,0	0	0	1	0	0,3	0	1	2	1	0	0,8	1	0	1	0	0,5	3	1	
RÅDHUS / ADMINISTRASJONSBYGG																																		
Navn																																		
Sande rådhus	1	2	1	1	0		2	1	1	1		1	2	1		1	2	0	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			1	1
Utsikta aktivitetssenter	0	1	1	1	0		0	0	1	1		1	2	0		1	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Psyk. dagsenter	0	1	1	1	0		0	0	1	1		1	2	0		1	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Legekortor / helsestasjon	0	1	1	1	0		0	0	1	1		1	2	0		1	1	0	0		0	0	2	1	0		1	0	1	0			1	1
Snitt rådhus / administrasjonsbygg	0	1	1	1	0	0,7	1	0	1	1	0,7	1	2	0	1,1	1	1	0	0	0,6	0	0	2	1	0	0,7	1	0	1	0	0,5	2	1	
BOLIGAR																																		
Navn																																		
bolig 1	1	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	1		1	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
bolig 2	1	1	1	1	0		1	1	1	1		1	1	1		1	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt boligar	1	1	1	1	0	0,8	1	1	1	1	1,0	1	1	1	1,0	1	1	1	0	0,8	0	1	2	1	0	0,8	1	0	1	0	0,5	3	1	
ANDRE BYGG																																		
Navn																																		
bygg 1	1	1	1	1	0		2	1	1	1		1	1	1		1	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
bygg 2	1	1	1	1	0		2	1	1	1		1	1	1		1	1	1	0		0	1	2	1	0		1	0	1	0			3	1
Snitt andre bygg	1	1	1	1	0	0,8	2	1	1	1	1,3	1	1	1	1,0	1	1	1	0	0,8	0	1	2	1	0	0,8	1	0	1	0	0,5	3	1	
TOTALOVERSIKT TILSTAND, ALLE BYGG																																		
Snitt skular	1,3	0,8	1,3	1,0	0,0	0,9	0,8	1,5	1,0	1,2	1,1	0,7	2,0	0,8	1,2	0,0	1,3	0,8	0,0	0,5	0,0	0,7	2,0	1,0	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt barnehager	0,3	1,0	1,0	1,0	0,0	0,7	1,3	1,0	1,0	1,3	1,2	1,3	1,0	1,3	1,2	0,0	1,0	1,0	0,0	0,5	0,0	0,3	2,0	1,0	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt alders- og sjukeheim	0,2	1,0	1,0	1,0	0,0	0,6	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,2	0,0	0,7	0,0	1,3	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	2,0	1,0	0,0	0,6	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt kultur / idrettsbygg	2,0	2,0	1,0	1,0	0,0	1,2	2,0	2,0	1,0	1,0	1,5	1,0	2,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,3	0,0	1,0	2,0	1,0	0,0	0,8	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt rådhus / administrasjonsbygg	0,3	1,3	1,0	1,0	0,0	0,7	0,5	0,3	1,0	1,0	0,7	1,0	2,0	0,3	1,1	1,0	1,3	0,0	0,0	0,6	0,0	0,3	2,0	1,0	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	2,0	1,0	
Snitt boligar	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,8	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,8	0,0	1,0	2,0	1,0	0,0	0,8	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt andre bygg	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,8	2,0	1,0	1,0	1,0	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,8	0,0	1,0	2,0	1,0	0,0	0,8	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	3,0	1,0	
Snitt alle bygninger	0,9	1,2	1,0	1,0	0,0	0,8	1,2	1,1	1,0	1,1	1,1	1,0	1,5	0,6	1,0	0,4	1,0	0,8	0,0	0,5	0,0	0,6	2,0	1,0	0,0	0,7	1,0	0,0	1,0	0,0	0,5	2,9	1,0	

Figuren over viser eksempel på status på alle kommunale bygg med fargesetting.

Tabellen viser eksempel på kva tilstand dei ulike bygga har, og her kan ein raskt sjå kva som tilfredsstillar krava og innfor kva område det må setjast inn tiltak. Dette verktøyet kan nyttast på ein enkel måte for å illustrere overfor politikarar og andre tilstanden på bygningsmassar.



Eit bygg har sin livsfase. KS fekk i 2008 utarbeida rapport om byggets levetid med slik inndeling :

1. **Normalt fram til 10 års alder.** I denne perioden er det normalt lite vedlikehaldsbehov då det meste vert ivareteke gjennom vedlikehald. Tilstandsgrad (TG) på dei enkelte bygningsdelar/ komponentar er stort sett på TG 0 og 1. Etter 10 år faller gradvis tilstanden.
2. **Fram til 20-30 års alder.** I denne periode startar tilstandsgraden gradvis å falle ned til TG 2 og 3. For å unngå skadeutvikling, og dermed følgjeskader, bør vedlikehaldet baserast på tilstandsanalyse kvart femte år. Tilstandsanalyse gjennomførast på grovt nivå (16-20 punkt pr bygning) som basis for vedlikehaldsplan den komande 5-års periode. Planen dannar grunnlag for kvart års budsjett. Ved større opp graderingar bør tiltaket prosjektfinansierast.
3. **Frå ca. 30 års alder.** I denne perioda må ein pårekne dei store tunge utskiftingar som følgje av at bygningsdelar har gått ut på dato. På same måte som i fase 2 utarbeidast det tilstandsanalyser som basis for tiltak for komande år. Det er vanleg at tiltak vil gå ut over eitt år, dvs. det bør prosjektfinansierast.

Forskrift om årsrekneskap og årsberetning for kommunar regulerast i § 3 - forhold mellom investering og drift i kommunen. Den seier mellom anna at investeringsrekneskapet skal innehalde utgifter og inntekter knytt til investeringsprosjekt samt bruk av lånemidlar. Gruppa for god kommunal rekneskapsskikk (GKRS) har også fastsett ein regneskapsstandard om avgrensing mellom investering og driftsrekneskap. Denne viser skiljet mellom påkostning (som førast som investering og kan lånefinansierast) og vedlikehald (som førast i drift).

6.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Sande kommune vil gjennom verdibeverande vedlikehald oppretthalde bygga sin formuesverdi, funksjonalitet og kvalitet over byggets levetid.

6.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Sande kommune skal auke bevillingane til vedlikehald over driftsbudsjett slik at bygga sin verdi og bevaring held over tid.
- Sande kommune skal søke tilskot der dette er mogleg.

7. Miljø og klimavenlege bygg

7.1 Energi og miljøstrategi

Vi manglar ein energi- og miljøstrategi for eigedomane våre.



Utfordringar:

- Mange kommunale bygg har dårleg klimaskall og manglar sentral drift styring. Det fører til at vi bruker for mykje straum fordi vi ikkje greier å styre bygget si drift gjennom døgnet.
- Mange kommunale bygg har tekniske innretningar for varme og ventilasjon der bygget sitt areal må varmast/ ventilerast 100% av arealet.

7.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Vi skal ha energieffektive bygg med lavt energiforbruk pr. m2.
- Vi skal ha effektiv drift av bygga gjennom sentral driftskontroll.
- Vurdere fornybar energi i fleire bygg - tilsvarande som Sandetun med solceller på tak/ vegg og andre alternativ.

7.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Berekraft skal vere gjennomgåande i planlegging av utbygging/ større renoveringar og i drift av bygga. Dette inneber både arealbruk i forhold til driftsbehov, materialval, energibruk, utslepp, bruk av ny teknologi, osv.
- Kommunen må vere offensive i forhold til offentlege støtteordningar/ finansieringsordningar der det er formålstenleg.

8. Langsiktigheit og utvikling i forvaltinga

8.1 Strategisk planlegging i eit langsiktig perspektiv

Byggforvaltninga er for lite langsiktig og strategisk. Ein tilpassar i for liten grad bygga til bruken det har (arealeffektivisering). Langsiktig tenking er viktig. Sidan driftsbudsjetta er så små, har teknisk sektor ikkje rom for gjennomføring anna en løpande utgifter og ikkje planlagde tiltak/ utskiftingar. Kommunen må ha ei planmessig tilnærming til utvikling av eigedomar og prosjektstyring. Det bør basere seg på ei heilskapleg og langsiktig planlegging av eigedomsporteføljen, samt ein rullerande og prioriterande handlingsplan for dei konkrete prosjekta.

Utfordringar:

- Bygg må tilpassast til endringar i befolkningsstruktur innanfor kommune. Spesielt for skular.
- Det er planlagt nye omsorgsbustadar knytt til Sandetun. Dette er viktig for å møte ein sterk vekst i talet på eldre.
- Fleire bygg har behov for renovering framover. Gjeld i hovudsak skule, barnehage og utleigehus. Dette må i hovudsak takast over investeringsbudsjettet.



8.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Kommunen skal ha ein effektiv arealbruk i forhold til drifta som er i dei enkelte bygg.
- Kommunale bygg skal bidra til gode velferdstenester og fremme ein effektiv teneste-produksjon.

8.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Behovet for tomteareal og for bygg skal inkluderast i kommunal planlegging på alle nivå.
- Kommunale bygg skal forvaltast på ein fagleg og profesjonell måte.

9. Investeringar og disposisjonar

9.1 Investeringsstrategi for eigendomar

Kommunen manglar ein langsiktig investeringsstrategi for eigendomar som sikrar at kommunen har funksjonelle og kostnadseffektive lokale til sine tenester. Ein investeringsstrategi bør basere seg på ei porteføljestyling som analyserer og prioriterer eigendomsbehova til kjerneverksemda, samt vurderer moglegheiter for sambruk, samlokalisering og fleksibilitet.

Ein investeringsstrategi bør også ta omsyn til berekraftige og klimakloke løysingar, samt bruk av digitalisering og automatisering i prosjektering, bygging og drift av bygg.

Ein investeringsstrategi for eigendomar skal ha eit langsiktig perspektiv som tar omsyn til kommunens visjon, mål og verdiar, samt dei lokale og nasjonale utfordringane og moglegheitene på eigedomsmarknaden.

9.1.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Kommunen skal ein langsiktig investeringsstrategi for eigendomar.

9.1.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Utarbeidde planar skal vere basert på kunnskapsgrunnlag, som kan føre til framtidsretta og relevante investeringar.

9.2 Kjøp og sal av eigedomar

Kommunen skal planlegge for kjøp og sal av eigedomar som bidrar til å skape og forvalte verdiar gjennom aktivt og langsiktig eigarskap. Kommunen bør vurdere kva eigedomar som er strategisk viktige for kommunen, og kva eigedomar som kan seljast eller avhendast. Kjøp og sal av eigedomar bør ha klare kriterium og prosessar for å gjennomføre transaksjonar på ein effektiv og transparent måte.



9.2.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Vi skal ha dei bustadane vi treng til å bidra til auka busetting i kommunen.

9.2.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Sette av midlar i budsjettet til strategiske eigedomskjøp.

9.3 Leigeavtalar og forhandlingar knytt til leigeavtalar

Kommunen manglar ein strategi for leigeavtalar og forhandlingar knytt til leigeavtalar som sikrar at kommunen har gode og fordelaktige vilkår for sine leigeforhold. Ein strategi for leigeavtalar og forhandlingar bør også vurdere moglegheiter for å inngå nye leigeavtalar, anten som leigetakar eller utleigar, dersom det er i tråd med kommunen sine eigedsbehov og -mål. Ein strategi for leigeavtalar og forhandlingar bør ha klare retningslinjer og ansvarsfordeling for å gjennomføre og følge opp leigeavtalar på ein profesjonell og juridisk trygg måte.

9.3.1 Mål (korleis vil vi ha det?)

- Kommunen skal ha ein strategi for leigeavtalar, forhandlingar og leigeforhold.

9.3.2 Strategi (korleis gjer vi det?)

- Kommunen skal kartlegge og evaluere dei eksisterande leigeavtalane, og vurdere om dei er hensiktsmessige og lønsame for kommunen.

10. Risikohandtering

10.1 Identifisering og vurdering av eigedsrisikoar

Identifisering og vurdering av eigedsrisiko er ein prosess som inneberer å kartlegge og analysere risikofaktorar som kan påvirke en eigedom. Dette kan inkludere faktorar som naturkatastrofar, kriminalitet, tekniske feil, og meir. Ei risikovurdering kan hjelpe deg med å identifisere potensielle farar og utvikle en plan for å redusere risikoen.

Kva er handtering av risiko?

Handtering av risiko er en aktivitet som i hovudsak gjennomførast etter at vurderingane av risiko er utført. Dette handlar i hovudsak om å identifisere og velgje tiltak og deretter etablere dei.



10.2 Utvikling av risikoreduserande tiltak

Det er ei forutsetning at offentlege minimumskrav til brannsikring er ivaretatt, men i bygg for personar med spesielle utfordringar vil desse ofte ikkje være tilstrekkeleg. Derfor må kommunen etablere særskilte krav til sikkerheitstiltak basert på ulike bebuargrupper. Dette bør også inkludere andre skadeforebyggjande tiltak knytt til brannalarmanlegg, sprinklaranlegg, innbrot/ hærverk, heisalarmar, vass-skadar mm.

Tekniske brannsikringstiltak kan vere: — Komfyrvakt, manuelt sløkkjeutstyr, brannalarmanlegg, faste automatiske sløkkjeanlegg, mobile automatiske sløkkjeanlegg, kontroll av elektriske anlegg, fungerande brannskiljer.

For vatn- og fuktsikring finnast blant anna: — Vass-stoppeventil med følarar, vassvarslarar, avtrekksvifter med fuktdetektor. Den tekniske utviklinga går raskt. Teknisk utstyr vert stadig meir avansert, samtidig som prisen går ned. I dag kan bustadar/ bygg ha innbrots alarmsystem med detektorar som kan overføre bilde til ein vaktentral. Mange eldre har tryggleiksalarm, og denne er det mogleg å kople brannvarsling på.

10.3 Etablering av kontroll- og oppfølgingssystem

Alle tekniske sikringstiltak må organiserast slik at det finst eit aksjonsapparat både når noko skjer, og i kvardagen, for å sikre at dei fungerer som dei skal. Alarmoverføring og alarmorganisering er derfor eit viktig punkt når ein planlegg tekniske sikringstiltak. Det må også etablerast rutinar for ettersyn og vedlikehald basert på risikovurdering av bebuar. Teknisk utstyr bør veljast med tanke på bebuar av den bustad som utstyret skal installerast i. Dersom ein trur at utstyret av forskjellige årsaker ikkje får stå i fred, bør ein velje meir robust utstyr, eller utstyr som monterast på en slik måte at det er vanskeleg å øydelegge.



Sikringstiltak for kommunale bygg i Sande kommune :

Type sikringstiltak	Brannalarm-anlegg	Brannalarm-anlegg	Sprinkla bygg	Innbrotsalarm	Heis/alarm
Merknad	Direkte til 110	Teknisk vakt	Mot brannalarm	Teknisk vakt	Addsecure
Skulebygg					
Gjerdsvika oppvekstsenter		X			
Gursken oppvekstsenter		X			X
Larsnes oppvekstsenter		X			X
Sandsøy oppvekstsenter					
Kvamsøy oppvekstsenter					
Barnehagebygg					
Haugelia barnehage		X			X
Sandsøy barnehage					
Kvamsøy barnehage					
Gjerdsvika barnehage		X			
Hauemarkja barnehage		X			
Sjukeheim/omsorgsbustadar					
Sandetun omsorgssenter	X		X (50%)		X
Elverom omsorgsbustadar	X				
Haugatun omsorgsbustader	X				
Elvebakken omsorgsbustader	X		X		
Utsikta omsorgsbustadar/ aktivitetssenter	X		X		
Kultur/idrettsbygg					
Vågen symjehall (ungd.skulen)					
Rådhus/adm.bygg					
Sande rådhus		X		X	X
Sande helseavdeling		X		X	
Bibliotek					



Type sikringstiltak	Brannalarm-anlegg	Brannalarm-anlegg	Sprinkla bygg	Innbrotsalarm	Heis/alarm
Merknad	Direkte til 110	Teknisk vakt	Mot brannalarm	Teknisk vakt	Addsecure
Bustadar					
Haugebu II (m/kjellarleilighet)					
Haugebu IV (3stk)					
Haugebu V (2stk)					
Sandsøy ungdomsbustadar (3stk)					
Hallelia utleige bustadar (5stk)					
Sande bustadstifting Sætre					
Sande bustadstifting Larsnes					
Sande bustadstifting Kvamsøy					
Utsikta utleige leilegheiter	X		X		
Rises minne Gjerdsvika					
Andre bygg					
Sandshamn brannstasjon					
Kvamsøy brannstasjon					
Larsnes brannstasjon		X			
Kommunalt verkstad					
Gamlebanken		X			
Arbeidssenter		X	X		
Garasje voksa					
Renseanlegg Sandvikdalen		X		X	
Pumpestasjon Sandshamn					
Pumpestasjon Helland					
Pumpestasjon Larsnes ferjekai					
Pumpestasjon Gjerdsv.bane					
Renseanlegg Gjerdsvika		X		X	
Pumpestasjon Hallelia					
Renseanlegg Gursken		X		X	
Red.ventil Sandvikdalen					
Pumpestasjon Voksa					
Høgdebasseng/vent.hus					
Pumpestasjon barnehage					
Sandsøy					
Pumpestasjon Mikkelholmen					
Pumpe Risene/høgdebasseng					
Pumpestasjon Knotten					
Pumpestasjon Morkja					
Pumpestasjon Sandshamn					
Høgdebasseng Kvamsøy					
Pumpestasjon Hauge feriesenter					
Pumpestasjon Daleelva					
Pumpestasjon Sanco					
Pumpestasjon HB Myklebust					
Pumpestasjon v/Trygve Gaustad					
Ventilhus Sætrevika					
Ventilhus Kløvningen					
Gursken kyrkje	X				
Larsnes kyrkje					
Sande kyrkje	X				

11. Oppsummering med tiltaksliste

Vedteken handlingsplan skal følgast opp av kommunedirektøren.



11.1 Mål, strategi og tiltak

Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
1.Stor kommunal bygningsmasse			
Kommunen forvaltar ein stor bygningsmasse. Kommunen avhender ikkje i tilstrekkeleg grad bygg når det ikkje lenger er behov for dei til kommunal verksemd	Sande kommune skal løpande analysere, vurdere og tilpasse si bygningsmasse til det behovet kommunen har. Vi skal ha god oversikt over behovet for bygg og bygga si eignaheit.	Arealbehov (både auke og reduksjon) skal takast inn i planlegging på alle nivå. Reelle kostnader ved areala skal gjenspeglast i budsjett til einingane/ sektorane. Proessen med sal av kommunen sine bygg skal gjennomgåast og forbeholdast. Ved nedlegging av kommunale bygg skal det i same vedtak takast stilling til avhending og/eller annan bruk. Bruksareal i dei enkelte bygg skal tilpassast i forhold til kva behov funksjonen treng av areal. Det kan medføre at delar av bygg vert ståande tome og at ein gjer om areal tilpassa aktuell drift.	Sandsøy oppvekstsenter: Avhende bygget og heller inngå ein langsiktig leigeavtale knytt til kommunen sine behov. Kvamsøy oppvekstsenter: Redusere bruksarealet til skulebruk i skulebygget. Tilpasse dette arealet bygningsmessig og med tekniske anlegg. Ev utleige av ledig areal. Gjerdsvika barnehage: Samlokalisere barnehagedrifta i 1.etasje, i dei nyare delane av bygget. Den eldre delen av bygget kan avhendast. Gymsalen kan også avhendast til andre interessantar. Kommunen kan vere aktuell leietakar. Gursken oppvekstsenter: Avklare framtidig bruk av bassengbygg. Alternativ bruk av bygget for idrettslaga kan vere ei god løysing for vidare bruk av bygget. Vurdere samdrift og behov som skulen også har til ny aktivitet/ bruk. Utleigebygg: Vurdere kommunale utleigebygg ifht rehabilitering, sal og nyanskaffingar. Omsorgsbustadar: Vurdere omgjerding av eldre omsorgsbustadar til utlegebustadar og oppføre nye omsorgsbustadar med Husbankstøtte. Sjukeheim: Redusere tal sjukeheimsplassar. Andre bygg: Vurdere leigeavtalar opp mot å eige egne bygg/lokasjonar. Kommunen skal vere pådrivar overfor fellestrådet ifht energieffektive kirkebygg.



Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
2. Eigendomsforvaltning og drift			
Sande kommune har ein enkel organisasjon som har eigedom som arbeidsfelt. Det er ei stilling på teknisk etat som har funksjon som dekkjer FDVU, prosjektleiing, byggeleiing samt tillagt ein del andre funksjonar innanfor brann, grøntanlegg mm. Personell på drift ute er delt opp i område teneste og dekker kvar for seg fleire bygg. Organiseringa er eit minimum, for å klare å organisere drifta av bygga til kommunen. Kompetanse på FDVU av bygga og uteareala er god, men stadig meir avanserte tekniske innretningar utfordrar drifta. I utgangspunktet vert det brukt for mykje av tida på teneste til brukarar og ikkje vedlikehald.	Sande kommune skal ha ein organisasjon av kommunale bygg som er enkel og oversiktleg, som fremmar samordning og heilskapstenking, og som bidreg til kostnadseffektiv og profesjonell drift av bygga.	Kommunen skal auke kompetansen og kapasiteten i eigedomsavdelinga, og styrke samarbeidet mellom eigedomsavdelinga og dei andre avdelingane i kommunen. Sande kommune vidarefører FDVU som avdeling i teknisk sektor. På sikt må det ei meir samordning av tenestene som vert gjeve til bygga/ brukarane av bygga. Prosjekt og byggeleiing vert vidareført som i dag, med konsekvens at FDVU får redusert teneste når større prosjekt pågår.	Ta i bruk FDVU programmet LAFT og IK Bygg. Dokumentasjon, meldingsteneste for brukarane, arbeidsordrar, bestillar-teneste mm er nøkkelfunksjonar i systemet.
Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
3. Vedlikehald – bevare bygga sin verdi			
Kommunen har ei oversikt på bygga sin tilstand. Det er likevel ikkje fastsette rutinar for å få detaljert vedlikehaldsbehov. Det kan medføre for lite planmessig vedlikehald. Kommunen sett ikkje av nok midlar til vedlikehald for å oppretthalde bygga sin standard/ verdi. Kommunen bruker for mykje av driftsmidlar på å halde gamle tekniske anlegg i drift. Kommunen er utsett i forhold til driftsstans på opplæringslokaler, arbeidsplassar generelt som følgje av eldre bygg/ lokalitetar. Kommunen har mange eldre bygg spesielt innanfor oppvekst som ikkje held mål etter dei krav som vert sett i dag. Når ein ikkje set av nok driftsmidlar, greier ein ikkje oppretthalde kvalitet og verdi i heile bygget si levetid. Levetida vert kort.	Sande kommune vil gjennom verdibevarande vedlikehald oppretthalde bygga sin formue-verdi, funksjonalitet og kvalitet over bygget si levetid.	Sande kommune skal auke midlar til vedlikehald over driftsbudsjett slik at bygga sin verdi og bevaring held over tid. Sande kommune skal søke tilskot, der dette er mogleg.	Samordne oppfølging av resultat frå årlege vernerundar i bygga, til prioritering av vedlikehald. Utarbeide årlege samandrag i statusrapport av bygg, til politisk nivå i samband med budsjettprioritering. Samorganisere reinhaldstenesta i kommunen under teknisk sektor. Krev reinhaldsleiarfunksjon. Bruke husbanklån og tilskot til utleigebustader for å bygge, kjøpe eller rehabilitere bustader som kommunen kan leige ut til personar som ikkje kan skaffe seg bustad på eiga hand. Internhusleige kan vurderast for å få mest ut av det areal kommunen har tilgjengeleg.



Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
4. Miljø- og klimavenlege bygg			
Mange kommunale bygg har dårleg klimaskall og manglar sentral driftsstyring. Dette medfører at vi bruker for mykje straum fordi vi ikkje greier å styre bygget si drift gjennom døgnet. Mange kommunale bygg har tekniske innretningar for varme og ventilasjon der bygget sitt areal må varmest/ventilerast 100% av arealet.	Energieffektive bygg med lavt energiforbruk pr. m2. Effektiv drift av bygga gjennom sentral driftskontroll. Vurdere fornybar energi i fleire bygg - tilsvarande som Sandetun med solceller på tak/vegg og andre alternativ.	Berekraft skal vere gjennomgåande i planlegging av utbygging/ større renoveringar og i drift av bygga. Dette inneber både arealbruk i forhold til drifts behov, materialval, energibruk, utslepp, bruk av ny teknologi, osv. Kommunen må vere offensive til offentlege støtteordningar/ finansieringsordningar der det er formålstenleg.	Bruke husbanklån til bustadkvalitet for å forbetre standarden, tilgjengelegheita, energieffektiviteten og miljøvennlegheita til eksisterande bustader, anten i kommunal eller privat eigedom. Bygga sin tilstand skal dokumenterast. Forbetring av klimaskall på kommunale bygg skal prioriterast. Vi skal prioritere å fase ut eldre tekniske anlegg.
Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
5. Langsiktigheit og utvikling i forvaltninga			
Byggforvaltninga er for lite langsiktig og strategisk. Ein tilpassar i for liten grad bygga til bruken det har (arealeffektivisering). Langsiktig tenking er viktig. Sidan driftsbudsjetta er så små har teknisk sektor ikkje rom for gjennomføring anna en løpande utgifter og ikkje planlagde tiltak/ utskiftingar. Bygg må tilpassast til endringar i befolknings- struktur innanfor kommune. Spesielt for skular. Det er planlagt nye omsorgsbustadar knytt til Sandetun. Dette for å møte ein sterk vekst i talet på eldre. Fleire bygg har behov for renovering framover. Dette gjeld i hovudsak skule, barnehage og utleigehus.	Kommunen skal ha ein effektiv arealbruk i forhold til drifta som er i dei enkelte bygg. Kommunale bygg skal bidra til gode velferdstenester og fremme ein effektiv tenesteproduksjon.	Behovet for tomteareal og for bygg inkluderast i kommunal planlegging på alle nivå. Kommunale bygg skal forvaltast på ein fagleg og profesjonell måte.	Som grunnlag for arealkrav i bygg skal vi nytte lov og forskrift, normtal og erfaringsdata frå eigen kommune/ andre kommunar. Det skal lagast til måltal for effektiv og god drift av kommunale bygg. På sikt skal det utarbeidast drifts- og vedlikehaldsinstruks for alle kommunale bygg. Utarbeide ein barnehage- og skulebruksplan. Revidere bustadpolitisk handlingsplan Bruke rettleiing, informasjon og verktøy frå husbanken for å styrke evna til å bruke dei økonomiske verkemidla på ein riktig og god måte.
Utfordring	Mål	Strategi	Tiltak
6. Investerings og disposisjonar			
Kommunen manglar ein langsiktig investeringsstrategi. Kommunen må i større grad planlegge for kjøp og sal av eigedommar. Kommunen manglar ein strategi for leigeavtalar og forhandlingar knytt til leigeforhold.	Kommunen skal ha ein langsiktig investeringsstrategi for eigedommar. Vi skal ha dei bustadane vi treng til å bidra til auka busetting i kommunen. Kommunen skal ha ein strategi for leigeavtalar, forhandlingar og leigeforhold.	Utarbeidde planar skal vere basert på kunnskapsgrunnlag, som kan føre til framtidsretta og relevante investeringar. Sette av midlar i budsjettet til strategiske eigendomskjøp. Kommunen skal kartlegge og evaluere dei eksisterande leigeavtalane, og vurdere om dei er hensiktsmessige og lønsame for kommunen.	Utarbeide ein meir langsiktig investeringsplan (10 år). Vi må følgje opp behova i kommunen, i budsjett og økonomiplanarbeidet. Kommunen skal reforhandle leigeavtalar om det er grunnlag for det.



11.2 Rapportering og oppfølging av tiltak

Kommunedirektøren skal rapportere på statusoppfølging av tiltak i strategien, i samband med budsjett, tertialrapportar og årsrapport. Det skal fremjast egne politiske saker i prinsipielle spørsmål.

11.3 Periodiske evalueringar og revisjonar

Tiltaksplanen skal evaluerast årleg i samband med budsjettarbeidet, med revisjon kvart fjerde år.