



Hovedplan eiendomsforvaltning 2. gangsbehandling

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Kommuneplanutvalget	
	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling

Kommunestyret godkjenner Hovedplan for Eiendomsforvaltning 2026-2038

Saken avgjøres av

Kommunestyre

Vedlegg

Vedlegg

- 1 Vedlegg 1 - Byggregistrering rev
- 2 Hovedplan Eiendomsforvaltning 2026-2038 til 2. gangs behandling

Saksopplysninger

Hovedplan Eiendom, tidligere omtalt som «Eiendomsmeldingen» ble revidert i 2019, med en planhorisont frem til 2028.

Dagens plan har et stort fokus på konkrete byggs tilstand og planlagte og nødvendige tiltak. Det har vært et administrativt ønske å foreta en revidering for å tilpasse denne til en mer

strategisk tankegang. Hovedplan Eiendomsforvaltning skal gi Eiendomsavdeling nødvendig retning og støtte til å forvalte kommunens eiendomsmasse på en god måte.

Hovedplan for eiendomsforvaltning 2026 til 2038 fastsetter de strategiske rammene for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av Hol kommunes bygningsmasse i planperioden. Planen er en temaplan under kommuneplanen og skal bidra til en langsiktig, bærekraftig og arealeffektiv forvaltning som støtter kommunens tjenesteproduksjon og samfunns mål.

Hol kommune eier en variert bygningsmasse som er avgjørende for å levere gode tjenester. Planen bygger på kartlegging av dagens situasjon, forventede endringer i behov og nasjonale og kommunale føringer innen klima, energi, økonomi og sikkerhet. Et hovedgrep er å gå fra byggvise tiltak til en mer helhetlig og strategisk tilnærming med vekt på langsiktige behovsanalyser, verdibevarende vedlikehold og bedre prioritering over tid.

Planen definerer fem strategiske innsatsområder:

- Langsiktig fokus på en god og riktig bygningsmasse
- Effektiv og fleksibel eiendomsforvaltning
- Klimavennlige løsninger med energieffektiv og arealeffektiv bruk av bygg
- Bygg som utvikles i tråd med kommunens og brukernes behov
- Sikkerhet for bygg og brukere

Strategiene innebærer blant annet systematisk tilstandsvurdering, bruk av livssyklus kostnader som beslutningsgrunnlag, bedre digital utnyttelse av styringssystemer og tidlig integrering av klima og miljøhensyn i planleggingen. Planen gir en samlet oversikt over bygningsmassen, økonomiske rammer og organiseringen av eiendomsforvaltningen. Den viser sammenhengen mellom ambisjonsnivå, ressursbruk og konsekvenser for drift og investeringer.

Hovedplanen skal være et styringsverktøy for administrasjon og politikere, og den skal gi et felles grunnlag for årlige prioriteringer i handlings og økonomiplanen. Den skal samtidig bidra til en omforent forståelse av mål, utfordringer og strategiske valg for kommunens eiendommer i et langsiktig perspektiv.

Tilstanden på kommunale bygg er generelt god, men flere større bygg er mer enn 25 år. Dette betyr at endret bruk eller behov fører til at det vil være nødvendig med ombygging eller oppgradering i planperioden.

Sentrale elementer i planen er fokus på arealeffektive bygg, hvor brukernes behov er viktige. Samtidig er sambruk og muligheter for en reduksjon av bygningsmasse ved at andre bygg kan selges, være viktig både ved nybygg og ombygging.

Eiendomsforvaltningen i Hol kommune har et kostnadsnivå i nedre kant av det som fremkommer gjennom Norges kommuneforbund og Kostra, og som er nivået i landet for øvrig. Skal man redusere kostnader knyttet til eiendomsforvaltning, må dette skje ved en reduksjon i arealer eller tjenestenivå.

Vedlagt planen finnes en oversikt som beskriver samtlige bygg, og disse byggenes tilstand, og en vurdering av nødvendige tiltak. Dette vedlegget vil være et dokument som vil oppdateres årlig og presenteres politiske utvalg. Nødvendige tiltak vil komme som egne tiltak i budsjettprosessene.

Grep i Hovedplan eiendom er:

- Endre tid for leie av rekrutteringsbolig fra to til et år. Dette frigjør kapasitet, og kan eventuelt også bidra til å selge deler av porteføljen
- Øke pris på leie av rekrutteringsbolig til 80-90% av markedspris
- Gjennomføre lovpålagt energimerking
- Se på mulighet for å etablere energiledelse
- Vurdere alternative energikilder ved nybygg og der det ellers ligger til rette
- Tett samarbeid med brukere og andre virksomheter i kommunen
- Fokus på flerbruk og sambruk
- Standardiserte krav ved ombygging og nybygg

Eiendomsavdelingen har i dag flere ansatte med svært god kompetanse om de ulike byggene. Samtidig vil flere av disse gå av med pensjon innen 3-5 år. Overføring av denne kompetansen er avgjørende for videre god drift.

I forbindelse med nybygg og større ombygginger er det viktig at Eiendomsavdelingens erfaringer og vurderinger vektlegges slik at god og kostnadseffektiv drift sikres. Dette kan gå på bekostning av føringer gitt i andre planer, eksempelvis Klima og energi plan. Med en

aldrende bygningsmasse må det sikres tilstrekkelig midler til å ivareta disse byggenes funksjon og verdi.

Forhold til overordnet plan

Kommuneplanens samfunnsdel

Miljøkonsekvenser

Ingen

Planen legger opp til flere tiltak for å redusere energibruk, bygge mer arealeffektivt og ha fokus på sambruk/flerbruk

Økonomiske konsekvenser

Se beskrivelse i planen, vedlegg

Vurdering

Se Vedlegg : Hovedplan Eiendomsforvaltning 2026-2038