



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/4263-11
Saksbehandler Kamilla Solheim

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret	28.05.2026
Miljø- og teknisk utvalg	11.05.2026

Handlingsplan for eiendomsforvaltningen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret tar saken til orientering. Arbeidsbok 1 videreføres som eiendomsforvaltningens handlingsplan og forblir en integrert del av kommunens handlingsprogram og økonomiplan. Kommunestyret ber om at behovet for økt forutsigbarhet i finansiering av vedlikeholds- og utviklingstiltak vurderes i det pågående budsjettarbeidet.

Vedlegg

Eiendomsforvaltning presentasjon for utvalg
Arbeidsbøker 1 - 6 HP/ØP (2026 - 2029)
Kommunal bygningsmasse (lagt til etter behandling i Miljø- og teknisk utvalg)

Sammendrag

Som oppfølging av kommunestyrets vedtak 24. april 2025 legges *Arbeidsbok 1 - Oversikt over vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i kommunale bygg* frem som kommunens handlingsplan for eiendomsforvaltning. Arbeidsboken er allerede en integrert del av kommunens ordinære budsjettprosess og gir en samlet og prioritert oversikt over behov og tiltak for den kommunale bygningsmassen i et fireårsperspektiv. Arbeidsboken skiller mellom tiltak som forutsetter driftsfinansiering og tiltak som kan finansieres gjennom investeringer.

Kommunens stramme økonomi har gjennom flere år gjort det vanskelig å finansiere de foreslåtte driftstiltakene i arbeidsboken, noe som har medført at eiendomsforvaltningen kun har hatt budsjett til daglig drift og ikke til vedlikehold- og utviklingsbehov. Dette har vært med på å begrense eiendomsforvaltningens gjennomføringsevne.

Kommunedirektøren er i gang med å rullere arbeidsboken for kommende periode, 2027 – 2030, og vil i denne sammenheng vurdere mulighetene for en mer forutsigbar minimumsfinansiering av tiltakene fra arbeidsboken. Arbeidsbok 1 for inneværende periode 2026 – 2029 er vedlagt.

Bakgrunn

Kommunestyret behandlet sak om organisering av eiendomsforvaltningen 24. april 2025 og fattet følgende vedtak:

Kommunestyret tar kommunedirektørens vurderinger knyttet til utvikling og effektivisering av eiendomsforvaltningen til etterretning og ber om at arbeidet følges opp med orienteringer i Miljø- og teknisk utvalg.

Det arbeides foreløpig ikke videre med etablering av et kommunalt foretak for eiendomsforvaltningen i Risør kommune. Kommunedirektøren jobber videre med å forbedre eiendomsforvaltningen med utgangspunkt i dagens organisering. Målet er å skape større økonomisk forutsigbarhet for drift og utvikling av kommunens eiendomsforvaltning, og mer effektiv samhandling og bedre forståelse av roller og ansvar internt i kommuneorganisasjonen.

En konkret handlingsplan legges frem for kommunestyret innen 1. september. Denne tar for seg områdene drift, vedlikehold, renhold, boligforvaltning, eiendomsutvikling, økonomistyring og rollefordeling. Nye verktøy tas i bruk i forbindelse med drift høsten 2025 og budsjettprosessen for 2026. Formannskapetets medlemmer skal gis innsyn i det nye programmet som kommunedirektøren velger som videre styringsredskap.

Som del av oppfølgingen av dette vedtaket ble det gitt en orientering i Miljø- og teknisk utvalg i september 2025. Her presenterte enhetsleder for eiendom og tekniske tjenester alle områdene av vedtaket; drift, vedlikehold, renhold, boligforvaltning, eiendomsutvikling, økonomistyring og rollefordeling. Presentasjonen tok også for seg analysen av bygningsmassens tekniske standard, som eiendomsforvaltningen hadde gjort ved hjelp av MultiMap. Se vedlegg.

Denne saken følger opp vedtaket og orienteringen, og legger frem kommunedirektørens vurdering av hvordan eiendomsforvaltningens handlingsplan er ivaretatt årlig gjennom Arbeidsbok 1. Saken omhandler ikke endringer i hverken organisering eller bemanning av eiendomsavdelingen da dette er løpende vurderinger som gjøres i forbindelse med budsjettprosessen og arbeidet med handlingsprogram og økonomiplan (HP/ØP).

Saksopplysninger

Eiendomsforvaltningen har en nøkkelrolle i organisasjonen. Kommunale bygg legger rammene for store deler av kommunens tjenesteproduksjon, herunder barnehager, skoler, helse- og omsorgsarbeid og kulturtilbud. Når tjenestene endrer seg, det være seg i antall brukere eller brukeres behov, så kan det medføre behov også for tilpasninger og endringer av de kommunale bygningene. Dette er forutsigbare tiltak som kan planlegges og prioriteres, i tillegg kommer mengden av uforutsigbare tiltak som ofte må håndteres raskt for at tjenestene skal kunne opprettholde driften. Det er de forutsigbare tiltakene for vedlikehold- og utviklingstiltak som er prioritert i Arbeidsbok 1, hvor noen tiltak må finansieres over driftsbudsjettet, og noen kan finansieres som investering, avhengig av tiltakets karakter.

I arbeid med eiendomsforvaltning benyttes flere fagbegreper.

Eiendomsforvaltning: Helhetlig ledelse, økonomisk styring og administrasjon av kommunens bygningsmasse.

Drift: Løpende aktiviteter og rutiner som er nødvendige for at bygninger skal fungere som forutsatt i det daglige. Finansieres hovedsakelig over driftsbudsjett.

Vedlikehold: Tiltak som gjennomføres for å opprettholde bygningens tekniske og funksjonelle nivå og hindre forfall. Finansieres i hovedsak over drift, men enkelte tiltak kan klassifiseres som investering.

Utviklings- og oppgraderingstiltak: Tiltak for å tilpasse bygg til endrede krav fra brukere eller eksterne brukere, for å oppnå bedre funksjonalitet, eventuelt energieffektivitet eller andre behov. Kan finansieres enten over drift eller investering, avhengig av tiltakets karakter.

Begrepene benyttes i Arbeidsbok 1 og i orienteringen som ble gitt i MTU i september i fjor.

Arbeidsbok 1 – handlingsplan for eiendomsforvaltningen

Eiendomsforvaltningens oversikt over prioriterte vedlikeholds- og utviklingsbehov i kommunens bygningsmasse er samlet i *Arbeidsbok 1 – Oversikt over vedlikeholds og oppgraderingsbehov i kommunale bygg*. Arbeidsbok 1 viser prioriterte tiltak per bygg i et fireårs perspektiv, basert på teknisk tilstand, meldte og bearbejdede behov fra tjenesteområdene, samt en faglig vurdering fra eiendomsforvaltningen. Tiltakene er delt inn i:

- Tiltak som forutsetter driftsfinansiering, og

- Tiltak som kan finansieres gjennom investering / låneopptak

Arbeidsboken gir dermed både en faglig prioritering av tiltak og et økonomisk estimat for det enkelte tiltaket. Innholdet oppdateres årlig og vil dermed kunne endre seg som følge av endrede priser, nye behov og tjenestekrav eller uforutsette hendelser.

Arbeidsbok 1 viser også eiendomsforvaltningens forslag til ENØK tiltak i perioden. Her har det siden 2022 blitt finansiert flere konkrete tiltak som har ført til redusert energibruk i kommunale bygg. Kommunens klimabudsjett, som også er et kapittel i HP/ØP, viser aktive energitiltak med en egen kolonne med estimerte innsparinger pr år. Klimabudsjettet for 2025 hadde en tabell som viste aktive energitiltak fra 2022 til 2025:

Aktive energitiltak i Risør kommune 2022 til 2025							
Bygg navn	Nybygg/ Eksisterende	Type energitiltak	Planlagt installert KW	Årlig produksjon KWh	Årlig kg besparelse i CO2 e	Estimert kr spart i kjøp av energi pr år	Satt i drift
Frydenborg senteret	Nybygg	Solceller	110	83 000	1 577	132 800	2022
Tjennasenter omsorgsbolig	Nybygg og eksisterende	Grunnvarme/ vannbåren	30	125 000	2 375	200 000	2023
Tyriveien bofellesskap	Nybygg	Grunnvarme/ vannbåren	15	62 500	1 188	100 000	2023
Søndeled skole og kirke	Eksisterende	Grunnvarme/ vannbåren	80	330 000	6 270	528 000	2023
Risørhallen	Eksisterende	Grunnvarme/ vannbåren	44	183 000	3 477	292 800	2024
Risørhallen	Eksisterende	Solceller	42	35 100	667	56 130	2024
Hope skole	Eksisterende	Solceller	21	19 000	361	30 400	2024
Søndeled skole og kirke	Eksisterende	Solceller	30	8 400	160	13 000	2025

I nåværende HP/ØP ligger det inne finansiering av energireduserende tiltak for kr. 1 million i inneværende år, og kr. 600.000 i 2027 og kr. 600.000 i 2028. Arbeid som er iverksatt inneværende år er ledlys og ventilasjon i forbindelse med oppgradering av svømmehallen og Idrettsbygget. Et prosjekt som ble vedtatt i budsjettbehandlingen for 2025; *Enkel oppgradering av svømmehall*, med investeringsmidler og gjennomføring i 2026.

Arbeidsbok 1 rulleres nå og vil vise prioriterte tiltak for perioden 2027 – 2030. Arbeidsboken, som altså er eiendomsforvaltningens handlingsplan, vil bli presentert politisk i juni i forbindelse med kommunedirektørens presentasjon av budsjettarbeidet så langt.

Organisering og samhandling

Det er gjennom de siste årene arbeidet systematisk med å tydeliggjøre roller og ansvar mellom eiendomsforvaltningen og kommunens øvrige tjenesteområder. Det har skapt større forståelse for hvem som har hvilke roller internt i organisasjon når det handler om utvikling av kommunens bygninger. De ulike tjenesteområdene har ansvar for å melde fra om endringsbehov, eller andre bygningsforhold, til eiendomsforvaltningen som deretter leder arbeidet med å prosjektere tiltakene når det gjelder tekniske vurderinger, økonomi- og energivurderinger.

Eiendomsforvaltningens arbeidsprosesser inngår nå i større grad i kommunens interne årshjul for budsjettarbeid og arbeid med HP/ØP og det kommer innspill fra Arbeidsmiljøutvalget etter de årlige vernerundene.

Tydeliggjøringen har bidratt til mer effektiv samhandling internt og bedre grunnlag for langsiktig planlegging av fremtidige behov knyttet til kommunale bygg.

Systemstøtte for eiendomsforvaltningen

Risør kommune benytter i dag det webbaserede FDVU-systemet Facilit som verktøy for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunale bygg. Systemet benyttes til registrering av bygningsdata, tilstandsinformasjon, planlegging og oppfølging av tiltak.

Facilit er det programmet som brukes i nesten alle Østre Agder kommunene per i dag (Grimstad, Arendal, Tvedestrand, Froland), men det pågår nå en felles anskaffelse av et FDVU-system i regi av IKT Agder. Denne prosessen startet med kunngjøring 30. januar i år hvor målet til IKT Agder er signert kontrakt med leverandør innen 20. juni.

Formålet med felles anskaffelsen er å sikre et framtidsrettet og standardisert system som kan gi bedre støtte til eiendomsforvaltningens arbeidsprosesser og styringsbehov. Kommunedirektøren vil avvente resultatet av denne anskaffelsen før eventuell utskifting og implementering av nytt system, og vil holde MTU orientert om videre fremdrift her.

Økonomiske konsekvenser

Prioriterte tiltak innen eiendomsforvaltningen kommer frem av Arbeidsbok 1 som er eiendomsforvaltningens handlingsplan. Manglende forutsigbarhet i særlig driftsfinansieringen (tiltakene som må finansieres med driftsmidler og ikke investering) har over tid begrenset eiendomsforvaltningens gjennomføringsevne. Kommunedirektøren vil søke å prioritere en mer forutsigbar finansiering av disse tiltakene i kommende planperiode.

Vurderinger

Kommunedirektøren vurderer at Arbeidsbok 1 utgjør den konkrete handlingsplanen for vedlikehold og utvikling av kommunens bygningsmasse. Arbeidsboken oppdateres årlig og presenteres som del av budsjett og arbeid med HP/ØP. Den gir grunnlag for overordnede beslutninger og økonomiske prioriteringer for planperioden. Kommunedirektøren presenterer handlingsplanen som en del av budsjettpresentasjonen i juni.

Selv om behovene for vedlikehold- og utviklingstiltak er tydeliggjort i Arbeidsbok 1, har den stramme økonomien ført til at kommunedirektøren ikke har evnet å prioritere driftsmidler til tiltakene. De foreslåtte driftstiltakene har måttet vike i konkurranse med lovpålagte tjenestene, hvor vedlikehold og utvikling av bygg settes opp mot eksempelvis bemanning i andre sektorer.

Manglende forutsigbarhet i finansieringen har begrenset eiendomsforvaltningens gjennomføringsevne og dette har særlig rammet nødvendige vedlikeholds- og utviklingstiltak som ikke kan finansieres som investering.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for en mer forutsigbar og langsiktig finansiering, også for driftsfinansierte tiltak, for å sikre bedre sammenheng mellom plan og gjennomføring og legge til rette for mer langsiktige prioriteringer innen eiendomsforvaltningen.

Kommunedirektøren vil derfor vurdere behovet for å legge inn et minimumsnivå for både drifts- og investeringsfinansierte tiltak i kommende planperioder, innenfor den ordinære budsjettprosessen.

Det er gjennom de siste årene arbeidet systematisk med å tydeliggjøre roller og ansvar mellom eiendomsforvaltningen og kommunens tjenesteområder. Eiendomsforvaltningens arbeidsprosesser inngår nå i kommunens årshjul og i arbeidet med budsjett og HP/ØP, samt at prosessen med å få innspill fra de fysiske vernerundene nå tas gjennom Arbeidsmiljøutvalget.

Denne tydeliggjøringen har bidratt til mer effektiv samhandling internt og bedre grunnlag for planlegging av fremtidige behov knyttet til kommunale bygg.

Kommunedirektøren er klar over at det har vært et politisk ønske å se på et nytt FDVU system, men mener det er riktig å vurdere dagens web-baserte system, Facilit, opp mot fellesanskaffelsen som pågår på vegne av alle kommunene i IKT-Agder.

Forankring i kommuneplanen

Både i kommuneplanens samfunnsdel 2023–2035 og i kommunens miljøplan er det lagt til grunn at Risør kommune skal ta ansvar i klima- og naturkrisen blant annet gjennom å:

- redusere energibruk og klimautslipp
- effektivisere og optimalisere bruken av kommunens bygningsmasse, og
- sikre bærekraftig forvaltning og utvikling av kommunale bygg.

Arbeidet med vedlikehold, oppgradering og utvikling av kommunens bygningsmasse, slik dette fremgår av Arbeidsbok 1, er et viktig virkemiddel for å følge opp disse målene. Arbeidsboken inneholder også prioriterte ENØK tiltak, som direkte vil bidra til lavere energibruk.

Folkehelse og levekår

Bygningenes tekniske og fysiske kvalitet har direkte betydning for helse, trivsel, læringsmiljø og arbeidsmiljø. Godt vedlikeholdte bygg med tilfredsstillende inneklime og funksjonalitet er en forutsetning for trygge og helsefremmende kommunale tjenester.

En mer forutsigbar finansiering bidrar til bedre planlegging av vedlikehold og utvikling av kommunens bygg gir bedre rammer for tjenesteområdene og kan bidra til å redusere risiko for uheldige helse- og levekårskonsekvenser, både for brukere og ansatte.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at Arbeidsbok 1 gir et godt bilde av behovene for både vedlikeholds- og utviklingsbehov innen kommunens bygningsmasse. Arbeidsboken bør videreføres som kommunens handlingsplan for eiendomsforvaltningen, samtidig som det er viktig at det blir tydelig hvilke tiltak som er finansiert i kommunedirektørens budsjettforslag. Kommunedirektøren vil vurdere større økonomisk forutsigbarhet når det gjelder finansiering av spesielt driftstiltakene i handlingsplanen.