



Faggruppe: Eigedom og eigedomsforvaltning  
Mandatet er gitt av: Prosjektleder i nye Ålesund  
Versjon dato: 22.03.2018

Overordna styringsdokument «*Slik bygger vi nye Ålesund*» og dokumentet «*Felles føringar for alle delprosjekt i nye Ålesund*» ligg til grunn for faggruppa.

## MANDAT FOR FAGGRUPPE: T1 EIGEDOM OG EIGEDOMSFORVALTING

### 1.1 Bakgrunn for denne faggruppa

Kommunale eigedommar, areal og bygg, i kommunane som dannar nye Ålesund, vil utgjere ein vesentleg del av verdiane og omsetninga i den nye kommunen. Den nye kommunen må finne dei beste felles løysningane for drift, forvaltning, ivaretaking og utvikling av eigedomsverdiane.

Den kommunale eigedomsmassen og -forvaltninga er mangfaldig, og vil variere frå kommune til kommune. Det gjer det venteleg mellom kommunane i nye Ålesund også.

I følgje intensjonsavtalen skal den nye kommunen ha ei forsvarleg økonomistyring og et godt økonomisk handlingsrom, vere effektiv og omstillingsdyktig, og har fokus på ressursoptimalisering. Verdibevarende eiendomsforvaltning vert ein viktig faktor for å nå dette, herunder behovet for å redusere vedlikehaldsetterslep.

### 1.2 Oppdragsomtale

Det er behov for å få ei oversikt over eigedomsmassen og -forvaltninga i kommunane i nye Ålesund i dag, før arbeidet med harmonisering, samordning og utvikling av fagområdet tek til. Resultata av kartlegginga vil vere eit viktig kunnskapsgrunnlag for vidare arbeid i faggruppa.

Faggruppa omfattar:

- Kommunal eigedom:
  - Kommunalt eigde formålsbygg til dømes skular, barnehagar og omsorgssenter osv.
  - Andre kommunalt eigde bygg som kommunale næringsbygg og kommunale bustader.
  - Kommunalt eigde areal som til dømes tomter m.v., jamfør kommunale arealplanar.
- Kommunal eigedomsforvaltning som gjerne har både ein operativ funksjon og ein strategisk funksjon som skal ivareta noverande og framtidige behov.

Oppdraget til faggruppa er å kartlegge eigedomsfeltet i dei fem kommunane og foreslå vidare prosjekt:

- Faggruppa skal utarbeide eit kunnskapsgrunnlag. Dette skal vere ei tilstrekkeleg kartlegging av fagområdet for å få oversikt, status, og ein felles ståstad for utfordringar
- Faggruppa skal deretter utarbeide eit grunnlagsdokument. Dette skal foreslå vidare prosjektarbeid for harmonisering, samordning og utvikling av fagområdet, herunder overordna satsingsområde for nye Ålesund innan fagområdet, prioritering av tiltak og framdriftsplan.
- Etter godkjenning frå prosjektleder, skal faggruppa iverksetje gjennomføringa i hht. komande prioritert plan.



## 1.3 Mål

### 1.3.1 Effektmål

Den nye kommunen skal ha dei beste felles løysningane for drift, forvaltning, ivaretaking og utvikling av eigedomsmassen i nye Ålesund. Kommunen skal ha ei effektiv, forsvarleg styring med verdibevarende eiendomsforvaltning og plan for å redusere vedlikehaldsetterslepet.

### 1.3.2 Resultatmål

Det er definert følgjande konkrete resultatmål/oppdrag for faggruppa:

1. **Utarbeide eit kartleggingsdokument som gir tilstrekkeleg oversikt over og vurdere eigedom og eigedomsforvaltning i dei fem kommunane:**
  - a. Kartlegge eksisterande kommunalt eigde eigedomar og areal, lokalisering og omfang av bygningsmasse og tenester.
  - b. Vurdere tilstand/standard og evt. etterslep sett opp mot nøkkeltall for drift og vedlikehald.
  - c. Gjere greie for dagens planar inkl. budsjett, og dagens mål og satsingsområde inkl. prioriteringar i kvar av kommunane.
  - d. Kartlegge eksterne avtaler (inkl. innleige/utleige/feste). Kartlegge grensesnittet mot marknaden (FDVU-tenester og leveransar)
  - e. Verdifastsetje eigedomsmassen (forsikringsverdi).
  - f. Kartlegge dagens lokale forskrifter og interne reglementer/vedtekter, avtaler med eksterne samarbeidspartnarar og avtaler med eksterne leverandører av varer og tenester.
  - g. Kartlegge og vurdere dagens (digitale) verktøy og styringssystem innan eiendomsforvaltning (FDVU, Prosjekt, internkontroll)
  - h. Gjere greie for FDVU-tenester og leveransar intern vs. eksternt (rådgjeving/handverkar/reinhald/beredskap)
  - i. Innhente nødvendige nøkkeltal og statistikk, slik som blant annet folkeframskrivingar, KOSTRA-tal, dekkingsgrad, og normtal/økonomiske nøkkeltal.
  - j. Gjere kort greie for organisering og bemanning av fagfeltet i dei fem kommunane, med utgangspunkt i det som allereie er kartlagt i A10 og A1.

Pkt. a, b og c må ha høgste prioritet fordi det heng saman med økonomiplanarbeidet i nye Ålesund som startar tidleg 2019. Elles må gruppa prioritere ut frå kva ein definerer som viktigast å vere på plass før 2020.

Kunnskapsgrunnlaget (1) vil gjere oss i stand til å fastsette nærare kva grunnlagsdokumentet (2) skal innehalde. Etter at faggruppa har levert kunnskapsgrunnlaget til prosjekteiar, kan punkta i punkt 2 nedanfor bli endra. Punkt 2 er eit utgangspunkt for eit grunnlagsdokument:



## 2. Med bakgrunn i kartlegginga, utarbeide grunnlagsdokument med forslag/skisse til det vidare prosjektarbeidet med prioritering:

- Foreslå korleis vi skal fastsette ein einskapleg standard for ulike bygningskategoriar.
- Foreslå plan for å etablere felles digital løysing for FDVU og prosjektstyring i eigedomsforvaltning.
- Skissere kva der er for øvrig er behov for å samordne, harmonisere av IKT-system, rutiner, prosedyrer, standarder, lokale forskrifter og regelverk, leigeforhold, eksterne avtaler osv.
- Få fram målsettingar og tilrettelegging for nybygg og rehabilitering knytt til mellom anna digitalisering, smart city-tenking, miljøomsyn og økonomi.
- Foreslå kva samordning og tiltak som bør iverksetjast før 2020, og kva kan ha eit lengre tidsperspektiv
- Foreslå kva som bør vere overordna satsingsområde, mål og strategiar for eigedomsforvaltninga og –utviklinga i nye Ålesund (denne beslutninga vil ligge til komande leiar og rådmann)

### 1.4 Organisering og ansvar

- Faggruppa består av:
  - Haram kommune: Kjell Sindre Johansen
  - Sandøy kommune: Gerhard Strand Fitje (vara Håvard Harneshaug)
  - Skodje kommune: Øystein Eltvik
  - Ørskog kommune: Morten Sloth-Fjordside
  - Ålesund kommune: Bjørnar Helland og Birger M. Hjelle
  - Nye Ålesund kommune: Bistår med administrativ tilretteleggar.
  - Tillitsvald-representant: Vert invitert til fasen med grunnlagsdokument.
  - Evt. HVO-representant vert vurdert etter kartleggingsfasen.
- Leiar av faggruppa er: Bjørnar Helland

Faggruppa må tidleg vurdere kva ressursar som må til for å kome i mål med det naudsynte innan fristen. Bruk av personellressursar i prosjektet gjerast i samråd med prosjektleiar/rådmenn. Kjøp av eksterne tenester for å kome i mål må avklarast med prosjektleiar. Det er avklart at det blir nytta ekstern rådgjevar i kartleggingsfasen pkt. a-c.

Eventuelle underliggende arbeidsgrupper kan opprettast etter avtale med prosjektleiar.

### 1.5 Rapportering

Rapportering skal skje i styringslinjene til prosjektorganisasjon for nye Ålesund kommune. Prosjektet rapporterer undervegs til prosjektleiar etter avtale.

### 1.6 Framdriftsplan

1. Kartleggingsfase (kunnskapsgrunnlag): sommar/haust 2018
2. Utarbeide grunnlagsdokument: vinter 2018/2019
3. Gjennomføre identifiserte/prioriterte tiltak som må vere på plass før ny kommune 1.1.2020
4. Øvrige tiltak i grunnlagsdokumentet: Etter 1.1.2020

Grunnlagsdokumentet skal kome med nærare forslag til prioritering. Dette vil gjere prosjektleiar betre i stand til å fastsette nærare innhald og vidare framdrift for faggruppa. Prosjektleiar vil truleg oppdatere mandatet og framdriftsplan på eit seinare tidspunkt.



## 1.7 Avhengigheit til andre delprosjekt

Viktige avhengigheiter til, overlapp eller koordinering med andre delprosjekt:

- A3 Planstrategi og plansamordning for oversikt over planar innan fagfeltet og komande kommuneplan med samfunnsdel.
- A4 IKT og digitalisering for å skissere korleis kan ressursane innan fagfeltet utnyttast betre, synergjar og utviklingsområde. A4 har mandat til samordne arbeidet med IKT og digitalisering for alle fagområde.
- A6 økonomi for investeringsplan for den nye kommunen
- A7 Innkjøp for fornying av innkjøpsavtaler
- A8 Matrikkel, kart og oppmåling for faktaopplysningar om kart og matrikkel m.v.
- A10 administrativ organisering for oversikt over organisering innan fagfeltet, og komande organisering. Framtidig eigarskapsmodell for kommunale eigedommar skal vurderast i A10, herunder skatte- og avgiftsmessige forhold og organisasjonsplan for valgt eigarskapsmodell. Faggruppa må her kome med innspel til A10 Administrativ organisering.
- A1 Personal og omstilling for oversikt over stillingar og komande kartlegging av arbeidsoppgåver. A1 har eigen framdriftsplan for dette.

Fleire fagområde i kommunal sektor har naturleg grensesnitt eller er avhengige av faggruppe for eigedom eigedomsforvaltning for bygg og anlegg og vedlikehaldsbehov. til dømes oppvekstområdet, kulturområdet, helse og omsorg, veg/anlegg/park. Dette må vi kome tilbake til når aktuelle prosjekt er oppretta.

T.o. Det vert oppretta ei eiga faggruppe som skal sjå på det bustadsosiale utfordringsbilde inn i den nye kommunen. Denne gruppa har også grensesnitt til faggruppe eigedom og eigedomsforvaltning. (Kvar den bustadsosiale faggruppa skal rapportere, vert klart når overordna organisasjonsstruktur er vedteke.) Målet er at nye Ålesund skal ha etablert organisering og system for kommunen sitt bustadsosiale arbeid, som bygger opp under målet om at velferdstenestene i den nye kommunen er trygge, verknadsfulle og likeverdige, organisert nær der folk bur, og bidrar til aktive brukarar.

## 1.8 Prosjektplan og risiko- og sårbarheitsanalyse

Faggruppa bør utarbeide ein prosjektplan for korleis de vil løyse mandatet, herunder framdriftsplan. Prosjektplan er nærare grunnlag for avklaring av prioritering, budsjettbehov og bruk av personellressursar i prosjektet.

Gruppa skal gjennomføre ei risiko- og sårbarheitsanalyse for prosjektarbeidet, mal for dette ligg i prosjektportalen.

## 1.9 Økonomisk ramme

Det er avklart med prosjektleiar at nye Ålesund dekkjer kostnader for bruk av ekstern rådgivar i kartleggingsarbeidet, jf. pkt. 1.3.2. pkt. 1. Leiar av faggruppa legg fram for prosjektleiar innstilling til tilbod før kontaktsigining med ekstern rådgjevar.

Det er avklart at nye Ålesund stiller til rådighet ressurs som administrativ tilretteleggar (opp til 50 %).



## 2 Relevante lenker og referansar

### Lover og forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- Norsk standard
- Byggteknisk forskrift
- Lov om offentlige anskaffelser
- Forskrift om offentlige anskaffelser
- Forskrift om brannforebygging
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Arbeidstilsynets forskrifter/regelverk
- Byggherreforskriften
- Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler
- m.m

### Kommunale planar og vedtak i kvar kommune (vil variere mellom kommunane):

- Kommuneplan
- Eigarskapsmelding
- Fagområdeplanar, eksempelvis skulebruksplan og bolig for velferd
- Økonomiplan (investering og drift)

### Kartleggingar og rapportar i nye Ålesund:

- [Kartlegging av administrativ organisering og struktur – jan. 2018](#)

