



Sarpsborg
kommune

Plattform for eiendomsforvaltning i Sarpsborg kommune

Sarpsborg, 19. mai 2026, vedtak i Bystyret 18.06.2026



¹Bilde: Sarpsborg Rådhus

¹ Bilde: av dronepilotene Elias Ravn og Victor Ramsjø

Innhold

INNLEDNING	3
BAKGRUNN	3
HENSIKT	7
ROLLER I EIENDOMSFORVALTNINGEN	7
OVERORDNEDE GRUNNLAG OG FØRINGER	8
PLATTFORMENS OPPBYGNING	10
DEFINISJONER	11
MÅL	11
STRATEGIER	11
TILTAK	11
 MÅL: KOMMUNAL EIENDOM SKAL NYTTES TIL Å IVARETA LANGSIKTIGE SAMFUNNSOPPGAVER	 13
 MÅL: KOMMUNENS EIENDOMSMASSE SKAL UTNYTTES TIL EGEN OG SAMFUNNETS NYTTE GJENNOM EFFEKTIV BRUK OG STRATEGISK FORVALTNING	 15
 MÅL: EIENDOMSVIRKSOMHETEN SKAL DRIVES OG FORVALTES HELHETLIG PÅ EN PROFESJONELL OG FAGLIG MÅTE	 17
 MÅL: EIENDOMSFORVALTNINGEN SKAL HA MÅL OM HØY MILJØSTANDARD OG EFFEKTIV RESSURSBRUK	 20
 MÅL: UTVIKLING AV KOMMUNALE EIENDOMMER SKAL FREMME GODE LOKALSAMFUNN, STYRKE FOLKEHELSEN OG LEGGE TIL RETTE FOR FYSISK AKTIVITET FOR ALLE ALDERSGRUPPER.	 22
 MÅL: BEREDSKAP SARBEIDET I EIENDOMSFORVALTNINGEN SKAL SIKRE AT KOMMUNENS BYGG OG EIENDOMMER KAN HÅNTERE UØNSKEDE HENDELSER PÅ EN STRUKTURERT OG EFFEKTIV MÅTE. ARBEIDET SKAL BIDRA TIL Å IVARETA LIV OG HELSE, REDUSERE SKADE PÅ BYGNINGER OG TEKNISKE INSTALLASJONER, SAMT SIKRE KONTINUITET I KRITISKE TJENESTER	 24



Innledning

Bakgrunn

Plattform for eiendomsforvaltning er kommunens eiendomsstrategi. Formålet med denne eiendomsstrategien er:

- Et styringsdokument for kommunens egen eiendomsvirksomhet
- Et rammeverk for kommunen som eiendomsaktør for å ivareta langsiktige samfunnsoppgaver
- Et verktøy for å realisere kommuneplanen

Plattform for eiendomsforvaltning skal bidra til å sikre at Sarpsborg kommune forvalter, drifter, vedlikeholder og utvikler (FDVU) eiendomsmassen sin på en god og bærekraftig måte. Den skal også sørge for å sikre gode bygg og tjenester til brukere og innbyggere i kommunen. Eiendomsplattformen skal kommunisere strategiske satsninger og prioriteringer for kommunens eiendomsforvaltning fremover.

Eiendomsforvaltningen skal videre bidra til å realisere kommunens samfunnsoppdrag gjennom målrettet bruk av eiendomsmassen. Boliger skal sikre trygge og gode boforhold for innbyggere med behov, formålsbygg skal støtte kjerneoppgaver som for eksempel skole, helse og kultur, og grunneiendommer skal forvaltes strategisk for bærekraft utvikling og rekreasjon. Dette gjenspeiles i klare mål, helhetlige strategier og konkrete tiltak som sikrer effektiv ressursbruk, miljøhensyn og langsiktig verdiskaping.

Refererte dokumenter

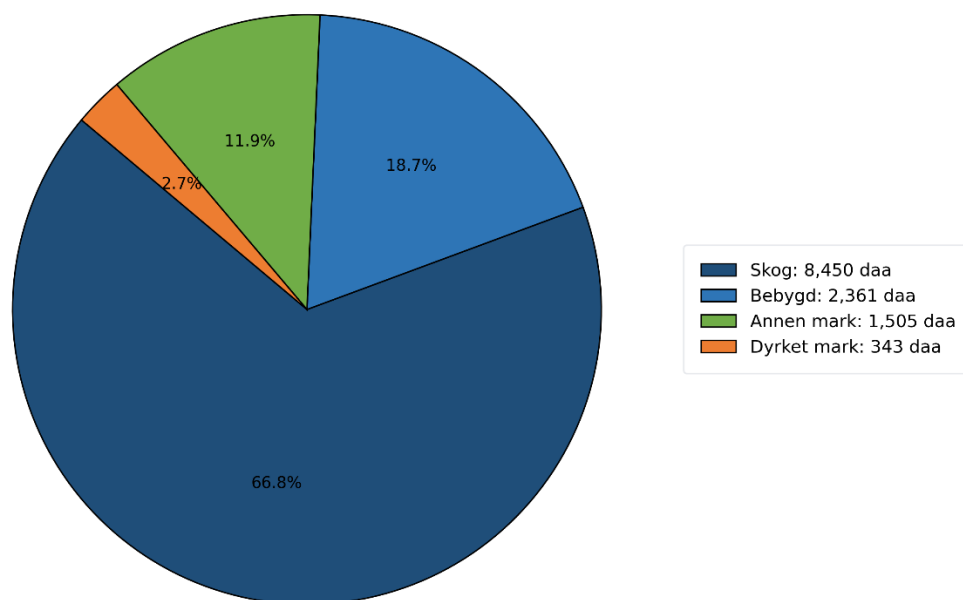
Dokumentnavn
I Planstrategi for Sarpsborg 2021-2024 fremgår det at Plattformen bør revideres i slutten av perioden ut fra føringer fra overordnede planer, politiske vedtak og organisatoriske endringer.
Kommunens ulike planverk og plattformer er vurdert og hensyntatt i Plattform for eiendomsforvaltning.
Erstatter gjeldende plattform for eiendomsforvaltning vedtatt av bystyret i mars 2017.

Kontaktpersoner

Navn	Arbeidssted
Liv Karin Sørli	Direktør Teknisk
Tommy Kruse	Virksomhetsleder Eiendom
John Thorvald Grini	Avdelingsleder Forvaltning Eiendom

Fakta og nøkkeltall²

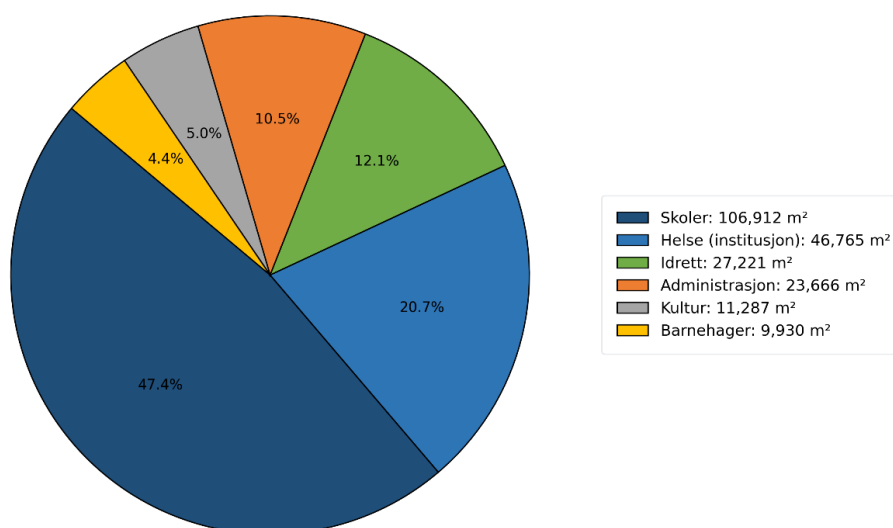
Grunneiendommer (eiet, festet og bortfestet) – areal per hovedkategori
Totalt grunnareal: 12,659 daa



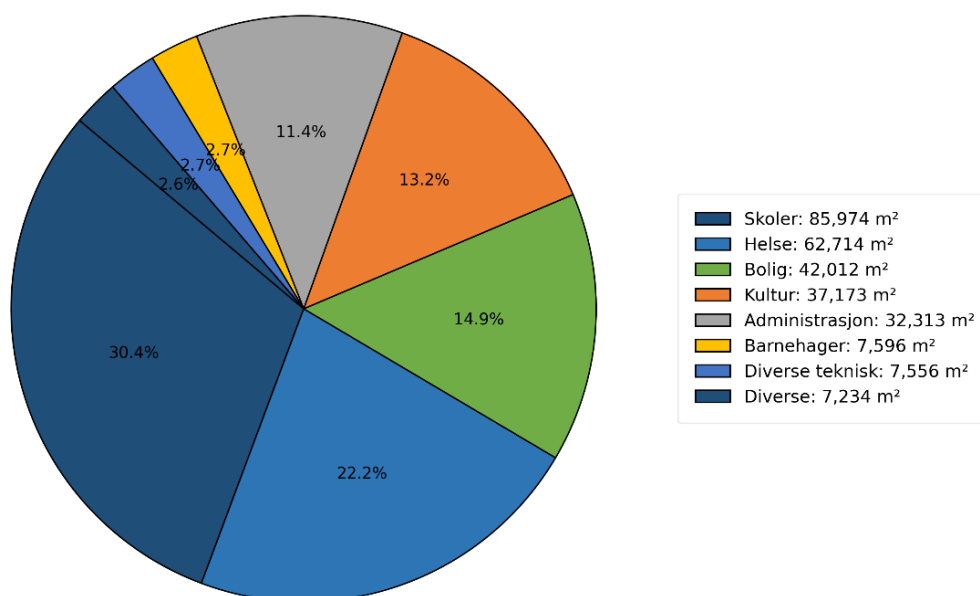
Skog omfatter produktiv og uproduktiv skog, 100-metersskoger mm.

² Tall hentet fra hhv. Plania, Kostra, NIBIOS-makslagskart

Formålsbygg – areal per byggfunksjon (KOSTRA)
 Totalt bruttoareal: 225,781 m² (SSB tabell 11906, 2025)



Bygningsmasse – areal per eiendomskategori
 Totalt bruttoareal: 282,572 m²



Eiendomsporteføljen

Kommunens eiendomsportefølje kan deles i fire, og består av:

Formålsbygg

Sarpsborg kommune forvalter om lag 230 000 m² formålsbygg som er utviklet for å støtte kjerneoppgaver som utdanning, helse, omsorg, kultur, idrett og administrasjon. Byggene er spesialtilpasset de tjenestene de skal understøtte, og stiller særskilte krav til tekniske løsninger, tilgjengelighet og funksjonalitet. Formålsbyggene utgjør en betydelig del av kommunens samfunnskritiske infrastruktur og er sentrale i leveransen av tjenester til innbyggerne.

Boliger

Kommunen eier rundt 640 boliger som inngår i det boligsosiale arbeidet. Boligene benyttes for å sikre et trygt og egnet botilbud for personer med helseutfordringer, funksjonsnedsettelse, rus- eller psykiske problemer, samt andre innbyggere som har behov for hjelp på boligmarkedet. Boligporteføljen suppleres av tilvisningsavtaler og boliger som kommunen leier inn for videreutleie, noe som gir fleksibilitet til å dekke varierte og ofte sammensatte behov. Porteføljen har ulik størrelse og standard, og forvaltningen omfatter både teknisk drift, vedlikehold og tilpasning.

Andre bygg

Kategorien andre bygg omfatter eiendommer som ikke er direkte tilknyttet tjenesteproduksjon (KOSTRA- definisjonen for Formålsbygg) eller boligsosiale formål. Dette inkluderer blant annet drifts- og lagerbygg, garasjer, næringsarealer, tekniske installasjoner og annen tjenesteproduksjon. Byggene har ulike funksjoner i kommunens drift og interne logistikk.

Grunneiendom

Grunneiendom inkluderer blant annet kommunens ubebygde tomter, veiarealer, parker, friområder, landbruksarealer og annen grunn³. Eiendommene utgjør viktige arealressurser både for dagens tjenester og for kommunens langsiktige utvikling. Grunnporteføljen legger til rette for videre samfunnsutvikling, infrastruktur, rekreasjon og strategiske arealdisponeringer, og representerer en sentral del av kommunens framtidige handlingsrom.

³ Opplistingen av type grunn er ikke uttømmende, men angir et eksempelutvalg av grunneiendom som kommunen besitter.



Hensikt

Plattform for eiendomsforvaltning er kommunens eiendomsstrategi.

Hensikten er at plattformen skal være:

- Et rammeverk for kommunen som eiendomsaktør for å ivareta langsiktige samfunnsoppgaver
- Et verktøy for å realisere kommunens planer
- Et styringsdokument for kommunens egen eiendomsvirksomhet

Roller i eiendomsforvaltningen

Eiendomsforvaltningen styres gjennom rolle- og ansvarsdeling mellom politisk og administrativt nivå. Politisk nivå fastsetter mål og rammer, mens administrasjonen gjennomfører vedtak, investeringsprosjekter og løpende forvaltning basert på et helhetlig portefølje- og livsløpsperspektiv.

Kommunens eiendomsforvaltning er organisert rundt fire tydelige roller: eier, byggherre, forvalter og bruker. En tydelig rolleforståelse og god samhandling mellom disse er avgjørende for å sikre effektiv og bærekraftig forvaltning av kommunens eiendommer.

Eierrollen omfatter alt eierskap til kommunens faste eiendommer – både ubebygde tomter, skog, formålsbygg, boliger og næringsbygg.

Rollen deles i to nivåer:

- Strategisk eierrolle, Politisk nivå:

- Fastsetter overordnede mål og strategier for eiendomsforvaltningen
- Vedtar budsjettammer og investeringsbeslutninger
- Beslutter kjøp og salg av eiendom av prinsipiell betydning

- Operativ eierrolle, Administrativt nivå:

- Følger opp lov- og forskriftskrav
- Gjennomfører økonomiske analyser og vurderer eie/leie
- Utarbeider strategier, styringsdokumenter og beslutningsgrunnlag
- Håndterer kjøp og salg av eiendom, eiendomsoppgaver og arealdisponeringer delegert til administrasjonen, tinglysning og nabovarsler. Foreta arealdisponeringer.

Eierrollen skal sikre at eiendomsmassen forvaltes profesjonelt og med langsiktig verdiutvikling for øye.

Byggherrerollen har ansvar for planlegging og gjennomføring av kommunens byggeprosjekter, inkludert nybygg og større ombygginger. Gjennomfører investeringsprosjekter i tråd med vedtatte mål, krav og rammer, og sikrer kvalitet, fremdrift, kostnadsstyring og god overlevering til forvaltning/drift.



Rollen krever:

- God prosjektledelse og styring
- Tett dialog med brukere og forvaltere
- Effektiv anskaffelsesprosess og kontraktsoppfølging

Kommunen skal ha en profesjonell prosjektorganisasjon som sikrer kvalitet, fremdrift og kostnadskontroll i byggeprosjektene.

Forvalterrollen ivaretar den løpende forvaltningen og driften av eiendommene, samt følger opp utviklingen av kommunens eide og leide arealer. Dette inkluderer:

- Forvaltning: Brukerkontakt, arealdisponering, energistyring, forsikringer, FDVU-systemer
- Drift: Teknisk drift, internkontroll, alarmsystemer, utenomhusarealer, renhold
- Vedlikehold: Tilstandskartlegging, planlegging, gjennomføring og oppfølging

Utvikling:

- Styringssystemer: Budsjettering, rapportering, fakturabehandling
- Brukerservice: Bistand til inventar, flytting og tilpasninger

Forvalterrollen skal sikre at byggene er trygge, funksjonelle og kostnadseffektive over tid.

Universell utforming skal legges til grunn for eiendomsforvaltningen i samsvar med gjeldende regelverk og CRPD.

Brukerrollen ligger hos de interne tjenestene, samt øvrige interne og eksterne brukere som benytter byggene – for eksempel skoler, helse- og omsorgstjenester, barnehager og leietakere.

Brukerne har ansvar for:

- Forsvarlig bruk og daglig tilsyn og orden
- Sikre sine egne eiendeler i/på eiendommene
- Varsle om hendelser, skader og forhold som må ivaretas av kommunen

Når både eier og bruker er del av samme organisasjon, er det viktig med tydelig ansvarsdeling for å unngå uklarheter og sikre effektiv samhandling. Plattform for eiendomsforvaltning skal derfor tydeliggjøre og forankre i organisasjonen at det er virksomhet eiendom i rollen som eier som bestemmer arealbruken.

Overordnede grunnlag og føringer

Plattform for eiendomsforvaltning hensyntar forandringer i samfunnet, internasjonalt / nasjonalt / regionalt / lokalt rammeverk og kommunens egne behov. I arbeidet med den nye Plattform for eiendomsforvaltning er kommunens ulike overordnede planer gjennomgått for å identifisere forhold som kan være av betydning for kommunens eiendomsvirksomhet. Flere av tiltakene under prosjektet Bærekraft 2030 berører kommunen som grunn – og bygningseier både direkte og indirekte.



Bærekraft 2030 viste utfordringsbildet og endrede rammebetingelser for de neste årene. Arbeidet med tiltakene og konsekvensene i Bærekraft 2030 viser og konkretiserer viktige fokusområder i kommunal eiendomsforvaltning.

Den nye Plattform for eiendomsforvaltning skal støtte opp og bidra til samfunnsplanens tre innsatsområder; det gode hjemstedet, jobbene for framtiden og opplevelser for livet.

Plattform skal videre bidra til en bærekraftig utvikling. Strategiene og tiltakene skal kobles til tre dimensjonene miljømessig bærekraft (miljø og klima), sosial bærekraft (sosiale forhold) og økonomisk bærekraft.

Kommunenes motiver med eiendomsvirksomheten er ikke primært forretningsmessig med krav om finansiell avkastning, men det er likevel områder hvor kommunen er lovmessig bundet til å opptre markedsmessige.

Plattformen skal søke å ivareta lokal beredskap, natur og miljø. Eiendomsforvaltningen skal videre bidra til samfunnets beredskap og sikre robuste løsninger som tåler kriser og uforutsette hendelser i dag, men også i fremtiden. Forvaltningen må ta hensyn til natur og miljø gjennom bærekraftige valg, energieffektivisering og klimatilpasning. Dette innebærer å redusere miljøbelastning, ivareta naturmangfold og sørge for at bygg og eiendommer er tilpasset ekstremvær og endrede klimaforhold. Beredskap og miljøhensyn skal integreres i mål, strategier og tiltak for alle eiendoms kategorier.

Prinsipper for prioritering

Kommunens eiendomsressurser skal prioriteres slik at liv og helse, lovpålagte krav og samfunnskritiske tjenester ivaretas. Ved konkurrerende tiltak skal prioriteringene være dokumenterte og basert på risiko, konsekvens og livsløpsøkonomi, med grunnlag i oppdatert tilstandsinformasjon og synliggjort i planer og budsjett.

Risiko og etterlevelse (internkontroll og regelverk)

Kommunens bygg og eiendommer skal forvaltes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres, og slik at krav til helse, miljø og sikkerhet samt gjeldende lover og forskrifter etterleves. Dette skal ivaretas gjennom systematisk internkontroll, planmessige kontroller og tydelig risikobasert avviksoppfølging. Krav til universell utforming skal ivaretas, og risiko- og etterlevelsesarbeidet skal inngå i planlegging, prioritering og rapportering av drift, vedlikehold og investeringer.

Styring og oppfølging

Plattform for eiendomsforvaltning skal operasjonaliseres gjennom planer, rutiner og rapportering som sikrer at mål, strategier og tiltak blir fulgt opp i praksis.



Plattformen følger kommunens styringsdokumenter som ikke er vurdert å være kommunedelplaner, men som gir grunnlag for styringen innen tema eiendomsforvaltning. Plattform for eiendomsforvaltning med fakta, føringer og intensjoner.⁴

Plattformens mål, strategier og tiltak legges til grunn for videre eiendomsforvaltning. Oppfølging av plattformen innarbeides i kommunens ordinære plan- og styrings-system, herunder handlingsplan med økonomiplan og budsjett

Rapportering

Eiendomsforvaltningen skal rapportere jevnlig til administrativ og politisk ledelse om tilstand, avvik og måloppnåelse, herunder vedlikeholdsstatus, HMS- og risikoforhold, energi- og miljøindikatorer, arealutnyttelse samt fremdrift og effekt av tiltak og investeringer.

Revisjon og forbedring

Plattformen skal være et levende styringsdokument. Det skal gjennomføres periodisk evaluering og revisjon i tråd med kommunens planstrategi.

Eiendomsforvaltningens livsfaser

Eiendomsforvaltning omfatter alle faser i livssyklusen for et bygg/eiendom, fra

- erverv gjennom kjøp, ekspropriasjon og bygging,
- forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU),
- avhending ved salg, bortfeste, gave eller overførsel av eiendom på spesielle vilkår, riving, gjenbruk, deponering og transformasjon til nye formål.

Plattformens oppbygning

Plattformen fastsetter de overordnede målene Sarpsborg kommune har i sin eiendomsforvaltning. I tillegg er det gitt en kort beskrivelse av hva som menes med de overordnede målene, en angivelse av strategier for å nå målene samt tiltak og/eller konkrete oppgaver som skal iverksettes.

⁴ Se: Kommunens planstrategi 2024 - 2028 Sarpsborg kommune - Planer og rapporter - <https://www.sarpsborg.com/globalassets/dokumenter/politikk-og-planer/planstrategi-sarpsborg-kommune-2024-2028-bystyrets-vedtak-10102024.pdf>



Definisjoner

Mål er en beskrivelse av en ønsket fremtidig tilstand

Strategier er kommunens langsiktige valg og handlinger i en forvaltning i endring

Tiltak er konkrete handlinger eller oppgaver som beskriver hva man skal gjøre for å oppnå målene.

Plattformens avgrensning

Plattformen gjelder for fast eiendom i form av bygninger med tilhørende grunnarealer som kommunen eier eller disponerer.

Andre kategorier av fast eiendom, så som infrastrukturbygg, veier, vannledninger, avløpsledninger og anlegg, elektrisitetsforsyning og tele, og parker omfattes ikke. Eiendom avgrenses også i denne sammenhengen i forhold til løsøre, utstyr og inventar som ikke inngår som en fast del av bygningen.

Kommunen har mange planer, plattformer og strategier som relateres til kommunal grunneiendom, men som er mer fagspesifikke (f.eks. det foreligger egen plattform for skjøtsel av uteområder). Disse gjelder fullt ut for sitt område, men det skal i utgangspunktet ikke være motstrid mellom disse og plattform for eiendomsforvaltning.

Kommunen skal ikke drive utvikling av eiendom i konkurranse med private aktører. Kommunal eiendomsutvikling skal begrenses til tilfeller der dette er nødvendig for å løse kommunens samfunnsoppdrag eller ivareta allmenne hensyn, og skal skje innenfor rammene av gjeldende regelverk om markedsmessighet og offentlig støtte.





Bilde 1



Bilde 2



Bilde 3



Bilde 4



Bilde 5



Bilde 6

5

⁵ Bilder av utvalgte bygg i Sarpsborg kommune:
 1: Grålum barneskole, av Elias Ravn og Victor Ramsjø
 3: Sarpsborg stadion, av Elias Ravn og Victor Ramsjø
 5: Ullerøy leirskole, bildearkiv Sarpsborg kommune

- 2: Tune Administrasjonsbygg, av Elias Ravn og Victor Ramsjø
 - 4: Tingvoll synehjem, av Maren Lunde
 - 6: Sandbakken barnehage, bildearkiv Sarpsborg kommune

MÅL - STRATEGIER - TILTAK

MÅL: Kommunal eiendom skal nyttes til å ivareta langsiktige samfunnsoppgaver

Strategier	Tiltak
Eiendommene skal benyttes til kommunale primæroppgaver, langsiktige utviklingsoppgaver og som bidrag for å løse aktuelle samfunnsutfordringer	- Kommunen skal eie, eller leie funksjonelle arealer for kommunal tjenesteyting⁶ - Arealene skal tilstrebe å være flerfunksjonelle og kostnadseffektive - Avklare, sikre, og erverve eiendom til sosial infrastruktur (skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, kulturarenaer, møteplasser mm) - Avklare, sikre, og erverve arealer og rettigheter for nødvendig og fremtidig kritisk infrastruktur⁷ - Eie kritisk og strategisk eiendom. - Kommunen skal etablere OPS der det er hensiktsmessig.
Bruke kommunal eiendom aktivt for å bidra til det fremtidige boligbehovet ⁸	- Ved salg av eiendom til boligformål skal salg av eiendom til boligformål skal det legges vekt på god utnyttelse som bidrar til å realisere utbyggingsmål i gjeldende arealplaner». - Aktivt legge til rette for selvbyggertomter for privatpersoner - Benytte lov – og avtalefestede forkjøpsretter der det er hensiktsmessig.

⁶ Viser bla. til: Plattform for universell utforming og Kommuneplanens samfunnsdel

⁷ Anlegg og systemer som er nødvendige for å opprettholde samfunnets grunnleggende behov og funksjoner for eksempel vei og samferdsel, elektrisitet, vann– og avløp, overvannshåndtering, renovasjon, brann og beredskap

⁸ Det vises til: Boligpolitisk plattform

Kommunal eiendom skal tilrettelegge for næringsutvikling¹⁰

- Benytte kommunal eiendom aktivt i planprosesser for å oppnå samfunnsmessige gode reguleringsplaner.
- Kommunens tomteområder utvikles i takt med markedets behov og etterspørsel.
- Bruk av klausulering ved salg av kommunale eiendommer for å oppfylle boligsosiale formål.⁹
- Ved kjøp og salg av eiendom skal det legges vekt på plassering, brukerbehov og funksjonalitet
- Inngå grunneiersamarbeid med boligutviklere der det er hensiktsmessig for å oppnå en variert boligsammensetning og boligsosiale hensyn.

- Eiendomsforvaltningen skal være aktive bidragsytere ved rullering og revidering av arealdelplaner
- Medvirke til at reguleringsplaner blir realisert gjennom salg av kommunal eiendom og bistand ved veiovertakelser.
- Utvikle og optimalisere arealbruk på kommunens næringsarealer, og foreta strategisk oppkjøp av tilliggende arealer for å styrke utnyttelsen av eksisterende næringsarealer
- Inngå grunneiersamarbeid for å utvikle næringsarealer der dette er hensiktsmessig

⁹ for eksempel krav at andel av fremtidige boligbygg skal ha utleie til særlige boligsosiale formål, være omfattet av boligkjøpsmodeller «leie til eie», «deleie», nye boformer «Co-living», «Co-owning»)

¹⁰ Det vises bla. til: Sentrumsplan og Handlingsplan for næringsutvikling.

Aktiv medvirkning ved gjennomføring av område- og byutviklingsplaner

- Eiendomsforvaltningen skal bidra til byutvikling gjennom deltakelse i sektorovergripende planprosesser
- Prioritere rask saksbehandling på søknader om bruk av kommunal eiendom for samfunnskritisk infrastruktur¹¹

Formålsbygg skal forvaltes som samfunnskritisk infrastruktur med høy prioritet i kommunens eiendomsstrategi¹²

- Prioritere vedlikehold og oppgradering av bygg for kjerneoppgaver som skole, barnehager, helse og omsorg.
- Vedlikehold av eiendom som skal selges nedprioriteres.

MÅL: Kommunens eiendomsmasse skal utnyttes til egen og samfunnets nytte gjennom effektiv bruk og strategisk forvaltning

Strategier

Tilstrebe arealeffektivitet i utforming og bruk av bygg, anlegg og eiendommer

Tiltak

- Arealbehov på kort og lang sikt skal håndteres eiendomsfaglig og helhetlig når virksomhetene melder skriftlig arealbehov i tråd med etablerte prosedyrer.
- Formålsbygg skal hovedsakelig eies for å ivareta fleksibilitet, for bygningsmessige endringer og når det økonomisk lønnsomt.
- Sambruk av lokaler og samlokalisering skal alltid vurderes.
- Være positiv til bruk av kommunal grunn i fortetting- og transformasjonsområder

¹¹ Dette gjelder vann/avløp, energi/kraftforsyning, telekommunikasjon mm

¹² Det vises bla. til: Kommuneplan skolekapasitet og Kommuneplan for barnehage.

Eiendomsforvaltningen skal baseres på et livsløpsperspektiv som ivaretar byggets totale kostnader og samfunnsverdi over tid.

- Eiendomsforvaltningen skal selge eiendom som kommunen ikke har behov for eller hvor eierskapet ikke anses nødvendig for videre samfunnsutvikling
- Nye kontorlokaler skal utformes i henhold til vedtatte prinsipper for fremtidens kontorarbeidsplasser og i tråd med nasjonale retningslinjer for kontorlokaler
- Det legges til rette for meråpne bygg slik at de kan benyttes til andre formål, i tillegg til primær bruken

- Det skal inkluderes livssyklus-kostnader i beslutningsgrunnlag for nybygg og rehabilitering.
- Utvikle rutiner for vurdering av gjenbruk, transformasjon og avhending i tråd med livsløpsstrategi.
- Bygg på strategisk viktig eiendom som ikke blir benyttet, bør leies ut eller vurderes revet for å holde FDV-kostnader på et minimum



MÅL: Eiendomsvirksomheten skal drives og forvaltes helhetlig på en profesjonell og faglig måte

Strategier	Tiltak
Eiendomsmassen skal styres som én samlet portefølje	- For eiendommene skal det systematisk vurderes utnyttelse, kostnader, tilstand, behov, risiko og utviklingsmuligheter. Beslutninger om drift, vedlikehold, utvikling eller salg skal støtte kommunens overordnede mål. - Det skal arbeides i samsvar med oppgavefordelingen som følger av Samhandlingsmatrisen kommunale bygg - Kommunen skal identifisere og utvikle kommunens eiendommer for samfunnsnyttig transformasjon. - Det skal videreutvikles bruk av verktøy og prosedyrer for å ha et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
Vedlikehold av kommunal eiendomsmasse skal være planmessig og verdibevarende	- Vedlikehold skal følge prioriteringene: <i>liv / helse, kritisk vedlikehold, brukerrelaterte tilpasninger, forebyggende vedlikehold og planlagt utskifting, oppgradering, og langsiktige strategiske tiltak.</i>¹³ - Utarbeide langsiktige vedlikeholdsplaner¹⁴ for bygningsmassen, og ha løpende ajourføring av tilstandskartlegging for samtlige kommunale bygg

¹³ NOU 2004:22 - "Velholdte bygninger gir mer til alle" lister opp kriterier for god eiendomsforvaltning.

¹⁴ Bærekraftige vedlikeholdsplaner dvs. planer som ivaretar miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft.

Miljømessig bærekraft: f.eks. bevare eksisterende bygg, redusere energibruk og bruke miljømessige materialer
Økonomisk bærekraft: f.eks. langsiktige vedlikeholdsplaner som gir færre akutte reparasjoner, evt. støtteordninger for borettslag og sameier

Sosial bærekraft: f.eks. gode bomiljøer og delingsløsninger i form av velfungerende fellesarealer m.m.

Kommunal eiendom skal være funksjonelle for brukerne, trygge og i samsvar med gjeldende regelverk

- Utarbeide prosedyrer og rutiner for lagring av all nødvendig informasjon om eiendommene herunder FDV-dokumentasjon, brannkonsept og el-rapporter. Dokumentasjon skal lagres i Plania.
- Det skal være kontinuerlig og systematisk oppfølging av avviksmeldinger og pålegg
- Det skal gjennomføres systematisk internkontroll av eiendommene
- Det skal arbeides systematisk med CRPD / universell utforming¹⁵
- Det skal gjennomføres brukermøter og brukerundersøkelser

All eiendom skal ha en kommunal nytteverdi, alternativt en plan for utvikling eller avvikling

- Kommunen skal selge eiendommer som ikke lenger brukes til sitt formål
- Ledig/ubrukt areal i bygg skal redusere behov for innleie, generere leieinntekter eller avhendes.
- Opparbeidelse av «tomtebank eller tomtereserver» skal kun skje etter politiske vedtak og etter helhetlige og strategiske vurderinger.
- Det skal bestrebes en aktiv forvaltning av grunneiendom hvor planskapte verdier utvikles og realiseres.
- Kommunens langsiktige eiendomsbehov skal primært løses ved å eie eiendom. Vurdering og valg av eierskap, samarbeidsformer og gjennomføringsmodeller som f.eks. OPS (offentlig-privat samarbeid) gjøres gjennom helhetlige strategiske vurderinger og lønnsomhetsbetraktninger

¹⁵ Det vises bla. til: Plattform for universell utforming.

Grunn – og rettighetserverv skal skje på et faglig grunnlag

- Det skal settes markedsmessige vilkår for salg og utleie av eiendom der annet ikke er politisk vedtatt, og dette ikke er i strid med regelverk om offentlig støtte.

- Kommunen skal gjennomføre grunn- og rettighetserverv i henhold til gjeldende lov og regelverk¹⁶
- Det skal tilstrebes å inngå minnelige avtaler i alle ledd av rettighets- og grunnerverv. I de tilfeller dette ikke lykkes, vil kommunen forsøke å inngå frivilling avtale om tiltrede og avtaleskjønn. Målet er å oppnå frivillige avtalte løsninger, men dersom dette ikke er mulig kan kommunen vurdere verktøy som følger av lovverket herunder ekspropriasjon. Under hele ervervsprosessen skal det søkes å oppnå minnelig løsninger.
- Vi skal sikre likebehandling ved erverv.¹⁷

Ivareta kommunalt eide kulturhistoriske bygg og anlegg

- Ha oppdatert oversikt over kommunale bygg og anlegg med kulturhistorisk og arkitektonisk verdi (Plania)
- Utarbeide en vedlikeholdsplan for prioriterte og særskilte kulturminner
- Tilrettelegge for bevaring gjennom aktiv bruk av kommunalt eide kulturhistoriske bygg og anlegg
- Samarbeide med organisasjoner på kulturminnefeltet om bruk av bygg, anlegg og områder tilknyttet dette

¹⁶ Eksempler gjeldende regelverk: Grunnloven § 105, Oveigningsloven, Vederlagsloven, Skjønnsprosessloven, Plan- og bygningsloven kap. 16, Vegloven § 50, Vassdragsreguleringsloven, Energiloven mm.

¹⁷ Med dette menes at det skal gis erstatning for det økonomiske tap som grunneieren lider i henhold til gjeldende regelverk. Det skal tilstrebes at like tilfeller gis lik erstatning (jf. likhetsprinsippet), og vi skal vi søke å unngå at kommunen yter vederlag ut over det lovbestemte økonomiske tapet

MÅL: Eiendomsforvaltningen skal ha mål om høy miljøstandard og effektiv ressursbruk

Strategier	Tiltak
Redusere energiforbruket i bygningsmassen med 30% innen 2030 (sammenlignet med 2019/2020)	• Systematisk kartlegging, overvåking og oppfølging av energitilstanden i bygningsmassen. Utvikle og gjennomføre tiltaksplaner for energieffektivisering¹⁸ • Vurdere bruk av fornybare energikilder, eks. solenergi
Benytte smart teknologi for å optimalisere drift, energibruk og inneklima i kommunens bygg	• Videreutvikle og utnytte eksisterende SD-anlegg for effektiv styring av tekniske anlegg i bygningsmassen • Iverksette og utvide bruken av sensorikk¹⁹, og bruke innsamlet data til å identifisere ytterligere tiltak • Planmessig miljøvennlig renhold sikre godt inneklima i kommunens bygg blant annet ved bruk av robotteknologi og energieffektive maskiner.
Kommunen skal ha fokus på energibesparende tiltak ved nye byggprosjekter samt ved vedlikehold, skadeutbedring og oppgradering/rehabilitering av kommunens bygningsmasse	• Ved investeringsbeslutninger skal alltid «<i>Investeringsprosedyren</i>» følges og gjenbruksvurderinger inngå.²⁰

18 Dette kan være oppgradering av tekniske anlegg, klimaskall etc.

19 Sensorikk inkluderer trådløse inneklimasensorer, for å overvåke og forbedre inneklima (temperatur, luftkvalitet, CO₂) og radonnivåer.

20 Se: Handlingsdel til Kommunedelplan klima og energi 2021-2030 Tiltaksliste og klimabudsjett 2021-2024

Bidra til en bærekraftig arealbruk og arealutvikling

- Alle nye bygg (kommunens egne bygg) skal bygges slik at de har minimum 20 % lavere energiforbruk enn TEK17²¹
- Bygghåndboka skal benyttes og videreutvikles
- Det skal søkes klimastøtteordninger der dette er aktuelt
- Nybygg skal planlegges med klima- og energibesparende materialer²²

- Det skal tilstrebes plassering for nye arbeidsintensive kommunale virksomheter eller tjenester ved kollektivknutepunkt, ABC-prinsippet²³.
- Eiendomsforvaltningen skal være aktiv deltaker i kommunenes samferdselssatsinger jf. Samhandlings-matrisen for «Samferdsel – Utbygging – Eiendom»
- Kommunen skal tilstrebe bærekraftig arealbruk i de reguleringsplaner hvor kommunen er forslagsstiller

Kommunen skal forvalte kommunale eiendommer på en måte som ivaretar og tilrettelegger for naturmangfold

- I skog- og naturområder, som er viktige for friluftsliv og helsefremmende aktivitet²⁴, skal hensynet til dette ivaretas ved forvaltningen

21 Se; Handlingsdel til Kommunedelplan klima og energi 2021-2030 Tiltaksliste og klimabudsjett 2021-2024

22 Se: Handlingsdel til Kommunedelplan klima og energi 2021-2030 Tiltaksliste og klimabudsjett 2021-2024

23 ABC-prinsippet er et lokaliseringsprinsipp som brukes for å plassere ulike typer virksomhet på steder som gir minst mulig transportbehov og mest mulig bruk av miljøvennlige transportformer

24 Det vises bla. Til: Kommuneplan for fysisk aktivitet.

- Det skal påses at naturmangfoldshensyn ivaretas ved forvaltning av kommunens faste eiendommer²⁵
- Det skal utarbeides en strategiplan for skogbruket for kommunale skoger som skal hensynta naturmangfoldet
- Kommunen skal ivareta kommunal skog, og dersom det i fremtiden avklares aktuell skog for frivillig vern av kommunale skogarealer vil frivillig vern vurderes²⁶
- Ressursutnyttelse av kommunens skoger skal utføres på en bærekraftig måte²⁷

MÅL: Utvikling av kommunale eiendommer skal fremme gode lokalsamfunn, styrke folkehelsen og legge til rette for fysisk aktivitet for alle aldersgrupper.²⁸

Strategier

Vektlegge trivsel, trygghet og tilhørighet ved utforming av kommunale bygg og anlegg

Tiltak

- Helseperspektivet tas inn i all planlegging. Det bør velges løsninger som fremmer folkehelse
- Ivareta universell utforming på bygg, anlegg og uteområder i samsvar med lovpålagt nivå

²⁵ Det vises bla. Til: Kommuneplan for naturmangfold.

²⁶ Se vedtak om frivillig vern av kommunal skog i møte for Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 19.11.2025 og i Formannskapet 27.11.2025

²⁷ Se vedtak om frivillig vern av kommunal skog i møte for Hovedutvalg for plan, miljø og teknikk 19.11.2025 og i Formannskapet 27.11.2025

²⁸ Det vises bla. Til: Kommunedelplan for fysisk aktivitet og Kommuneplan for folkehelse.

Bidra til tilrettelegging og bruk av kommunale bygg og anlegg for å fremme fysisk aktivitet, idrett og fritidsaktiviteter for befolkningen

- Kommunen vil kontinuerlig utvide tilbudet til meråpne bygg etter hvert som byggene er klare for det (adgangskontroll, automatisk styring osv.)
- Bevare kommunale arealer for å sikre grønne korridorer/passasjer i nærmiljøene
- Statlig sikrede friluftsområder i kommunen skal forvaltes og tilrettelegges i samsvar med skjøtsels- og forvaltningsplan
- Kommunen skal prioritere utvalgte trygge lekeplasser av god kvalitet som bidrar til aktivitet for barn og unge²⁹

Bidra i områdeutvikling for å redusere levekårsforskjeller

- Delta i prosjekter og sektorovergrepene samarbeidsarenaer
- Bidragsyter til forvaltning av kommunalt eide boliger

²⁹ Kommunen drifter frittstående lekeplasser i tillegg til utstyr ved skoler, barnehager og nærmiljøanlegg. To av Sarpsborgs største lekeplasser i Kulåsparken og Landeparkener er allerede rustet opp. Kommunen skal utarbeide strategi for videre utvikling av lekeplasser.

MÅL: Beredskapsarbeidet i eiendomsforvaltningen skal sikre at kommunens bygg og eiendommer kan håndtere uønskede hendelser på en strukturert og effektiv måte. Arbeidet skal bidra til å ivareta liv og helse, redusere skade på bygninger og tekniske installasjoner, samt sikre kontinuitet i kritiske tjenester³⁰

Strategier

For å oppnå målet skal eiendomsforvaltningen arbeide systematisk med beredskap gjennom følgende strategiske prinsipper i beredskapsplan

Tiltak

- Eiendomsforvaltningen skal samarbeide med beredskaps- og kriseinstanser
- Vi skal påse at vi er oppdatert og informert om overordnede beredskapsplaner

³⁰ Det vises til: Beredskapsplan.