

Mellom himmel og hav!

...og alle mulighetene i mellom

Eiendomsstrategi for Ørland kommune 2027 – 2038

Hvordan skal vi tilpasse
kommunens bygningsmasse
til framtidige behov og
økonomiske rammer?



ØRLAND



Innbyggermøte


ØRLAND
KOMMUNE

Eiendomsstrategi



Kommunestyret har bedt om en utredning for å redusere kommunens bygningsmasse.

På innbyggermøtet orienterer kommundirektøren om bakgrunnen for arbeidet, prosessen så langt og hvordan kommunens framtidige bygningsmasse kan innrettes.

Det vil bli anledning til å stille spørsmål og komme med innspill.

Tirsdag 29. september
kl. 19.00–20.30
Ørland Kultursenter: kinosalen



Agenda

- Hvorfor reviderer vi eiendomsstrategien?
- Status for kommunens bygningsmasse
- Arbeidet med eiendomsstrategien
- Oversikt over bygg, tomter og arealer
- Prinsipper for videre arbeid
- Innspill og dialog

**Hvorfor trenger vi en
revidert eiendomsstrategi?**

Hvorfor gjør vi dette?



omfattende og kostnadskrevenende bygningsmasse



vedlikeholdsetterslep



begrenset økonomisk handlingsrom



endrede tjenestebehov



behov for bedre utnyttelse, sambruk og gjenbruk

Eiendomsstrategi 2021



Hovedbilde:

- Kommunen har svært stor bygningsmasse, omtrent dobbelt så mye per innbygger som snittet.
- Dette gir høye samlede kostnader, men samtidig for lave bevilgninger per m², som har ført til et betydelig vedlikeholdsetterslep.

Viktige utfordringer:

- Vedlikeholdsetterslep på ca. 720 mill. kr (2021) og økende forfall.
- For lave bevilgninger til drift og vedlikehold (ca. 60 % av anbefalt nivå).
- Høyt klimaavtrykk knyttet til stor bygningsmasse.
- Presset driftsorganisasjon med høy arbeidsbelastning (for mye m² per person)

Eiendomsstrategi 2021

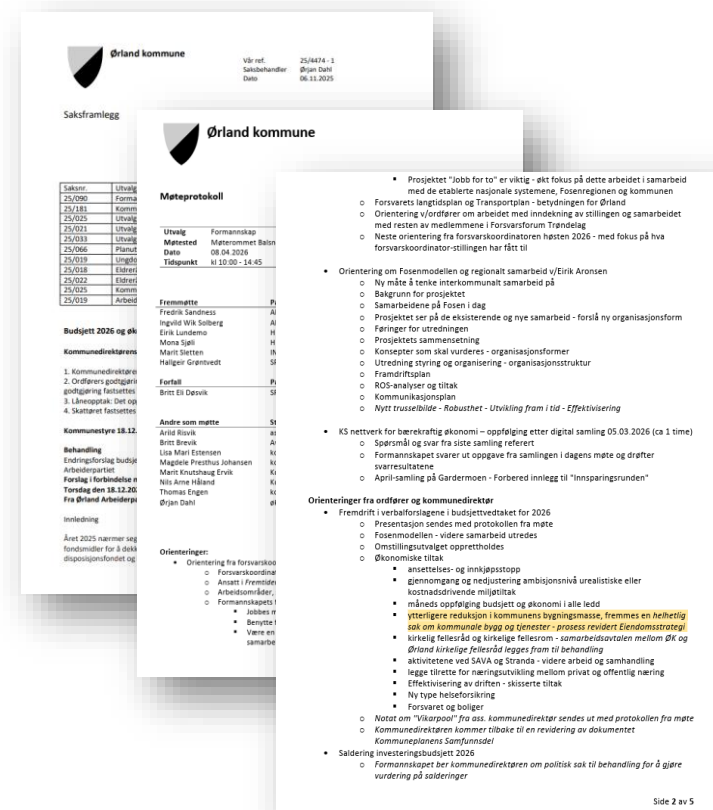


Kort oppsummert:

Ørland kommune må gå fra å «eie for mye og vedlikeholde for lite» til å eie mindre, riktigere og bedre vedlikeholdte bygg.

Oppdraget fra kommunestyret

Kommunestyret har bedt om en helhetlig vurdering av kommunale bygg og tjenester, inkludert reduksjon av bygningsmassen, overgang fra to til ett rådhus, sambruk og mulig gjenbruk av bygg.

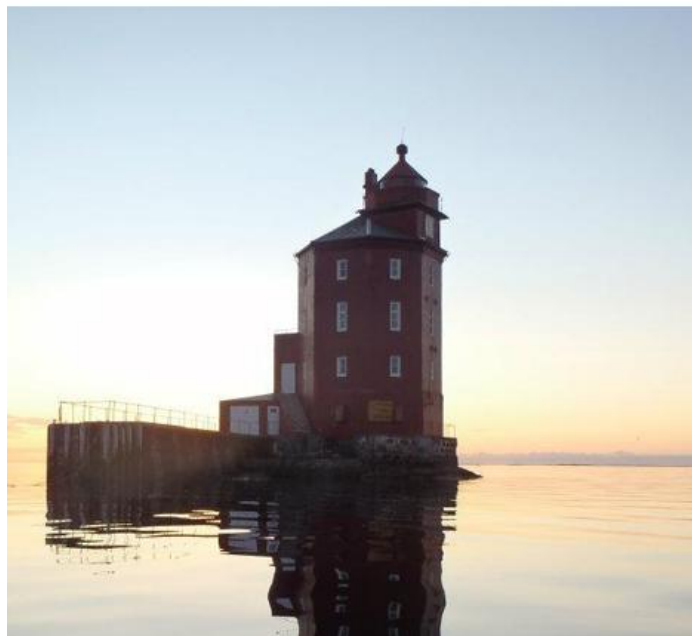


Kommuneplanens samfunnsdel 2022 – 2034

Kommuneplanens samfunnsdel 2022 - 2034



Vedtatt 26.01.2023



Vedtatt i kommunestyret 26.01.2023

Ørland 2034 er klimanøytral

Ørland snakker sammen!

Tilhørighet og
fellesskap

Ørland skaper livsglede!

Gode oppvekstvilkår,
livskvalitet og
folkehelse

Ørland utvikler mangfold!

Steds- og nærings-
utvikling med
utgangspunkt i
stedets særpreg

Bærekraftig og tillitsskapende kommuneorganisasjon

Arbeidet med eiendomsstrategien

Hva har arbeidet omfattet?

Vis fem arbeidsspor:

Evaluerings av strategien 2021 - 2026



Bygningsmasse og framtidige tjenestebehov



Administrativ struktur og rådhus



Sambruk og gjenbruk

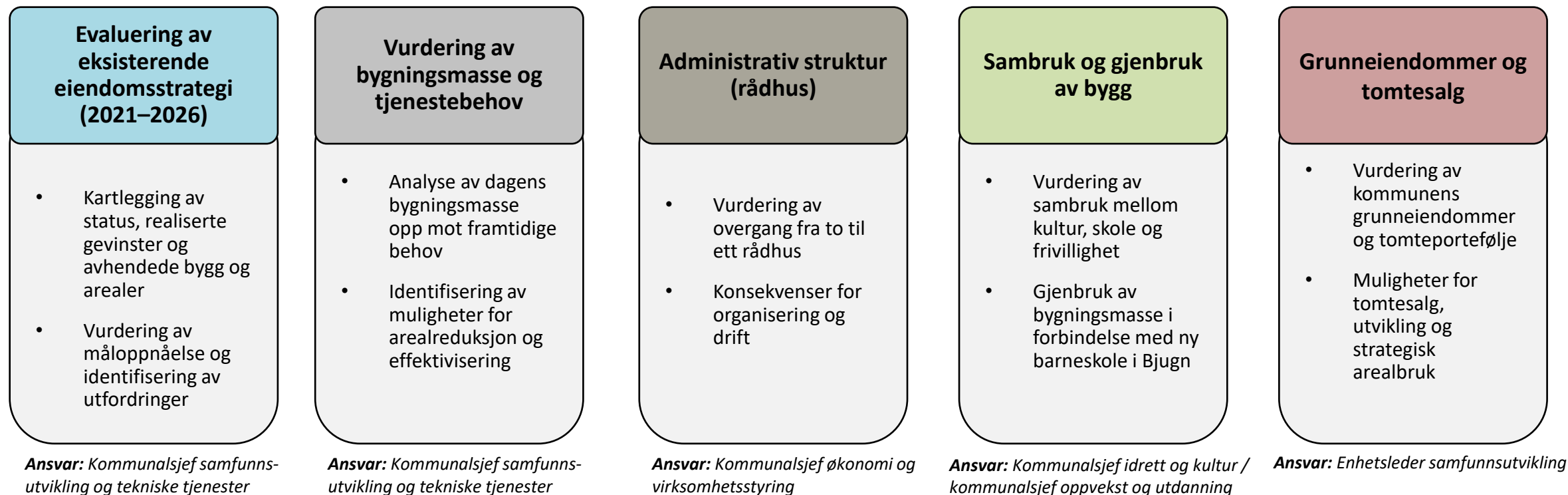


Grunneiendommer og tomtsalg



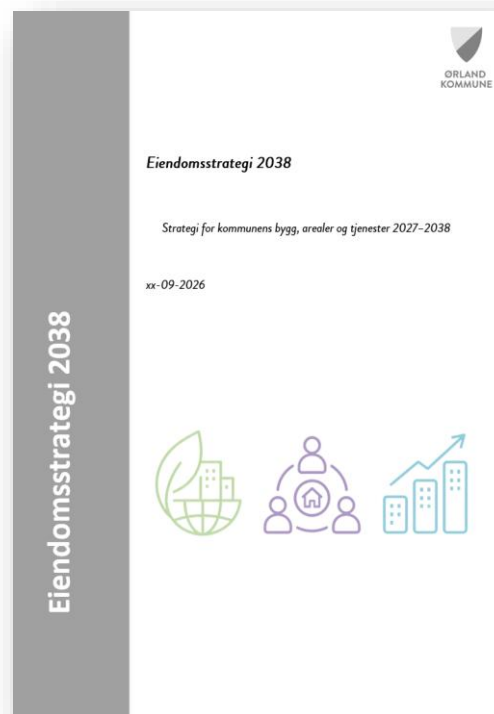
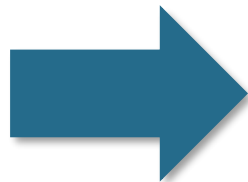
Organisering og delprosjekter

Arbeidet organiseres som et prosjekt med følgende hovedområder og ansvar:



Kommunedirektøren har det overordnede og koordinerende ansvaret for helheten i arbeidet.

Eiendomsstrategi 2038

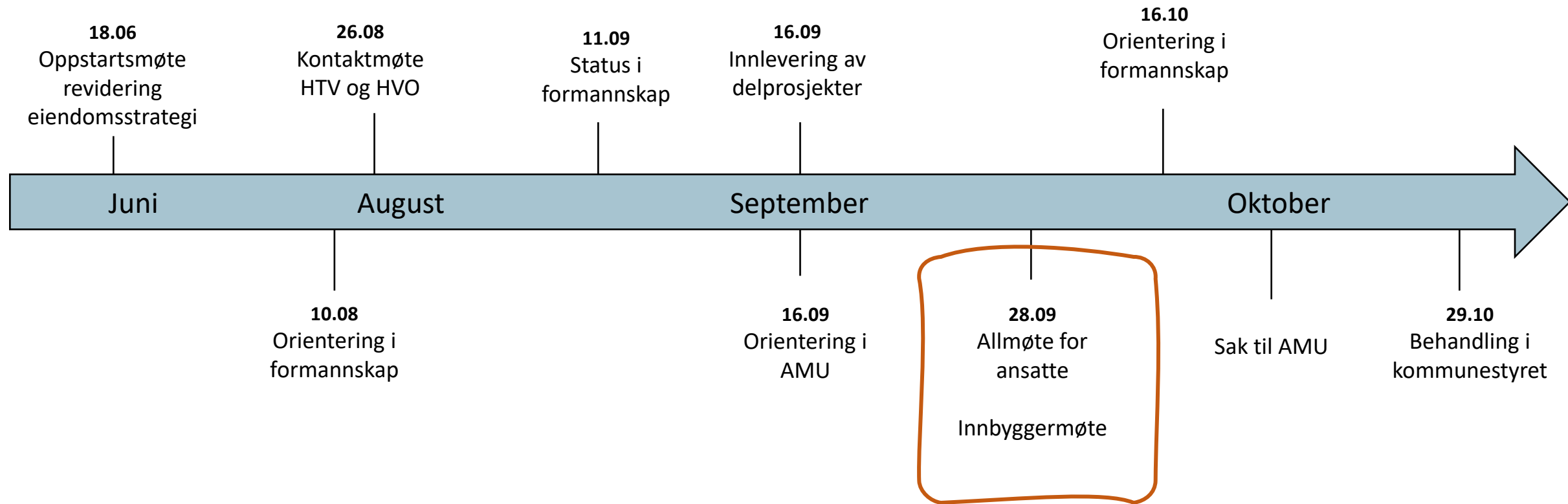


Organisering av arbeidet

- Hvert delprosjekt har hatt en ansvarlig leder
- Det er opprettet en arbeidsgruppe for hvert delprosjekt
- Arbeidsgruppene har kartlagt status, vurdert behov og utarbeidet foreløpige anbefalinger
- Enkelte delprosjekter har gjennomført informasjons- og dialogmøter med ansatte
- Arbeidet er koordinert på tvers for å sikre en helhetlig eiendomsstrategi



Framdriftsplan



Dagens utfordringsbilde

Utfordringsbildet

ca. 1 mrd. kr

beregnet vedlikeholdsetterslep

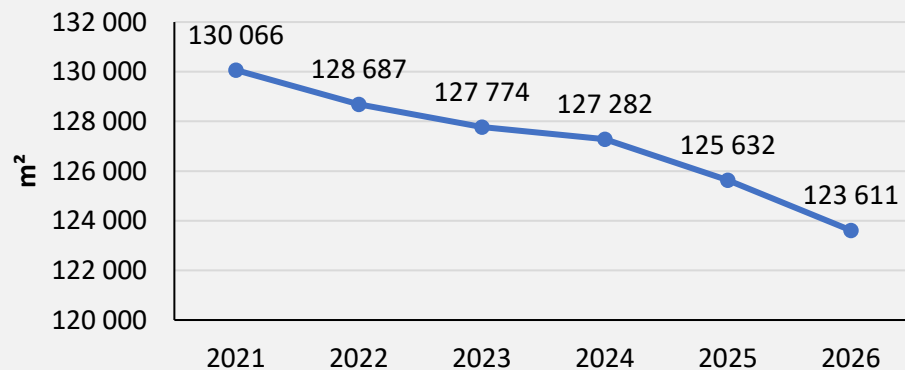
123 611 m²

kommunalt bygningsareal i 2026

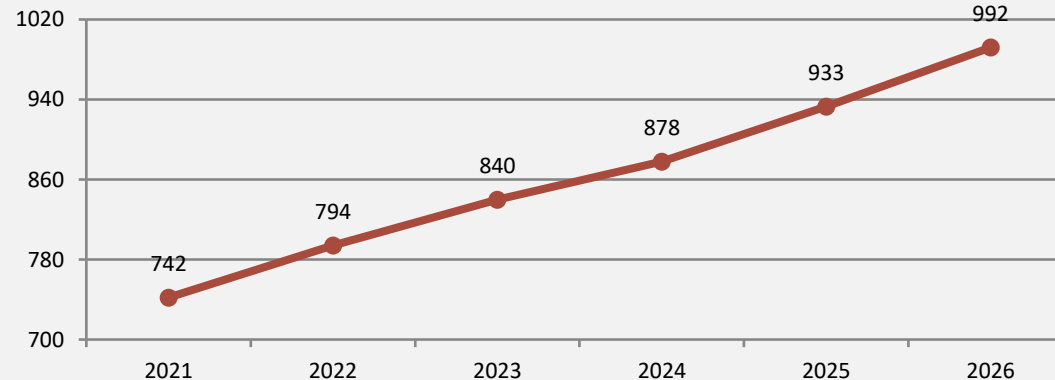
27 %

økning i etterslepet siden 2021

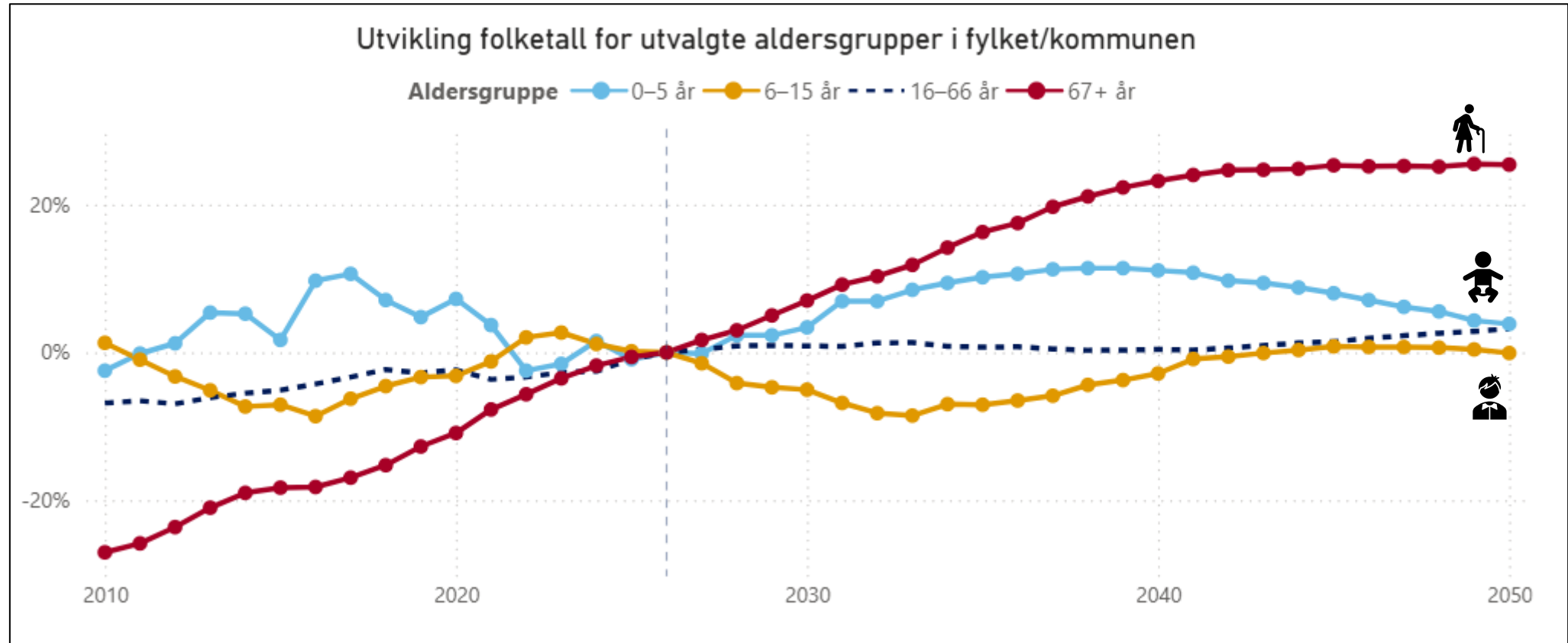
Bygningsareal 2021–2026



Vedlikeholdsetterslep, mill. kr.



Befolkningsutvikling



Byggoversikt og tomter

Kategorisering av byggene

1. Hvilken funksjon har bygget?

I.	Lovpålagte tjenestebygg	Bygg som direkte understøtter lovpålagte kommunale tjenester.
II.	Samfunnskritiske bygg	Bygg som er nødvendige for styring, drift, beredskap eller tekniske funksjoner.
III.	Samfunnsutviklende bygg	Bygg som ikke nødvendigvis dekker lovpålagte oppgaver, men som har vesentlig samfunnsmessig verdi.
IV.	Øvrige bygg	Bygg uten tydelig strategisk funksjon eller naturlig tilknytning til kommunens oppgaver.

Barnehage og skoler

- Samlet sett god kapasitet
- Barnetallet har økt mer enn forventet
- Enkelte bygg har behov for større tiltak
- Behov og kapasitet er ulikt geografisk fordelt

KST - 26/020 vedtak

1. Kommunestyret tar høringsinnspillene til orientering
2. Barnehagetilbudet ved Borgen barnehage og i Lysøysund videreføres i eksisterende bygg
3. Barnehagetilbudet i Lysøysund og ved Borgen videreføres. Ny helhetlig vurdering av barnehage- og skolestrukturen skal gjennomføres dersom det foreligger dokumentert og vedvarende endring i barne- og elevtallsutviklingen, eller vesentlige og varige endringer i kommunens økonomiske eller bemanningsmessige forutsetninger. Det forutsettes at nødvendig vedlikehold og tiltak for å sikre forsvarlig drift og arbeidsmiljø gjennomføres innenfor gjeldende økonomiske rammer.
4. I økonomiplanperioden 2027-2035 er det ikke satt av penger til investeringer i bygg i oppvekst. Det er i budsjett 2026 satt av penger til planlegging barnehage Lysøysund/barneskole Bjugn på kr. 400.000 og i 2032 er det satt av kr. 3.000.000 til utredning bygg i oppvekstsektoren. Det foreslås at planleggingsmidlene på kr. 400.000 i budsjett 2026 brukes til tilpasninger i dagens barnehagebygg i Lysøysund.



Bekkefarene barnehage



Bygg-ID: 540

BTA: 1224

Byggeår: 2015

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barnehage

Lysøysund barnehage



Bygg-ID: 545

BTA: 206

Byggeår: 1986

ABC-prioritering: C

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barnehage

Opphaug skole



Bygg-ID: 534.01

BTA: 3963

Byggeår: 1961

ABC-prioritering: B

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barneskole

Brekstad barneskole



Bygg-ID: 532

BTA: 4983

Byggeår: 2018

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barneskole, SFO

Vallersund oppvekstsenter



Bygg-ID: 535

BTA: 2166

Byggeår: 2008

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barneskole, Barnehage, SFO, grendehus

Ørland ungdomsskole



Bygg-ID: 533

BTA: 3900

Byggeår: 2009

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Ungdomsskole

Borgen barnehage



Bygg-ID: 541

BTA: 1101

Byggeår: 1991

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barnehage

Futura barnehage



Bygg-ID: 542

BTA: 1450

Byggeår: 2007

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barnehage

Botngård Barneskole



Bygg-ID: 530A

BTA: 4757

Byggeår: 1968

ABC-prioritering: B

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barneskole, SFO

Internat Øvre



Bygg-ID: 591

BTA: 1145

Byggeår: 1967

ABC-prioritering: C

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Kvalifiseringsenheten, voksenopplæring, utleie (underetasje)

Botngård ungdomsskole



Bygg-ID: 531

BTA: 3620

Byggeår: 2020

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Ungdomsskole

Kosmos barnehage



Bygg-ID: 543

BTA: 1272

Byggeår: 2021

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Barnehage

Helse- og omsorgsbygg

- Store endringer forventes framover
- Vesentlige investeringer planlegges
- Framtidig bruk av eksisterende bygg må avklares

Mulighetsstudie for nytt helsebygg på tomt på Ørland Medisinske senter (ØMS) legges frem til politisk behandling i oktober

KST - 25/093 vedtak

1. Ørland kommunestyre vedtar å videreføre arbeidet med realisering av nytt helsebygg basert på løsningsforslag 2, som kombinerer nybygg og gjenbruk på eksisterende tomt ved Ørland Medisinske Senter (ØMS), med trinnvis utbygging.
2. Det settes av 290 millioner kroner til investering knyttet til løsningsforslag 2 trinn 1, dette innarbeides i økonomiplan. Planlagt byggestart i 2031.
3. Helhetlig planlegging av løsningsforslag 2, inkludert vurdering av løsningsforslag 2 trinn 2, gjennomføres i henhold til fremdriftsplan i vedlagt rapport.



Bjugn helsesenter



Bygg-ID: 550F

BTA: 9100

Byggeår: 1974

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Sykehjem, legekontor, hjemmetjenester

Ørland Medisinske Senter



Bygg-ID: 551E

BTA: 13152

Byggeår: 1940

ABC-prioritering: C

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Sykehjem, DMS, poliklinikk, fylkes-tannlege, legekontor, ambulanse, forsvaret, hjemmetjenester, familiehelse, Fosen helse.

Avlastningsbolig Barn/unge Brekstad



Bygg-ID: 554

BTA: 249

Byggeår: 1997

ABC-prioritering: B

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Avlastningsbolig

Stranda Opplæringscenter



Bygg-ID: 555

BTA: 1504

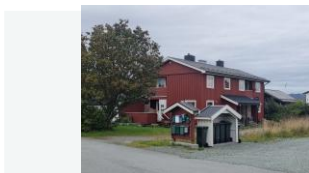
Byggeår: 1991

ABC-prioritering: A

Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg

Bruk: Dagaktivitetscenter til voksne

Utleieboliger



Antall boenheter 2026: 39 (43)

4 er ubeboelige pga tekniske tilstand

Omsorgsboliger



Antall boenheter 2026: 91 (103)

Noen skal rives, andre er brukt som vaktrom/lager, og noen er ubeboelig.

Kultur og idrettsbygg

Tilbudsstruktur fram mot 2040

Den ordinære høringsfristen var 16. september. Nå er det bare kommuner som har fått utsatt frist til 2. oktober, som kan sende inn høringssvar.



Trøndelag fylkeskommune står overfor store endringer, med både budsjettreduksjoner og færre ungdommer i alderen 16–18 år. Fylkeskommunen har sendt ut en høring om tilbudsstrukturen i videregående opplæring.

Vi skal sikre god kvalitet i videregående opplæring, slik at flest mulig elever, lærlinger og deltakere fullfører og får et godt læringsutbytte. Vi skal ha fokus på elevens og trøndelagssamfunnets beste, og ha et utdanningstilbud som dekker regionens behov for kompetanse.



Bjugn kulturhus



Bygg-ID: 564

BTA: 1411

Byggeår: 2007

ABC-prioritering: A

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Bibliotek, kulturhus

Bjugnhallen



Bygg-ID: 560

BTA: 4103

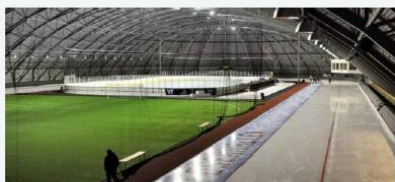
Byggeår: 1968

ABC-prioritering: B

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Kroppsøving undervisning, idrett & arrangement, basseng (skole & folke), garderobe (Bjugnhallen, Fosenhallen og kunstgress)

FosenHallen



Bygg-ID: 561

BTA: 13000

Byggeår: 2007

ABC-prioritering: A

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: idrett og kroppsøving undervisning

Internat Nedre



Bygg-ID: 590

BTA: 1145

Byggeår: 1967

ABC-prioritering: C

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Kulturskole

Ungdommens Hus

Bilde ikke oppgitt

Bygg-ID: 571.002

BTA: 327

Byggeår: 2010

ABC-prioritering: A

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Ungdomsklubb

Ørland kultursenter



Bygg-ID: 565

BTA: 5127

Byggeår: 2009

ABC-prioritering: A

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Kino, kultursal, bibliotek, utstilling, møterom, kulturskole

Ørlandshallen



Bygg-ID: 563

BTA: 3379

Byggeår: 1973

ABC-prioritering: A

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Basseng (folke og skole), turnhall

Garderobebygg Ørland stadion

Bilde ikke oppgitt

Bygg-ID: 571.004

BTA: 290

Byggeår: 1960 (?)

ABC-prioritering: B

Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg

Bruk: Garderobe

Samfunnsskrittiske bygg

Lager industribygg



Bygg-ID: 511
BTA: 590
Byggeår: 1987
ABC-prioritering: A
Byggkategori: II. Samfunnsskrittiske bygg
Bruk: Garderober, garasjer til maskinpark, lager tekniske tjenester

Nylager



Bygg-ID: 510
BTA: 475
Byggeår: 2008
ABC-prioritering: A
Byggkategori: II. Samfunnsskrittiske bygg
Bruk: Lager tekniske tjenester

Lager Barset

Bilde ikke oppgitt

Bygg-ID: -
BTA: 282
Byggeår: 2025
ABC-prioritering: A
Byggkategori: II. Samfunnsskrittiske bygg
Bruk: Lager tekniske tjenester

Næringens Hus



Bygg-ID: 522.001
BTA: 3062
Byggeår: 1998
ABC-prioritering: A
Byggkategori: II. Samfunnsskrittiske bygg
Bruk: Administrasjon, Politiet, utleie

Ørland Rådhus



Bygg-ID: 520
BTA: 1946
Byggeår: 1997
ABC-prioritering: A
Byggkategori: II. Samfunnsskrittiske bygg
Bruk: Administrasjon, Ungdomsklubb

Brannstasjon Bjugn



Bygg-ID: 515
BTA: 732
Byggeår: 2021
ABC-prioritering: A
Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg
Bruk: Brannstasjon

Brannstasjon Brekstad



Bygg-ID: 516
BTA: 1290
Byggeår: 2020
ABC-prioritering: A
Byggkategori: I. Lovpålagte tjenestebygg
Bruk: Brannstasjon

Hurtigbåterminal



Bygg-ID: 586
BTA: 459
Byggeår: 2017
ABC-prioritering: A
Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg
Bruk: Samferdsel

Tinghuset



Bygg-ID: 522.002
BTA: 725
Byggeår: 1998
ABC-prioritering: A
Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg
Bruk: Tingretten

Ørland Lufthavn



Bygg-ID: 585.01
BTA: 564
Byggeår: 1977
ABC-prioritering: A
Byggkategori: III. Samfunnsutviklende bygg
Bruk: Samferdsel

Øvrige bygg

Austrått Gård (låven)



Bygg-ID: 569
BTA: 4243
Byggeår: 1950
ABC-prioritering: C
Byggkategori: IV. Øvrige bygg
Bruk: Frivilligheten / kultur ikke i kommunal regi

Eidegården Musikkverksted



Bygg-ID: 566
BTA: 325
Byggeår: 1876
ABC-prioritering: C
Byggkategori: IV. Øvrige bygg
Bruk: ikke i bruk

HV Brakka



Bygg-ID: 568
BTA: 550
Byggeår: 1940
ABC-prioritering: C
Byggkategori: IV. Øvrige bygg
Bruk: Frivilligheten / kultur ikke i kommunal regi
Avtaler: 10 års leiekontrakt med frivilligheten

Meieriet



Bygg-ID: 567
BTA: 7194
Byggeår: 1876
ABC-prioritering: C
Byggkategori: IV. Øvrige bygg
Bruk: Lager tekniske tjenester, utleie, store deler ikke i bruk

Tarva skole



Bygg-ID: 571.003
BTA: 327
Byggeår: Ikke oppgitt
ABC-prioritering: C
Byggkategori: IV. Øvrige bygg
Bruk: samfunnshus, ikke i kommunal regi
Avtaler: 50 års bruksavtale med velforening

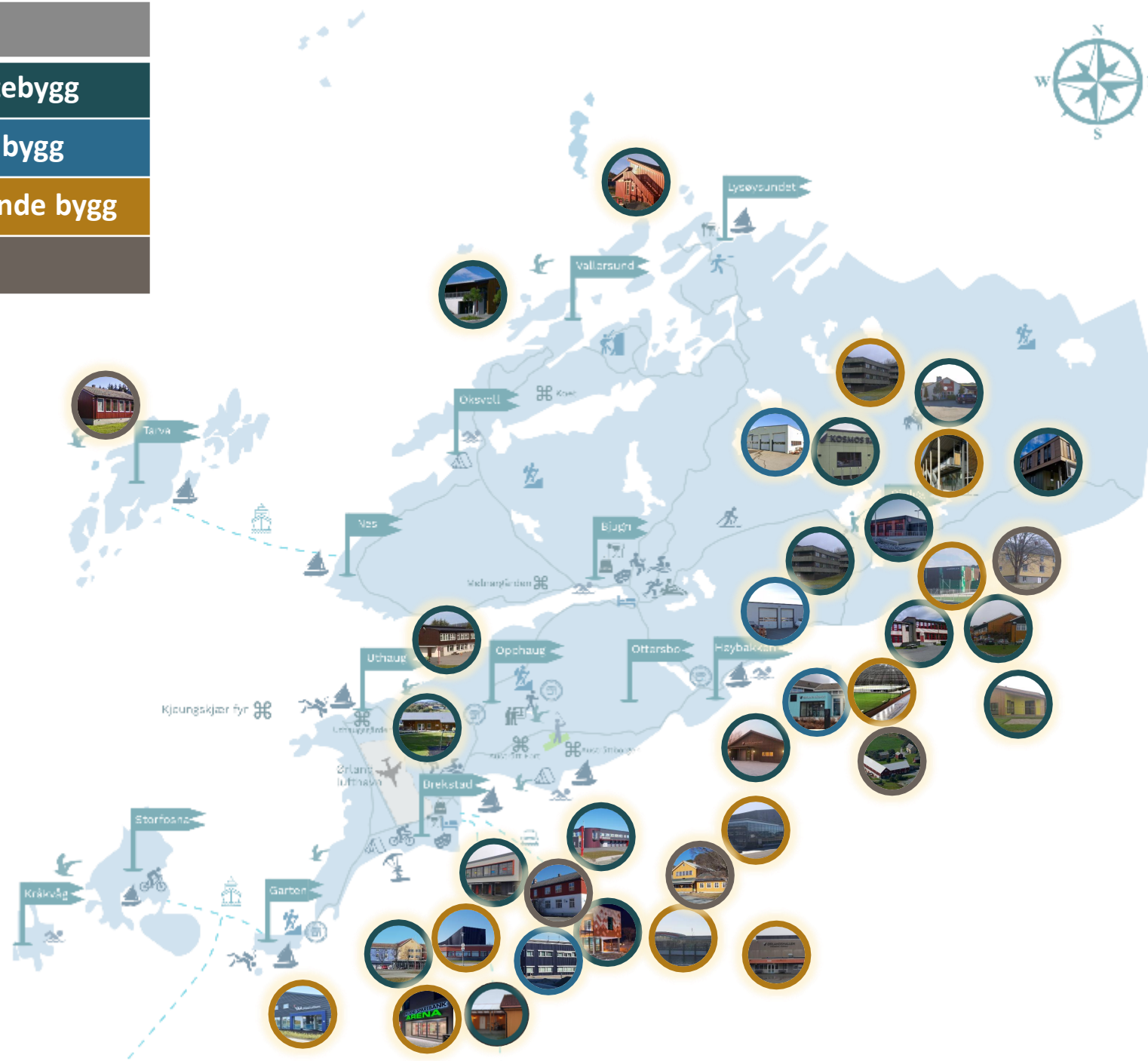
Kommunale bygg

Byggkategori I: Lovpålagte tjenestebygg

Byggkategori II: Samfunnskritiske bygg

Byggkategori III: Samfunnsutviklende bygg

Byggkategori IV: Øvrige bygg



Kommunale bygg

Byggkategori I: Lovpålagte tjenestebygg

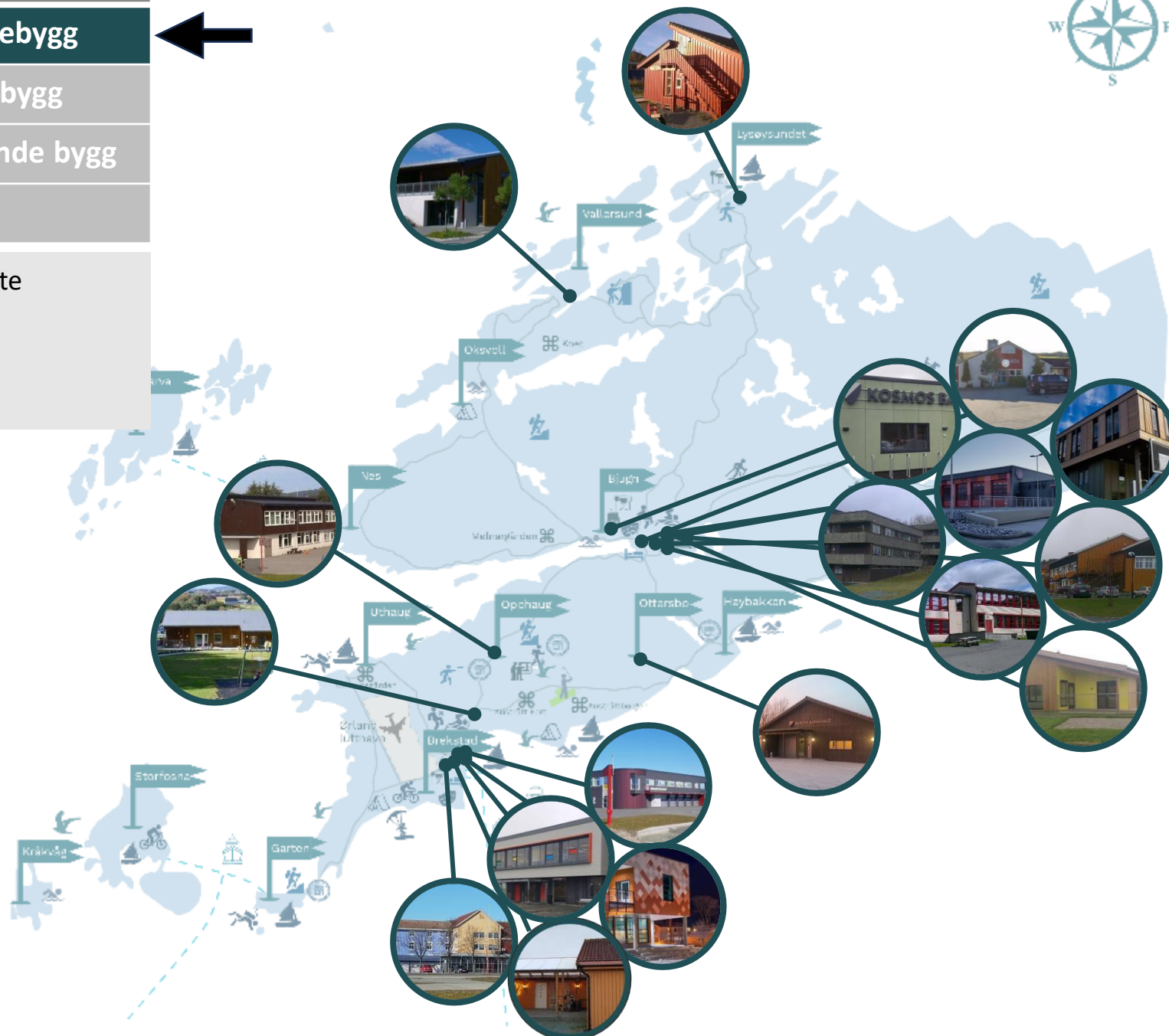
Byggkategori II: Samfunnskritiske bygg

Byggkategori III: Samfunnsutviklende bygg

Byggkategori IV: Øvrige bygg

Bygg som direkte understøtter lovpålagte kommunale tjenester.

Skole, barnehage, helse og omsorg.



ØRLAND

Kommunale bygg

Byggkategori I: Lovpålagte tjenestebygg

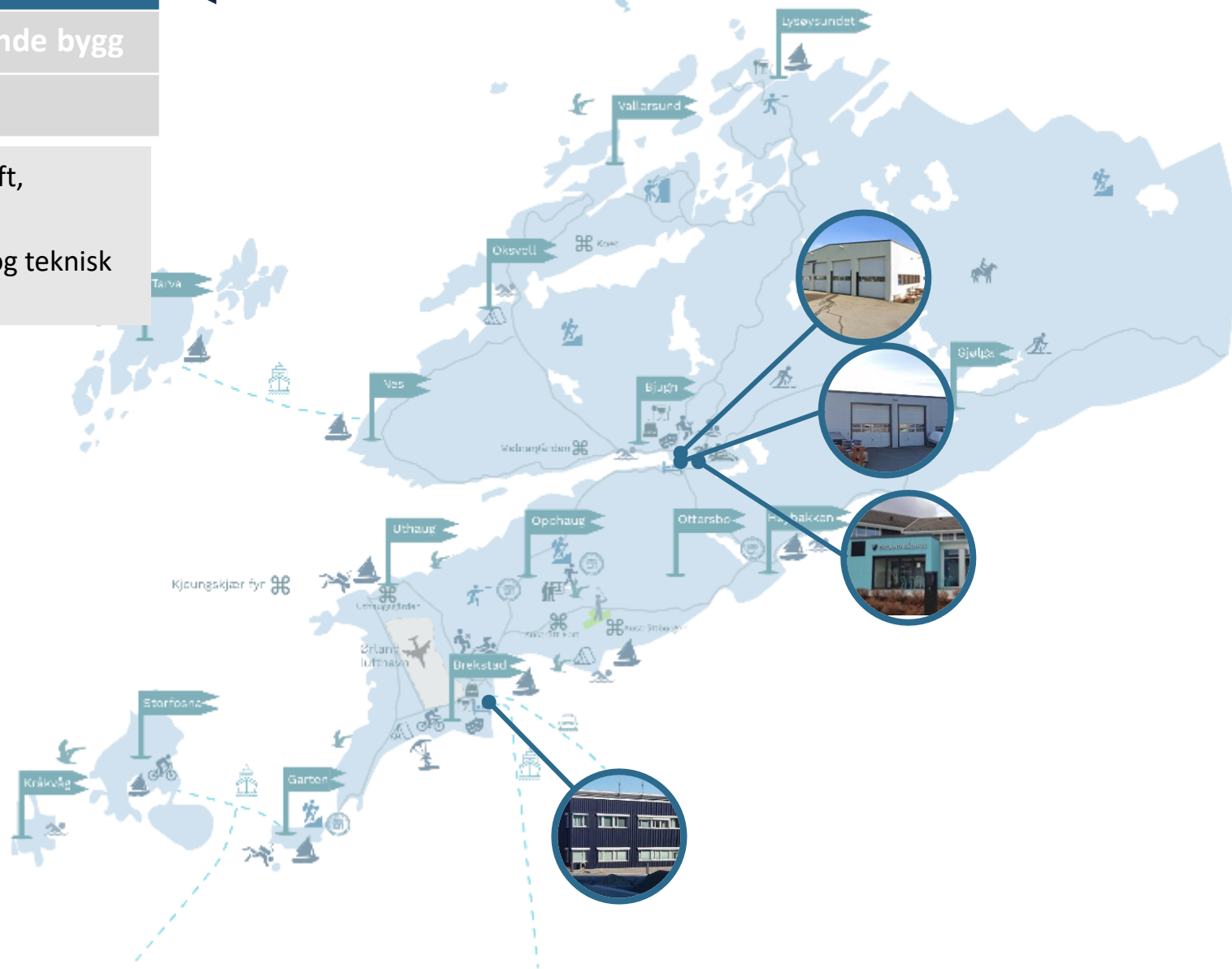
Byggkategori II: Samfunnskritiske bygg

Byggkategori III: Samfunnsutviklende bygg

Byggkategori IV: Øvrige bygg

Bygg som er nødvendige for styring, drift, beredskap eller tekniske funksjoner.

Administrasjon, driftsbygg, beredskap og teknisk infrastruktur.



Kommunale bygg

Byggkategori I: Lovpålagte tjenestebygg

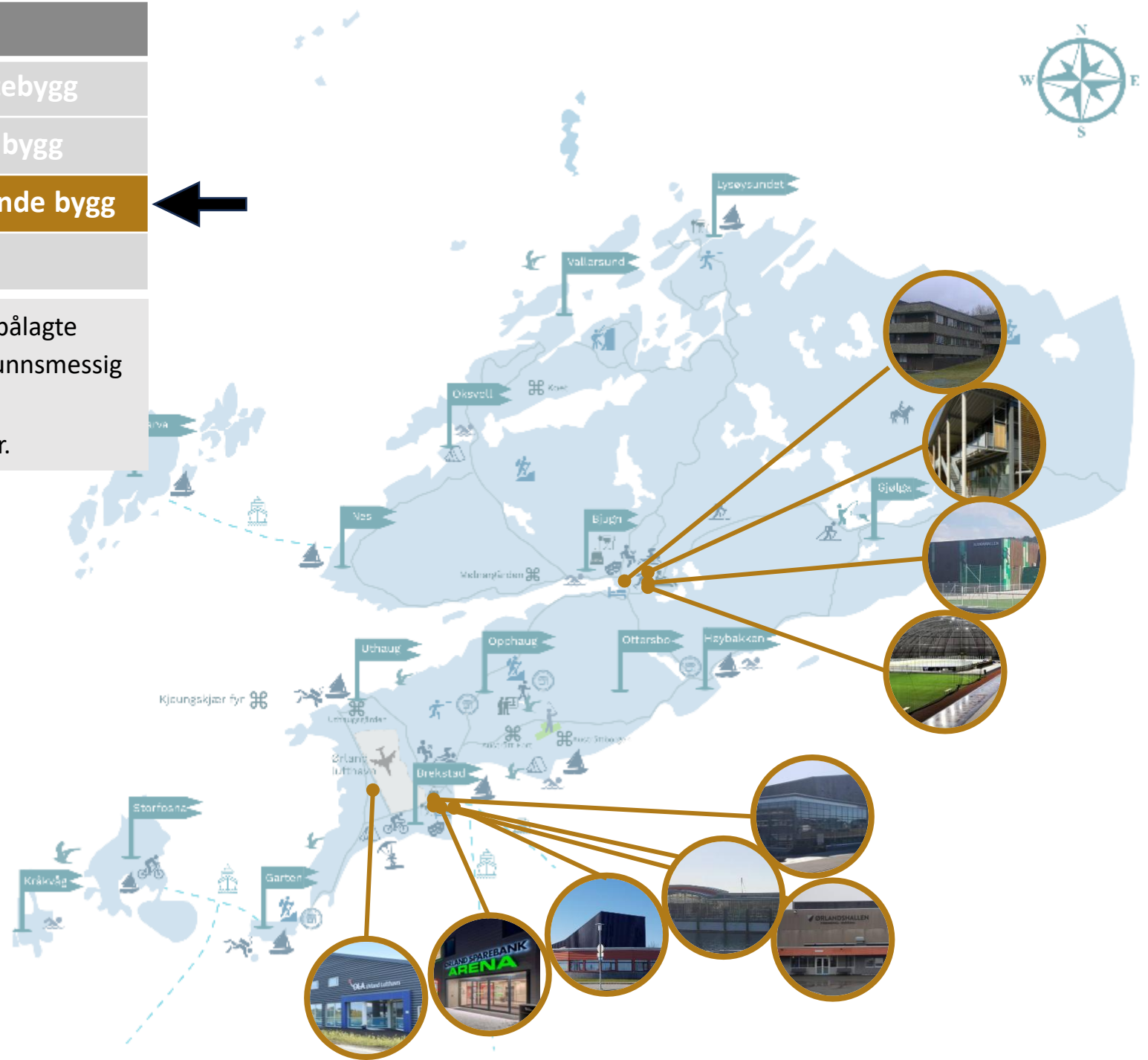
Byggkategori II: Samfunnskritiske bygg

Byggkategori III: Samfunnsutviklende bygg ←

Byggkategori IV: Øvrige bygg

Bygg som ikke nødvendigvis dekker lovpålagte oppgaver, men som har vesentlig samfunnsmessig verdi.

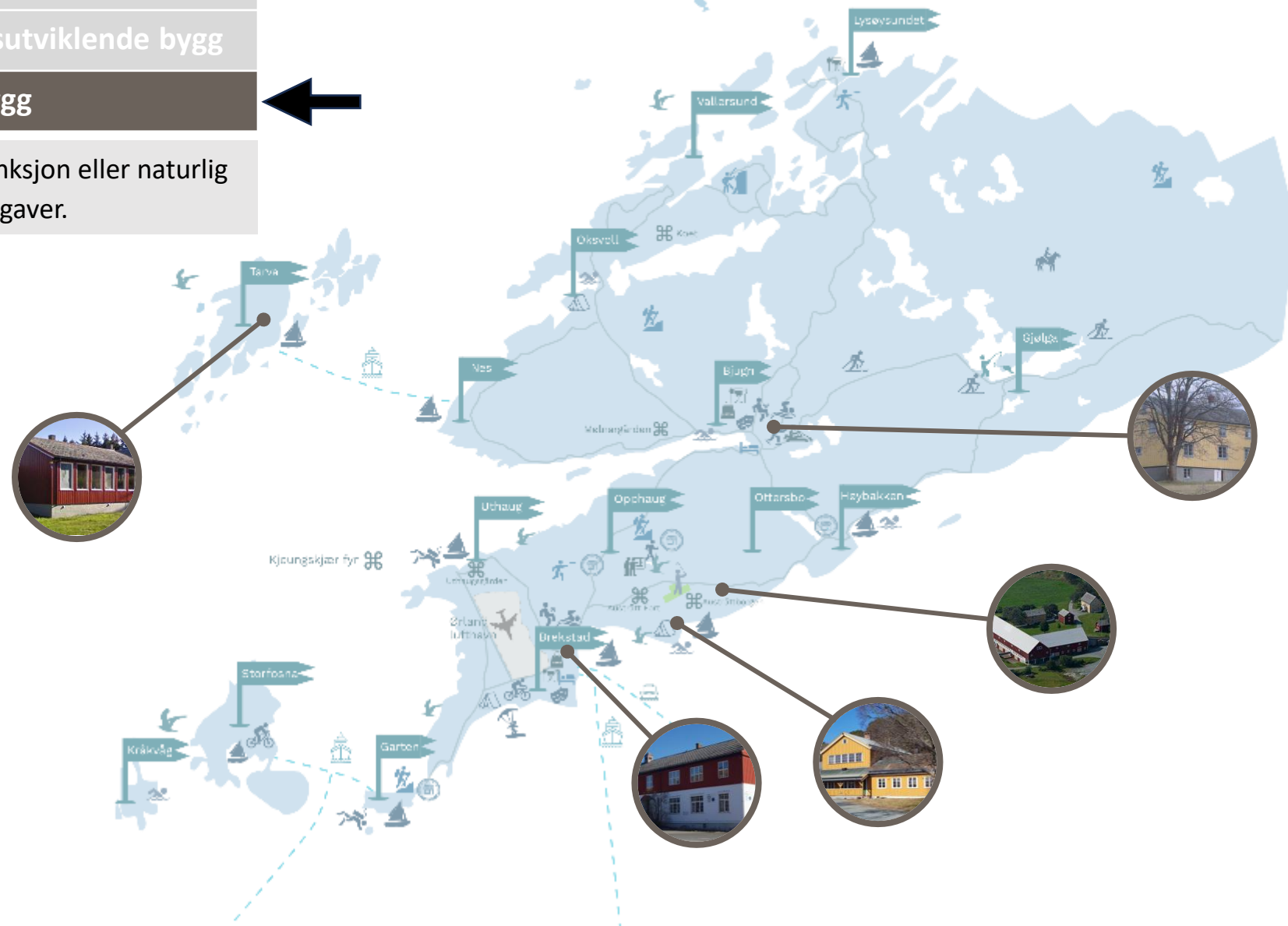
Kultur, idrett, frivillighet og møteplasser.



Kommunale bygg

Byggkategori IV: Øvrige bygg

Bygg uten tydelig strategisk funksjon eller naturlig tilknytning til kommunens oppgaver.



Næringsareal

Bjugn



Brekstad

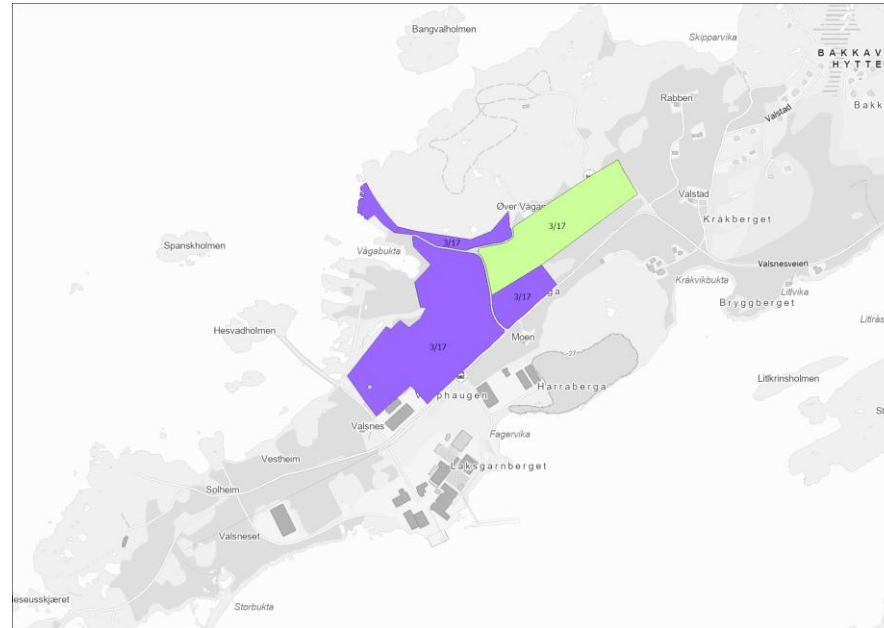


Næringsareal

Uthaug



Valsneset



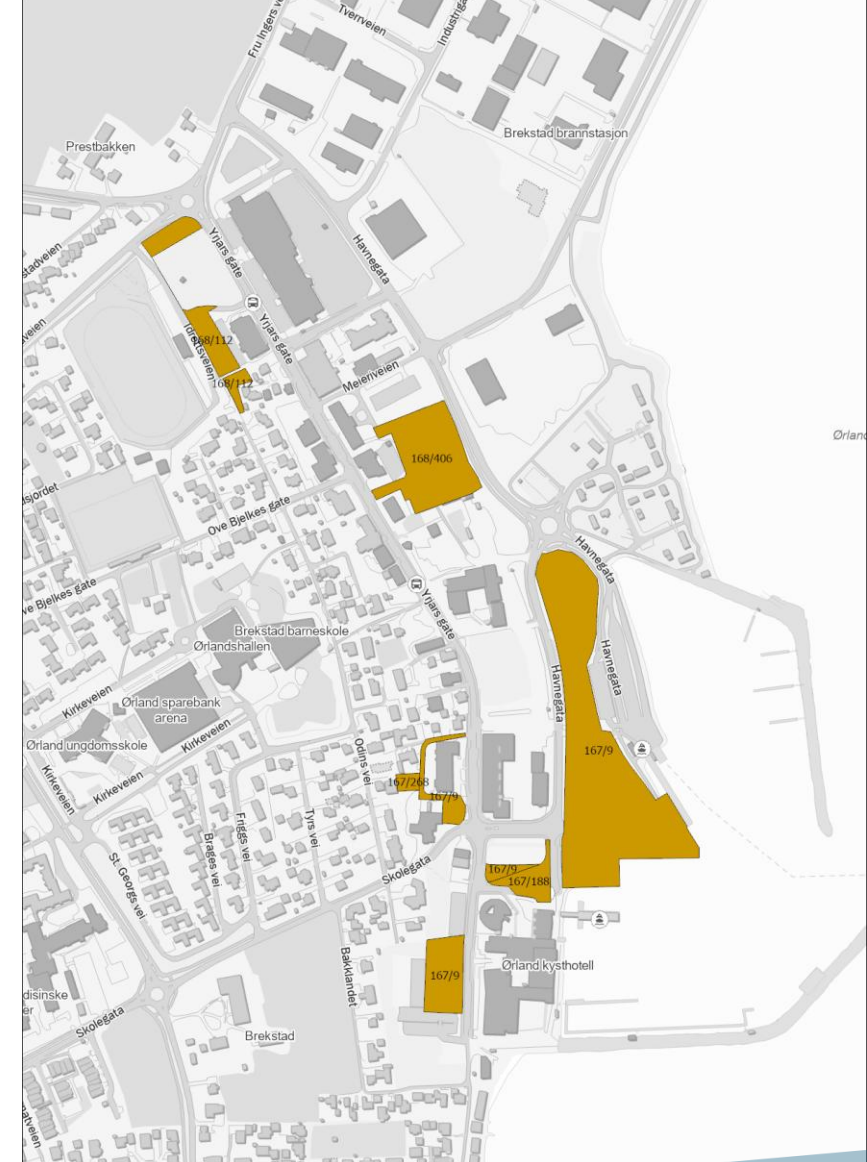
Opphaug



Sentrumsarealer

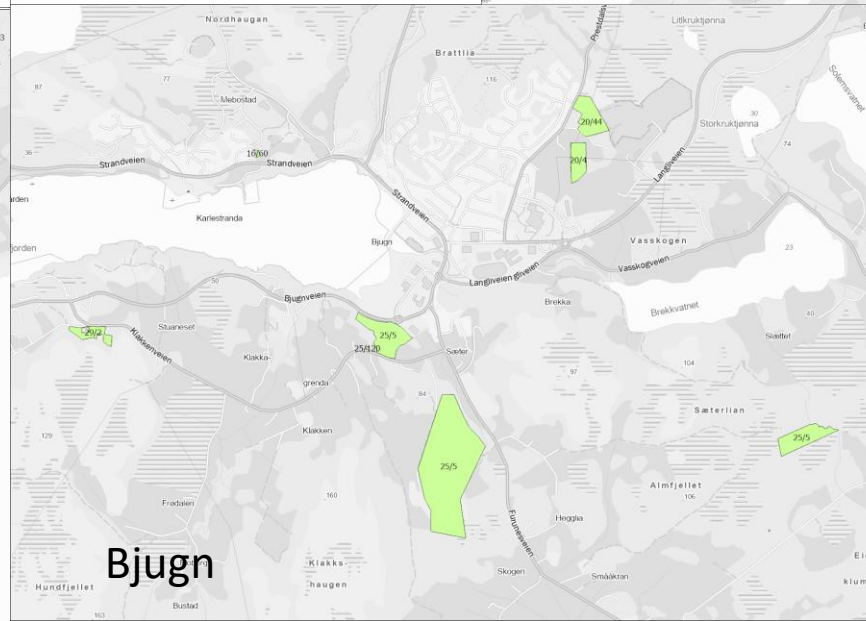
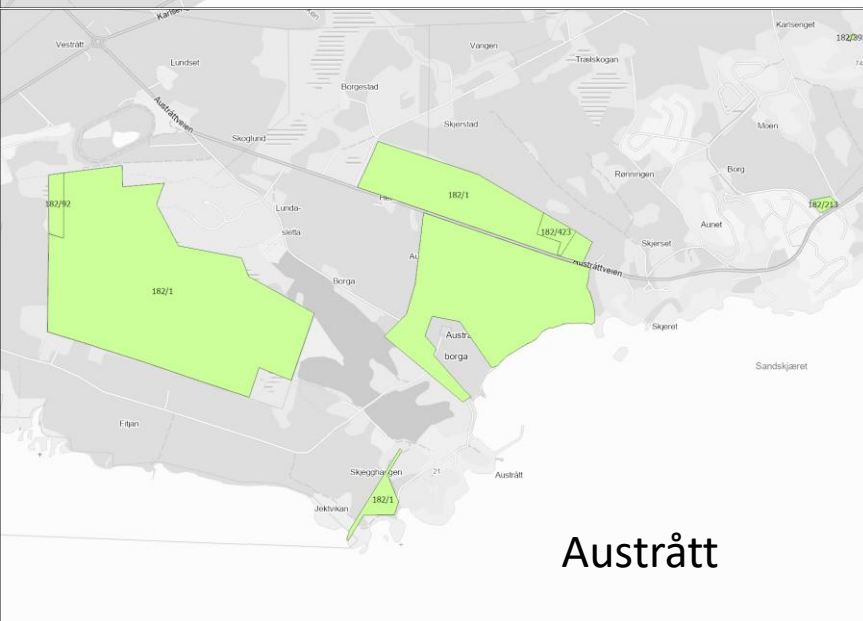
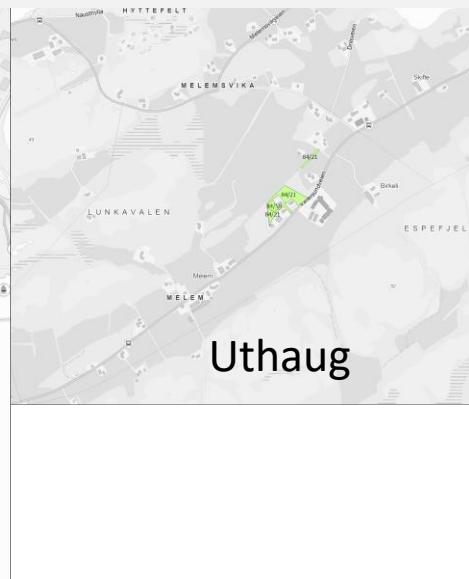


Bjugn



Brekstad

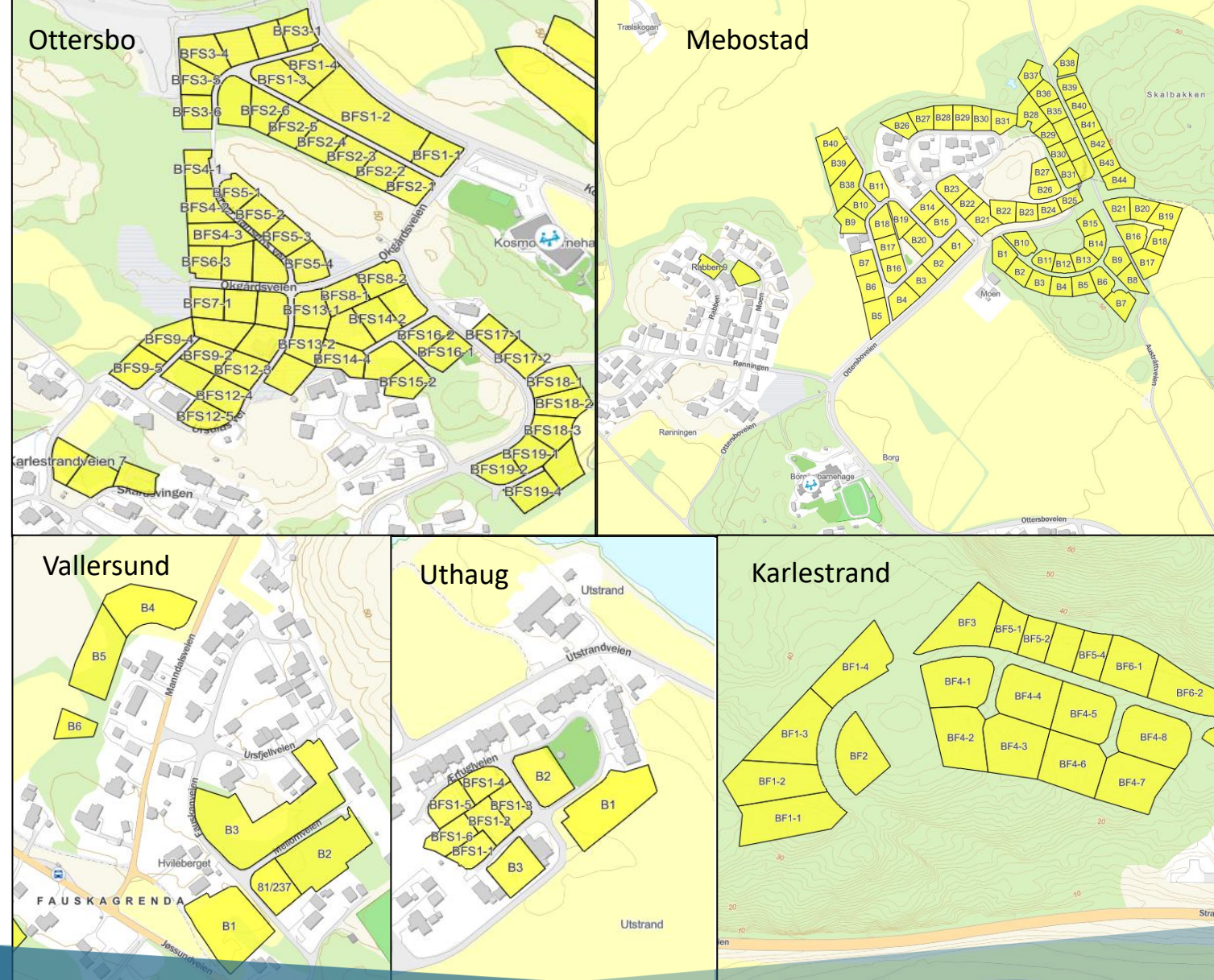
Landbruksareal



Kommunale boligtomter

- Mebostad (26 tomter)
- Karlestrand vest (29 tomter)
- Vallersund (6 tomter)
- Oksvoll (2 tomter)
- Prestedaln, Bjugn (1 tomt)
- Høybakken (3 tomter)
- Uthaug (9 tomter)
- Ottersbo (29 tomter)

105 tomter totalt (82 er ferdig opparbeidet)



Prinsipper for revidering av eiendomsstrategi

Hovedprinsipper



**Redusere og
effektivisere
bygningssmassen**



**Tydeligere
prioritering av hva
kommunen skal eie**



**Aktiv utvikling og
avhending**



**Konsentrere
ressursene om de
beste byggene**

Prinsipper for revidering av eiendomsstrategi 2026

Redusere og effektivisere bygningsmassen

- Reduksjon i samlet areal
- Økt utnyttelse av eksisterende bygg
- Systematisk sambruk på tvers av tjenester

Tydeligere prioritering av hva kommunen skal eie

- Eie færre formålsbygg
- Prioritere bygg til kjerneoppgaver

Aktiv avvikling og avhending

- Avslutte forvaltningsavtaler som ikke er strategiske
- Avhende hele bygg og områder
- Koble avhending til samfunnsutvikling og arealstrategi

Konsentrere ressursene om de beste byggene

- Identifisere og prioritere kjerneporteføljen
- Satse på bygg med god funksjonalitet og tilstand
- Sikre bærekraftig drift og vedlikehold

Hva betyr det i praksis?

- bedre utnyttelse av eksisterende bygg
- mer sambruk og samlokalisering
- omdisponering og rehabilitering
- salg eller avhending av bygg
- tydeligere prioritering av vedlikehold
- vurdering av framtidig rådhusløsning





Innspill

Vi ønsker svar på følgende

Prinsipper:

1. Hva er ditt viktigste innspill til de foreslåtte prinsippene?

Fra 2 til 1 rådhus:

2. Dersom rådhusfunksjonene samles i ett bygg, hvilke kommunale eller andre funksjoner kan være aktuelle for det andre bygget?

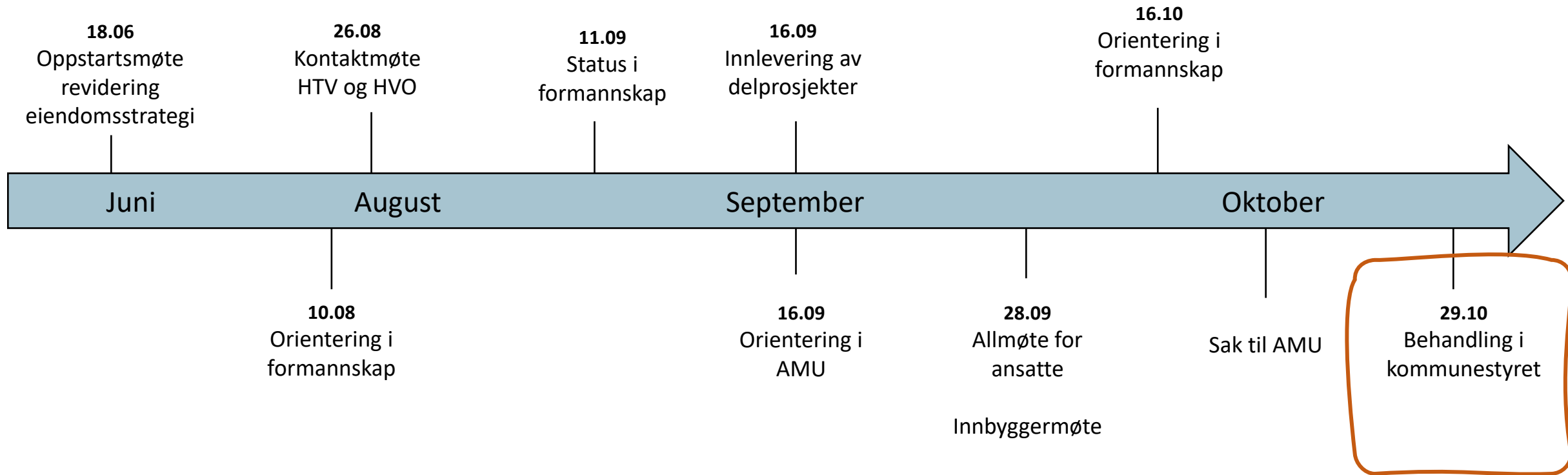
Sambruk:

3. Hvor ser du muligheter for bedre bruk eller sambruk av bygg og arealer?

Samfunnsutvikling:

4. Hvilke bygg eller eiendommer bør avhendes for videre utvikling i Ørland?

Framdriftsplan



Spørsmål?

**Takk for
oppmerksomheten**