

Temaplan Eiendom

Bærum kommune

Vedtatt av Kommunestyret 3.5.2023



Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	2
2. Formål og mandat	2
3. Utfordringsbildet	3
3.1 Klima og miljø	3
3.2 Befolkningsøkning og demografiske endringer	4
3.3. Økonomiske rammer	5
3.4. Øvrige utfordringer.....	6
4. Virkemidler	7
4.1 Eiendomsportefølje	7
4.2 Organisasjon og kompetanse	8
4.3 Økonomiske ressurser	9
5. Dette skal vi oppnå	9
5.1 Strategier og planoppfølgingstiltak	9

1. Innledning

Temaplan Eiendom er et ledd i Bærum kommunes samlede planstruktur, som bygger opp under [Kommuneplanen for perioden 2021-2040](#). Temaplanen utgjør et sentralt styringsdokument for Bærum kommunes egen eiendomsvirksomhet med utgangspunkt i kommuneplanens hovedmålsetninger, som vist under. Hva som omfattes av kommunens eiendomsvirksomhet er nærmere beskrevet i kapittel 2 Formål og mandat.

Bærum 2040 – Kommunens fire hovedmål

1. I Bærumssamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter
2. Bærumssamfunnet er attraktivt og inkluderende
3. Bærumssamfunnet er klima – og miljøklokt
4. Bærum kommune er handlekraftig og innovativ

Kommunens eiendomsportefølje rommer alle kommunens tjenesteområder og ulike aktiviteter som dekker innbyggernes behov.

Eiendomsvirksomheten har i

kraft av dette en strategisk rolle i å medvirke til å oppnå kommunens hovedmål. Gjennom proaktiv eiendomsforvaltning og fremtidsrettet utvikling av blant annet sosial infrastruktur, arealer til kultur, uteområder og trygge byrom, bidrar kommunens eiendomsvirksomhet til å utvikle attraktive nærområder og byliv med gode møteplasser. Med klimakloke barnehager og skoler, idrettsanlegg, kulturbygg, næringsbygg, omsorgsbygg og kommunale omsorgs- og velferdsboliger i hele kommunen sikres innbyggernes behov i dag og for fremtiden.

Som styringsdokument er temaplanen et verktøy for å møte kommuneplanens langsiktige utfordringer, mål og strategier innen eiendomsområdet. Økende befolkning og endret demografi, strammere økonomisk handlingsrom i perioden og klimautfordringer innebærer målkonflikter med krevende prioriteringer. Dette er utfordringer kommunen må håndtere i samarbeid med innbyggere, frivillige, organisasjoner og foreninger, næringsliv og forsknings- og kunnskapsmiljøer.

2. Formål og mandat

Temaplan Eiendom angir retning og rammer for langsiktig og helhetlig prioritering, utvikling og styring av kommunens eiendomsvirksomhet i planperioden. Temaplanen erstatter tidligere [Eiendomsstrategi 2015-2025](#).

Kommunens eiendomsvirksomhet, som definert i temaplanen, omfatter de samlede eiendomsenhetene i kommunens eierskap. Den største virksomheten forvaltes under Kommunedirektøren, og er primært knyttet til kommunens formålsbygg («Eiendom»). I tillegg

omfattes eiendomsvirksomheten som drives av kommunens heleide eiendomsselskap Kalk Eiendom AS (tidligere Bærum Kommunale Eiendomsselskap AS), og selskapet Flytårnet Fornebu AS, som eier del av den opprinnelige flyplassbebyggelsen. Begge aksjeselskaper er selvstendige virksomheter som er underlagt Kommunestyrets eierutvalg, med mandat til å drive eiendomsforvaltning og -utvikling på vegne av kommunen. Foruten den kommunale eiendomsvirksomheten, inkluderer eiendomsfeltet i Bærum kommune også de selveiende virksomhetene Bærum Kommunale Pensjonskasse og Stiftelsen Utleieboliger i Bærum.

Temaplanen er bygget opp med utgangspunkt i retningslinjer for temaplaner i Bærum kommunes planstruktur. Temaplanen drøfter dermed utfordringsbildet, eiendomsvirksomhetens hovedvirkemidler, og hva kommunen skal oppnå innen området med strategier og planoppfølgingstiltak. Planoppfølgingstiltakene er aktiviteter og handlinger som bidrar til gjennomføring av strategiene i temaplanen, og som har samme tidshorisont som temaplanen. De danner grunnlaget for oppdrag og økonomiske tiltak som foreslås gjennomført i den årlige utarbeidelsen av budsjett og økonomiplan.

3. Utfordringsbildet

3.1 Klima og miljø

Klima- og miljøproblematikk er blant vår tids største utfordringer. FNs klimapanel fastslår at klimaendring er en trussel for velferden til mennesker og tilstanden til naturen vi er avhengig av. Jo lengre vi venter med tiltak for utslippsreduksjon og tilpasning, desto mer alvorlige blir de negative virkningene for natur og samfunn.

Bygg og anleggssektoren anslås å utgjøre 30 – 40 % av utslippene på verdensbasis. Utslipp knyttet til transport, materialer, energi i bygg og anleggsarbeider utgjør den største andelen av de lokale klimagassutslippene også i Bærum. Som betydelig eiendomsbesitter og -utbygger gir dette kommunen en tydelig påvirkningskraft. Den forventede befolkningsveksten utfordrer kommunens mål om utslippsreduksjon og nullvekst i persontransporten. Dette kan medføre at kommunen må ta en større andel av utslippsreduksjonene gjennom tiltak på/i sine eiendommer.

For å nå målet om at Bærumssamfunnet skal være klima – og miljøklokt, skal Bærum kommunes eiendomsvirksomhet bidra til å ta vare på naturen, sikre naturmangfoldet og økosystemene. Dette skal oppnås gjennom tiltak i handlingsplanene til [Klimastrategien](#) og [Temaplan for naturmangfold](#). Blant annet har kommunen vedtatt en målsetning om å redusere sine utslipp med 65 % innen 2030 sammenlignet med utslippene i 2009. Fokusområder for nye og eksisterende bygg samt

tomteforvaltning vil være knyttet til arealeffektivisering, sambruk, merbruk, energieffektivisering, energiproduksjon, materialvalg, mobilitet, og naturmangfold.

Samtidig som det bygges mye nytt, forventes det at 70 - 80 % av dagens bygningsmasse fortsatt vil bestå i 2050. Klimaendringer og behov for energieffektivisering vil øke oppgraderings- og vedlikeholdsbehovet for eksisterende bygg, og bidra til økte krav ved nybygg. Økt usikkerhet om kostnader og tilgang på energi, ressurser og materialer vil påvirke både retning og handlingsrom.

3.2 Befolkningsøkning og demografiske endringer

Bærumssamfunnet går gjennom mange endringer i perioden frem mot 2040. Det vil være merkbar vekst i antall innbyggere ved at Bærum kommune vil ta sin andel av befolkningsveksten i Stor-Oslo. [Kommuneplanens samfunnsdel](#) legger til grunn at innbyggertallet i Bærum vil passere 150.000 i 2050.

Planperioden vil også preges av betydelige demografiske endringer, ved at de store fødselstallene fra etterkrigstiden gjør seg gjeldende i befolkningen. Folk lever lenger, og veksten i antall eldre generelt, og særlig i aldersgruppen over 80 år, vil kunne gi økt behov for helse – og omsorgstjenester. Videre er det i Bærum økende levekårsforskjeller, og vekst i antall innbyggere med funksjonsnedsettelse og særlige behov for heldøgns bo- og omsorgstilbud. Boligsosiale hensyn vil derfor påvirke eiendomsvirksomheten i planperioden.

Veksten i antall eldre gir blant annet behov for å tiltrekke flere yrkesaktive innbyggere med helsefaglig bakgrunn til kommunen. Samtidig er det et høyt prisnivå på boligene i Bærum, og det er krevende for unge førstegangsetablerere å kjøpe bolig.

Omtrent 1/3 av husstandene i Bærum består av én person. Flere eldre lever lenger, noe som innebærer at flere vil bli enslige og at antallet som bor alene vil øke. Å skape arenaer og møteplasser for inkludering og samhold, og motarbeide ensomhet og utenforskap på tvers av generasjoner og grupper i fremtiden er viktige mål for kommunen. Et rikere sosialt liv gir trygghet og et mer aktivt hverdagsliv. Dette bidrar til bedre psykisk og fysisk helse, og vil kunne forebygge behovet for kommunale helse – og omsorgstjenester. Å tilrettelegge for bruk av kommunens eiendommer er ett av flere virkemidler for å etablere slike møteplasser.

Kommunen skal i planperioden tilrettelegge for utvikling og etablering av nye boligkonsepter, i privat og/eller kommunal regi. Formålet er å etablere gode boligløsninger som er rettet både mot brede grupper av eldre innbyggere og på tvers av aldersgrupper, og som kan tilrettelegge for sosialt fellesskap, trygghet og tilhørighet.

Kommunen skal bidra til en god demografisk balanse og det skal være godt å bo i Bærum for innbyggere i alle aldersgrupper. Bærum skal fortsatt levere gode tjenester til de innbyggerne som bor i kommunen i dag, samtidig som det må planlegges for å kunne levere gode tjenester i fremtiden i tråd med den forventede befolkningsutviklingen.

3.3. Økonomiske rammer

Eiendom utgjør en vesentlig del av kommunens verdier. Verdiene skal vedlikeholdes og videreutvikles slik at bruksverdi og økonomisk verdi ikke forringes. Når andelen ikke-yrkesaktive i befolkningen øker innebærer det at veksten i kommunens skatteinntekter forventes å bli mindre enn veksten i kommunens kostnader til sosial infrastruktur. Dette vil gjøre det mer krevende å opprettholde dagens tjenestenivå og de kravene som stilles til drift, vedlikehold, utvikling og oppgradering av eksisterende og nye eiendommer.

Både demografiske endringer og klima- og miljøpåvirkning medfører et økonomisk taktskifte i planperioden. Tydelige prioriteringer og tiltak på kort og lang sikt vil være avgjørende for å opprettholde et helhetlig tjenestetilbud. Drift og vedlikehold av eiendomsmassen utgjør en betydelig andel av kommunens driftsbudsjett, og eiendomsutbygging utgjør en betydelig andel av kommunens investeringer. Endrede økonomiske rammebetingelser vil innebære at det må tas grep for å effektivisere forvaltningen av eiendomsporteføljen og begrense veksten i eiendomsinvesteringer.

Drift og vedlikehold

Å eie bygg innebærer langsiktige forpliktelser knyttet til vedlikehold og oppgradering av funksjonalitet og standard, og med dette sikre verdibevaring. Eiendomsvirksomhetens økonomiske rammebetingelser må derfor være tilstrekkelige og ha et langsiktig perspektiv i samsvar med levetiden til eiendomsmassen. Generelt er de samlede kostnadene til drift og vedlikehold normalt jevnt økende gjennom byggets livsløp. Hvis de økonomiske rammene ikke er tilstrekkelige, vil det resultere i ineffektiv drift og utilstrekkelig vedlikehold, med økende verdiforringelse og utilfredsstillende forhold for brukerne/ tjenestene som resultat.

Drifts- og vedlikeholdskostnader har direkte sammenheng med byggenes brukstid. Økt bruk av bygg over flere av døgnet og ukens timer, gjennom blant annet flerbruk til ulike formål, medfører dermed økte driftskostnader (bl.a. energi, renhold og nødvendig personell) og økte vedlikeholdskostnader (større slitasje med hyppigere vedlikehold og utskiftninger).

Investeringer

Tradisjonelt har behovet for sosial infrastruktur i Bærum i stor grad blitt løst ved bygging av nye formålsbygg og/eller ved å utvide eksisterende bygg. Kommunen har hatt gode økonomiske rammer og stor vilje og evne til å satse og gjennomføre prosjekter innen prioriterte områder som skoler, eldreomsorg, kultur og idrett m.fl. Slike behovsbaserte investeringer kan gi god samfunnsøkonomisk lønnsomhet, men medfører også løpende drifts- og vedlikeholdskostnader over eiendommens levetid. Kommunens praksis med 50 % lånefinansiering av investeringer medfører også langsiktige økonomiske forpliktelser med betydelige årlige finansieringskostnader (avdrag, egenkapitalbidrag og rentekostnader). Disse kostnadene påvirker kommunens overordnede driftsregnskap gjennom hele lånets nedbetalingstid.

Drifts- og investeringskostnader henger tett sammen. Mangelfullt løpende vedlikehold vil som beskrevet medføre økende behov for fremskyndet rehabilitering.

Valgene som tas i et byggeprosjekt med hensyn til arealer, teknologi, materialer og utforming mv vil også ha betydelige konsekvenser for drifts- og vedlikeholdskostnadene som inntreffer når bygget er tatt i bruk. Eiendommens helhetlige livsløpskostnader er derfor en svært viktig faktor i byggeprosjektets planleggingsfase, og en viktig del av prosjektets beslutningsgrunnlag.

3.4. Øvrige utfordringer

Foruten kjente utfordringer som klima, demografi/befolkning og økonomi, står Bærum kommune overfor en rekke andre faktiske og potensielle problemstillinger som kan gi utfordringer med relevans for eiendomsvirksomheten i planperioden. Blant disse er:

- Teknologiutvikling innen blant annet eiendomsdrift og -forvaltning
- Endring i mobilitets-, bo – og arbeidsmønstre
- Geopolitiske og beredskapsmessige endringer, som blant annet kan resultere i ansvar for flyktninger og kreve investerings- og driftsmidler til tilfluktsrom og beredskapssystemer knyttet til kommunens eiendommer
- Strukturelle og regulatoriske endringer som berører kommunen og som har effekt på behovet for eiendom og organisering av eiendomsvirksomheten
- Uforutsette hendelser slik som Covid 19-pandemien i årene 2020-2022, med store konsekvenser for kommunens drift og prioriteringer

Dette er en del av det totale utfordringsbildet for eiendomsvirksomhetene i kommunen, og vil stille krav til nytenkning, omstilling og innovasjon.

4. Virkemidler

4.1 Eiendomsportefølje

Arealer er viktige ressurser og virkemidler til å realisere kommunens målsetninger. Arealer omfatter kommunalt eide bygg og tomter, i tillegg til innleide arealer som benyttes til kommunens formål.

Tomter og tomteportefølje

Bærum kommune har et areal på 195 km² (195 000 mål). Av dette eier kommunen ca. 12 %, det vil si ca. 25 000 mål. Ca. 80 % av kommunens eide areal er regulert til skog- landbruks- og grøntformål (LNF-arealer). Av kommunens egne ubebygde arealer, er mindre enn 3 % regulert til boligformål.

For å tilrettelegge for god samfunns- og byutvikling er det viktig at kommunen tar en aktiv og strategisk rolle som grunneier og eiendomsbesitter. Aktiv tomteforvaltning omfatter også salg, kjøp og makeskifte.

Kommunens tomteportefølje må legge til rette for fremtidige behov, enten gjennom dagens tomteportefølje eller en plan for strategiske erverv i forbindelse med planlagte utbygginger og endrede behov.

En helhetlig og strategisk styring av kommunens tomtearealer er et sentralt virkemiddel for å nå mål og strategier både for kommunen som helhet, men også for de enkelte tjenestoområdene. I utviklingen av kommunens arealer, vil det være naturlig og nødvendig å vurdere ulike former for samarbeid med private utbyggere og andre aktører.

Bygningsporteføljen

Bærum kommune forvalter ca. 1 000 000 m² bygningsareal, bestående av blant annet skolebygg, barnehager, omsorgsbygg, kulturbygg, næringsbygg og boliger. Av det totale forvaltede bygningsarealet er ca. 15-20 % innleid areal.

Det samlede arealet inkluderer foruten eiendomsforvaltningen underlagt Kommunedirektøren, mindre eiendomsporteføljer som forvaltes av de heleide kommunale selskapene Kalk Eiendom AS og Flytårnet Fornebu AS, samt de selveiende virksomhetene Bærum Kommunale Pensjonskasse og Stiftelsen utleieboliger i Bærum (UBB), som er en selveiende institusjon opprettet av Bærum kommune.

Kommunens samlede eiendomsmasse utgjør en viktig ressurs i kommunens tjenesteproduksjon og representerer store verdier for innbyggerne. Kommunen skal sikre helhetlig forvaltning og utvikling av eiendomsmassen over tid etter beste praksis for å dekke kommunens behov til innbyggernes beste. Dels handler dette om verdibevaring og utvikling av eksisterende eiendommer.

Et viktig element i forvaltningen er også å koordinere tilbud og etterspørsel av arealer, slik at tjenestenes fremtidige arealbehov sammenholdes med den tilgjengelige kapasiteten i eiendomsporteføljen. Det kan blant annet innebære at ulike tjenesters arealbehov løses gjennom sambruk av eksisterende bygg, der dette er hensiktsmessig. Eksisterende eiendomsmasse kan dermed utnyttes på best mulig måte ut fra byggenes kapasitet, egnethet og potensial for tilpasning/ utvikling til nye formål.

God forvaltning av eiendomsmassen skal også bidra til effektivitet og god kommuneøkonomi, bidra til å redusere belastningen på miljøet og til likebehandling av brukerne gjennom universell utforming. Eiendommene utgjør et fysisk uttrykk for kommunens virksomhet, og god standard i eiendomsmassen har betydning for innbyggernes oppfatning av kvaliteten på kommunens tjenesteproduksjon – og dermed kommunens omdømme.

4.2 Organisasjon og kompetanse

Bærum kommunes kompetansemiljø innenfor eiendom er bredt og sammensatt. Dette omfatter kompetanse innenfor blant annet transaksjonsmarkedet, digitalisering, utvikling, bygging, forvaltning, drift og renhold. Kompetansemiljøet omfatter alle kommunens eiendomsvirksomheter.

Medarbeidere skal oppleve arbeidsplassen som trygg, stabil og god. Høy vektlegging av faglige og personlige utviklingsmuligheter skal sikre stabilitet og videreutvikling av organisasjonen. Det skal i tillegg være en prestasjons-, mestrings- og læringskultur drevet frem av tillit og holdninger fra ledere som både ser og anerkjenner medarbeidernes behov. Å rekruttere og beholde riktig fagkompetanse er viktig for å sikre kontinuitet og profesjonalitet. Hensiktsmessig organisering av virksomhetene skal sørge for tilstrekkelig kapasitet og fleksibilitet i forhold til endringer og behov.

Digitalisering og ny teknologi vil prege og endre arbeidslivet. I planperioden må kommunen møte nye krav ved å jobbe smartere med økt bruk av teknologi. Samhandling og utvikling av kompetanse står svært sentralt for at teknologien skal komme ansatte, innbyggere og arbeidsplasser til gode.

Samarbeid med næringsliv og academia vil være viktig for utvikling av tjenester og produkter, samt for intern kompetanseutvikling og rekruttering. Dagens organisasjonskultur innenfor eiendomsområdet skal videreutvikles til en fremoverlent servicekultur som bidrar med høy grad av innovasjon og gjennomføringskraft.

Det vil i planperioden gjøres løpende vurderinger av organisering av kommunens eiendomsvirksomheter slik at virksomhetene forvalter og utvikler kommunens betydelige eiendomsmasse på effektivt og hensiktsmessig vis til innbyggernes beste.

4.3 Økonomiske ressurser

Bærum kommunes samlede eiendomsportefølje utgjør betydelige økonomiske verdier (formuesverdier). Aktiv og arealeffektiv forvaltning av eiendomsporteføljen er viktig for å opprettholde og tilføre verdier over tid. Kommunens bevilgninger til drift og investeringer i eiendom utgjør derfor en viktig ressurs og virkemiddel.

Fremtidige investeringer skal støtte opp om vedtatte mål og strategier for samfunnsutviklingen basert på faktiske behov på kort og lang sikt. Investeringer i sosial infrastruktur er samtidig et verktøy til å drive ansvarlig tjenesteutvikling i kommunens tjenester til beste for innbyggerne. Kommunens tjenester har i dag betydelig påvirkning på løsningsvalg og prioriteringer knyttet til investeringer i nybygg og utviklingen av eksisterende bygg. Endringer i de økonomiske rammene og prioriteringene vil derfor være et incentiv og virkemiddel for å skape omstilling og innovasjon i de kommunale tjenestene. Dette vil kunne gi endringer i behov og krav til funksjon og bruk av bygg som påvirker investeringsbehov og driftsmodeller for sosial infrastruktur.

Investeringsbeslutninger må foretas ut fra gode samfunnsøkonomiske prioriteringer og retningslinjer:

- **Tilstrekkelige** investeringer til å oppnå ønsket effekt, uten at det etableres overkapasitet
- **Riktige** investeringer, det vil si kun de som bidrar til ønsket effekt
- Investeringer må skje på **rett sted** for å gi ønsket effekt
- Investeringer må skje til **rett tid** for å gi ønsket effekt
- Investeringskostnader må være til **riktig kostnad**, slik at den samfunnsøkonomiske effekten er lik eller større enn den faktiske investeringskostnaden

Planmessig, verdibevarende vedlikehold er viktig for å opprettholde og/eller øke bruksverdi og økonomisk verdi i eiendomsporteføljen. Prioritering av vedlikeholdstiltak i kommunens eiendomsmasse planlegges etter beste praksis, basert på kritikalitet, definert krav til kvalitetsnivå og et helhetlig forvaltningsperspektiv på tvers av tjenestesektorer. En slik prioritering gjenspeiles løpende i kommunens økonomi- og virksomhetsplaner (BØP - budsjett og økonomiplan og LDIP – langsiktig drifts- og investeringsplan).

5. Dette skal vi oppnå

5.1 Strategier og planoppfølgingstiltak

Eiendomsvirksomheten i Bærum kommune skal bidra til å nå målene i Kommuneplanens samfunnsdel gjennom tre strategier med tilhørende planoppfølgingstiltak. Planoppfølgingstiltak er aktiviteter og handlinger som bidrar til gjennomføring av strategiene i temaplanen.

Planoppfølgingstiltak med økonomiske konsekvenser må spilles inn i budsjettbehandlingen.

De tre hovedstrategiene med planoppfølgingstiltak er nummerert for oversiktens del, men har alle samme prioritet:

I. Kommunens eiendomsvirksomhet skal ta en aktiv og strategisk rolle i by – og samfunnsutviklingen i samarbeid med tjenestene, frivilligheten, næringsliv og innbyggere

Den tradisjonelle kommunale eiendomsvirksomheten har som utgangspunkt at man bygger og forvalter med tanke på et konkret definert behov for en kommunal tjeneste, som for eksempel skole. Bærum kommune ønsker i planperioden å anlegge et bredere perspektiv på hvordan eiendomsvirksomheten kan benyttes som virkemiddel for å møte kommunens utfordringsbilde og overordnede mål. Dette innebærer å stille noen fundamentale spørsmål omkring eiendomsvirksomhetens roller og ansvar:

Kan kommunens eiendomsportefølje tjene flere behov og formål, enn det man tradisjonelt legger til rette for? Kan eiendommene som kommunen forvalter gi en større merverdi til innbyggere og samfunnet, enn det de har i dag? Kan eiendomsporteføljen av arealer og bygg i større grad tjene som katalysator for byutvikling og bylivsutvikling? Hvordan kan porteføljen benyttes på nye måter for å fremme et aldersvennlig samfunn og møter mellom generasjoner? Kan porteføljen i større grad være en innsatsfaktor for bedre folkehelse og mer inkludering? Hvordan kan eiendomsporteføljen være med å fremme god arkitektur?

Kommunen skal tenke nytt, langsiktig og strategisk om eiendomsfeltets potensial til å skape ønsket samfunnsutvikling. Et nytt tankesett må omfatte alle eiendomsprosesser, fra strategisk kjøp og salg til utvikling, bygging og forvaltning. I tillegg må vi kontinuerlig utvikle arenaer og prosesser for å skape sterkere synergier med næringsliv, kulturliv, frivillighet og innbyggere.

Gjennom å innta en aktiv og strategisk rolle i samfunnsutviklingen ønsker kommunen å utforske stadig nye måter og benytte de ressursene eiendomsfeltet består av, knyttet til areal og portefølje, men også organisering og kompetanse. Kommunen skal våge å være nyskapende for å nå målene, samtidig som kommunens rolle som myndighetsutøver og offentlig organ ivaretas. For å lykkes må kommunen også være tydelige på hva nyskaping, merbruk, nye samspillsarenaer og nye arbeidsprosesser vil kreve av finansiering, bemanning og kompetanse.

Særlig sentralt står areal og portefølje som ressurs for utvikling av byliv. Gjennom godt samspill med alle sektorer i kommunen, næringsliv, kulturliv, frivillighet og innbyggere ønsker kommunen å skape nye samfunnsmessige synergier og gevinster gjennom økt byliv og tilrettelegging for gode møteplasser. Trygge byrom og naturlige møteplasser muliggjør møter mellom innbyggere fra hele kommunen. Sentrale byutviklingsområder skal ha variert boligsammensetning som legger til rette for

innbyggere i ulike aldre og livssituasjon. Det skal legges til rette for å utvikle kvaliteter som gjør at bysentrene i Bærum blir en naturlig destinasjon for egne innbyggere, og i tillegg tiltrekker nye innbyggere og besøkende.

For å oppnå ønsket byutvikling kan kommunen aktivt benytte kjøp, salg og makeskifter av tomtearealer. Kommunen kan vurdere salg av egne tomtearealer til aktuell utbygging, ofte sentrumsutvikling med bolig, næring og kultur. Det vil da ofte være naturlig at kommunen fastsetter vilkår knyttet til salg. Vilkår kan omfatte krav til bolig mangfold, boligareal, møteplasser og fellesareal ute og inne. Slike vilkår kan i mange tilfeller gi negative konsekvenser for salgsverdien, men kan gi positiv samfunnsmessig verdi.

Følgende planoppfølgingstiltak er definert for planperioden innenfor denne strategien:

Tiltak 1 – Byutvikling som skaper godt byliv

Kommunens egne bygg og tomtearealer eller innleie av arealer skal benyttes som virkemidler til å utvikle og tilrettelegge for variert boligsammensetning og et levende byliv for innbyggere i alle aldersgrupper. Kommunen skal samarbeide med ulike aktører innen næringsliv og frivillighet for å fremme kulturnæring med mål om allsidige kulturtilbud til unge, eldre, familier og enslige. Universell utforming skal legge til rette for at flest mulig av kommunens innbyggere kan ta del i ulike opplevelser i hverdagen og delta i samfunnet.

Tiltak 2 – By- og områdeutvikling som tar utgangspunkt i arkitektur

Bærum kommune skal vektlegge og fremme god by- og områdeutvikling med arkitektur som en viktig dimensjon i tråd med Arkitekturstrategiens prinsipper om det gode liv, grønn hverdag og attraktive steder. Det skal legges til rette for å utvikle kvaliteter som gir gode og trygge byrom, fremtidsrettede løsninger med nyskapende design og funksjoner, og som samtidig bygger bro til det historiske Bærum.

Tiltak 3 – Styrket kommunal rolle innen eiendomsutvikling i Bærumssamfunnet

Bærum kommune skal utvikle virkemidler og retningslinjer for en mer aktiv og strategisk politikk til fremtidig kjøp/salg og utvikling av eiendommer til sosial infrastruktur, ny boligbygging og annet kommunalt arealbehov. Dette inkluderer modeller for å gjennomføre større strategiske eiendomskjøp, som kommunen ønsker å utvikle eller investere i som finansiell plassering, modeller for salg av eiendommer inkl. etablering av vilkår som sikrer ønsket samfunns- og byutvikling, og strategiske samarbeidsmodeller med større eiendomsutbyggere.

II. Kommunens eiendomsvirksomhet skal utvikle og forvalte eiendommer i tråd med innbyggernes og tjenestenes behov

Kommunens eiendomsportefølje er over tid i kontinuerlig utvikling. For å møte endrede og fremtidige behov hos innbyggere og tjenestene fornyes bygg og nye bygg tilføres. Hvem som bruker bygg og hvordan de brukes vil endres over tid.

Forvaltningsperspektivet tilsier at nye og eksisterende bygg har en forventet levetid på 60-100 år. For å oppnå dette og opprettholde funksjonaliteten og formuesverdiene i eiendomsporteføljen over tid, kreves regelmessig vedlikehold. Bygningskomponenter slites og må etter hvert skiftes eller fornyes, og byggene er gjenstand for større oppgraderinger og rehabiliteringer med lengre mellomrom. I et byggeprosjekt vil valgene som tas med hensyn til blant annet materialer og utforming ha betydelige konsekvenser for drifts- og vedlikeholdskostnadene i et livsløpsperspektiv.

Vi skal fortrinnsvis rehabilitere bygg fremfor å bygge nytt – så langt dette er mulig. Byggets tilstand, egenskaper og egnethet til tiltenkt bruk kan tilsi at det vil være mer hensiktsmessig å bygge nytt.

Forvaltningen av eiendomsporteføljen må ta utgangspunkt i arealeffektivisering og optimalisert utnyttelse av eksisterende eiendommer. Det betyr at tilgjengelig arealkapasitet i eiendommene utnyttes så langt det er mulig. Når eiendommer skal tas ut av bruk må det samtidig aktivt planlegges hvordan de skal benyttes videre. Tjenestene og eiendomsforvaltningen må sammen vurdere hvordan eiendommene kan bidra til tjenesteinnovasjon og arealeffektive løsninger med sambruk og merbruk av bygg.

I utgangspunktet tilsier en finansiell tilnærming at kommunen bør basere eiendomsporteføljen på eierskap. Det betyr imidlertid ikke at det ikke kan være hensiktsmessig eller nødvendig å leie i enkelttilfeller. Hovedregelen skal fortsatt være at eiendommer som skal benyttes langsiktig av kommunens kjernevirksomheter eies av kommunen. Næringsbygg og andre typer bygg kan organiseres i egne kommunale selskap etter hva som er formålstjenlig.

Eiendomsporteføljen i kommunen skal utvikles i tråd med ambisjonene om hvordan de fysiske skapte omgivelsene i kommunen skal formes, samt bidra til å uttrykke samfunnets sosiale ambisjoner og økologiske og økonomiske prioriteringer. Gjennom arkitekturen skal de kommunale eiendommene bidra til å bygge identitet og omdømme i lokalsamfunnene.

Kommunens eiendomsportefølje inneholder eiendommer med kulturhistorisk verdi, som gir historiske vitnesbyrd og viktige bidrag til kommunens særpreg og miljø. Dette er bygninger som stiller store krav til vedlikehold. Det vil være et mål å bevare slike eiendommer i størst mulig grad

som «levende», i bruk til ulike samfunnsformål. Dette bidrar til å skape by- og stedsidentitet og kollektiv stolthet, og til å gi vedlikeholdsbehovet nødvendig prioritet.

Følgende planoppfølgingstiltak er definert for planperioden innenfor denne strategien:

Tiltak 1 – Langsiktighet i eiendomsforvaltningen

Bærum kommune skal forvalte sin eiendomsmasse med utgangspunkt i langsiktig forvaltning der helhetlig porteføljestyling, klimaklok utvikling og verdibevarende vedlikehold ligger til grunn.

Tiltak 2 – Redusere antall kvadratmeter formålsbygg pr. innbygger

Fokus på arealutnyttelse og arealeffektivitet skal over tid resultere i færre kvadratmeter bebygget areal pr. innbygger. Alle bygg som fases ut skal ha en plan for fremtidig bruk, inklusive sambruk. Optimal utnyttelse av eksisterende arealer og rehabilitering skal ha fortrinn fremfor nybygg.

Tiltak 3 – Legge livsløpskostnader til grunn for investeringsbeslutninger

Planlegging og beslutning av investeringsprosjekter skal ta utgangspunkt i samlede drifts- og investeringskostnader over byggets livsløp.

III. Kommunens eiendomsvirksomhet skal gjennomføre klima – og miljøkløke tiltak med ressurseffektiv bruk av energi og arealer

Kommunen skal ha gode og helhetlige mobilitetsløsninger, bygge robuste og fremtidsrettede bygg, og forvalte ressursene på en bærekraftig måte. Ett av tre hovedmål i Klimastrategi 2030 er etablering av nullutslippsområde i 2027 på Fornebu. Dette vil kreve nytenkning i samarbeid, planlegging, bygging og bruk av bygg og byområder.

Det må tilrettelegges for at eiendomsporteføljens fleksibilitet videreutvikles for ombygging og sambruk. God arkitektur kjennetegnes av holdbare materialer, og det kan være dyrere å investere i arkitektonisk kvalitet. Likevel kan det innebære mindre vedlikehold på sikt, noe som er gunstig i et klima- og livsløpsperspektiv.

Klimakløke bygg og omgivelser skal understøtte by- og stedsutvikling, tjenesteproduksjon og innbyggeres opplevelse av steder hvor man kan leve gode liv hele livet. Bygg skal tilpasses formålet i utformingen, med ønske om høy grad av sambruk og fleksibilitet. Tekniske løsninger skal bidra til ressurseffektiv bruk og høy verdiskapning til innbyggere og tjenester.

Teknologisk utvikling gir potensiale for gevinster innenfor både økonomi og kvalitet. Digitalisering, robotisering og automatisering griper inn i hele verdikjeden og nye produkter og tjenester utvikles.

Bærum kommune skal i planperioden videreutvikle dialog og prosjekter med academia og næringslivet gjennom løpende Forsknings- og Utviklingsprosjekter (FoU) med tilhørende partnerskap for å gjennomføre klimakloke tiltak. Kommunen skal være i forkant av fremtidige miljøkrav, bidra til utvikling av lover og forskrifter, samt vurdere bruk av ulike sertifiseringsordninger i prosjekter for å møte ett eller flere klima-, energi- eller miljøkrav.

Gjenbruk sikrer videre liv i nye eller rehabiliterte bygg, hvor materialene som gjenbrukes utgjør en betydelig reduksjon av klimagassutslipp i et livsløpsperspektiv. Valg av solide, miljødeklarererte materialer med lang levetid er viktig som miljøfaktor og i forhold til livsløpskostnader.

Lokalisering av bygg og anlegg i nær tilknytning til offentlig kollektivtransport påvirker persontransportbehov og utnyttelser av arealer. Etablering av bygg nær kollektivknutepunkt vil være viktige miljøtiltak i kombinasjon med mikromobilitet. Av hensyn til både samskaping og samhandling vil redusert antall lokasjoner for tjenesteproduksjon, være et sentralt virkemiddel. Færre lokasjoner og økt sambruk vil kunne gi målkonflikt mot økt persontrafikkbehov i områder uten god kollektiv dekning.

Følgende planoppfølgingstiltak er definert for planperioden innenfor denne strategien:

Tiltak 1: Forbildeprosjekt

Bærum kommune skal etablere forbildeprosjekter som skal bidra til etablering av 0-utslippsområder, stimulere til nyskaping og endret praksis, samt være en læringsarena for utbyggere, arkitekter, rådgivere, entreprenører, kommuner og brukere.

Tiltak 2: Sirkulærøkonomi

Bærum kommune skal selv i større grad gjennomføre ombruk av byggematerialer, samtidig skal vi stimulere øvrige aktører til mer ombruk, for å redusere både avfall og klimagassutslipp.

Tiltak 3: Smart digital eiendomsportefølje

Bærum kommune skal gjennomføre innovative prosjekter og piloter som fører til nye og/eller endrede arbeidsprosesser og tjenester, eller utvikling av nye produkter.

Referanseliste:

- [Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2040 med arealstrategi](#)
- [Langsiktig driftsanalyse og investeringsplan 2021-2040](#)
- [Eiendomsstrategi 2015-2025](#)
- [Klimastrategi 2030](#)
- [Forslag til arkitekturstrategi Bærum kommune](#)
- [Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede \(SINTEF 2020\)](#)