



## Saksframlegg

### Status og anbefaling om videre arbeid knyttet til kommunens eiendomsstrategi

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Namsos formannskap	7/17	31.01.2017
Namsos kommunestyre	8/17	16.02.2017

#### Rådmannens innstilling

1. Namsos kommunestyre tar fremlagt "Grunnlagsdokument for eiendomsstrategi i Namsos kommune" til orientering som et godt utgangspunkt for videre arbeid.  
Rådmannen bes med utgangspunkt i grunnlagsdokumentet og fremlagt sak, utarbeide en eiendomsstrategi og fremme denne for politisk behandling våren 2017.
2. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede muligheten for bygging av et nytt rådhus. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.
3. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede lokalitetene for kommunens kulturskole og opplæringscenter. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.

#### Behandling i Namsos formannskap - 31.01.2017

##### Ordføreren fremmet følgende forslag:

Saken sendes videre til kommunestyret

##### Votering:

1. Ordførerens forslag enstemmig vedtatt av formannskapet
2. Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt av formannskapet som innstilling til kommunestyret

#### Innstilling i Namsos formannskap - 31.01.2017

1. Namsos kommunestyre tar fremlagt "Grunnlagsdokument for eiendomsstrategi i Namsos kommune" til orientering som et godt utgangspunkt for videre arbeid.  
Rådmannen bes med utgangspunkt i grunnlagsdokumentet og fremlagt sak, utarbeide en eiendomsstrategi og fremme denne for politisk behandling våren 2017.

2. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede muligheten for bygging av et nytt rådhus. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.
3. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede lokalitetene for kommunens kulturskole og opplæringscenter. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.

### **Behandling i Namsos kommunestyre - 16.02.2017**

#### **Marte Jensen fremmet følgende alternative forslag i punkt 1:**

I siste setning: «våren 2017» byttes ut med «i løpet av 2017»

#### **Geir Olav Knappe fremmet følgende alternative forslag på vegne av V:**

2. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede hvordan kommuneadministrasjonen skal organiseres og lokaliseres i Nye Namsos kommune. Utredningen skal baseres på strategiske momenter vektlagt i kommunens politisk vedtatte eiendomsstrategi.

#### **Stein Tore Wolff fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av FRP:**

4. Namsos kommunestyre ber rådmannen be inn fagmiljøet innen bygg og anlegg i Namsos for å komme med innspill til utvikling av Namsos sentrum

#### **Kjersti Tommelstad fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av SV:**

5. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede framtidige lokaliteter for Fossbrenna og Kleppen barnehager

#### **Votering:**

1. Ved alternativ votering mellom formannskapetets innstilling og Jensens forslag, ble forslaget enstemmig vedtatt av kommunestyret
2. Ved alternativ votering mellom formannskapetets innstilling og Knappes forslag, fikk innstillinga 25 stemmer, forslaget fikk 2 stemmer
3. Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt av kommunestyret
4. Wolffs tilleggsforslag fikk 2 stemmer, 25 stemte imot
5. Tommelstads tilleggsforslag fikk 3 stemmer, 24 stemte imot

### **Vedtak i Namsos kommunestyre - 16.02.2017**

1. Namsos kommunestyre tar fremlagt "Grunnlagsdokument for eiendomsstrategi i Namsos kommune" til orientering som et godt utgangspunkt for videre arbeid. Rådmannen bes med utgangspunkt i grunnlagsdokumentet og fremlagt sak, utarbeide en eiendomsstrategi og fremme denne for politisk behandling i løpet av 2017.
2. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede muligheten for bygging av et nytt rådhus. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.
3. Namsos kommunestyre ber rådmannen utrede lokalitetene for kommunens kulturskole og opplæringscenter. Utredningen skal baseres på de strategiske momenter som vektlegges i kommunens eiendomsstrategi slik denne blir fremmet for politisk behandling.



## Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
N	16.01.2015	Utfordringsnotat vedrørende kommunale bygg og eiendommer	Gunnar Lien
X	18.02.2015	Eiendoms-strategi i Namsos kommune - innspill til diskusjon om videre arbeid	Gunnar Lien
N	24.08.2015	Prosjektplan eiendomsstrategi i Namsos kommune	Nils Hallvard Brørs
N	29.08.2015	Eiendomsstrategi - innspill helse og omsorg	Ståle Ruud
N	31.08.2015	Eiendomsstrategi - innspill fra fagområde oppvekst.	Ståle Ruud
N	03.09.2015	Innspill på utfordringer til videre arbeid med eiendomsstrategi	Nils Hallvard Brørs
X	03.09.2015	Svar ang. innspill på utfordringer til videre arbeid med eiendomsstrategi	Ståle Ruud
N	08.09.2015	Kommunal eiendomsstrategi - innspill på framtidige behov	Nils Hallvard Brørs
N	10.09.2015	En første tilbakemelding på utfordringer mm med fokus på bygg	Nils Hallvard Brørs
N	30.09.2015	Kontorarbeidsplasser - mandat for arbeidsgruppe	Ivar Oskar Skage m.fl.
N	09.10.2015	Anskaffelsesprotokoll	Ivar Oskar Skage
X	20.10.2015	Kontorlokaler oversikt	Ivar Oskar Skage
X	29.10.2015	Prosjektplan vedlegg tilbudsinvitasjon	Ivar Oskar Skage
X	05.11.2015	Prosjektplan ny eiendomsstrategi i Namsos kommune	
U	09.11.2015	Tilbudsinvitasjon - konsulentoppdrag	Namdalshagen AS
U	09.11.2015	Tilbudsinvitasjon - konsulentoppdrag	Cowi AS
U	09.11.2015	Tilbudsinvitasjon - konsulentoppdrag	Arcon Prosjekt AS
U	09.11.2015	Tilbudsinvitasjon - konsulentoppdrag	Norconsult AS
U	09.11.2015	Tilbudsinvitasjon - konsulentoppdrag	Sweco Norge AS
X	10.11.2015	Samlet utsendelse tilbudsinvitasjon	Ivar Oskar Skage
X	16.11.2015	Meldt behov fra personal 12.11.2015	Ivar Oskar Skage
U	20.11.2015	Felles info tilbydere etter møte 18.11.15	Namdalshagen
X	05.02.2016	Tilbudsprotokoll	Ivar Oskar Skage
I	22.02.2016	Handlingsplan 19.2.16	Norconsult
I	16.03.2016	Kontraktsdokumenter	Nordconsult AS
X	23.03.2016	Rapport 14.3.16 AMU Familiens Hus	Ivar Oskar Skage
X	04.04.2016	Eiendomsstrategi - oppnevning av	Tore Flosand m.fl.

arbeidsgruppe			
I	04.04.2016	Oppfølging arbeid eiendomsstrategi	Namsos Kommune - Ståle Ruud
U	08.04.2016	Oversendelse anskaffelsesprotokoll	Arcon prosjekt AS
X	08.04.2016	Referat oppstartsmøte SG 04.04.2016	Ivar Oskar Skage
X	08.04.2016	Signert avtaledokument	Ivar Oskar Skage
X	12.04.2016	Møteplan utkast 15.04.2016	Ivar Oskar Skage
X	12.04.2016	Agenda oppstartsmøte 15.4.16	Ivar Oskar Skage
X	03.07.2016	Status uke 20	Ivar Oskar Skage
X	03.07.2016	Statusrapport 02 - uke 26	Ivar Oskar Skage
X	04.08.2016	Statusrapport uke 26 Intranett	Ivar Oskar Skage
X	14.11.2016	Økonomioversikt pr. 15.11.2016	Ivar Oskar Skage
S	18.01.2017	Status og anbefaling om videre arbeid knyttet til kommunens eiendomsstrategi	

Vedlegg:

## 1 Rapport grunnlagsdokument eiendomsstrategi

### Avgrensning av saken

Denne saken gjelder kommunens formålsbygg og ikke de boligeiendommer kommunen eier og forvalter. Det er nedsatt en egen arbeidsgruppe som, blant annet i samarbeid med Husbanken, vil adressere ulike spørsmål rundt kommunens boligpolitikk hvor da dette blir en del av tematikken. Denne arbeidsgruppen rapporterer til rådmannen som på et senere tidspunkt vil fremme anbefalinger for kommunestyret.

### Saksopplysninger

Namsos kommune er en stor bruker av eiendom. Både som leietaker og som eier er kommunens engasjement stort. Betydelige økonomiske ressurser knyttes til området både direkte og indirekte. Hvordan kommunens eiendommer drives er viktig for samfunnsutviklingen og for hvordan kommunen kan yte sine velferdstjenester. Gjennom effektive, gode og riktige lokaler samt gjennom utvikling og forvaltning av eiendommene bidrar de ulike virksomheter til verdiskapning. Kommunens eiendomsforvaltning er slik sett en sentral del av tjenesteproduksjonen og har langt større betydning enn den rent bygningstekniske.

Over lang tid har kommunen manglet en overordnet strategi i sin tilnærming på saksfeltet. Kombinert med en periodevis anstrengt økonomi, har dette blant annet resultert i at kommunen i dag sitter som eier og leietaker av en lang rekke bygg. Disse bygningene er av varierende alder og kvalitet og de kan være lite funksjonelle i forhold til moderne krav, dårlig vedlikeholdte og forøvrig lite egnet for effektiv tjenesteyting og leveranse av god service til publikum. Hvordan de ulike tjenestene kommunen i dag er lokalisert har preg av primært å være et resultat av behovet for å løse kortsiktige akutte utfordringer fremfor en langsiktig planlagt og ønsket utvikling. Denne situasjonen, sammen med at flere av de sentrale bygningene kommunen benytter nærmer seg slutten av sin funksjonelle levetid, har tydeliggjort en politisk og administrativ erkjennelse om et behov for en helhetlig plan og strategi.

Med dette utgangspunktet igangsatte rådmannen våren 2016 et arbeid for å utarbeide en eiendomsstrategi. Konsulentfirmaet Norconsult ble engasjert som prosjektleder og fasilitator i

arbeidet, og det ble nedsatt bredt sammensatte arbeidsgrupper innenfor alle fagområder. Gruppene har gjennom året hatt ulike møter hvor dagens situasjon og behov er kartlagt. Resultatet av dette arbeidet er nedfelt i “Grunnlagsdokument for eiendomsstrategi i Namsos kommune” som er vedlagt saken.

Arbeidet går nå over i en ny fase og saken fremmes derfor som delrapportering av arbeidet og nødvendig involvering/innspill til retning av politisk nivå.

## **Vurdering**

Arbeidet med eiendomsstrategien har så langt båret preg av å skaffe en oversikt og kartlegge situasjonen. Videre har diskusjonene på de enkelte fagområdene gitt gode innspill på behov og ønsker i forhold til fremtiden. Allikevel blir en slik gjennomgang fort en “ønskeliste” over det ideelle fremfor å sette en strategisk retning. Neste fase i arbeidet må derfor å nedfelle en kortfattet strategi over eiendomsforvaltningen i Namsos kommune basert på det kunnskapsgrunnlaget som nå er kartlagt.

Selv om grunnlagsdokumentet som sådan ikke er en fullverdig strategi peker arbeidet på flere forhold som vil være viktige elementer. Rådmannen ønsker å trekke frem noen av disse “stolpene” som allerede nå synes som viktige faktorer i den endelige strategien. Noen av forholdene bør bearbeides ytterligere, mens andre forhold synes med utgangspunktet i det som er gjort allerede avklarte. Listen med forhold er ikke ment uttømmende og en endelig strategi bør trolig også inneholde andre elementer i tillegg, men rådmannen ønsker i denne omgang å peke på følgende forhold:

### Færre tak / En dør inn

Arbeidet med eiendomsstrategien har så langt tydelig vist at det er vesentlige gevinster å hente ved å samlokalisere flere av de kommunale tjenestene. For publikum vil kommunens tjenester oppleves betydelig bedre ved å redusere antallet dører inn, fremfor å bli sendt fra bygg til bygg for å finne rette enhet. Videre er det et betydelig effektivitetspotensiale målt både i arbeidskraft og på bygningsmasse ved en slik samordning. Dette potensialet bør hentes ut enten i form av reduserte kostnader, og/eller gjennom økt kvalitet i tjenestene til kommunens innbyggere. Det bør derfor være en langsiktig bærende ambisjon for kommunen å arbeide mot å samle flere av tjenestene under ett tak.

### Sambruk

Bygg og eiendom er en vesentlig kostnadspost for kommunen. En effektiv utnyttelse er derfor av stor betydning for kommunens økonomiske handlingsrom. For å sikre en mest mulig effektiv utnyttelse bør det søkes løsninger hvor de enkelte bygningene dekker flest mulig behov gjennom sambruk. Selv om spesialbygg for mange formål kan være nødvendig i en del henseende skal sambruk/kombinasjonsbygg være vurdert som en del av prosessen.

### Nybygg vs. renovering

Alle bygg har en forventet livstid. Over tid vil effektiviteten til bygningene både gå ut over selve tjenesteproduksjonen og driftsøkonomien av bygningsmassen, og det vil være behov for en vesentlig oppgradering til nye moderne løsninger. Det kreves da en bevissthet i forhold spørsmålet om å bygge nytt eller å rehabiliterer det gamle. På ett gitt tidspunkt vil kostnadene med å bringe bygningene opp til en tilfredsstillende standard være så høye at det vil være mere fornuftig å bygge nytt fremfor å rehabilitere gamle bygg. Nybygg vil i de fleste sammenhenger gi mere fleksible og moderne løsninger uten de begrensinger som ligger i rammene av en gammel bygningsmasse. Ofte vil nye prosjekter også bidra med en positivitet som i seg selv løfter kvaliteten på tjenestene på en annen måte enn det en rehabilitering vil gi. Nybygg vil representere en bedre mulighet til å tenke helt nytt, og dermed gi et bedre grunnlag for å

videreutvikle leveransen av tjenester til kommunens innbyggere. Samtidig er usikkerheten i et rehabiliteringsprosjekt i mange sammenhenger vesentlig større enn ved et nybygg. Som følge av de “merfordelene” som ett nybygg representerer, bør kommunen i større grad velge en slik løsning dersom rehabiliteringen målt i kostnad blir for høy. I den grad kostnadene til rehabilitering ligger i området 70 – 75 % av kostnadene ved å bygge nytt, bør kommunen ha som utgangspunkt at det trolig er mest hensiktsmessig med nybygg. I en endelig eiendomsstrategi bør det vurderes å etablere en fast tommelfingerregel på denne avveiningen.

#### Leie vs. eie

Det er to alternative måter for en kommune å få tilgang til nødvendige arealer. Enten kan kommunen selv eie nødvendig bygningsmasse eller det kan inngås nødvendige leieavtaler. Norconsult har i sin rapport anbefalt at formålsbygg som benyttes til kommunens kjernevirksomhet i et langsiktig perspektiv eies av kommunen, mens tilbud av mere kortsiktig horisont og/eller usikre prognoser for behov vurderes leid. Rådmannen deler denne vurderingen og anbefaler at en slik hovedregel nedfelles i en fremtidig eiendomsstrategi.

#### Salg av uhensiktsmessig eiendom

Eide bygg som ikke lenger tjener et formål er kostbare og kan representere “død” kapital både økonomisk og som del av byrommet. I for stor grad har Namsos kommune over tid vært restriktive med å selge unna eldre bygninger. Som en konsekvens av anbefalingen om i større grad å bygge nytt fremfor å renovere bør en fremtidig eiendomsstrategi også legge føringer for at uvirksomme bygg uten konkrete bruksområder eller fremtidige planer skal selges. Dette vil bidra til å frigjøre ressurser til de bygninger som rent faktisk er i bruk samtidig som det også åpner muligheter for privat utvikling av eiendommer som kommunen ikke selv ønsker å satse på.

#### Innovasjon og miljø

Som stor eiendomsbesitter representerer bygningsmassen en stor mulighet for innovasjon og miljø. Spesielt ved nybygg kan nye og fremtidsrettede løsninger bidra til mere areal-, kostnads- og miljøeffektive bygninger. Håndtert riktig vil dette også gi en god mulighet for å utvikle lokalt næringsliv. Eiendomsstrategien bør nedfelle en generell målsetning knyttet til tematikken og en uttalt ambisjon om at alle vesentlige nybygg bør inkludere målsettinger om innovasjon og miljø.

#### By- og stedsutvikling

Kommunen kan påvirke bolig-, by- og stedsutviklingen gjennom rollen som planmyndighet og grunneier/eiendomsutvikler. De kommunale eiendommene representerer viktige pilarer for byrommet og har potensielt stor betydning for bolyst og attraktiviteten til byen. Dette forholdet bør tydeliggjøres og vektlegges større også i en fremtidig eiendomsstrategi. En hovedmålsetting for byutvikling bør tas med videre i arbeidet.

#### **Spesielle bygningsmessige behov og anbefalte prosjekter**

Som et resultat av det foreløpige arbeidet er det noen spesielle bygningsmessige problemstillinger som må løftes fram og som det i et relativt kortsiktig perspektiv må legges en konkret plan for. Dette er områder med til dels store uløste utfordringer og som det innen kort tid bør søkes å finne løsninger på.

#### Samfunnshuset

Samfunnshuset er et bygg som ble reist og tatt i bruk først på 1960-tallet. Bygget var den gang en storstue for byen med kafé, festsaler, kino og svømmebasseng i tillegg til å huse kommuneadministrasjonen. Bygget er i dag i svært dårlig teknisk stand med betydelige utfordringer for de ansattes fysiske arbeidsmiljø. Samfunnshusets planløsning med mange trapper og ulike nivåer gir betydelige utfordringer med tilgjengeligheten for brukere med nedsatt

funksjonsevne. Mangelen på universell utforming, som i realiteten avskjærer en gruppe mennesker fra å bruke huset og å møte i kommunestyresalen, er et stort problem for en så viktig kommunal enhet. Arkitektonisk er bygningen tidstypisk og spesiell. Mange Namsosinger er også følelsesmessig knyttet til bygningen ut i fra den rollen bygningen i sin tid hadde i byen.

Bruken av bygget har over tid endret seg, og huset er ikke lenger den storstuen det en gang var. Store deler av huset er i realiteten ikke lenger i bruk og står tomme. Dette er kostnadskrevende, og unyttig bruk av areal i en viktig sentrumseiendom.

Samlet sett er samfunnshuset slik det i dag fremstår uegnet som kontor- og servicebygg uten vesentlig rehabilitering og ombygning. Kostnadene for en slik rehabilitering er i dag ikke utredet, men det er ikke urimelig å anta at kostnadene langt på vei vil tilsvare bygging av et nytt bygg. Samtidig er størrelsen på bygningen, selv om festsaler og kinolokaler bygges om til kontorer, ikke nok til å sikre en ønsket samlokalisering under samme tak. I realiteten betyr dette at dagens samfunnshus IKKE er egnet som et fremtidig rådhus. Rådmannen anbefaler derfor at det igangsettes et arbeid med å utrede et fremtidig rådhus. Utforming og lokalisering bør være del av utredningen. Flere alternativer for lokalisering er foreslått i grunnlagsdokumentet og disse må vurderes nærmere. Utredningen bør også ta sikte på å sette et fremtidig rådhus inn i et byutviklingsperspektiv. Det betyr i realiteten at også alternativ nytte av dagens samfunnshus må vurderes. Samfunnshuset har en svært sentral plassering i byrommet og fremtidig bruk av bygning og tomt er kritisk viktig for utviklingen av Namsos sentrum. I det perspektivet må også spørsmålet om riving av bygningen adresseres. Det er i dag ikke lett å se egnet alternativ bruk av bygningen. Dersom det er ønskelig med en lokalisering av et fremtidig rådhus der det i dag ligger, er konsekvensen at samfunnshuset må rives.

Som investering vil et slikt prosjekt være et stort løft for Namsos kommune. Det er derfor viktig at prosjektet oppfyller flest mulig av de strategiske mål man ønsker å få ut av en slik satsing. For driftsbudsjettet er konsekvensene allikevel ikke like dramatiske. De foreløpige anslagene tilsier at kostnadene med et nybygg ikke behøver å medføre en vesentlig økning i kostnader enn alternativet. Dette forutsetter at kommunen avviker de lokalitetene som i dag benyttes og samtidig er villig til å se på mulige effektiviseringsgevinster som følge av samlokaliseringen. Dette må vurderes nærmere som del av utredningsarbeidet.

Namsos kommune skal sammen med Fosnes og Namdalseid danne en ny kommune fra 1.1.2020. Det er avklart at Namsos vil være administrasjonssenter også i den nye kommunen. Allikevel er det viktig at utredningen om et fremtidig rådhus også tar med eventuelle effekter fra kommunesammenslåingen i betraktning. Det er også viktig at et slikt prosjekt "eies" av den nye kommunen i fellesskap. Prosjektet kan samtidig også tenkes som et virkemiddel for å bygge en felles kultur på tvers av de gamle kommunegrensene. Rådmannen legger derfor til grunn at et eventuelt prosjekt må behandles og støttes av fellesnemda.

#### Namsos opplæringscenter / Kulturskolen

Den gamle sykepleierskolen på Geilin huser i dag den kommune kulturskolen og deler av Namsos opplæringscenter. I tillegg leier opplæringscenteret undervisningslokaler i de tidligere undervisningslokalene ved Olav Duun videregående skole. Lokalene både ved Geilin og de leide lokalene har stort behov for rehabilitering og er dårlig egnet for formålet. Videre er størrelsen på lokalene i Geilin ikke tilstrekkelig til at begge enheter kan samlokaliseres der uten vesentlig påbygning. Det er derfor behov for en overordnet vurdering av lokalisering og om Geilin i seg selv er riktig plassering for kulturskole og Namsos opplæringscenter.



Følgende alternativer, og ulike varianter og kombinasjoner av disse, kan blant annet tenkes:

1. Rendyrking av Geilin som lokaler for opplæringscenteret. Alternative lokaler må finnes for kulturskolen. Alternativet krever en del påbygging og vesentlig renovering av Geilin og kan være vanskelig gjennomførbart som følge av grunnforhold.
2. Rendyrking av Geilin som lokaler for kulturskolen. Alternative lokaler må finnes for opplæringscenteret. Krever en vesentlig renovering av Geilin.
3. Flytting av kulturskolen til kulturhuset. Dette vil være ønskelig og fornuftig sett i lys av kulturskolen sine ønsker og behov og er en god strategisk plassering sentralt i byen, men vil kreve utvidelse av kulturhuset.
4. Det er også mulig å tenke seg en fortsatt samlokalisering av opplæringscenteret og kulturskolen i tilknytning til kulturhuset. Det vil bidra til å redusere antallet tak kommunen benytter og øke muligheten for sambruk ved at lokalene musikkskolen benytter på ettermiddag/kveld kan benyttes av opplæringscenteret på dagtid. Tilknytningen til kulturhuset øvrige lokaliteter kan bidra til å øke fleksibiliteten i utnyttelsen av lokaler ytterligere. Dette er spesielt aktuelt all den tid størrelsen på aktiviteten i opplæringscenteret svinger. Det vil kreve et relativt stort tilbygg til kulturhuset og kan være krevende som følge av grunnforholdene.
5. Nybygg av lokaler for opplæringscenteret på annen lokalitet. Muligheter kan være gamle brannstasjonstomta eller ved nye brannstasjon.
6. Utlysning av en leiekontrakt for opplæringscenteret med mulighet for private tilbydere å skissere fleksible løsninger.

Felles for alle alternativene er at det bør vurderes om andre enheter kan samlokaliseres med opplæringscenteret og/eller kulturskolen. Et eksempel på dette er kommunes flyktningetjeneste. I den grad Geilin IKKE får en fremtidig rolle som lokaler for kulturskole og/eller opplæringscenteret bør eiendommen eventuelt omreguleres til annet formål og selges.

Rådmannen anbefaler at det igangsettes et utredningsarbeid for å konkretisere de ulike alternativ og fremme forslag til valg av løsning for lokaler til Opplæringscenteret og Kulturskolen.

### **Miljømessig vurdering**

Kommunens eiendomsmasse kan potensielt ha stor betydning for mange sider av miljøspørsmålet. Som eksempler på viktige miljøsider saken har kan følgende nevnes. Nye og energieffektive bygninger vil kunne gi grunnlag for en reduksjon i kommunens energibruk og miljømessige fotavtrykk. Videre er kommunens bygninger en vesentlig premiss for den enkelte arbeidstakers arbeidsmiljø. Som stor eiendomsbesitter er kommunens bygningsmasse også en viktig faktor i utviklingen av bymiljøet.