



Saksframlegg

Arkivsak
23/03852-1

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 16.02.2023 godkjennes slik den foreligger

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 16.02.2023 godkjennes slik den foreligger.

Elisabeth Holter-Schøyen

Leder i Utvalg samfunnstjenester

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Saksprotokoll

Arivsak
23/03852

Saksbehandler
Ellen Gangnæs

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Saksnr.
12/23

Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 16.02.2023 godkjennes slik den foreligger

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 12/23

Behandling

Leder Elisabeth Holter-Schøyen, V viste til sak 9/23 om habilitet til Trude Nygård Evensen, A dette skal ut av protokollen.

Med denne bemerkningen ble protokollen enstemmig godkjent.

Vedtak

Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 16.02.2023 godkjennes med denne endringen.



Møteprotokoll

Utvalg for samfunnstjenester

Dato	Tid	Sted
16.02.2023	18:00 – 20:43	Asker rådhus

Møtet ble ledet av Elisabeth Holter-Schøyen, V

Til stede:

Funksjon	Navn	Møtte for
Leder i utvalg	Elisabeth Holter-Schøyen (V)	
Nestleder	Stig Wettre-Johnsen (H)	
Utvalgsmedlem	Trond Jerve (H)	
Utvalgsmedlem	Inger Johanne Aaby (Sp)	
Utvalgsmedlem	Roar Arne Skryseth (H)	
Utvalgsmedlem	Kåre Møllerhagen (H)	
Utvalgsmedlem	Kirsti Kierulf (H)	
Utvalgsmedlem	Trude Nygård Evensen (A)	
Utvalgsmedlem	Svein Hillestad (A)	
Utvalgsmedlem	Emelie Spjuth-Haldorsen (MDG)	
Utvalgsmedlem	Jon Gustav Kirkerud (MDG)	
Utvalgsmedlem	Espen Hansen Aspås (FrP)	
Utvalgsmedlem	Kjersti T. Omejer (H)	

Forfall: 0

Det var ingen merknader til innkallingen.

Fra administrasjonen møtte:

Direktør Ragnar Sand Fuglum

Protokollfører Ellen Gangnæs

Saksliste

Side

Saker til behandling

7/23	23/01428-1	Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 19.01.2023	2
8/23	23/01656-1	Søknader om tilskudd fra klimasatsordningen 2023	3
9/23	21/19563-21	Utleie av areal til småbåthavn på Asker kommunes eiendom	5
10/23	23/01211-1	Temaplan naturmangfold 2023-2035 - 1. gangs behandling	7
11/23	22/23810-2	Høring - forslag til endring i kommunenes myndighet i konsesjonssaker	9

Referatsaker

Saker til behandling

7/23 Godkjennelse av protokoll i Utvalg samfunnstjenester, 19.01.2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	16.02.2023	7/23

Leders forslag til vedtak:

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 19.01.2023 godkjennes slik den foreligger.

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Protokollen fra møte i Utvalg samfunnstjenester 19.01.2023 godkjennes slik den foreligger.

[Lagre vedtak]

8/23 Søknader om tilskudd fra klimasatsordningen 2023

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	16.02.2023	8/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune søker om tilskudd fra Miljødirektoratets klimasatsordning 2023 til følgende:
 - Hvalstad skole (nytt bygg) - utslippsfri byggeplass mm
 - Vakås E4 - vann og avløpsprosjekt – utslippsfri anleggsplass mm
 - Vedlikehold/reparasjon av inventar og hjelpemidler
 - Omigjen ombrukssenter– videreutvikling
 - Slemmestad brygge - mobilitet
 - Klimakalkulator for reguleringsplaner
 - Jordbruk – ulike tiltak vurderes

2. Administrasjonen får fullmakt til å justere søknadslisten frem til søknadsfristen, bl.a. basert på samarbeid med Viken fylkeskommune.
3. De økonomiske egenandelene dekkes innenfor kommunens budsjett for de ulike formålene

Behandling

Innledning til saken ved leder Elisabeth Holter-Schøyen, V.

Saksbehandler Bjørn Erik Nordby besvarte spørsmål.

Det ble gitt muntlige innspill til prosjekter å sjekke mulighet for å søke på i møtet.

Trude Nygård Evensen, A fremmet på vegne av A forslag til endring i punkt 1, siste kulepunkt; bytte ordet jordbruk med Landbruk

Trude Nygård Evensen, A sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Med den endringer i punkt 1 ble innstillingen i 3 punkter enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune søker om tilskudd fra Miljødirektoratets klimasatsordning 2023 til følgende:
 - Hvalstad skole (nytt bygg) - utslippsfri byggeplass mm
 - Vakås E4 - vann og avløpsprosjekt – utslippsfri anleggs plass mm
 - Vedlikehold/reparasjon av inventar og hjelpemidler
 - Omigjen ombrukssenter– videreutvikling
 - Slemmestad brygge - mobilitet
 - Klimakalkulator for reguleringsplaner
 - Landbruk – ulike tiltak vurderes
2. Administrasjonen får fullmakt til å justere søknadslisten frem til søknadsfristen, bl.a. basert på samarbeid med Viken fylkeskommune.
3. De økonomiske egenandelene dekkes innenfor kommunens budsjett for de ulike formålene

[Lagre vedtak]

9/23 Utleie av areal til småbåthavn på Asker kommunes eiendom

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	16.02.2023	9/23
2 Kommunestyret	07.03.2023	

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Ved utleie av kommunalt areal til småbåthavner legges følgende til grunn:

Retningslinjer for Asker kommune ved utleie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 1).

Vilkår for inngåelse av leiekontrakt med Asker kommune for leie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 2)

Behandling

Trude Nygård Evensen, A hadde på forhånd bedt om juridisk vurdering av habilitet for båteiere i småbåthavnene. Trude Nygård Evensen, A, anses ikke å være inhabil i saken.

Saksbehandler Erling Guderud besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Elisabeth Holter-Schøyen, V på vegne av V, H og SP til tillegg på punkt 1:

Følgende endring og tillegg gjøres i «Vilkår for inngåelse av leiekontrakt med Asker kommune for leie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 2):

Endring i punkt h: Leietakere som har vinteropplag, skal ha egen spyleplass osv. «Vinteropplag» byttes ut med «utfører spyling/vask på land».

Tillegg i punkt j: Båthavnen forplikter seg til å være med på et samarbeid, også økonomisk, med kommunen for etablering og drift av tømme­stasjoner for båtseptik på utvalgte plasser.

Trude Nygård Evensen, A på vegne av A fremmes følgende endringsforslag:

Vilkår for inngåelse av leiekontrakt med Asker kommune for leie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 2), med følgende endringer i vilkår:

Nytt punkt legges til:

Alle båter i havnen skal være registrert. Nasjonalt båtregister benyttes fra dette eventuelt kommer på plass. Inntil videre nyttes Småbåtregisteret til Redningsselskapet eller Securmark. (Båter over 7 meter er pliktig å registrere i Skipsregisteret NOR.)

Espen Hansen Aspås, F fremmet følgende protokolltilførsel.

FrP støtter tilleggsforslag fra Venstre, Høyre og SP

Endring i vedlegg 2

- FrP støtter forslaget men legger til grunn at Asker kommune tar hovedansvaret for den økonomiske delen av implementeringen/etableringen av septisk/tømmeløsning og den enkeltes havns økonomiske kapasitet i samarbeidet.

Forslaget fremmet av Elisabeth Holter-Schøyen, V på vegne av V, H og SP ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fremmet av Trude Nygård Evensen, A falt mot 4 stemmer; Trude Nygård Evensen, A, Svein Hillestad, A, Jon Gustav Kirkerud, MDG og Emelie Spjut, MDG

Innstillingen i 1 punkt med tillegget fremmet av Elisabeth Holter-Schøyen, V på vegne av V, H og SP ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Ved utleie av kommunalt areal til småbåthavner legges følgende til grunn:

Retningslinjer for Asker kommune ved utleie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 1).

Vilkår for inngåelse av leiekontrakt med Asker kommune for leie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 2)

Følgende endring og tillegg gjøres i «Vilkår for inngåelse av leiekontrakt med Asker kommune for leie av kommunal eiendom til båthavner datert 11. januar 2023 (vedlegg 2):

Endring i punkt h: Leietakere som har vinteropplag, skal ha egen spyleplass osv. «Vinteropplag» byttes ut med «utfører spyling/vask på land».

Tillegg i punkt j: Båthavnen forplikter seg til å være med på et samarbeid, også økonomisk, med kommunen for etablering og drift av tømmestasjoner for båtseptik på utvalgte plasser.

[Lagre vedtak]

10/23 Temaplan naturmangfold 2023-2035 - 1. gangs behandling

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	16.02.2023	10/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan naturmangfold, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 05.04.2022

Innsatsområder:

1. Sårbare arter og naturtyper
2. Natur i arealplanlegging
3. Skog og kulturlandskap
4. Livet i vann
5. Natur og klima
6. Forankring, kompetanseheving og samarbeid

2. Det legges opp til en medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

Behandling

Merete Dees presenterte saken og besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP til nytt punkt 3:

Kommunens heleide selskaper skal i særlig grad involveres i medvirkningsprosessen.

Oversendelsesforslag fremmet av Jon Gustav Kirkerud, MDG:

Temaplanen for Naturmangfold bør følge opp:

1. Strategi om arealnøytralitet bør omformuleres slik at det kommer frem at dette er vedtatt.
2. Under strategien om naturvennlig hogst i kommuneskogen bør det begrunnes hva som menes med «der det er egnet» .
3. Det bør fremkomme av strategiene at Asker kommune skal følge opp og påse at naturkartlegging bestilt av utbyggere er relevante og holder god kvalitet.

Forslag fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP falt mot 2 stemmer; Espen Hansen Aspås, FrP og Jon Gustav Kirkerud, MDG.

Oversendelsesforslaget fremmet av Jon Gustav Kirkerud, MDG ble besluttet oversendt uten realitetsbehandling.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Temaplan naturmangfold, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 05.04.2022

Innsatsområder:

1. Sårbare arter og naturtyper
2. Natur i arealplanlegging
3. Skog og kulturlandskap
4. Livet i vann

5. Natur og klima
 6. Forankring, kompetanseheving og samarbeid
2. Det legges opp til en medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

[Lagre vedtak]

11/23 Høring - forslag til endring i kommunenes myndighet i konsesjonssaker

Behandlet av	Møtedato	Saksnr.
1 Utvalg for samfunnstjenester	16.02.2023	11/23

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune avgir vedlagte høringsinnspill til forslag om endring i forskrift om kommunenes myndighet i konsesjonssaker.

Asker kommune støtter at avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker der søker er selskap med begrenset ansvar flyttes fra kommunen til statsforvalter.

Behandling

Saksbehandler Mathias Göhl besvarte spørsmål.

Forslag fremmer av Roar Skryseth, H til alternativt punkt 1:

Vi anser konsesjonsloven å være viktig for å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og en bærekraftig drift av landbrukseiendommer i Asker kommune. Den er derfor også relevant i forhold til arbeidet med kommunens bærekraftsmål. Andelen av konsesjonssaker hvor selskap med begrenset ansvar er søker er lav, og vi vil påpeke at Asker kommune med sitt sterke fag miljø har

tilstrekkelig kompetanse til å avgjøre slike saker på en måte som både sikrer likebehandling og ivaretar nasjonale landbrukspolitiske mål.

Asker kommune vil opprettholde den praksis som er i dag, med kommunal folkevalgt behandling av konsesjonssaker, og går imot Departementets endringsforslag.

Forslaget fremmet av Road Skyseth, H til alternativt punkt 1 ble vedtatt mot 6 stemmer; Elisabeth Holter-Schøyen, V, Inger Johanne Aaby, SP. Svein Hillestad, A, Trude Nygård Evensen, A, Emelie Spjut, MDG og Jon Gustav Kirkerud, MDG

Vedtak

1. Vi anser konsesjonsloven å være viktig for å sikre et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og en bærekraftig drift av landbrukseiendommer i Asker kommune. Den er derfor også relevant i forhold til arbeidet med kommunens bærekraftsmål. Andelen av konsesjonssaker hvor selskap med begrenset ansvar er søker er lav, og vi vil påpeke at Asker kommune med sitt sterke fag miljø har tilstrekkelig kompetanse til å avgjøre slike saker på en måte som både sikrer likebehandling og ivaretar nasjonale landbrukspolitiske mål.

Asker kommune vil opprettholde den praksis som er i dag, med kommunal folkevalgt behandling av konsesjonssaker, og går imot Departementets endringsforslag

[Lagre vedtak]

Referatsaker

- Presentasjon til saken «Naturmangfold» ved saksbehandler Merete Dees
- Spørsmål fra Trude Nygård Evensen, A
 1. Jeg har et spørsmål knyttet til rotter ved en kommunal omsorgsbolig: Det er påvist rotter i nærheten/under terrasse/på uteplass som skaper frykt for skader eller at de kan komme inn hvis dører står åpne. Pårørende har kontaktet kommunen for hjelp, men fikk beskjed om at dette måtte de ordne selv. Er det ikke Asker kommune som eier som er ansvarlig for å redusere/fjerne rotteplagen?

2. Dette er kanskje vel så mye et tips som et spørsmål, men det får stå sin prøve:

Jeg kom over denne videoen til Bymiljøetaten i Oslo, som viser hvordan de blant annet skjøtter skogen for å forhindre viltpåkjørsler ved at elgen trekker mot bebyggelsen vinterstid. Også i Asker har vi mange viltpåkjørsler, spesielt når det gjelder rådyr. Kanskje er dette en ide også Asker kommune kan følge (både lignende tiltak og det å legge ut en slik video av tiltakene)?

Spørsmål 1 ble besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum. Spørsmål 2 ble besvart av direktør Ragnar Sand Fuglum og Erling Guderud.

- Spørsmål fra Roar Skryseth, H; Spikkestad fjernvarme?
Jeg har et spørsmål om Spikkestad fjernvarme som jeg gjerne vil ha besvart på møtet torsdag 16.

Spikkestad fjernvarme ble kommentert i en sak i formannskapet 6/4-21. Der ble det henvist til et vedtak i Røyken kommune om legging av fjernvarme rør med en kostnadsramme på 1,5 mill. som var innarbeidet i det totale budsjettet for oppgraderingen av Spikkestad sentrum.

Hvordan er situasjonen nå med fjernvarme på Spikkestad og videreføringen av dette prosjektet?

Besvart av Ragnar Sand Fuglum

- Spørsmål fra Trond Jerve, H; Spørsmål om hvordan avfallsbeholdere skal stå på en tømmedag. Den nye beholderen for glass og metall har følgeskriv: «På tømmedag skal beholdere stå maksimalt fem meter fra veien og med håndtaket vendt ut». Mange naboer tror at håndtaket er det du løfter opp lokket med, og ikke det som renholdere bruker til å trekke beholderen til kjøretøyet.
- Spørsmål: Er dette et problem for renholdere? Hvis ja, kan kommunen eventuelt informere tydeligere om at «beholdere skal stå vendt med hjulene ut på tømmedag»?

En oppklarende klistrelapp ved neste tømning gjør da kanskje «susen». En lettere hverdag gir mindre slitasje og dermed også mindre sykefravær blant personalet.

Besvart av Ragnar Sand Fuglum

- Leder Elisabeth Holter-Schøyen, V tok opp ønske om befaringer våren 2023: Disse forslagene kom opp: Nedre Sem Låve, Åros marka, Kattås, Veas, Follestad.



Saksframlegg

Arkivsak
22/00227-5

Saksbehandler
Anette Kampesæter
Førland

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035 - 1. gangs behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Temaplan eiendom – Rom for livet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 07.05.2023

Innsatsområder:

1. Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
 2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer
 3. Klima- og miljøvennlige bygg
 4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
 5. Profesjonell eiendomsvirksomhet
2. Det legges opp til en medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

1. Sammendrag og konklusjon

Temaplan eiendom er en strategisk og sektorovergripende plan som beskriver hvordan Asker kommune kan tilrettelegge for en helhetlig og framtidsrettet eiendomsvirksomhet til beste for kommunens innbyggere og ansatte.

Det er definert fem innsatsområder som beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene. For hvert innsatsområde gis det en kort

beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier, og svarer ut alle de tre bærekraftsområdene. Kommunens åtte satsningsområder er tverrsektorielle, og alle er relevante for temaplan eiendom. Det betyr at Asker kommune og Asker-samfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå den utviklingen vi ønsker.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Rammer og mandat for arbeidet

Temaplan Eiendom er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdrag med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

Ut fra vedtatt mandat og presentasjonen som ble gitt til utvalg for samfunnstjenester i januar 2022, ble følgende utredningspunkter definert:

- Strategisk eiendomsutvikling for å bidra til samfunns-, tettsteds-, og boligutvikling, inkl. strategiske eiendomskjøp og -salg
- Strategisk eiendomsutvikling av bygg gjennom mulighetsstudier og tidligfase for planlegging av kjøp, salg, nybygg, arealeffektivitet og utvikling
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type bygg
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type uteområder
- Energieffektivisering i et forvaltings- og driftsperspektiv

Temaplanen er en tverrsektoriell og strategisk plan. Temaplan eiendom skal ha en planperiode på 12 år med rullering hvert fjerde år.

Innsatsområder og strategier

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget, utfordringsbildet (kapittel 4 i temaplanen), og beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene.

Følgende fem innsatsområder er valgt ut for temaplan eiendom (vedlegg 2):

1. Rom for livet - gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer
3. Klima- og miljøvennlige bygg
4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
5. Profesjonell eiendomsvirksomhet

For hvert innsatsområde er det gitt en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.

Kunnskapsgrunnlag

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag for temaplanen (vedlegg 1), som inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen.

Avgrensninger

Temaplan Eiendom avgrenses av føringer gitt i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Vedtatt eierstrategi for Askerhalvøya Eiendom AS (K-sak 77/21) gir avgrensning for denne temaplanen i forhold til selskapets hovedmål om å sikre utvikling av næringseiendommer samt bidra til å oppnå kommunens boligpolitiske strategier. Selskapets arbeid bindes sammen med temaplan for Eiendom da selskapet skal følge kommunens egne mål og strategier definert i temaplan Eiendom.

Innovasjon i forhold til nye boformer dekkes i sin helhet i temaplan Bærekraftig boligutvikling.

Temaplanen berøres spesielt av følgende tverrgående temaer:

- Medborgerskap og frivillighet
- Klima og miljø
- Innovasjon og digitalisering
- Helsefremmende arbeid og folkehelse
- Universell utforming

Temaplanen anses å ha grensesnitt og må ta hensyn til føringer fra følgende vedtatte temaplaner:

- Arbeidsgiverpolitikk
- Medborgerskap
- Barnehage- og skolekapasitet
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv
- Handling mot klimaendringene
- Næring
- Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker
- Vann og vannmiljø
- Digitalisering og smart teknologi
- Kultur

Temaplanen anses å ha grensesnitt med følgende temaplaner som er under arbeid:

- Naturmangfold
- «Mestre hele livet» - psykisk helse- og rus
- «På lik linje» – personer med nedsatt funksjonsevne
- Oppvekst
- Samferdsel og mobilitet
- Bærekraftig boligutvikling
- Kulturminner

Medvirkning

For å sikre involvering innad i organisasjonen er arbeidet med temaplanen forankret i folkevalgte organer, hos administrativ ledelse og fagressurser.

Før sak om mandat og rammer ble det avholdt administrativt innspillsmøte med fagressurser fra Samfunnstjenester og Samfunnsutvikling. I arbeidet med kunnskapsgrunnlaget har det vært bred medvirkning fra alle tjenesteområder. Flere ledere har bidratt til å kartlegge egnetheten av bygg for sin tjeneste. I arbeidet med innsatsområder og strategier har det vært medvirkning fra Utvalg for samfunnstjenester og relevante fagressurser fra alle tjenesteområdene. Høringsperioden etter 1. gangs behandling gir alle i hele kommunen mulighet til å gi innspill.

Medvirkning er en kontinuerlig prosess og stopper ikke når planen er vedtatt. Når strategiene skal iverksettes og konkretiseres i tiltak, vil medvirknings- og forankringsarbeid pågå i egen organisasjon og ut mot innbyggerne.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Innsatsområdene *Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer*, *Klima- og miljøvennlige bygg* og *Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning* er relevante for å nå de økonomiske og miljømessige bærekraftsmålene. Innsatsområdet *Rom for livet - gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne* har betydning for de sosiale bærekraftsmålene, som handler om å sikre at innbyggerne får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv.

Økonomiske forhold

Bygningsmassen er et virkemiddel for at organisasjonen skal kunne oppnå sine mål. Planens innsatsområder vil bidra til bedre tilpassede bygg og uteområder og bedre utnyttelse av arealer, og en ressurseffektiv utnyttelse av kommunens verdier. Planlagt vedlikehold som bidrar til å oppgradere byggenes funksjon løpende (verdibevarende vedlikehold), bidrar til å minimere kommunens kostnader til vedlikehold, samt reduserer behovet for ombygginger.

Ved å ha et bevisst forhold til både prissatte og ikke-prissatte effekter i kommunens beslutningsunderlag for investerings- og rehabiliteringsprosjekter, sikres fokus på samfunnsøkonomiske konsekvenser fra ulike innfallsvinkler. Dette vil bidra til en best mulig og helhetlig ressursutnyttelse til en lavest mulig pris.

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt arbeide med foredling og optimalisering av eiendomsporteføljen. Hensikten med dette er å sikre en til enhver tid anvendelig eiendomsreserve med høy kvalitet og verdi.

Miljømessige forhold

De mest klimavennlige kvadratmeterne er de som ikke bygges. Temaplanen understøtter at Asker kommune rehabiliterer fremfor å bygge nytt, samt legger til rette for effektiv arealutnyttelse for å redusere det totale behovet for ny bygningsmasse i kommunen og bidra til å redusere klimagassutslipp.

Temaplanen fordrer at kommunen etablerer langsiktige planer for energibesparende tiltak/prosjekter for å redusere kommunens driftskostnader og miljøfotavtrykk i eksisterende bygg. Energieffektivisering av bygg kan frigjøre energi og gi bedre kapasitet, og i tillegg kan energieffektivisering av bygg begrense behovet for utbygging av ny fornybar kraftproduksjon og inngrep i uberørt natur.

Temaplanen understøtter at kommunen tar natur-, miljø- og klimahensyn ved plassering av kommunale bygg og anlegg, med fokus på minimal bearbeiding av grunnen, og eiendommer som ligger nært eksisterende infrastruktur. Grunneiendommer som er utsatt for flom- eller annen naturfare skal også i et klimaperspektiv unngås. I tillegg er lokalisering av bygg viktig for å unngå økt transportbehov, noe som er behandlet i innsatsområdet om grønn mobilitet i temaplan handling mot klimaendringene.

Sosiale forhold

Et av temaplanens hovedmål er å bidra til at kommunale bygg blir en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjenesteyting og samfunnsutvikling ved å tilfredsstille de grunnleggende og tjenesterelaterte behovene til brukerne. Eiendomsforvaltningen skal sikre et inkluderende tjenestetilbud, og forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse, serviceholdning, og forutsigbare og tydelige avtaler.

Universell utforming av bygg og tilhørende utearealer vil bidra til at flest mulig av kommunens innbyggere kan ta del i ulike opplevelser i hverdagen og delta i samfunnet.

Gjennom utvikling av gode oppvekst- og bomiljøer, næringsutvikling, levende sentrum, flerbruk av kommunale bygg og tilbud for innbyggere både i og utenfor arbeidslivet, skapes tilhørighet til lokalmiljøet og kommunen, og tilknytning til andre mennesker og steder. Lokale tiltak for å hindre utenforskap kan også styrke opplevelsen av tilhørighet og felleskap.

Gjennom temaplanen legges det til rette for å sikre innbyggerne en rettferdig fordeling og lik tilgang til goder og ressurser, herunder fellesskapets bygg og arealer.

4. Tidligere behandling

Mandat og rammer for temaplan eiendom ble vedtatt av utvalg for samfunnstjenester 20.01.2022 sak 8/22.

Vedtak:

1. Arbeidet med temaplan Eiendom gjennomføres i tråd med de rammer og føringer som fremgår av mandatet i dette saksframlegget. Under Tema/problemstillinger som skal utredes, legges følgende punkt til:
 - Sirkulær økonomi, gjenbruk av bygg og materialer
Setningen: – Miljø/klima i et forvaltnings- og driftsperspektiv endres til: - Miljø/klima i et innkjøps-, forvaltnings- og driftsperspektiv.
 - Verbalforslag/oversendelse nummer 4 «Uteområder», vurderes innarbeidet i planen.
 - Hvordan erfaringer fra «Teknisk utredning – Erfaringer med ulike krav til miljø og klima i formålsbygg» kan anvendes for at Asker skal oppnå målene satt i Temaplan Handling mot klimaendringene.
 - Konkretisering av mål og strategier satt i Temaplan Handling mot klimaendringene.
2. Temaplanen legges frem for kommunestyret for endelig behandling 2. kvartal 2023.

5. Kommunedirektørens vurdering

Temaplan eiendom er en strategisk og sektorovergripende plan, og beskriver hvordan Asker kommune kan tilrettelegge for en helhetlig og framtidsrettet eiendomsvirksomhet til beste for kommunens innbyggere og ansatte.

Eiendomsvirksomheten er et strategisk virkemiddel for at kommunen kan levere gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester. I dette ligger:

- Bærekraftige arealer som understøtter tjenestene og tjenesteutvikling
- Verdibevarende vedlikehold og verdiutvikling av bygg og eiendommer
- Bidra til steds- og samfunnsutvikling

Asker kommune har eier- og forvaltningsansvar for en sammensatt portefølje av både bebygde og ubebygde eiendommer. De kommunale eiendommene skal tilfredsstillende ulike interesser på tvers av tjenesteområdene, nyttes som et politisk virkemiddel for å oppnå overordnede mål og strategier og samtidig være en eiendomsressurs når det kommer til strategisk eiendomsutvikling og strategiske kjøp og salg.

Ved å følge opp strategiene i de fem innsatsområdene fra temaplan eiendom vil dette komme både tjenestene og innbyggerne til gode. Asker kommune vil bevege seg i retning av å være en foregangskommune gjennom en ambisiøs, profesjonell og utviklingsorientert forvaltning av kommunens eiendomsverdier.

Kommunedirektøren anbefaler at temaplan eiendom med tilhørende innsatsområder og strategier, legges ut på høring.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

1. Kunnskapsgrunnlag for Temaplan eiendom - Rom for livet, 2022
2. Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035



Saksprotokoll

Arivsak
23/03099

Saksbehandler
Anette Kampesæter Førland

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Saksnr.
13/23

Temaplan eiendom - Rom for livet 2023-2035 - 1. gangs behandling

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 13/23

Behandling

Anette Førland presenterte saken og virksomhetsleder Lene Thusing Pedersen og Anette Førland besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP til nytt kulepunkt 3:

Tilleggsforslag nytt kulepunkt 3: Asker Halvøya Eiendom AS sine arealer skal inntas og vurderes i planen.

Oversendelsesforslag fremmet av Inger Johanne Aaby, SP på vegne av SP, V og H:

Til det videre arbeidet med planen vil vi bemerke følgende:

- Eiendomsvirksomheten skal i tillegg til å være service- og brukerorientert også være kunnskapsbasert
- Asker kommunes uteområder skal være trygge
- Ordet bærekraft brukes i omfattende grad og kan på denne måten vanne ut begrepet
- Viktigheten av brukermedvirkning og medvirkning fra forvaltning og drift i prosjektfase må presiseres
- Verdibevarende vedlikehold bør gjelde for alle kommunens eiendommer
- Vedlikeholds-strategi må utarbeides for hele boligporteføljen og forvaltning og drift må ha tilstrekkelig midler for å utøve verdibevarende vedlikehold
- Asker kommune må aktivt forvalte eiendomsporteføljen også som et virkemiddel til kommuneplanens samfunnsdel
- Areal og transportplan for Buskerud må hensyntas i planen

Forslag fremmet av Espen Hansen Aspås, FrP til nytt punkt 3 falt mot 1 stemme, Espen Hansen Aspås, FrP.

Oversendelsesforslaget fremmet av Inger Johanne Aaby, SP på vegne av SP, V og H ble besluttet oversendt uten realitetsbehandling.

Innstillingen i 2 punkter ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

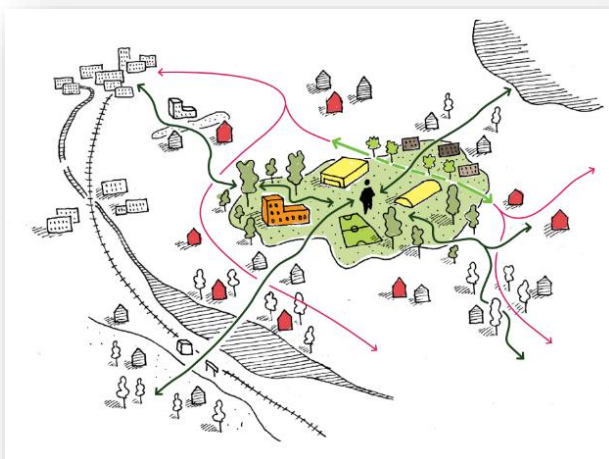
1. Temaplan eiendom – Rom for livet, med følgende innsatsområder og tilhørende strategier, legges ut på høring med høringsfrist 19.05.2023

Innsatsområder:

1. Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
 2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer
 3. Klima- og miljøvennlige bygg
 4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
 5. Profesjonell eiendomsvirksomhet
2. Det legges opp til en medvirkningsprosess i høringsperioden for å få innspill på innsatsområder og strategier som er foreslått i temaplanen.

Kunnskapsgrunnlag for Temaplan Eiendom

Rom for livet



Dato: 01.12.2022

Innhold

1	Innledning	4
2	Omfang og avgrensing	5
2.1	Oversiktskart	8
3	Organisering og medvirkning	13
4	Lover og forskrifter	14
5	Trender, utviklingstrekk og føringer	15
5.1	Trender og utviklingstrekk	15
5.2	Føringer	16
5.2.1	FN's bærekraftsmål	16
5.2.2	Strategi for stedsutvikling	17
5.2.3	Klimagassutslipp fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase	20
5.2.4	Sambruk og meråpne bygg	21
6	Dagens status	22
6.1	Forvaltning, drift og vedlikehold	22
6.1.1	Forvaltning	23
6.1.2	Drift	24
6.1.3	Vedlikehold	24
6.2	Eiendomsbesittelse	29
6.2.1	Ulike roller og interesser i kommunal eiendom	29
6.2.2	Strategisk eiendomsutvikling av kommunens eiendomsressurs	30
6.2.3	Strategisk porteføljeforvaltning av kommunens eiendomsressurs	33
6.2.4	Eiendomsutvikling og arealplanlegging	33
6.2.5	Strategisk kjøp	33
6.2.6	Strategisk salg/salgskrav	34
6.2.7	Forvaltning av eierskapet	34
6.3	Fra tidligfase til prosjekt	35
6.3.1	Life Cycle Cost (LCC) og Life Cycle Analysis (LCA)	36
6.3.2	Enhetlig standard	37
6.4	Nøkkeltall	38
7	Utfordringsbildet	41
7.1	Eierstyring	41
7.1.1	Eiendomsforvaltning av bygg	41
7.1.2	Handlingsregelen	42
7.1.3	Kapasitet og kompetanse	43

7.2	Eiendom som strategisk innsatsfaktor	44
7.2.1	Ulike roller og interesser i kommunal eiendom	44
7.2.2	Strategisk utviklingsplaner.....	44
7.2.3	Strategisk eiendomsutvikling av kommunens eiendomsressurs	45
7.2.4	Strategisk porteføljeforvaltning av kommunens eiendomsressurs	45
7.2.5	Eiendomsutvikling og arealplanlegging	46
7.2.6	Strategisk kjøp	47
7.2.7	Strategisk salg/salgskrav.....	47
7.3	Fra tidligfase til prosjekt.....	47
7.3.1	Life Cycle Cost (LCC) og Life Cycle Analysis (LCA)	47
7.3.2	Enhetlig standard	48
7.4	Verdibevarende vedlikehold	49
7.5	Arealutnyttelse	52
7.6	Samhandling	53
7.7	Digitale verktøy	53
7.8	Nøkkeltall	55
8	Administrasjonens foreløpige forslag til innsatsområder	57

1 Innledning

Som grunnlag for Temaplan Eiendom er det utarbeidet et kunnskapsgrunnlag som beskriver utfordringsbildet framover. Utfordringsbildet defineres ut fra en beskrivelse av dagens status og framtidige utviklingstrekk. Dette vil gi grunnlag for beslutning av innsatsområder og strategier i temaplanen.

En temaplan er en strategisk plan som omhandler et spesifikt tema eller fagområde. Alle temaplaner har et 12-årsperspektiv med rullering hvert 4. år.

Temaplan Eiendom er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024 og kommuneplanens definerte 8 satsingsområder:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Økonomi
- Medarbeidere

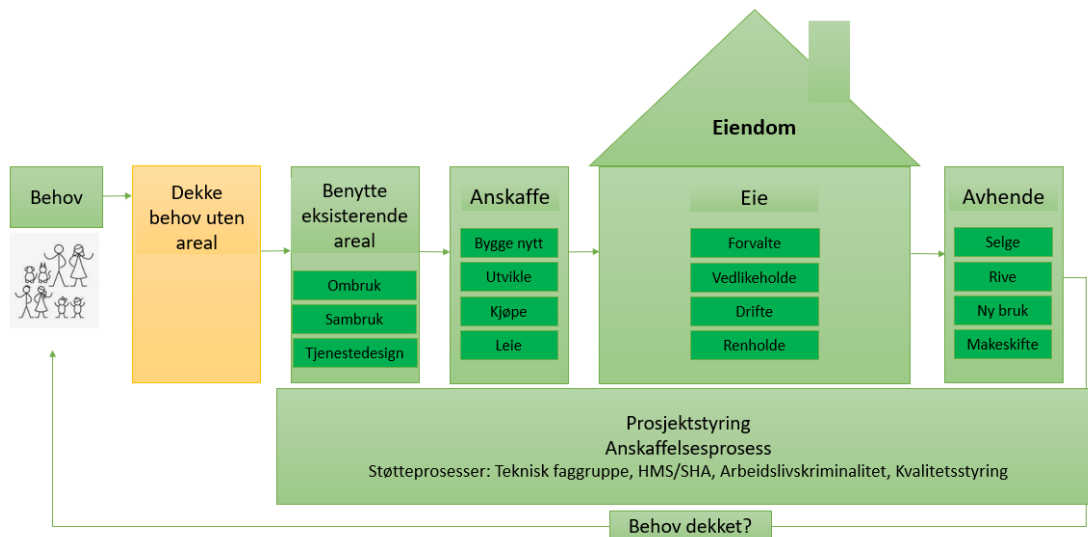
Eiendomsvirksomheten er et strategisk virkemiddel for at kommunen kan levere gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester. I dette ligger:

- Bærekraftige arealer som understøtter tjenestene og tjenesteutvikling
- Verdibevarende vedlikehold og verdiutvikling
- Bidra til steds- og samfunnsutvikling

Formålet med temaplan Eiendom er å beskrive hvordan Asker kommune kan tilrettelegge for en helhetlig og framtidsrettet eiendomsvirksomhet til beste for kommunens innbyggere og ansatte.

2 Omfang og avgrensing

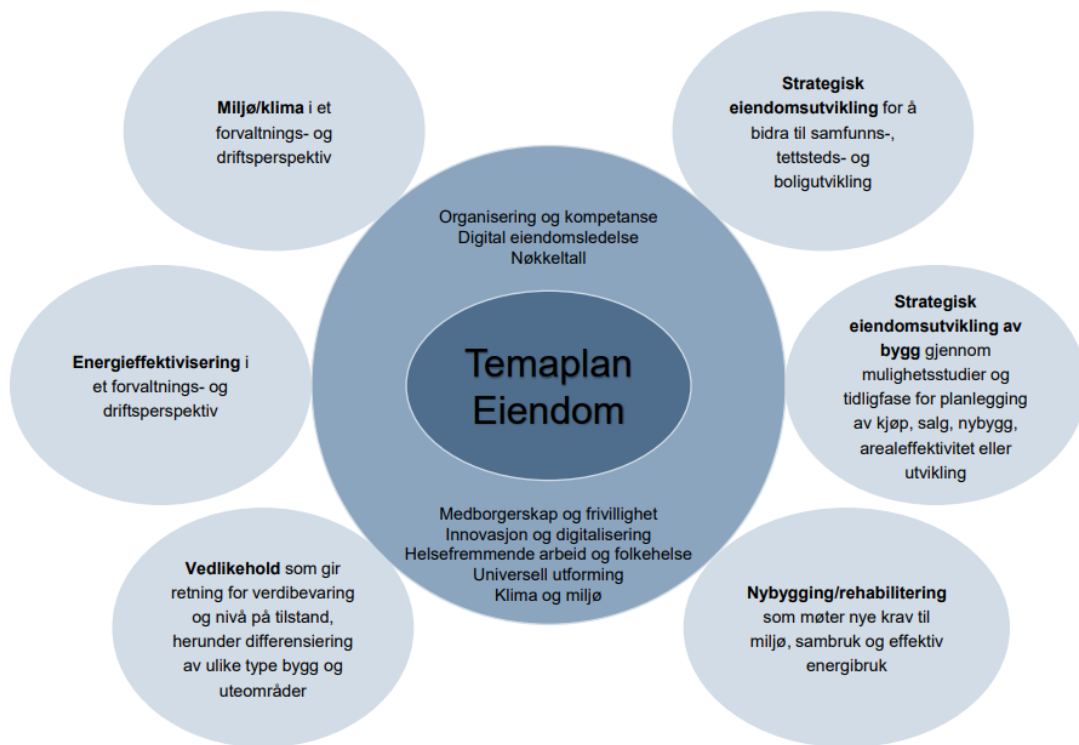
Eiendom er et virkemiddel for å ivareta kommunens interesser og gjennomføre kommunale planer. Eiendomsvirksomheten omfatter alle faser i eiendommers livssyklus. Figuren under illustrerer hovedprosessene.



Figur 1 Hovedprosessene i eiendommers livssyklus

Når et behov er avdekket, må det planlegges hvordan det kan løses på en optimal måte. Det første man må ta stilling til er om behovet kan dekkes uten å benytte areal, dvs. kan man løse behovet ved å tilpasse tjenester i hjemmet, eller om behovet kan dekkes ved å bruke kommunens eksisterende areal. Hvis dette ikke er mulig, må egnede arealer anskaffes, enten ved kjøp, leie, nybygg eller utvikling av eksisterende bygg. Når bygget er i bruk, må det driftes og vedlikeholdes for å tilfredsstille tjenestens behov og ivareta eiendommens verdi. Kommunen eier en stor bygningsportefølje og det er nødvendig med konkrete vurderinger av om et bygg skal satses på eller avhendes. Det er derfor viktig med strategisk planlegging som hensyntar kommunens nåværende og langsiktige behov.

Framover må vi regne med mer ambisiøse mål og strengere krav til mer bærekraftige løsninger for redusert energiforbruk og klimagassutslipp. Dette må oppnås gjennom en bærekraftig oppgradering av eksisterende bygg, gjennom nybygg og ved bedre og mer effektiv arealbruk. Med dette bakteppet ble temaer og problemstillinger til temaplan Eiendom utarbeidet.



Figur 2 Temaer/problemstillinger som ble presentert for utvalg for samfunnstjenester 20.01.2022

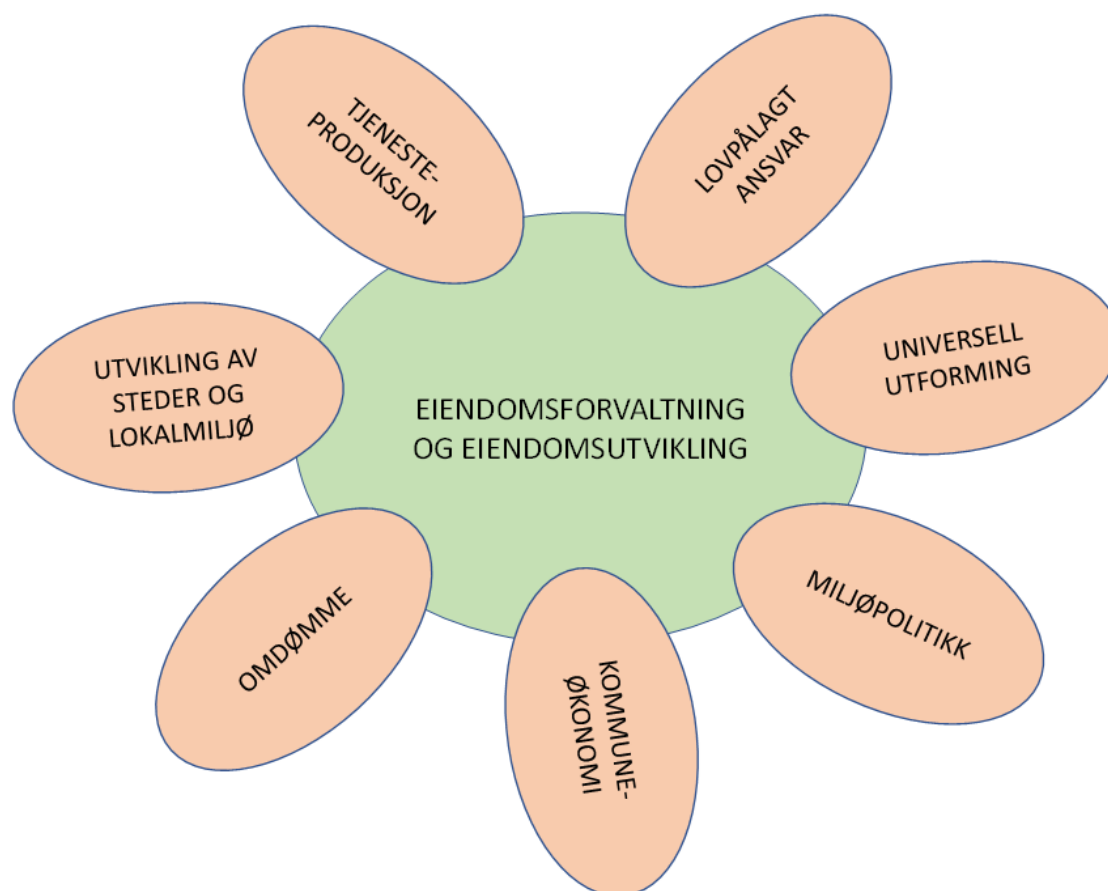
Ut fra vedtatt mandat og den presentasjon som ble gitt til utvalg for samfunnstjenester i januar 2022 er temaene som ble vedtatt inndelt i følgende utredningspunkter:

- Strategisk eiendomsutvikling for å bidra til samfunns-, tettsteds-, og boligutvikling, inkl. strategiske eiendomskjøp og -salg
- Strategisk eiendomsutvikling av bygg gjennom mulighetsstudier og tidligfase for planlegging av kjøp, salg, nybygg, arealeffektivitet og utvikling
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type bygg
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type uteområder
- Energieffektivisering i et forvaltnings- og driftsperspektiv

Inndelingen har vært hensiktsmessig ut fra dagens organisering. Miljø og klima er et gjennomgående tema i alle utredningspunktene og derfor ikke trukket ut i et eget kunnskapsgrunnlag. Det er laget et kunnskapsgrunnlag for hvert utredningspunkt som ligger til grunn for det som er trukket ut i dette dokumentet. Her omtales de viktigste temaene og helheten.

Innovasjon i forhold til nye boformer har også vært et område som ble vurdert som et utredningspunkt, men det er avklart at dette dekkes i sin helhet i temaplan Boligpolitikk. Temaplan Eiendom avgrenses i forhold til føringer gitt i kommuneplanens samfunns- og arealdel.

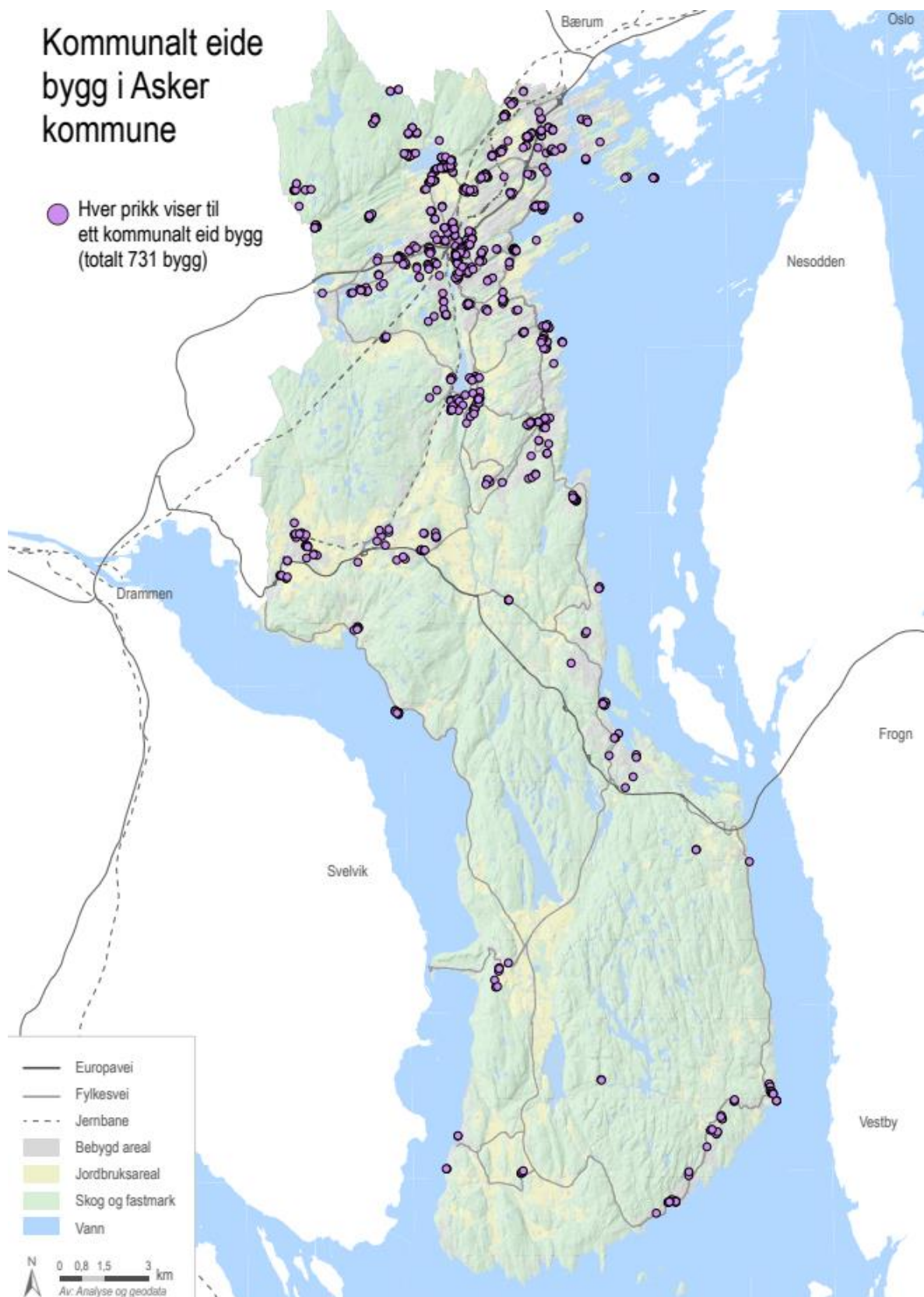
Figuren under illustrerer eiendomsforvaltningens rammer og viser at kommunens eiendommer har stor betydning i mange sammenhenger.



Figur 3 Politiske interesser som påvirkes av eiendomsforvaltningen (God kommunal eiendomsforvaltning – fordypning for folkevalgte, Horjen, 2011)

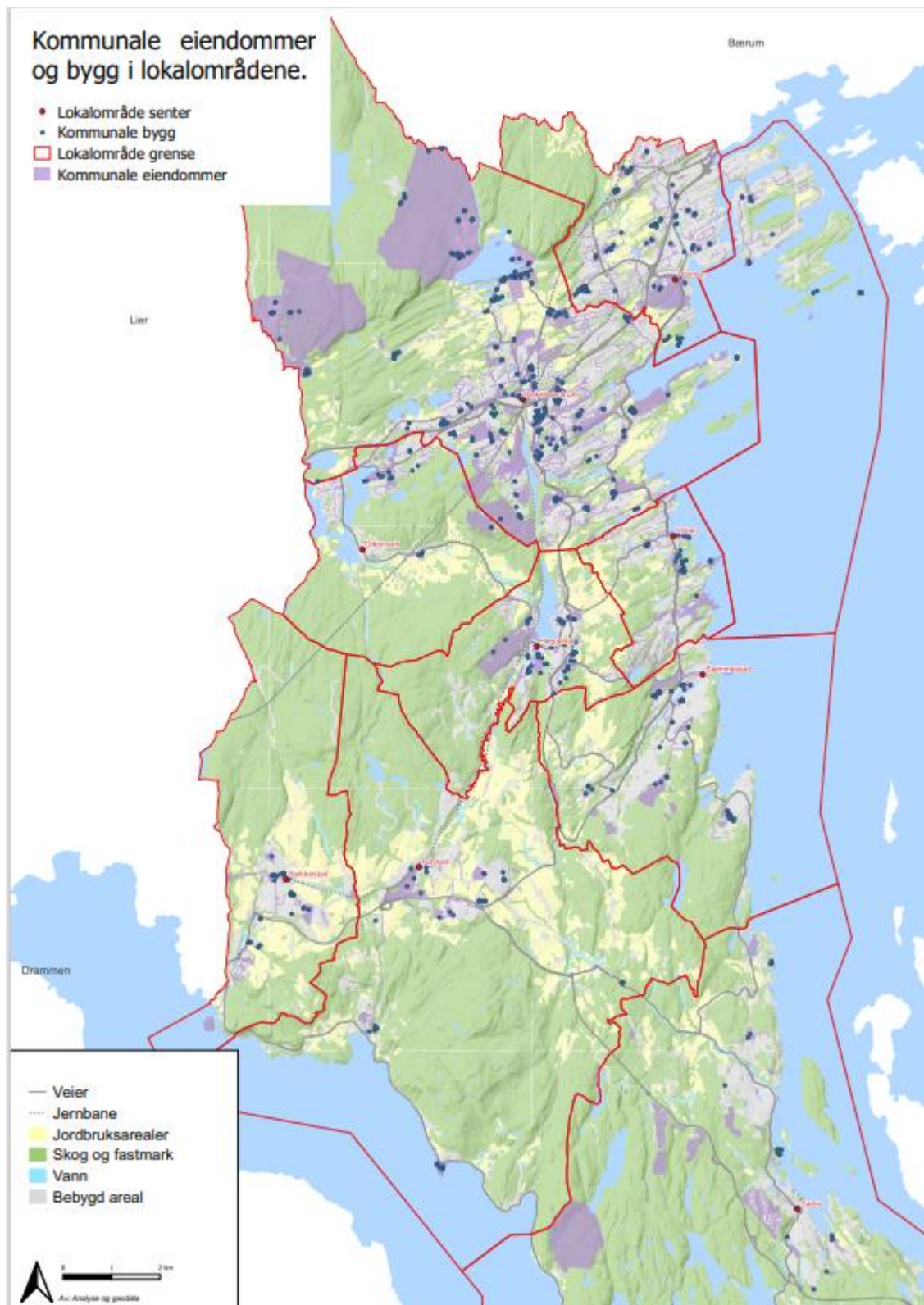
2.1 Oversiktskart

Kart under viser kommunalt eide bygg, 731 bygg totalt.



Figur 4 Oversikt over kommunalt eide bygg i Asker kommune

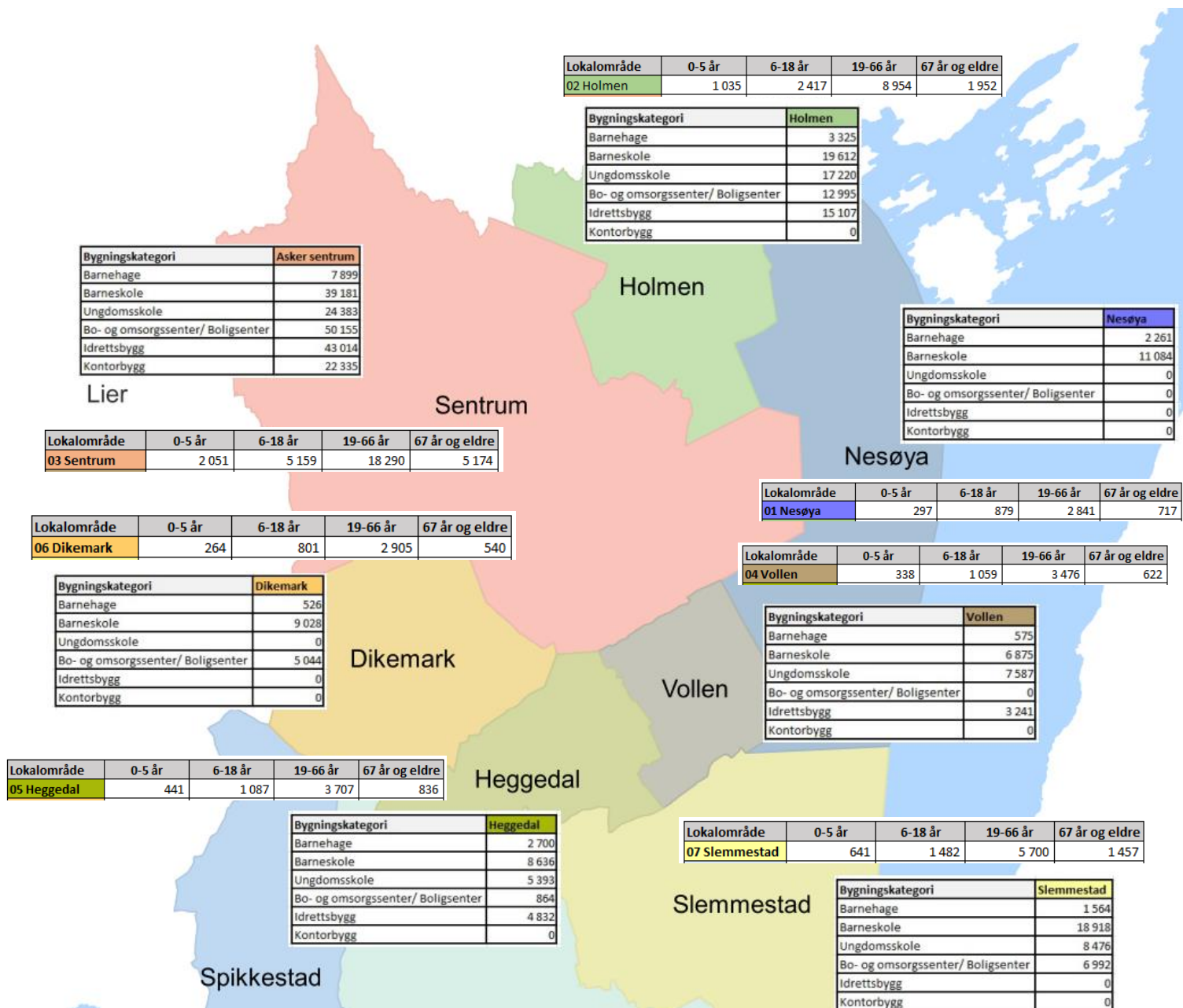
I kartene under vises kommunens eiendommer og bygg. I dette ligger også kommunens heleide aksjeselskap med flere stiftelser. Lokalområder og lokalsenter definert i kommuneplanens samfunnsdel er markert.

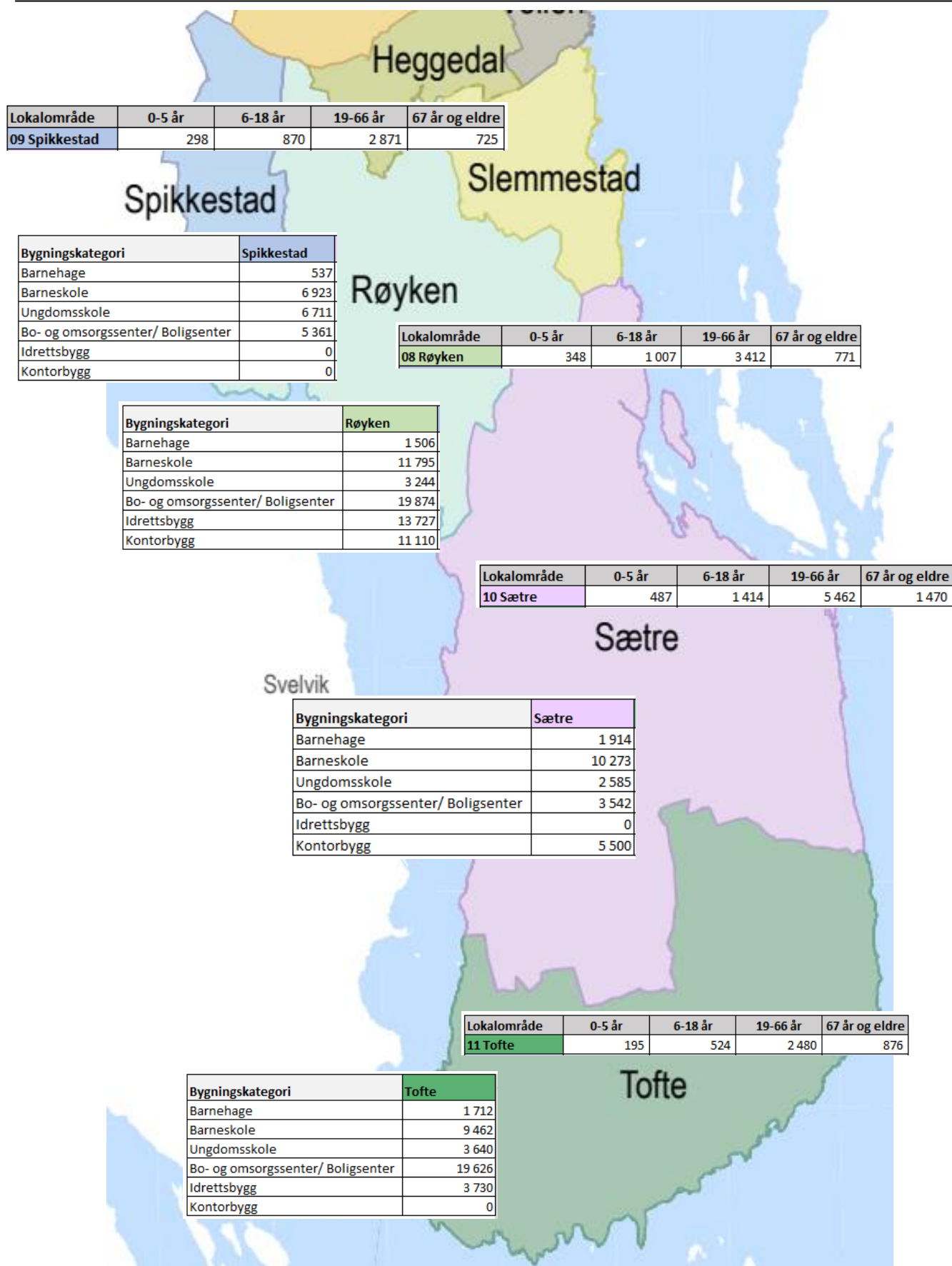




Figur 5 Oversikt over kommunale eiendommer og bygg i Asker kommune

Kartene nedenfor gir en oversikt over inndeling av Asker kommune i 11 lokalområder. For hvert lokalområde vises areal for hver av de seks største bygningskategoriene og befolkningsdata fordelt på fire grupper.

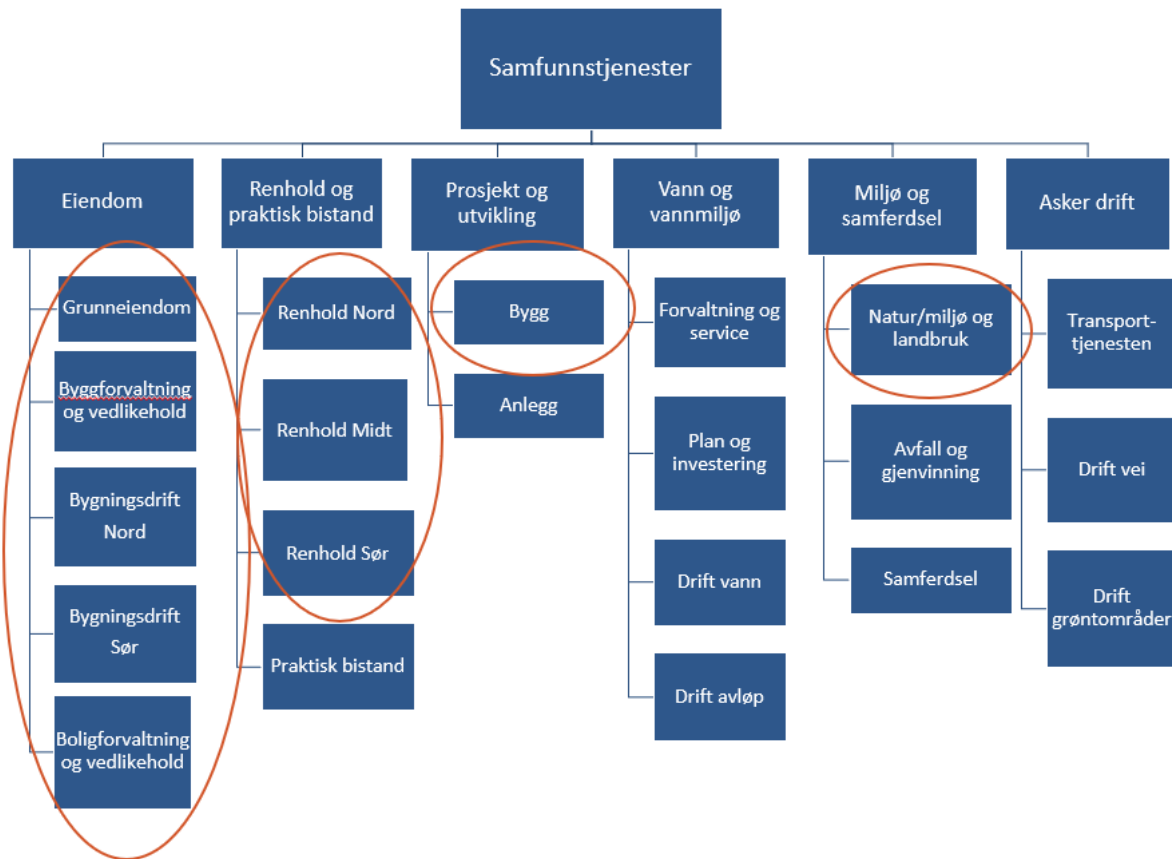




Figur 6 Oversikt over areal for de seks største bygningskategoriene og befolkningsdata fordelt på fire grupper per lokalområde i Asker kommune

3 Organisering og medvirkning

Organisasjonskartet vist under markerer med rød ring de avdelingene som helt eller delvis omfattes av kunnskapsgrunnlagene. Det er ansatte herfra som har medvirket i utarbeidelsen.



Figur 7 Oversikt over virksomheter og avdelinger i Samfunnstjenester i Asker kommune, herunder markert de som inngår i temaplan Eiendom

Det ble tidlig opprettet en arbeidsgruppe med representanter fra Eiendom, Prosjekt og utvikling (PRU) og Miljø og samferdsel (MOS). Det er disse som har vært ansvarlige for de ulike utredningspunktene.

Styringsgruppen består av direktør for Samfunnstjenester, direktør for Samfunnsutvikling, rådgiver Strategi og utredning knyttet til Samfunnstjenester, virksomhetslederne fra hhv Eiendom og PRU og avdelingsleder for hhv Byggforvaltning og vedlikehold i Eiendom og Bygg i PRU.

Temaplan Eiendom vil ha grensesnitt og må ta hensyn til føringer fra flere temaplaner, både vedtatte og de som er under utarbeidelse i Asker kommune.

For å sikre en bred forankring ved utarbeidelse av kunnskapsgrunnlaget er det gjennomført medvirkningsprosesser med representanter for de tverrgående temaene og aktuelle andre temaplaner (vedtatte og planlagte). Videre har vi hatt medvirkning fra Samfunnsplanlegging under tjenestområdet Samfunnsutvikling.

I videre arbeid med utarbeidelse av innsatsområder og strategier som skal presenteres i temaplanen, vil Utvalg for samfunnstjenester bli forelagt kunnskapsgrunnlaget. Det vil bli avholdt en workshop der målet er å forankre innsatsområdene.

Andre aktuelle råd og utvalg vil bli forelagt utkast til temaplan for informasjon, innspill og forankring.

4 Lover og forskrifter

Det er flere lover og forskrifter en eiendomsvirksomhet må forholde seg til. I tillegg til allmenne krav for bransjen omfattes kommunal virksomhet også av særskilte krav til blant annet offentlighet, offentlige anskaffelser, finansiering og kommunal regnskapsføring, herunder lovene om merverdiavgift og kompensasjon av merverdiavgift. Det påligger enhver ansatt å holde seg oppdatert og tilpasse seg endringer i regelverket. De mest sentrale lover og forskrifter for kommunal eiendomsforvaltning er:

• Lov om offentlige anskaffelser • Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv (Arbeidsmiljøloven) • Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidlokaler (Arbeidsplassforskriften) • Lov om brann og eksplosjonsvern • Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven) • Lov om husleieavtaler (Husleieloven) • Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) • Byggeteknisk forskrift (TEK 17) • Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser- (Byggherreforskriften) • Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr • Lov om tilsyn av elektriske anlegg og elektrisk utstyr	• Lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) med tilhørende forskrift • Lov om vern mot forurensinger og om avfall (forurensingsloven) • Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) • Kommuneleien • Lov om kulturminner (kulturminneloven) • Ligestillings- og diskrimineringsloven (krav til universell utforming i bygg) • Norske Standarder for eiendomsforvaltning (NS) • Lov om grunnskolen og den videregående opplæringa (opplæringslova) • Statsstøtteregelverket - EØS
---	---

5 Trender, utviklingstrekk og føringer

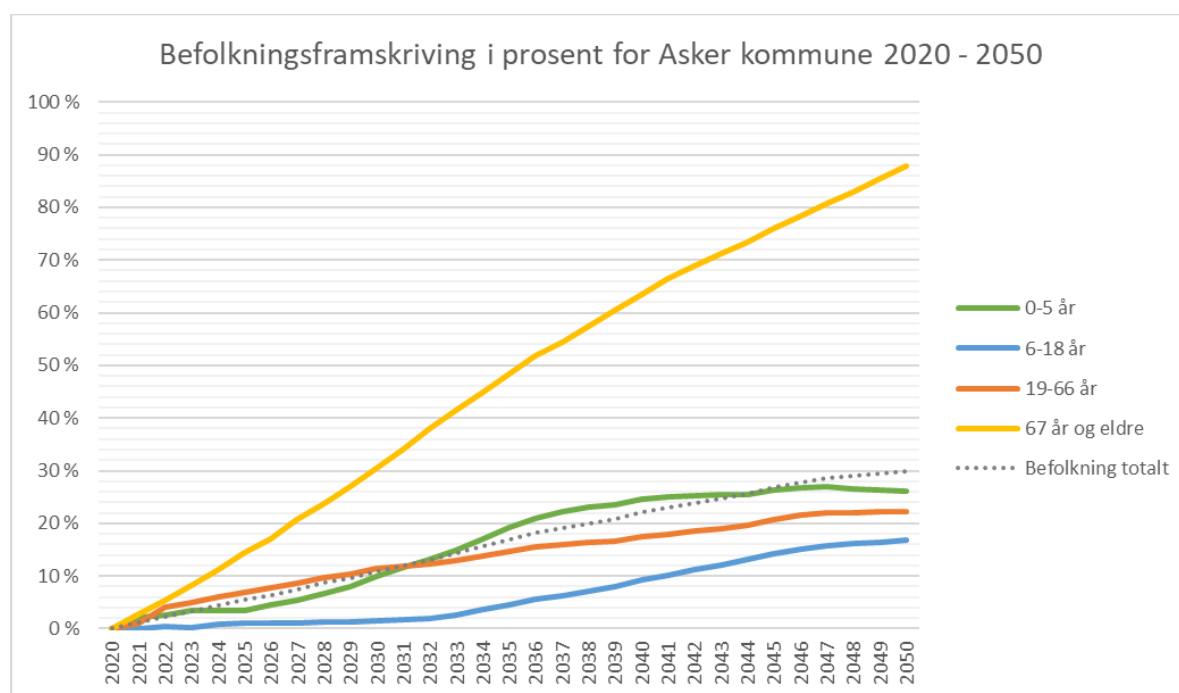
5.1 Trender og utviklingstrekk

De ulike utredningspunktene beskriver trender som har særlig innvirkning for deres område. Her beskrives kort overordnede trender og utviklingstrekk som påvirker temaplan Eiendom:

- Sentralisering (prioriterte vekstområder påvirker bosettingsmønstre og kommunens tjenester)
- Lavere befolkningsvekst (fødselstall går ned, arbeidsinnvandring avtar)
- Befolkningssammensetning endres - større andel eldre (påvirker boligmarkedet)
- Klimaendringer (ekstremvær, flom og tørke)
- Redusere forbruk
- Teknologi i rask endring
- Strammere økonomi

I de nasjonale befolkningsframskrivingene for 2022 er det beskrevet en lavere befolkningsvekst kombinert med en sterkere aldring for befolkningen. Befolkningsveksten er hovedsakelig drevet av positiv nettoinnvandring. Resultatene fra SSBs befolkningsframskriving 2022 for kommunene viser at veksten vil komme i sentrale strøk, mens det blir en sterk aldring i distriktene. Mange unge voksne flytter til sentrale strøk. Kommuneframskrivningenes hovedalternativ viser at befolkningen i Norge vokser med 11 prosent fram til 2050, men denne veksten er ikke jevnt fordelt utover landet.

Det er for Asker kommune laget to alternativer for befolkningsframskrivinger fram til 2050. Den ene skisserer veksten gitt at kommuneplanens arealdel for boligbyggeprogram realiseres. Den anslår en høy boligproduksjon, men pga. usikkerhet framover (renter, strømpriser etc), er det laget en framskriving hvor 80 % av arealdelens boligbyggeprogram realiseres. Med dette alternativet har vi en boligproduksjon som ligner mer på den vi har hatt de siste årene og det er dette alternativet som vises i figuren under.



Figur 8 Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune 2020 - 2050

I Asker kommune vil befolkningsveksten totalt øke med ca. 30 % fra 2020 – 2050. Aldergruppen 67 år og eldre anslås å øke med i underkant av 90 % i samme periode.

Den globale oppvarmingen har alvorlige og irreversible konsekvenser både for naturen, mennesker og samfunn over hele verden. Både for mennesker og miljø forventes store forandringer fremover. Det er forventet betydelig høyere globale gjennomsnittstemperaturer som vil få konsekvenser blant annet i form av havnivåstigning, endring av klimasoner, endringer av nedbørmønstre, sterkere eller hyppigere ekstremvær som for eksempel flom, stormer og tørke. Dette gir utfordringer som usikkerhet for matforsyning, tilgang til vann, tap av levebrød og skader på infrastruktur.

Byggenæringen hevder at 80 % av bygningsmassen vi har i Norge i dag, vil vi også ha i 2050. Bygg- og anleggsbransjen står for om lag 40 % av avfallsproduksjonen i Norge. Vedlikehold og ombruk av bygninger i stedet for å rive og bygge nytt, betyr reduserte avfallsmengder og som regel også redusert energibruk og ytre forurensning. Det er viktig å forvalte bygg og anlegg ut fra en samlet livsløpsbetraktning omkring miljø- og ressursmessige konsekvenser av ombruk fremfor å bygge nytt.

Kommunens og samfunnets utfordringer med knapphet på ressurser og samfunnets økende forventninger til åpenhet og innovative løsninger gjør at digitalisering settes høyt på dagsorden. Den teknologiske utviklingen går fort og mulighetene for effektivisering og utvidet bruk er stor. Å satse på digitale verktøy er nødvendig for utviklingen og en best mulig ressursbruk. Samtidig må en være bevisst faren for å miste kontrollen og bli avhengig av eksterne leverandører.

Med dagens bakteppe med krigen i Ukraina og fortsatt virkninger etter koronapandemien tegnes det et usikkert bilde av verdensøkonomien. Dette skaper selvfølgelig også uforutsigbarhet for Asker kommune. Med en endring av alderssammensetningen i kommunen framover krever det økt behov for tjenester. Økte priser og lavere skatteinntang vil svekke økonomien. Med bakgrunn i foreslått statsbudsjett for 2023 er kommunedirektøren i Asker kommune nå i ferd med å utarbeide forslag til tiltak for omstilling og effektivisering. Det økonomiske bilde vil svinge over tid, men vil alltid være førende for hvordan kommunens tjenester skal prioriteres.

5.2 Føringer

Her beskrives kort overordnede føringer som påvirker temaplan Eiendom.

5.2.1 FN's bærekraftsmål

Nasjonale forventninger er implementert i Asker kommune gjennom å basere kommuneplanen på FNs bærekraftsmål. Bærekraftsmålene består av 17 hovedmål, og gjennom politiske prosesser har Asker valgt å løfte fram seks prioriterte mål for videreutviklingen av Askersamfunnet, se figur under. (Kommuneplan samfunnsdel, 2020-2032).

Kommuneplanen er det overordnede og langsiktige styringsdokumentet for Asker kommune, og angår alle som bor og jobber i kommunen. Kommuneplanen er delt i en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen viser hvordan vi skal utvikle tjenestene, legge til rette for samfunnsutvikling og løse oppgavene. Planen tar stilling til langsiktige utfordringer, fastsetter mål og strategier for kommunen, og er grunnlag for sektorenes planer og virksomhet. (Kommuneplan samfunnsdel, 2020-2032).

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge for fremtidige generasjoners behov. Kommuneplanens samfunnsdel er basert på FNs bærekraftsmål og de tre dimensjoner i bærekraftig utvikling; økonomisk, sosial og miljømessig. Samspillet mellom disse dimensjonene er avgjørende for om hvorvidt utviklingen kan anses som bærekraftig.



Askers seks utvalgte bærekraftsmål

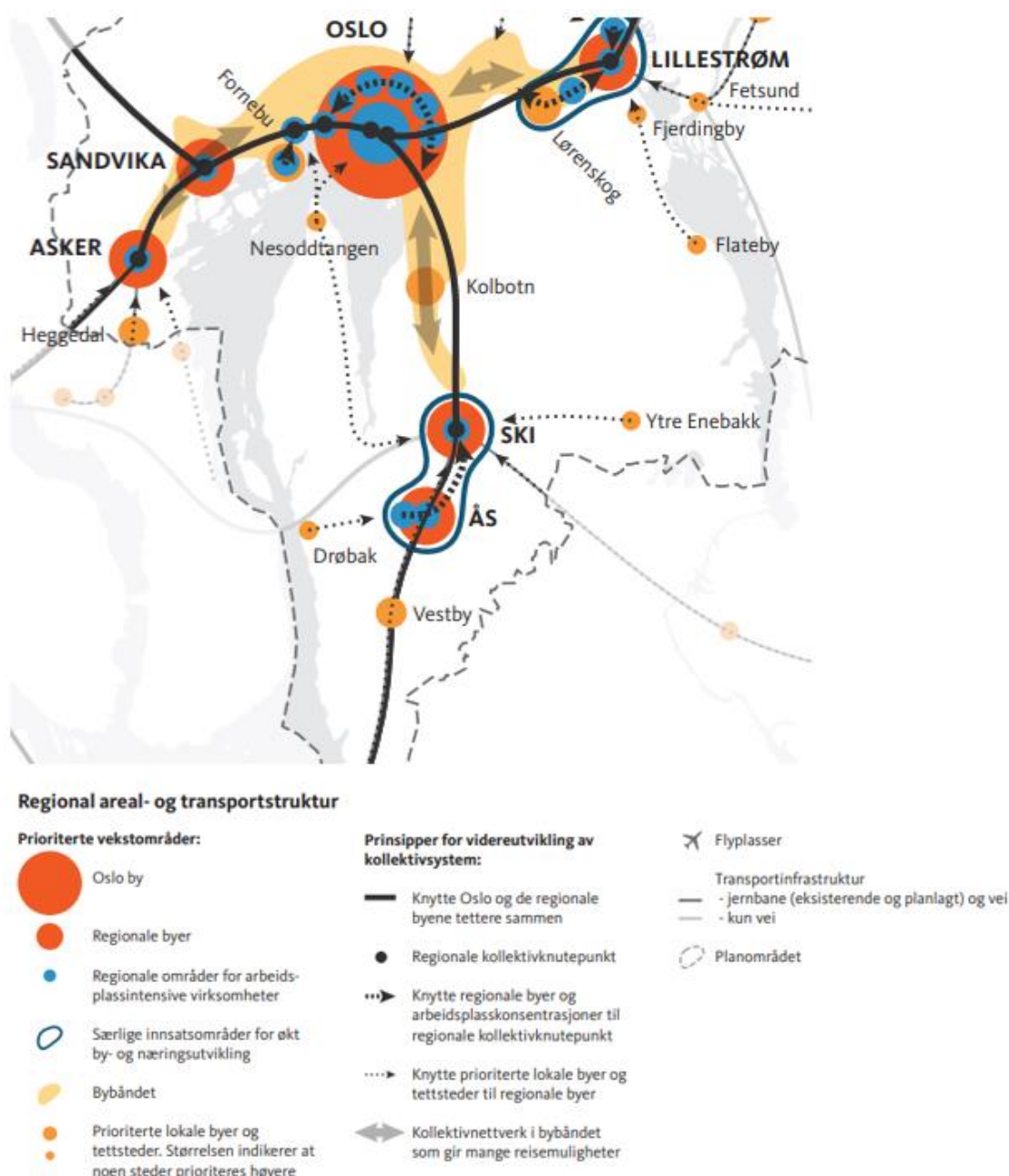


Figur 9 FN's bærekraftsmål og Asker kommunes utvalgte bærekraftsmål

Seks bærekraftsmål er valgt ut som mest vesentlige for Asker, og disse danner utgangspunkt for satsingsområdene i kommuneplanen.

5.2.2 Strategi for stedsutvikling

De regionale planene for areal og transport i Oslo og Akershus utgjør en felles plattform for fylket når det gjelder å samordne løsninger knyttet til regionen med tanke på å møte utfordringer knyttet til klima, befolkningsvekst og arealbruk i fylket. Det vektlegges en sterkere konsentrasjon av bolig og arbeidsplasser til noen prioriterte vekstområder og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene. Prioriterte vekstområder er Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo by til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus.



Figur 10 Regional areal- og transportstruktur, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015-2030

I kommuneplanens samfunnsdel deles tettstedene i tre nivåer; kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Det fremkommer videre at:

«Videre vekst skal primært legges i gangavstand til tettstedene. Dette for å redusere behovet for bilkjøring, og for å styrke det enkelte tettsted som servicesenter, helsefremmende møteplass og handelssted».



Figur 11 Senterstruktur og prioriterte vekstområder iht. kommuneplanens samfunnsdel, 2020-2032

Kommunens største tettsted og knutepunkt er Asker sentrum som også er definert som kommunesenter i Asker kommunes senterstruktur. Prioriterte vekstområder vises i gult i kartet over.

Stedsutvikling i handlingsdelen i kommuneplanens samfunnsdel bygger på nasjonale og regionale føringer:

- Utviklingen av Asker skal baseres på prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktutvikling rundt eksisterende kollektive transporttilbud. I den nordre del av kommunen gjelder prinsippet om nullvekst i personbiltrafikken. I den sørlige del av kommunen er kollektivtilbudet ikke

tilstrekkelig utbygd til å innføre et slikt prinsipp om nullvekst.

- Utviklingen av Asker skal baseres på senterstrukturen vist i kartet over.
- Utviklingen av Asker skal sikre et bredt bolig- og arbeidsplassstilbud, basert på kommunens behov og fortrinn.
- Utviklingen av Asker skal tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på skolekapasitet, vann og avløp, og transportkapasitet.
- Utviklingen av Asker skal sikre kommunens grønne profil og historiske forankring, gjennom ivaretagelse av landskap, naturkvaliteter, sjø og vassdrag, landbruks-, villa- og tettstedslandskap og kulturmiljøer.
- Utviklingen av Asker skal skje med minst mulig risiko for uforutsette hendelser og fare.

Kommuneplanens arealdel fastsetter hvordan arealene i kommunen skal brukes og er under utarbeidelse. Inntil den er vedtatt gjelder arealdelen for tidligere Asker, Røyken og Hurum. Samfunnsdelen ble vedtatt 2020 og gjelder til 2032.

5.2.3 Klimagassutslipp fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til at den globale oppvarmingen holdes nede. Det er lovfestet (klimaloven) at landet skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Gjennom å ha fokus på FNs bærekraftsmål nr. 13 – Stoppe klimaendringene, har Asker kommune i kommuneplanens knyttet seg til følgende hovedmål og delmål:

- Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.
 - Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer.
 - Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.

Klimafotavtrykket må reduseres både gjennom direkte utslipp (direkte utslipp er de som fysisk finner sted innenfor et geografisk område) og indirekte utslipp (indirekte utslipp omfatter utslipp forbundet med varer og tjenester som importeres til det geografiske området).

Temaplan Handling mot klimaendringene gir viktige føringer for hvordan målene kan nås. Sak Teknisk utredning – erfaringer med ulike krav til miljø og klima i formålsbygg (F-sak 0216/21) peker også på at de erfaringene kommunen har opparbeidet seg med ulike krav til klima og miljø i formålsbygg skal legges til grunn ved kost/nyttevurdering ved alle investeringstiltak og oppdatering av enhetlig standard.

Nybygg

Kommunale nybygg skal strekke seg mot å være nullutslippsbygg innen 2030. For å få det til må vi bygge med klimavennlige materialer, lave avfallsmengder og byggene må være energieffektive og produsere lokal fornybar energi.

For å realisere nullutslippsbygg må klimaambisjonene fastsettes så tidlig som mulig i nye byggeprosjekter og innarbeides i rammer og budsjetter. Oppfølging og rapportering av

klimagassutslipp, energibruk, avfallsmengder og byggeplassdrift må gjøres på lik linje med oppfølging av kostnader i prosjektene.

Redusere energiforbruk

NVE har en forventning om at energibruken i Norge kommer til å øke fremover. Statnett har beregnet at elektrisitetsbehovet i Norge vil øke. Effektiv bruk av energi vil bidra til at tilgjengelige ressurser utnyttes på best mulig måte slik at energibehovet ikke blir så stort. Energieffektivisering av bygg kan frigjøre energi og gi bedre kapasitet i strømmettet som kan nyttiggjøres i andre sektorer med høyere utslipp. Slik kan klimagassutslipp reduseres i andre sektorer og politiske mål om elektrifisering lettere oppnås. I tillegg kan energieffektivisering av bygg begrense behovet for utbygging av ny fornybar kraftproduksjon og inngrep i uberørt natur.

Temaplan Handling mot klimaendringene har følgende strategi for å redusere energibruk:

«Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær-nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg»

Rehabiliterer fremfor å bygge nytt - Effektiv arealutnyttelse

Temaplan Handling mot klimaendringer sier:

«Selv om klimafotavtrykket blir lavere ved bruk av klimavennlig materialer er de mest klimavennlige kvadratmeterne de som ikke bygges. For å nå klimamålene må det derfor rives mindre og bygges mindre nytt, og rehabilitering bør vurderes som mulig løsning i prosjektene. Det er viktig å ta vare på og utvikle eksisterende bygg og infrastruktur. Disse må fremover behandles som materialbanker, som forvaltes og vedlikeholdes godt, slik at materialene får lang levetid og utvinning av nye materialer begrenses. Ved nybygging blir sirkulære prinsipper viktige. Disse innebærer at konstruksjoner kan demonteres og materialer kan brukes om igjen ved byggets eller anleggets endte levetid. Økt grad av sambruk mellom ulike grupper i formålsbyggene kan også redusere det totale behovet for ny bygningsmasse i kommunen og bidra til å redusere klimagassutslippene.»

5.2.4 Sambruk og meråpne bygg

Temaplan medborgerskap 2021-2033 har vedtatt et innsatsområde for utvikling av møteplasser i nærmiljøet. Det beskrives et utfordringsbilde med ensomhet blant både ungdom og eldre og savn av egnede møteplasser. Dagens møteplasser er ikke skreddersydd for de ulike alders- og interessegruppene. Store avstander sør i Asker i kombinasjon med et begrenset kollektivtilbud gir utfordringer. Det pekes også på at Askers befolkning kjører for mye bil, noe som fører til kø, støy og støvforurensing. Ut fra dette bakteppe beskrives dynamiske arenaer. Her kommer aktørene sammen, løser oppgaver, engasjerer seg i lokalsamfunnet, gir og mottar tjenester, utvikler prosjekter, er sosiale, eller gjør ting på egenhånd i et åpent fellesskap. En dynamisk arena krever samarbeid og engasjement fra kommunen, innbyggere, lag og foreninger og næringslivet. Kommunens rolle er blant annet å tilrettelegge med lokaler. Temaplan medborgerskap har vedtatt følgende strategi som også får konsekvens for Eiendom:

«Åpne opp flere lokaler og lage enkelt tilgjengelige fysiske og digitale møteplasser for ulike interesse- og aldersgrupper. Vi skal også skape rom for læring og innovasjoner, og legge til rette for økt deltakelse og mestring.»

6 Dagens status

Med bakgrunn i de underliggende utredningspunktene presenteres her en sammenfattende oppsummering av dagens status sortert på hovedaktiviteter.

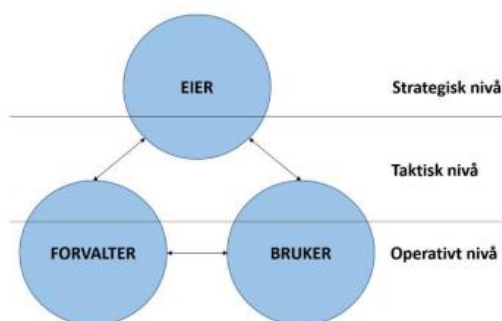
6.1 Forvaltning, drift og vedlikehold

I NOU2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle» er det listet opp ti kriterier for god kommunal eiendomsforvaltning. Flere av kriteriene blir omtalt og diskutert i dette dokumentet.

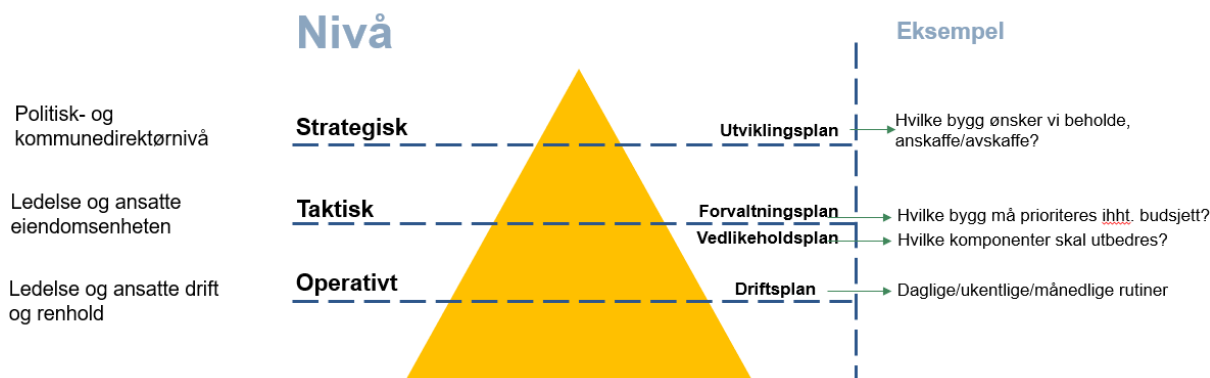
Kriterier for god eiendomsforvaltning:

1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - 3.1. Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov
 - 3.2. Effektiv arealutnyttelse
 - 3.3. Godt, verdibevarende vedlikehold
 - 3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - 3.5. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - 3.6. Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
 - 3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

Iht. NOU2004:22 sorteres eiendomsforvaltningens funksjoner i et overordnet strategisk nivå, et administrativt eller taktisk nivå og et praktisk operativt nivå. Denne inndelingen er hensiktsmessig for å avklare rollene som eier, forvalter og bruker.



Figur 12 Roller og nivåer i eiendomsforvaltningen (NOU2004:22)



Figur 13 Tre nivåer for organisering av eiendomsforvaltningen (modell fra Multiconsult)

Det øverste strategiske nivået består av eierskap og eiendomsutvikling. På dette nivået ligger porteføljestyling og her tas de strategiske valgene for organisasjonen. Det taktiske nivået håndterer styring og kontroll og består av eiendomsforvaltere. Her ligger arbeid som arealutnyttelse, benchmarking mot andre og planarbeider (forvaltnings- og vedlikeholdsplan). På det operative nivået settes planene ut i produksjon.

6.1.1 Forvaltning

En forvalter har ansvar for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og mindre utviklingstiltak. Forvaltningsoppgaver består også av tilstandskartlegging, oppfølging av rammeavtaler, følge opp forsikring, gårdsregnskap, inngåelse av serviceavtaler og adgangskontroller mm. Forvalterne følger opp budsjetter og sørger for rapportering av status både administrativt og i politiske saker. Per i dag (2022) forvalter Eiendom en bygningsmasse på i overkant av 700.000 m², herunder i underkant av 50.000 m² innleide arealer. Porteføljen er i hovedsak delt inn ut fra geografisk inndeling, dog er det noen forvaltere som har et større innslag av portefølje ut fra type bygg. Asker kommune leier inn arealer for ca. kr 100 mill i året og leier ut for ca. kr 80 mill i året.

Eiendom har ansvaret for å framskaffe nødvendige lokaler til de ulike tjenesteområdene.

Kommunen disponerer over 1300 boliger. Av dette er ca 108 innleid, i hovedsak fra Røyken boligstiftelse og Thongård AS. Høsten 2022 er det ca 40 boliger som har stått tomme i lengre perioder. Årlig leieinntekt for utleide boliger utgjør ca. kr 120 mill i året.

Kommunen har forvaltningsansvar for rundt 1.420.000 m² uteareal knyttet til kommunale bygg. Forvalterrollen for uteområdene er i stor grad lik som for byggene med unntak av for eksempel gårdsregnskap, adgangskontroller, serviceavtaler og forsikring. I 2020 med sammenslåing til en stor kommune ble forvaltningsansvaret for uteområdene overført fra virksomhet Eiendom til virksomhet Miljø og Samferdsel. I Miljø og Samferdsel er det et bredt fagmiljø som forvalter alle kommunale uteområder fra veiareal til skogsdrift.

Universell utforming skal være førende for å kunne skape et samfunn der alle kan delta. For eksisterende bygg følger det regelverket som var gjeldende da bygget ble oppført. Ved større søknadspliktige tiltak utløses som regel kravene gitt i dagens byggstandard. Det er dog mulighet for å søke dispensasjon. Ca halvparten av bygningsmassen i Asker kommune er bygget etter år 2000 og har vært underlagt de siste års krav. Tilgjengelighet er dermed stort sett godt ivaretatt i disse byggene.

Årlig blir det bevilget kr 2 millioner øremerket til investeringer knyttet til universell utforming av bygg. Eiendom utfører også tiltak som ikke klassifiseres som investering og derigjennom dekkes av årlig bevilgning i driftsregnskapet. Eiendom har gjennom årene tilrettelagt når det har oppstått et behov.

For uteområdene til byggene er det ingen øremerkede midler til utbedring eller tilrettelegging av universell utforming. Det utføres kun utbedringer ved innmeldt og oppstått behov.

6.1.2 Drift

Driftsavdelingene i Eiendom har ansvar for daglig tilsyn med byggene og gjennomføring av internkontroll. Hver byggdrifter har ansvar for mellom 17.000 og 20.000 m². Drift utfører også bestillinger og oppfølging av mindre reparasjoner. Bygg blir stadig utstyrt med flere integrerte og mer avanserte tekniske anlegg. Dette krever økt kompetanse av byggdrifterne som også skal betjene disse i tillegg til tradisjonell bygningsdrift.

Før kommunesammenslåing har de tre tidligere kommunene jobbet aktivt med energieffektivisering av kommunale bygg. Felles for de tre kommunene har vært å redusere kjøpt energibruk. Virksomhet Eiendom har styrket kompetansen innen energi og viderefører det planmessige energiarbeidet. Det skal iverksettes kartlegging av kommunens bygningsmasse for å avdekke lønnsomme energi- og miljøtiltak for å redusere energibruk- og kostnader. Ut fra allerede kjente behov er det iverksatt gjennomføring av enkelte energibesparende tiltak. Det er også kartlagt oppvarmingsløsninger på 225 av de viktigste formålsbyggene. Denne viser at 60 prosent har panelovner som primærvarmekilde mens resterende 40 prosent har vannbåren oppvarming. Per i dag har seks av de nyere byggene solcelleanlegg.

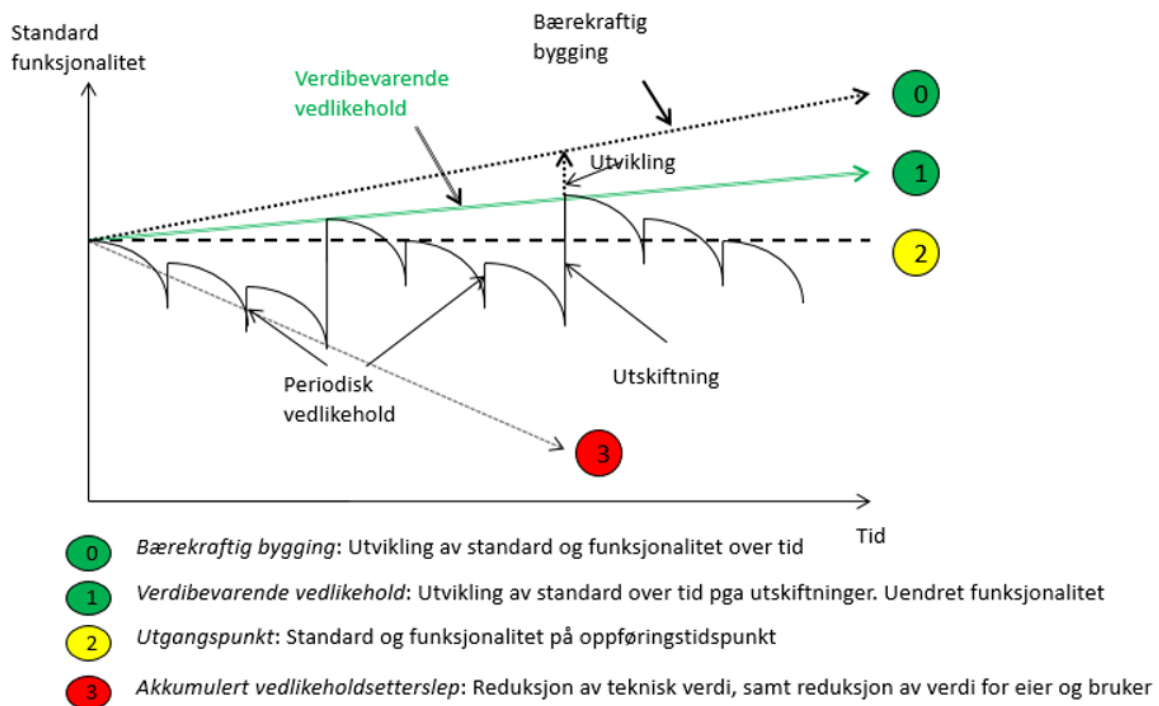
Eiendom anskaffet i 2. kvartal 2021 et energioppfølgingssystem fra en ekstern aktør for å samle alle bygg i et felles system. Det gjenstår et større arbeid for å kunne oppnå energiriktig drift av alle kommunens anlegg.

Renhold utføres i egen regi og ved innkjøp fra private renholdsvirksomheter fordelt ca 50% på hver. Renholdsleveransen består av regelmessig renhold i eksisterende lokaler og utføres etter NS Insta 800 som er en internordisk standard som beskriver ønskelig kvalitet rett etter renhold. Nye behov må meldes inn i forkant av nybygg eller innleie av lokaler.

6.1.3 Vedlikehold

Med verdibevarende vedlikehold mener vi at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, altså at byggets standard øker over tid i takt med utviklingen og kravene vi som samfunn stiller til nye bygg.

I figuren under er ulike vedlikeholdsstrategier skissert fra nivå 0 til 3. En grønn strategi på nivå 1 vil være verdibevarende vedlikehold. En gul strategi vil ivareta kravene til bygget slik de var da det ble bygget, mens en rød strategi vil forkorte levetiden på bygget og gi et akkumulert vedlikeholdsetterslep.



Figur 14 Verdibevarende vedlikehold – prinsipskisse (kilde: S.Bjørberg, Multiconsult)

Handlingsregel for verdibevarende vedlikehold

Fra HP 2022-2025 ble det innført en ny handlingsregel for verdibevarende vedlikehold budsjettert til 127 kroner per m² i 2022 og økende til 137 kroner per m² i 2025. Dette gjelder kun utvalgte formålsbygg iht KOSTRA som utgjør i underkant av 70 % av eid bygningsmasse.

Ved overtakelse av nybygg overføres nytt budsjett til Eiendom beregnet ut fra 1 % av investeringskostnaden. Ved store rehabiliteringsprosjekter overføres 0,5 %. Dette skal dekke FDV¹ med unntak av kostnader til energi og kommunale avgifter. Sistnevnte kostnadsbehov må søkes om separat. Deler av tildelt FDV-budsjett blir øremerket vedlikehold for de utvalgte formålsbyggene. For bygg kommunen overtar eller kjøper, er det egen budsjettprosess for midler til FDV.

Det foreligger ingen handlingsregel for verdibevarende vedlikehold som gjelder for hele bygningsporteføljen til Asker kommune.

Kartlegging av tilstand, oppgraderingsbehov og levedyktighet

For å drive verdibevarende vedlikehold er det nødvendig å ha en oppdatert oversikt over bygningsmassens tekniske tilstand, både for å vite hvor stor innsats som skal legges inn for å heve porteføljens tilstand og som underlag for å prioritere tiltak på bygg opp mot hverandre.

Per i dag bruker Eiendom FDVU²-systemet LYDIA, for planlegging av vedlikeholdstiltak. Alle vedlikeholdstiltak legges inn med tilstandsgrad (TG), konsekvensgrad (KG) og konsekvenskategori iht. NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk». Tiltak prioriteres ut fra en samlet vurdering av TG, KG og konsekvenskategori (sikkerhet, helse/miljø, økonomi

¹ Forvaltning, Drift, Vedlikehold

² Utvikling

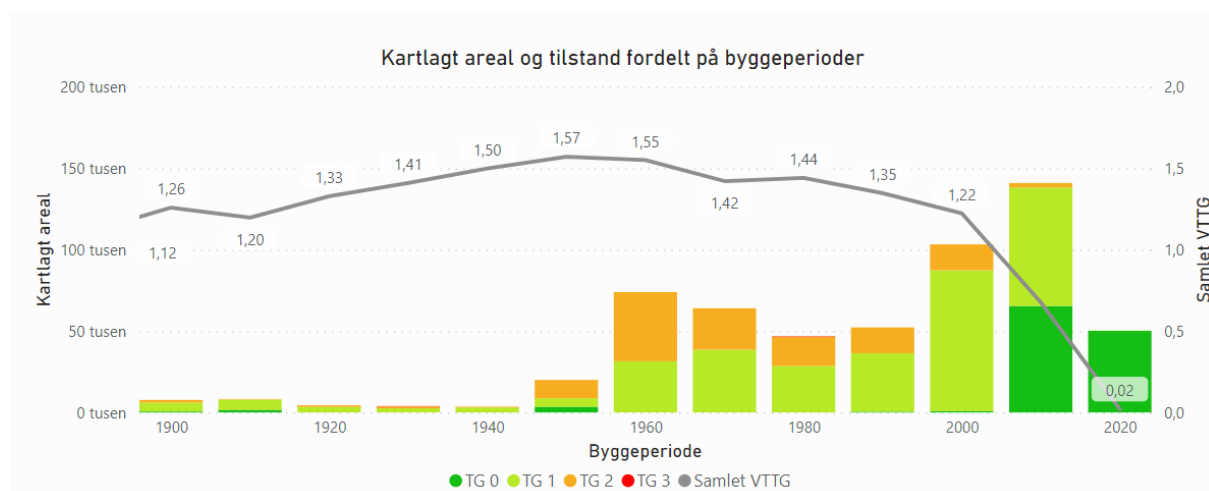
eller estetikk). I vedlikeholdsbudsjettet hvert år tas det også høyde for at ikke-planlagte behov vil oppstå. Asker kommune har per i dag ikke et tilsvarende FDV-system for uteområdene. Kommunen har et verktøy for å behandle behov fra innbyggere og brukere og et annet som viser kart hvor ulike driftsoppgaver er vist (f.eks. gressarealer, trær og lekeapparater).

Ved hjelp av verktøyet multiMap, utviklet av Multiconsult, er det våren og sommeren 2022 gjennomført en overordnet bygningsteknisk kartlegging av kommunens eksisterende bygningsmasse og uteområder knyttet til bygg. Teknisk tilstand er kartlagt for alle eide bygg med unntak av mindre garasjer, boder og uthus, totalt 367 bygg, ca. 594.000 m² fordelt på 199 lokasjoner. Bygg vi eier, men som vi ikke har forvalteransvar for (eks. Asker museum) er ikke kartlagt. For kommunale boliger pågår kartlegging med samme verktøy høsten 2022.

På bakgrunn av den tekniske tilstandskartleggingen er det estimert et teknisk oppgraderingsbehov. I tillegg er det kartlagt tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet, som sammen sier noe om hvor levedyktig et bygg er.

Teknisk tilstand

Asker kommune har en god samlet vektet teknisk tilstandsgrad på 1,09. Mye av grunnen til denne tilstanden er at halvparten av bygningsmassen er bygget etter år 2000.



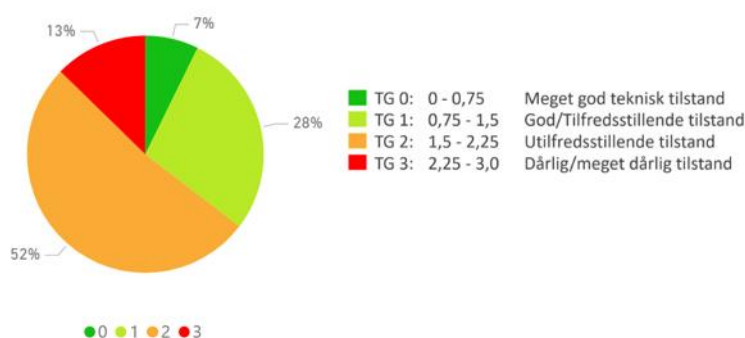
Figur 15 Vektet tilstand for bygningsmassen, fordelt på areal og byggeperiode

For bygg oppført etter 1950, ser man at jo eldre bygningsmassen er, jo større andel av arealet har en vektet tilstandsgrad dårligere enn 1,5 (TG 2).

Det er viktig å påpeke at selv om bygningsporteføljen samlet sett har en god tilstandsgrad er det samtidig et stort oppgraderingsbehov. 23 % av bygningsmassen har utilfredsstillende/dårlig tilstandsgrad. Dette tilsvarer 92 av de 367 kartlagte byggene. Av de seks bygningskategoriene som presenteres mer detaljert i kunnskapsgrunnlag for «Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type bygg», er det kontorbygningene som har dårligst gjennomsnittlig teknisk tilstand.

Resultatet av den kartlagte tilstanden for uteområdene viser at den gjennomsnittlige tilstanden er 1,6. Hele 65 % av eiendommene kategoriseres med utilfredsstillende/dårlig tilstand. Kartleggingen er utført med utgangspunkt i alle kategorier bygg hvor det utføres kommunalt vedlikehold av uteområdene.

Tilstandsgrader i porteføljen (arealvektet)



Figur 16 Andel areal per tilstandsgrad (avrundet) for uteområdene

Oppgraderingsbehov

Kostnadsestimatet for teknisk oppgradering gir et bilde for hvor mye som skal til for å heve bygningsmassen og uteområdene opp til et akseptabelt nivå som her er definert som tilstandsgrad 1 (TG 1). Oppgraderingsbehovet beregnes på bakgrunn av komponenter med kartlagt TG 3 og TG 2. Det estimerte oppgraderingsbehovet fra kartleggingen dekker ikke funksjonelle tilpasninger (ombygging) eller arealøkende tiltak (nybygg/tilbygg). Ved utbedring må det tekniske oppgraderingsbehovet sees i sammenheng med det normale/planlagte vedlikeholdet i samme periode. For byggene er det estimert et totalt oppgraderingsbehov på kr 2,2 milliarder de neste ti årene og for uteområdene er oppgraderingsbehovet på kr 0,5 milliarder de neste ti årene.

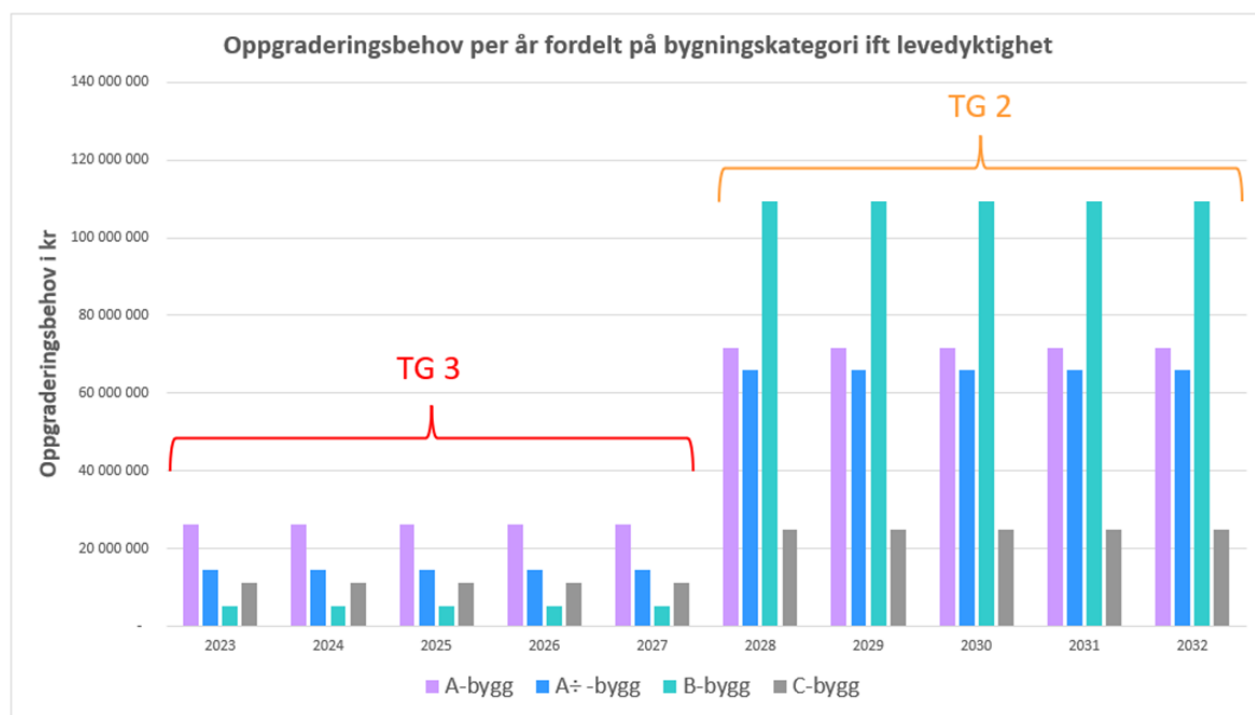
Det er nødvendig å se nærmere på og dele opp det totale oppgraderingsbehovet for bygg som kommer frem i rapporten fra Multiconsult. Ved å hensynta planlagte større investeringer i den kommende 10-års perioden, er det totale oppgraderingsbehovet for bygg på kr 2,1 milliarder. Koordineringspottmidler vil være med å redusere oppgraderingsbehovet.

Av de 367 byggene som er kartlagt med teknisk tilstand, er 207 bygg (73 % av arealet) kartlagt med funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet, som til sammen viser byggets levedyktighet, se klassifisering i figur 18. Bygg som ikke er kartlagt med levedyktighet er blant annet mindre bygg som enebolig og tomannsbolig, samt idrettsbygg, kulturhus, låver og verkstedbygg. Det er mulig å differensiere oppgraderingsbehovet i de fire kategoriene, A, A÷, B og C-bygg. Ved å hensynta planlagte større investeringer i den kommende 10-års perioden, fordeler oppgraderingsbehovet seg som følger, totalt og per år for de to periodene 0-5 år og 6-10 år:

Klassifisering levedyktighet	Bruttoareal [m2]	Oppgraderingsbehov 0-5 år [kr]	Oppgraderingsbehov 6-10 år [kr]	Oppgraderingsbehov per år fra 2022-2027 [kr/år]	Oppgraderingsbehov per år fra 2028-2032 [kr/år]
A-bygg	211 100	131 500 000	357 600 000	26 300 000	71 500 000
A÷ -bygg	77 700	72 000 000	329 400 000	14 400 000	65 900 000
B-bygg	100 800	26 400 000	547 600 000	5 300 000	109 500 000
C-bygg	45 100	55 800 000	123 800 000	11 200 000	24 800 000
Totalsum	434 600	285 800 000	1 358 300 000	57 200 000	271 700 000

Figur 17 Estimert oppgraderingsbehov per byggklassifisering ut fra levedyktighet

Figuren på neste side gir en grafisk fremstilling av oversikten over.



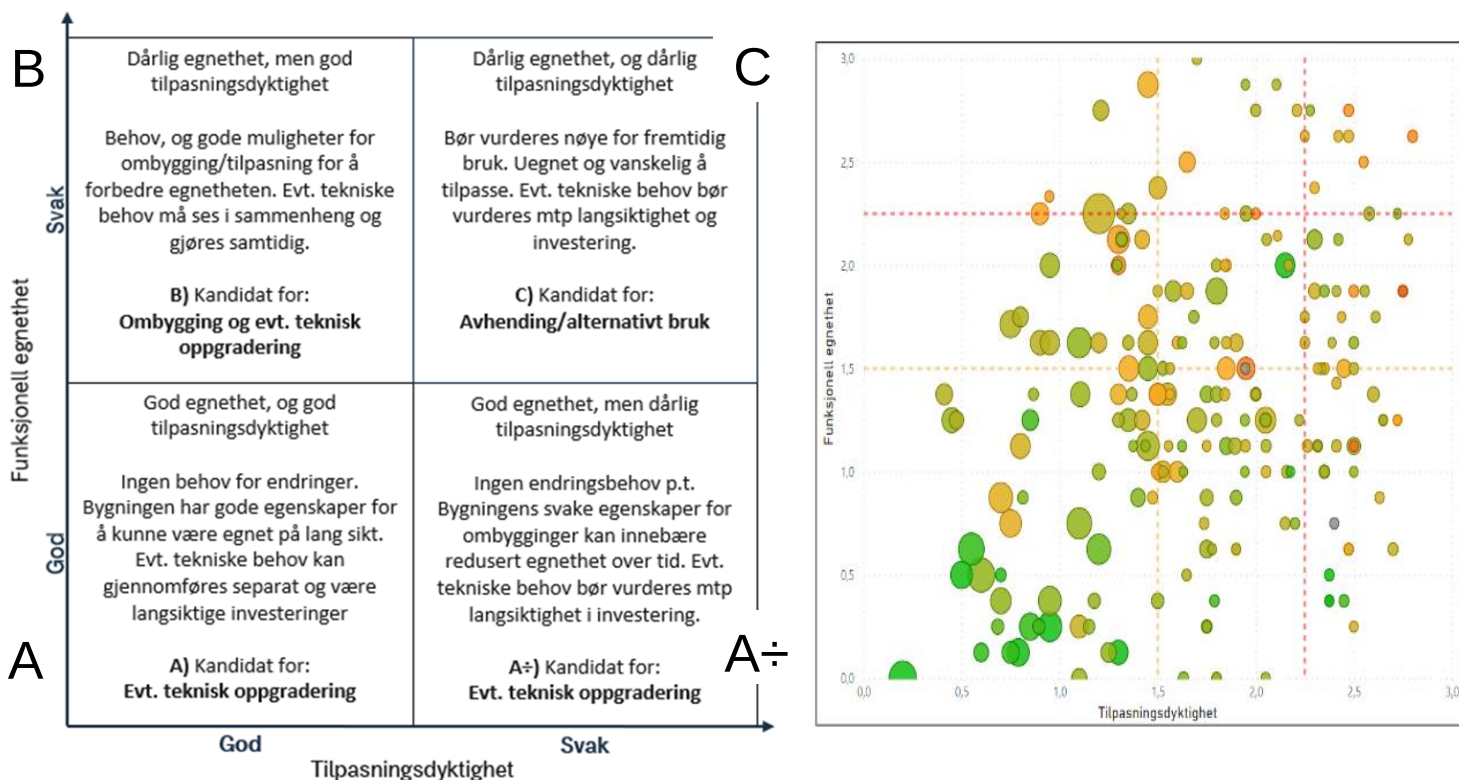
Figur 18 Oppgraderingsbehov per år fordelt på bygningskategori ift levedyktighet

Det er nødvendig å merke seg at den store bygningsmassen som er bygget de siste 10-15 årene ennå ikke gjør seg gjeldende med store oppgraderingsbehov i dagens estimat. Om 10-15 år kan det forventes at store utskiftninger kommer samtidig.

Levedyktighet

Bygningsmassen er et virkemiddel for at organisasjonen skal kunne nå sine mål. Ved å se på funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet i sammenheng får man et underlag for å bedømme byggenes langsiktige levedyktighet. Med funksjonell egnethet menes i hvilken grad ønskede tjenester som helse, skole, administrasjon, kultur osv., kan leveres i de eksisterende lokaler med tilstrekkelig kvalitet og på en ressurseffektiv måte, og med tilfredsstillende forhold for de som oppholder seg i lokalene. I forbindelse med strategiske prioriteringer og utarbeidelse av langsiktige utviklingsplaner for bygningsmassen, er det viktig å ta hensyn til i hvilken grad de eksisterende bygningene har egenskaper som bidrar til eller begrenser mulighetene for funksjonelle tilpasninger. Med bygningsmessig tilpasningsdyktighet menes de muligheter bygningen har til å endre planløsning (fleksibilitet), endre bruk til annen funksjon (generalitet) eller mulighet for utvidelse (elastisitet).

Resultater fra kartlegging av levedyktighet er nyttige i tidlige faser og mulighetsstudier og i arbeidet med strategiske utviklingsplaner. Resultatene kan være grunnlag for kategorisering av bygg i forhold til hvilke tiltak som skal prioriteres. Multiconsult deler levedyktighetsfiguren inn i fire deler i forhold til hvor levedyktige de er. De klassifiserer byggene i A-, B- og C-bygg. Det er mest nyttig å se resultatene på byggnivå.



Figur 19 Levedyktighet sett i sammenheng av funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet. Kilde: Multiconsult Resultat for Asker kommunes kartlagte bygg til høyre.

Se kunnskapsgrunnlagene for «Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type bygg og uteområder», for flere grafer, tabeller og mer detaljert informasjon.

6.2 Eiendomsbesittelse

6.2.1 Ulike roller og interesser i kommunal eiendom

Asker kommune har eier- og forvaltningsansvar for en sammensatt portefølje av både bebygde og ubebygde eiendommer. Eierskapet skal ivareta ulike behov og verdier som varierer mellom de forskjellige tjenesteområdene. Her kan eksempelvis nevnes følgende roller:

- Asker kommune i eierrollen som herunder forvalter eierskap, strategisk eiendomsutvikling og fast eiendoms rettsforhold (forvalter av eierskapet til fast eiendom – avdeling for grunneiendom).
- Asker kommune i byggherrerollen (prosjektutvikling og prosjektgjennomføring – PRU).
- Asker kommune i forvalterrollen (drift og vedlikehold – Eiendom).
- Asker kommune som eier og forvalter (leiekontrakter næring – avdeling for grunneiendom).
- Asker kommune som forhandler (ivareta eierskap i utbyggingsavtaler, strategisk kjøp og salg – avdeling for grunneiendom).

De kommunale eiendommene skal tilfredsstillе ulike former for interesser på tvers av tjenesteområdene, nyttes som et politisk virkemiddel for å oppnå overordnede mål og

strategier og samtidig være en eiendomsressurs når det kommer til strategisk eiendomsutvikling og strategiske kjøp og -salg.

6.2.2 Strategisk eiendomsutvikling av kommunens eiendomsressurs

Strategisk eiendomsutvikling er et begrep som favner bredt og omfatter flere ansvarsområder i kommunen. Først og fremst innebærer det å foreta gode og fremsynte beslutninger til det beste for kommunens tjenestetilbud og samfunnet som helhet.

Utvikling av kommunens eiendommer for å dekke ulike tjenestebehov går som hovedregel foran kommersiell utvikling. Før det foretas kommersiell utvikling er man derfor avhengig av å gjøre interne utredninger for å avklare om hvorvidt alternativ bruk av eiendommen kan være aktuelt. Dette gjøres i dag ved å sende eiendommen ut på høring til aktuelle virksomheter som kan ha interesse av den.

Overordnede rammer for eiendomsutvikling

Asker kommune er hjemmelshaver til ca. 23920 daa., hvorav ca., 400 daa. er mulige utviklingspotensiale. Store deler av kommunens bebygde og ubebygde arealer er avsatt til å ivareta ulike samfunnsfunksjoner. Her kan eksempelvis nevnes kjøreveg (ca. 1225 daa.), offentlig friområder/LNF, offentlig tjenesteyting etc. De mest aktuelle utviklingseiendommene er eiendommer som er avsatt til nærings- og/eller boligformål i gjeldende reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel.

Sak om salg av kommunale eiendommer ble vedtatt av kommunestyret 13.10.2020 sak 2/20. I sakens vedlegg nr. 3 er det listet opp kommunale eiendommer som er avsatt til bolig i kommuneplan og/eller reguleringsplan som kan utvikles med tanke på å fremskaffe salgsobjekter på kort og lang sikt.

Asker kommune selger ikke prosjekterte bolig- og næringsbygg, og inngår heller ikke samarbeidsprosjekter med andre eiendomsaktører. Dette ansvaret er tillagt Askerhalvøya Eiendom AS.

Asker kommune som en privatrettslig part skal delta i utformingen av reguleringsplaner tilpasset kommunale behov og forestå regulering av boligområder som kan utgjøre fremtidige salgsobjekter for å frigjøre kapital som kan dekke fremtidige investeringsbehov.

For at en eiendom skal kunne bli bebygget, må den ligge innenfor et areal som viser en slik avsetning til fremtidig bebyggelse. Rammer for størrelse, antall enheter og utforming av byggeområdet mfl. betingelser er å finne i kommuneplan, reguleringsplan og andre aktuelle planer (rikspolitiske retningslinjer, kommunedelplan, detaljregulering og områderegulering).

Eiendomsstruktur

Viser til kart over kommunale eiendommer i kapittel 2.1. Kommunens eiendomsmasse består av en mengde grunneiendommer i ulik størrelse, fra mindre boligtomter til større utviklingseiendommer. Tomtestrukturen er varierende og de forskjellige eiendommene er av ulik kvalitet og kompleksitet i forhold til topografiske forhold, tilgang på teknisk infrastrukturutforming og evt. begrensende privatrettslige forhold. I kartene nedenfor vises mulige utviklingsarealer, markert rødt. I dette ligger også kommunens heleide aksjeselskap med flere stiftelser.

Mulige utviklingsarealer i Asker kommune

 Mulige utviklingsarealer





Figur 20 Mulige utviklingsarealer kommunal grunn i Asker kommune

6.2.3 Strategisk porteføljeforvaltning av kommunens eiendomsressurs

Kommunens eiendomsportefølje er i all hovedsak en bruks- og ikke en investeringsportefølje. Dette innebærer at kommunens eiendomsressurser i et investeringsperspektiv først og fremst er nyttige når de er med på å legge grunnlaget for kommunens tjenesteproduksjon. Eiendommer som det ikke er aktuelt for kommunen å nyttiggjøre seg av til egen bruk blir i dag lagt ut for salg. Gjennom salg av egne eiendommer benytter kommunen seg ved anledninger av klausulerte salgssavtaler for å legge føringer for den fremtidige arealbruken. Dette blir i all hovedsak benyttet ved utbygging av større områder og varierer fra eiendom til eiendom. Typiske hensyn er ofte miljøambisjoner, boligpolitiske forhold og fremskaffelse av kommunale boliger.

6.2.4 Eiendomsutvikling og arealplanlegging

Kommunen som en privatrettslig eiendomsaktør står fritt til å foreta strategisk utvikling av egne eiendommer, herunder strategiske kjøp og salg enten alene eller ved å inngå samarbeid med andre utviklere av fast eiendom. Kommunen har også som en privatrettslig eiendomsaktør mulighet til å styre utviklingen av egne grunneiendommer gjennom klausulerte salgssavtaler.

Dette gjør at kommunen som privatrettslig grunneier kan gå lengre i å styre utviklingen av disse eiendommene enn det kommunens som planmyndighet har anledning til å pålegge private utviklere gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser eller som privatrettslig part i forhandlinger om utbyggingsavtaler.

I SINTEF Byggforsk-rapporten «Strategisk porteføljeforvaltning av kommunal eiendom, (2008)» står det følgende:

«Kommuner innehar en nøkkelrolle når det gjelder å tilrettelegge for fornyelse og utvikling av områder, dette være enten de ligger i kommunalt eller privat eierskap. Det kan eksempelvis omfatte fornyelse av eksisterende bolig- og forretningsområder, utvikling av tidligere havneområder, fraflyttete industriområder etc. Kommunen kan legge til rette for nærings- og kulturutvikling gjennom strategisk utvikling av offentlige tilbud og plassering av offentlige bygninger, og gjennom samarbeid med private selskaper og lokale organisasjoner.

Mange kommuner arbeider aktivt for å bevare og ta i bruk vernede bygninger som er i kommunens eie. Slike bygninger kan ha en viktig rolle i områdeutvikling og kan leies ut til privat virksomhet dersom ikke kommunen selv er aktuell som bruker. Mange kommuner har formulert miljømål, har en "grønn" politikk eller lignende. Dette angår i høy grad kommunal eiendomsutvikling og forvaltning både når det gjelder ren byggeprosess, miljøriktig materialbruk, gjenbruk av materialer, lavenergiløsninger, miljøriktig forvaltning osv.»

Gjennom å benytte egne eiendommer som et verktøy for å oppnå en ønsket og bærekraftig stedsutvikling har dermed Asker kommune som grunneier en viktig nøkkelrolle i forhold til å bidra til en ønsket utvikling av Asker kommune.

6.2.5 Strategisk kjøp

Asker kommune som en privatrettslig eiendomsaktør gjennomfører en rekke eiendomskjøp i egenregi basert på kommunalt behov. I tillegg utføres det flere eiendomskjøp basert på interne forespørsler. Dette kan dreie seg om erverv av offentlig regulerte friområder, vegareal og andre allmennyttige formål.

6.2.6 Strategisk salg/salgskrav

Gjennom handlingsprogrammet er det vedtatt et årlig salgskrav på 40 MNOK pr. år. For å imøtekomme salgskravet ble det lagt frem politisk sak om salg av kommunale eiendommer. Aktuelle salgsobjekter fulgte saken i vedlegg 1, 2 og 3. Hvorav eiendommene i vedlegg 1 omfattet ferdig regulerte boligtomter, vedlegg 2 omfattet regulerte boligtomter som måtte fradeles og vedlegg 3 omfattet eiendommer som var avsatt til boligformål i kommuneplanen for utvikling på kort og lang sikt.

Kommunestyret behandlet salg av kommunale eiendommer i møte den 13.10.2020, sak 28/20 med følgende vedtak:

1. Eiendommer i vedlegg 1 og 2 legges ut for salg i markedet.
2. Rapport på salg av eiendommene med salgsverdi og forslag til disponering av verdiene, legges frem for formannskapet.
3. Eiendommer listet i vedlegg 3 videreutvikles for å kunne vurderes for fremtidig salg i perioden 2020-2024, samt i et lengre perspektiv.

Eiendommene som lot seg selge i vedlegg 1 er solgt og flere objekter i vedlegg 2 er solgt eller er i prosess med å selges. I tillegg er det flere eiendommer som må gjennomgå fradelingsprosesser forut for salg. Når det gjelder eiendommer i vedlegg 3 er det her noen få pågående salg, men i hovedsak er flere salg herfra lagt på vent i påvente av ny kommuneplan som er antatt vedtatt høsten 2023.

Asker kommune har som hovedregel at det ikke selges eiendommer eller del av eiendommer som er avsatt til friområde/grønnstruktur i gjeldende arealplaner. Det er viktig at slike arealer ikke blir privatisert, men beholdes for å ivareta allmennhetens interesser til lek, rekreasjon, og lys og luft i eksisterende boligområder.

Kommunen som privatrettslig grunneier står fritt til å gjennomføre salg av eiendom på lik linje med andre private eiendomsbesittere. EØS avtalen legger derimot føringer for salg av offentlig eiendom. I henhold til EFTA overvåkingsorgan (ESA) sine retningslinjer skal salg av offentlig eiendom enten skje etter bruk av åpen budrunde etter tilstrekkelig kunngjøring, eller etter en uavhengig vurdering av markedsverdien. Salg av kommunens eiendommer skal skje til markedspris, etter kommunens egne salgsprosedyrer og i tråd med ESA's retningslinjer. I hovedsak skal salg av kommunens eiendommer skje i det åpne marked etter tilstrekkelig annonsering.

Kommunens salgsprosedyre åpner for at direkte salg kan skje. Dette er særlig aktuelt ved salg av næringsfestetomt/innløsning av næringsfestekontrakt. Det er tomtens potensial i henhold til nye planer (områdeplan/reguleringsplan) som skal legges til grunn for beregning av tomteverdi. Det skal innhentes takst fra en kvalifisert, uavhengig ekspert. Kommunen står fritt til å avstå fra et salg dersom anbefalt prisnivå ikke kan oppnås. En eventuell avtale om salg av kommunal eiendom forutsetter godkjenning av Formannskapet (over 20 MNOK).

6.2.7 Forvaltning av eierskapet

Asker kommune ivaretar sine grunneierinteresser som en privatrettslig eiendomsbesitter. Dette innebærer en praktisk utøvelse av eierskapet, og en utøvende eierrolle i forbindelse med forvaltningen av den. Eierinteresser skal samtidig sikre allmenne interesser på vegne av innbyggerne og felleskapet.

Videre innebærer dette å bli involvert i pågående planprosesser og byggesaker som ved å motta planinitiativ og oppmålingsforretninger/nabovarsler for uttalelse. I tillegg arbeidsoppgaver som arbeid med tinglysningsoppgaver (hjemmelsdokumenter, rettigheter og forpliktelser mfl.) jordskiftesaker, grunnrettsavtaler, behandling av nabotvister. Rydde opp i uklare eierforhold og usikre grenser.

Eierskapet innebærer et bindeledd mellom øvrig forvaltning i kommunen.

6.3 Fra tidligfase til prosjekt

Det er etablert gode prosesser for investeringsprosjekt for bygg i kvalitetssystemet i Simpli som omfatter hvordan vi gjennomfører mulighetsstudier.

Et investeringsprosjekt følger denne prosessen.



Konseptfasen består av:

- Behovsavklaring eller konseptvalg (denne del-prosessen er under utvikling)
- Innspill til Handlingsprogrammet
- Mulighetsstudie
- Programfase

Det er definert 3 tidspunkt der prosjektet skal presenteres for politisk beslutning:

- PS1: Innspill til Handlingsprogram skal presenteres som en politisk sak før investeringsprosjektet legges inn i handlingsprogrammet (HP).
- PS2: Resultater fra mulighetsstudiet og programfasen skal presenteres politisk nivå for beslutning om prosjektet skal gjennomføres.
- PS3: Dersom antatt entreprisekost (inkl. mva) overstiger 20 millioner NOK skal det som hovedregel fremmes sak for politisk behandling.

Rapport fra forvaltningsrevisjonen av investeringsprosjekt fra 2022 konkluderte med at:

«Forvaltningsrevisjonen viser at Asker kommune gjennom sitt kvalitetssystem Simpli har utarbeidet en helhetlig modell for gjennomføring av investeringsprosjekter, som i stor grad er i samsvar med anerkjente prinsipper for prosjektstyring og god praksis for internkontroll, og som etter revisjonens vurdering legger til rette for en effektiv og kvalitetsmessig god styring av de prosjekter som gjennomføres.

Kvalitetssystemet omfatter skriftlige prosessbeskrivelser, rutiner og maler for sentrale aktiviteter og oppgaver i ulike faser av investeringsprosjektene (initiering, planlegging og gjennomføring), herunder for rolle- og ansvarsdeling, utarbeidelse og kvalitetssikring av beslutningsgrunnlag for valg av prosjekt, estimering og styring av kostnader og fremdrift, definering av mål, gjennomføring av risikovurderinger, sikring av bruker- og politikermedvirkning, kontrahering og kontraktsoppfølging, oppfølging og håndtering av endringsmeldinger.»

Erfaringer og tilbakemeldinger fra denne og andre revisjoner har vist at for å sikre god gjennomføring av investeringsprosjekt i henhold til Asker kommunes prosesser, er det viktig å opprettholde et sterkt miljø for prosjektledelse i kommunen. Strategien bør fortsatt være å basere seg på egne ansatte prosjektledere i størst mulig grad. Bruken av innleide prosjektledere bør begrenses til å ta topper.

6.3.1 Life Cycle Cost (LCC) og Life Cycle Analysis (LCA)

Hva er LCC

LCC (fra Anskaffelser.no³) kommer av engelsk Life Cycle Cost, på norsk livssyklus-kostnad. LCC-beregninger av et bygg- eller anleggsprosjekt, ser på kostnader for oppføring, såkalte investerings- eller kapitalkostnader, og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold, også kalt FDVU-kostnader. Summen av kapital- og FDVU-kostnader per år, gir årskostnaden for bygget eller anlegget. Det er laget en standard for å beregne livssyklus-kostnader: NS 3454 Livssyklus-kostnader for bygninger.

Se kunnskapsgrunnlaget for «*Strategisk eiendomsutvikling av bygg gjennom mulighetsstudier og tidligfase for planlegging av kjøp, salg, nybygg, arealeffektivitet og utvikling*» for en nærmere beskrivelse av hva livssyklus-kostnader består av.

Hva er LCA

LCA (fra Anskaffelser.no), en forkortelse av Life Cycle Analysis, er en strukturert vitenskapelig metode for å beregne miljøbelastningen av produkter og tjenester. Metoden er internasjonalt standardisert i ISO 14040 og ISO 14044.

LCA kan vise hvilke miljøpåvirkninger som er størst, hva som er kilden til disse, og hvilken levetidsfase som er viktigst i forhold til ulike miljøbelastninger. Resultatene av LCA-analysen kan gi informasjon om hva som er relevante miljøbelastninger å stille krav til i en anskaffelse. LCA innebærer ingen kostnadsberegninger.

LCC- og LCA-analyser i de ulike fasene av et byggeprosjekt

Det er i tidligfase man har størst påvirkning på livssyklus-kostnader og LCC- eller LCA-analyser har størst verdi når de brukes som beslutningsgrunnlag. Det er også i tidligfase LCC- og LCA-analyser er enklest å gjennomføre, og nytteverdien er ofte stor sett i lys av ressursinnsatsen.

LCC-beregninger gjort på et ferdig bygget bygg gir også godt beslutningsgrunnlag for å beregne behov for avsetninger til forvaltning, drift og vedlikehold av bygget i løpet av dets levetid.

I investeringsprosjekt i Asker kommune gjøres det elementer av livsløpsvurderinger, men det er ikke noen veldefinert prosess for bruk av LCC- og LCA-analyser i de forskjellige fasene. Elementer av LCA-beregninger gjøres i investeringsprosjektene. LCA brukes ofte i vurdering av energiløsninger, men også til å vurdere valg av materialer eller løsninger.

³ Anskaffelse.no er DFØ (Direktoratet for forvaltning og økonomistyring) sine fagsider om offentlige anskaffelser

PRU og Eiendom har nå startet et arbeid med å definere prosesser for bruk av LCC og LCA innenfor 2 hovedområder:

1. LCC og LCA som grunnlag for valg av alternativer / løsninger:
 - Første overordnede vurderinger skal gjøres i Konseptfasen
 - Brukes som grunnlag for «samfunnsøkonomisk analyse».
 - Benytter overordnede parametere knyttet til areal og tomtevalg.
 - Vurderingene skal brukes som input til politisk sak nr 2 (etter programfasen).
 - Nye LCC- og LCA-beregning i forprosjekt-fasen
 - Skal brukes til å vurdere ulike løsninger opp mot hverandre alternative energiforsyningsløsninger, materialvalg mm.
 - Beregningene brukes som input til politisk sak nr 3 (etter forprosjekt og før kontrahering av entreprenør).
2. LCC beregninger som input til avsetninger til drift og vedlikehold:
 - LCC-tall beregnes for ferdig bygg (som bygget).
 - Brukes som grunnlag for å tildele driftsmidler.

6.3.2 Enhetlig standard

For å sikre en nøktern, men god nok standard for kommunens formålsbygg, vedtok formannskapet i gamle Asker den 30. august 2016 at det skal utvikles enhetlige standarder for kommunens formålsbygg (skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og boliger). Dette gjelder både bygningsmessig kvalitet, arealeffektivitet og rom- og funksjonsprogram. Dette er viktig for å sikre at innbyggerne tilbys lik kvalitet, og ikke minst at planleggings- og gjennomføringsfasen effektiviseres. Arbeidet med disse standardene var på det tidspunktet et nybrottsarbeid som bl.a. NKF (Norsk Kommunalteknisk Forening) har latt seg inspirere av.

I Grunnlagsdokumentet som ble utarbeidet før kommunesammenslåingen i 2020 ble det i punkt 8.4.3 Enhetlige standarder for den kommunale eiendomsmassen, verifisert at dette arbeidet skulle videreføres i ny kommune. Det står videre at vi skal bygge alle fremtidige bygg med utgangspunkt i enhetlig standard.

Følgende dokumenter er utviklet og i bruk:

- Standard Rom- og funksjonsprogram for skoleanlegg - Ungdomsskole
Utviklet og politisk vedtatt i 2017
(gjelder 6 parallell ungdomsskole)
- Standard rom- og funksjonsprogram for barnehager
Utviklet og politisk vedtatt i 2020
- Standard tekniske og FDV-begrunnede krav
Utviklet i 2017 og revidert i 2019

Det ligger som føring at standarddokumentene ved behov skal bli oppdatert for å ivareta lovendringer, endringer i kommunens premisser (temaplaner, strategier, politiske saker etc.) samt utvikling i eiendomsbransjen.

Enhetlig standard er kravdokument til prosjektering og eventuelle avvik fra Rom- og funksjonsprogram behandles politisk. (I politisk sak 2 skal resultater fra mulighetsstudiet og programfasen presenteres for beslutning om prosjektet skal gjennomføres.)

Videreutvikling og vedlikehold av enhetlig standard

Standard rom- og funksjonsprogram for barneskoler ble presentert som sak i for oppvekstutvalget i juni 2020 (saksnr 20/03503-1). Saken ble vedtatt utsatt og deretter trukket fra sakskartet til de øvrige utvalgene. Arbeidet med Standard rom- og funksjonsprogram for barneskoleanlegg er lagt på is inntil videre.

I henhold til Handlingsprogrammet for 2022-2025 skal en enhetlig standard for omsorgsboliger ferdigstilles i 2022. Arbeidet er ikke prioritert og er ikke igangsatt.

En arbeidsgruppe jobber nå med å oppdatere standarden for Tekniske og FDV-begrunnede krav. I dette dokumentet jobbes det også med å sette føringer/standarder for uteområdene til byggene.

6.4 Nøkkeltall

Ved eierstyring, rehabilitering eller utvikling av nye bygg er det primært fire nøkkeltall som er mest relevante når en skal sammenligne kostnader:

- Areal per elev/bruker
- Investeringskostnader per kvadratmeter
- Investeringskostnader per bruker
- FDVU kostnader for sammenlignbare bygg

Totalt areal og kostnader per kvadratmeter søkes å holdes så lavt som mulig. Det er stor bevissthet om at både når det gjelder kostnader og påvirkning på miljø og klima er antall byggede kvadratmeter helt utslagsgivende.

Prognosesenteret, et frittstående markedsanalyseforetak, samler inn nøkkeltall for bygg til oppvekstsektoren fra ni kommuner/fylkeskommuner. Det legges inn data på kostnader og areal for ulike byggtypen som f.eks. barneskoler og barnehager. Tallene indeksreguleres slik at det er mulig å sammenligne kostnader for eldre og nyere bygg.

For investeringsprosjekt brukes primært data fra Prognosesenteret for kommunens egne bygg som erfaringsgrunnlag ved budsjettering av nye bygg. Det er mulig å ta ut statistikk på gjennomsnittlig byggekostnader per kvadratmeter for f.eks. alle barneskolene som medlemmene har lagt inn. Se Kunnskapsgrunnlaget for «*Strategisk eiendomsutvikling av bygg gjennom mulighetsstudier og tidligfase for planlegging av kjøp, salg, nybygg, arealeffektivitet og utvikling*» for mer om disse erfaringstallene.

Innenfor forvaltning, drift og vedlikehold er det mange nøkkeltall som kan framskaffes via SSB⁴/KOSTRA⁵ eller via ulike nettverk. Fra høsten 2022 er Asker kommune innlemmet i ASSS⁶-nettverket, noe som vil gi innspill til relevante sammenlignbare styringsdata.

⁴ Statistisk sentralbyrå

⁵ KOfmune-Stat-RApportering

⁶ Aggregerte Styringsdata for Samarbeidende Storkommuner

SSB presenterer følgende nøkkeltall under eiendomsforvaltning for 2021:

Nøkkeltall	Enhet	Asker		Lillestrøm		Bærum		Kostragruppe 12		Landet uten Oslo	
		2021	+	2021	+	2021	+	2021	+	2021	+
Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter (prosent)	prosent	10,2		11,5		10,9		9,8		9,5	
Netto driftsutgifter til forvaltning av eiendom per innbygger (kr)	kr	630		334		513		407		357	
Areal på formålsbygg per innbygger (m2)	m2	4,59		4,77		4,76		4,62		5,19	
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	kr	99		173		168		136		109	
Utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter (kr)	kr	715		649		710		658		636	
Herav utgifter til renhold (kr)	kr	166		182		164		158		172	
Herav energikostnader per kvadratmeter (kr) ¹	kr	146		154		162		134		143	

¹ Før 2017 har dette tallet blitt beregnet ut i fra samlet areal av de utvalgte (fylkes)kommunale formålsbyggene kommunen eier og leier. Her ser vi kun utgiftene opp mot arealet kommunen eier.

Figur 21 Utvalg av KOSTRA nøkkeltall for eiendomsforvaltning i 2021, presentert av SSB

HP 2022 – 2025 satte søkelys på tre av nøkkeltallene vist over:

- Netto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer (F121) per innbygger
- Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter eide formålsbygg
- Energibruk per kvadratmeter eide formålsbygg

Netto driftsutgifter til kommunal forvaltning av eiendommer (F121) per innbygger ligger for Asker høyere enn sammenlignbare kommuner. En kontroll mot Bærum kommune viser at Asker har rapportert for mange stillinger innenfor forvaltning. Dette blir korrigert fra og med 2023. En annen årsak til høye forvaltningskostnader i 2021 kan være at Asker kommune benyttet en del konsulenter bl.a for kartlegging av vedlikeholdsbehov.

Tabellen under viser antall kvadratmeter fordelt på de aktuelle brukerne⁷ av de ulike utvalgte formålsbyggene for 2021.

KOSTRA-funksjon Utvalgte formålsbygg	Areal [m2] per bruker i 2021			
	Asker	Lillestrøm	Bærum	KOSTRA-gruppe 12
130 Administrasjonslokaler	0,29	0,41	0,29	0,39
221 Barnehagelokaler og skyss	14,29	15,36	16,20	15,18
222 Skolelokaler	19,80	18,54	18,80	19,29
261 Institusjonslokaler	110,73	163,35	130,12	125,28
381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	0,63	0,41	0,62	0,55
386 Kommunale kulturbygg	0,27	0,45	0,19	0,31
Totalt utvalgte formålsbygg	4,59	4,77	4,76	4,62

Figur 22 Areal utvalgte eide formålsbygg per innbygger for 2021, presentert av SSB

⁷ Administrasjonslokaler - innbyggere i alt, Førskole - barn i kommunale barnhager, Grunnskole - elever i kommunal grunnskole, Institusjonslokaler - beboere i institusjon, Kommunale kulturbygg - innbyggere i alt, Kommunale idrettsbygg - innbyggere i alt.

Innrapporterte tall avhenger av eierform og driftsform og må derfor forklares før sammenligning. For eksempel vil det for utleide arealer til privat barnehage, ikke inngå antall brukere i disse. For institusjon vil innleide arealer ikke medregnes, så totalt areal per bruker vil bli lavere.

Tabellen under viser energiforbruk per kvadratmeter for 2021.

KOSTRA-funksjon Utvalgte formålsbygg	Energiforbruk per kvadratmeter i 2021, [kWh/m ²]			
	Asker	Lillestrøm	Bærum	KOSTRA-gruppe 12
130 Administrasjonslokaler	170	118	264	150
221 Barnehagelokaler og skyss	134	161	133	-
222 Skolelokaler	106	145	131	112
261 Institusjonslokaler	205	182	220	176
381 Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg	196	109	164	162
386 Kommunale kulturbygg	157	44	185	103
Totalt utvalgte formålsbygg	139	138	162	134

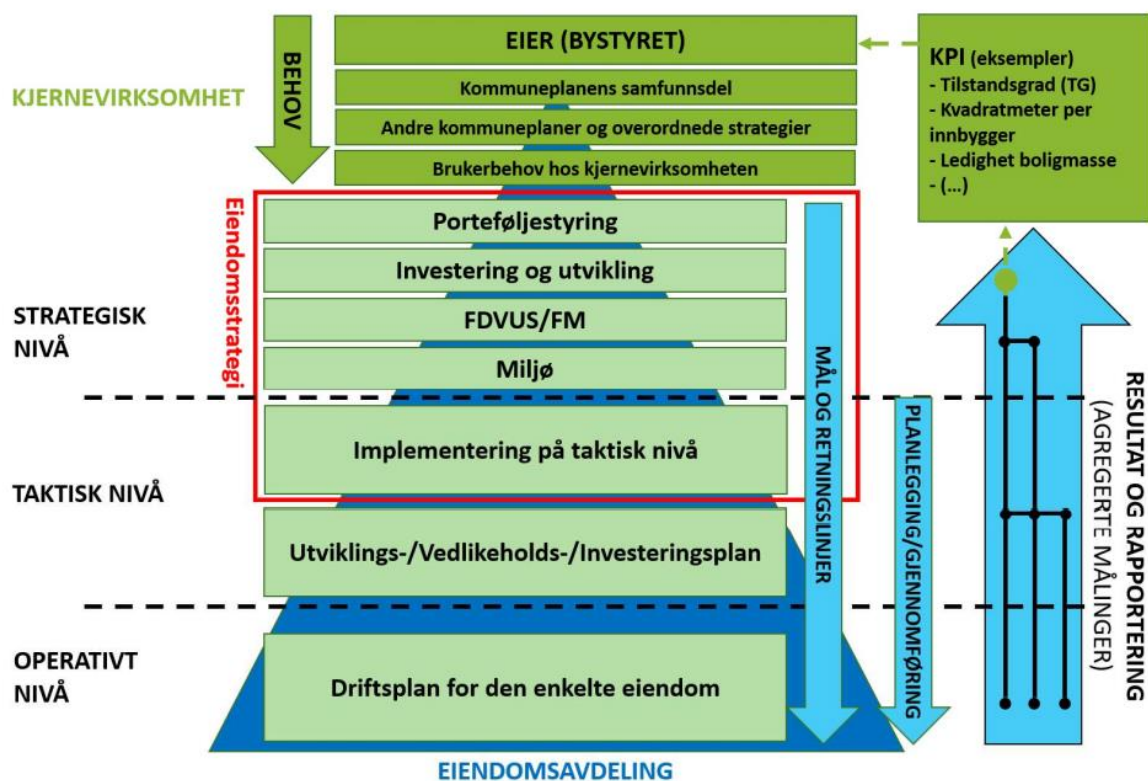
Figur 23 Forbrukstall (kjøpt energi per kvadratmeter bruttoareal) for utvalgte eide formålsbygg i 2021, presentert av SSB

Barnehagelokaler har likt forbruksnivå som Bærum kommune. Skolelokaler ligger vesentlig under da flere av skolebyggene er installert med væske-vann varmepumper som bidrar til redusert energiforbruk. Administrasjonslokaler har høyere energiforbruk da flere er av eldre dato, dekker elbillading og varmes opp med panelovner. Kulturbygg har lange driftstider, mens institusjonslokaler har døgndrift som bidrar til økt energibruk. På idrettsbygg omfattes energibruken drift av energikrevende anlegg som går til kjøling av isflater og oppvarming av kunstgressbaner samt at driftstidene er lange.

7 Utfordringsbildet

I dette kapitlet trekker vi fram et samlet utfordringsbilde som bygger på de underliggende utredningspunktene. Utfordringene oppstår ved å se på gapet mellom trender, føringer og ønsket retning opp mot hva som er dagens status.

Modellen nedenfor viser aktiviteter for kommunal eiendomsforvaltning fordelt på strategisk, taktisk og operativt nivå. Den illustrerer at eiendomsstrategi er plassert på det strategiske nivået og at den bør inneholde porteføljestyling som igjen gir rammer for investerings- og utviklingsstrategien som igjen gir føringer for FDVU-strategien. Miljø og bærekraft er også en viktig del av strategien og handler om redusert ressursforbruk i både driftsfase og ved oppføring av nye bygg. Strategien vil sette rammer for eiendomsforvaltningen som utarbeider utviklings-, investerings- og vedlikeholdsplaner. En eiendomsstrategi må være målbar slik at det er mulig å drive forbedringsarbeid som kan synliggjøre resultater og status. Aggregerte målinger kan gi resultater i nøkkeltall/KPI'er som gir verdifull informasjon om status og utvikling i forhold til ulike prioriterte områder.



Figur 24 Aktiviteter for kommunal eiendomsforvaltning fordelt på strategisk, taktisk og operativt nivå (Lien og Erichsen, masteroppgave juni 2021 Eiendomsstrategi i norske kommuner)

7.1 Eierstyring

I NOU2004:22 ble det pekt på flere kriterier for god eiendomsforvaltning. Det som særlig peker mot eierstyring, er at det bør foreligge overordnede politisk bestemte mål og et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen samt at organiseringen av eiendomsforvaltningen er hensiktsmessig.

7.1.1 Eiendomsforvaltning av bygg

NOU2004:22 peker på at et av kriteriene for god kommunal eiendomsforvaltning er å ha en hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen.

I en rolle er det viktig å tydelig skille mellom ansvaret for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Per i dag er ikke virksomhet Eiendom organisert iht den inndelingen over. Det betyr at flere ansatte har oppgaver som spenner over flere av nivåene. Ut fra denne organiseringen fører det lett til at utarbeidelse av planer for tiltak og iverksetting av disse blir skadelidende til fordel for løpende drift.

Det er påstartet et arbeid i Asker kommune med å evaluere organiseringen.

7.1.2 Handlingsregelen

Finansiering av FDVU for investeringsprosjekter

NOU2004:22 peker på viktigheten av riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.

Byggebransjen peker på at investeringen ved nybygg er om lag 2/3 av de totale kostnadene for at et bygg skal ha en levetid på 60 år. Den resterende 1/3 trengs til FDVU. Teoretiske beregninger anslår at for hver ny kvadratmeter må det årlig bevilges mellom 1.000-1.400 kroner, avhengig av bygningstype, til FDVU fordelt på poster i kontoplan NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk.

1	2	3	4	5	6
Anskaffelses- og restkostnader	Forvaltningskostnader	Drifts- og vedlikeholdskostnader	Utskiftings- og utviklingskostnader	Forsyningskostnader	Renholds-kostnader
11 Tomt	21 Skatter og avgifter	31 Drift	41 Utsifting	51 Energi	61 Regelmessig renhold
12 Nybygg	22 Forsikringer	32 Vedlikehold	42 Utvikling	52 Vann og avløp	62 Periodisk renhold
13 Hovedombygging	23 Eiendomsledelse og administrasjon	33 Reparasjon av skader	43	53 Renovasjon	63 Ekstraordinært renhold
14 Restkostnad	24	34	44	54	64 Rengjøringsrelaterte oppgaver
15	25	35	45	55	65
16	26	36	46	56	66
17	27	37	47	57	67
18	28	38	48	58	68
19	29	39	49	59	69

Figur 25 Kontoplan iht NS 3454 Livssyklus-kostnader for byggverk

Kostnader til FDVU fordeles omtrent slik:

Hovedposter iht NS 3454	Estimert fordeling per post
2 Forvaltningskostnader	5 %
3 Drift- og vedlikeholdskostnader	20 %
4 Utskiftings- og utviklingskostnader	30 %
5 Forsyningskostnader	20 %
6 Renholdskostnader	25 %

Figur 26 Fordeling FDVU-kostnader per post iht NS 3454

Ca. 20 % er beregnet til å dekke forsyningskostnader (energi og kommunale avgifter, dvs. at det for nybygg trengs ca. 800-1.200 kr/m²/år til postene 2, 3, 4 og 6 i figuren over. Beregninger for nybygg i Asker kommune i 2021 og 2022 viser at det ble bevilget gjennomsnittlig 500 kr/m²/år. Dette er for lavt for å ta vare på bygg og uteområder i et langsiktig perspektiv. Det er behov for å evaluere nivået og prinsippet for tildelte FDVU-midler på nye investeringsprosjekter.

Finansiering av vedlikehold for eksisterende bygg

I henhold til føringer fra K-sak 035/21, skal handlingsregel for verdibevarende vedlikehold evalueres. Nåværende handlingsregel gjelder kun for utvalgte formålsbygg, som utgjør i underkant av 70 % av eid bygningsmasse, og det er kun vedlikeholdskostnader ført i driftsregnskapet som danner grunnlag for nøkkeltallet. Tiltak som gjelder utskifting etter endt levetid, oppgradering eller utvikling som blir ført i investering blir ikke synliggjort i nåværende nøkkeltall for vedlikehold.

Det er ikke nok å ha en handlingsregel for kun utvalgte formålsbygg. Asker kommunes bygningsmasse må sees på som en portefølje for å sikre helhet, utvikling og optimalisering. Kommunen eier en stor bygningsportefølje med et bredt spekter av bygningstyper.

Det er behov for en vurdering av nivået på finansieringen av postene 2-6 iht. kontoplanen i NS 3454 for eksisterende bygg, ref. nøkkeltall for investeringer som ligger på 1.000-1.400 kr/m²/år.

For å se om kommunens bygningsmasse opprettholder ønsket ambisjonsnivå for tilstand, kan dette følges opp gjennom jevnlig overordnede tilstandsvurderinger med multiMap. Se kapittel 7.4 Verdibevarende vedlikehold, for mer informasjon.

7.1.3 Kapasitet og kompetanse

Asker kommune opererer i et stramt arbeidsmarked og det er identifisert som en risiko at vi kan miste gode ansatte og ha problemer med å ansette nye fordi kommunen ikke kan tilby konkurransedyktige vilkår (lønn og goder).

Det forventes at økte oppgaver/arbeidsmengde ikke nødvendigvis blir kompensert med økte ressurser. Eiendom skal forvalte, drifte, vedlikeholde og utvikle en eiendomsmasse som tilfredsstiller dagens og framtidige behov både for brukerne og i hht tekniske og miljømessige krav. I tillegg skal Eiendom ivareta bygg av historisk eller annen kulturell verdi. Med en så stor og variert eiendomsmasse kreves fagkunnskap på mange områder for å bevare og utvikle dens verdi.

Gjennomsnittsalderen i virksomheten Eiendom er i 2022 52 år, hvor 24 % er over 60 år. Av totalt 100 personer er det 38 som fyller 62 år eller mer de neste 5 årene. Av disse er det 13 som fyller 67 år. Dette viser at det bør legges en langsiktig plan for rekruttering og samtidig en hensiktsmessig organisering. Planen må inneholde behov for riktig kompetanse. Fordeling mellom avdelinger vises i tabellen under.

Avdeling	62 - 66 år ila. 2027	67 år eller mer ila. 2027	Totalt ansatte høst 2022
Boligforvaltning og vedlikehold	8	4	15
Byggforvaltning og vedlikehold	8	3	25
Drift	20	6	49
Grunneiendom	-	-	5
Annet	2	-	5
Totalt	38	13	99

Figur 27 Oversikt over antall ansatte i Eiendom som fyller 62 år og 67 år i løpet 2027

Bygg blir stadig mer teknisk avanserte. Det er nødvendig at kommunen innehar spesialisert kompetanse for å kunne forvalte og drifte bygg og uteområder på en forsvarlig og verdibevarende måte. Eksempler kan være å kunne styre SD-anleggene og forstå hvordan grønne/blå tak, som reduserer flomproblematikk, skal vedlikeholdes.

Ved rekruttering av renholdere ønskes primært fagarbeidere. Kommunen har utdannet en del fagarbeidere de siste årene internt og ser at det letter arbeidet til avdelingslederne mht. opplæring. Utdanning og rekruttering av fagarbeidere bør opprettholdes.

Utfordringer i forhold til kapasitet og kompetanse håndteres av virksomhetene.

7.2 Eiendom som strategisk innsatsfaktor

NOU2004:22 peker på viktigheten av å drive målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.

7.2.1 Ulike roller og interesser i kommunal eiendom

Som en større eiendomsbesitter skal Asker kommune ivareta tre forhold:

1. Kommunal eiendom brukes for å nå kommunens økonomiske målsettinger.
2. Kommunal eiendom brukes til å sikre arealer til ulike offentlige tjenesteformål.
3. Kommunal eiendom brukes som virkemiddel for å nå politiske målsettinger.

I tillegg forutsetter bruken av den kommunale eiendomsmassen på tvers av de forskjellige tjenesteområdene et betydelig samspill, både når det gjelder nåværende og fremtidige behov. Asker kommune er avhengig av å ha et bevisst forhold til bruk av eiendom sett opp mot kommunens mange roller, her med tanke på å være en profesjonell aktør både innenfor egen organisasjon, men også eksternt.

Utfordring er å ivareta de tre forholdene som tas opp ovenfor. Samtidig innfrielse av disse forholdene utgjør en betydelig utfordring da de kan oppleves som motstridende.

7.2.2 Strategisk utviklingsplaner

Strategisk utviklingsplan skal danne basis for at fremtidig utvikling av et område, bygg, eiendom og infrastruktur kan legge til rette for virksomhetens tjenester og strategiske mål. Planen fastsetter mål og viser et bredt sett med mulige tiltak og grep som virksomheten kan bruke for å prioritere, konkretisere og planlegge videre hvilke tiltak som skal iverksettes, når det skal skje og på hvilken måte.

Det er utarbeidet flere mulighetsstudier som inkluderer varierende grad av strategiske utviklingsplaner. Det er behov for å avklare i hvilke tilfeller kommunen skal utarbeide strategiske eiendomsplaner for områder eller bygg.

Fravær av strategiske utviklingsplaner kan føre til at kommunen ikke får optimal utnyttelse av arealer og går glipp av synergier i driften av ulike tjenestekområder eller virksomheter.

Det er behov for å utvikle prosesser for å se brukerens totale arealbehov i et fremtidsperspektiv.

Funksjonell egnethet ble kartlagt samtidig med kartleggingen av tilstand våren 2022. De økonomiske konsekvensene av ikke-funksjonelle lokaler kan bli betydelige ved redusert produksjon, lav bygningsmessig levetid eller hyppige inngripende ombygginger. For bygg som innehar fysiske egenskaper som tilsier god tilpasningsdyktighet, ligger forholdene til rette for å utbedre (evt. bygge om) lokalene slik at disse blir funksjonelle. En slik ombygging bør ses i sammenheng med øvrig teknisk oppgraderingsbehov/vedlikehold og langsiktig arealbehov for funksjoner som skal benytte arealet. Et areal kan være dårlig funksjonelt egnet for en aktivitet, men med enkle midler være svært godt egnet for annen aktivitet.

Per i dag gjøres det ikke systematiske gjennomganger av hvorvidt eksisterende bygg og uteområder har god funksjonell standard i henhold til brukernes fremtidige behov og utvikling og om arealene bidrar til at tjenestekområdene når sine mål og strategier. En slik gjennomgang vil kunne bidra til bedre tilpassede bygg og uteområder og bedre utnyttelse av arealer.

7.2.3 Strategisk eiendomsutvikling av kommunens eiendomsressurs

Eiendomsutvikling er et av de viktigste strategiske virkemidlene for verdiskapning i kommunen. For at kommunen skal kunne ha et helhetlig syn med på foredling av sine eiendomsverdier må eierskapet være profesjonelt, der kommunen utgjør en sentral part i eiendoms- og stedsutviklingen. Når det kommer til utviklingen av kommunens eiendommer og Askersamfunnet generelt, er utbyggingstakten er i høy grad styrt av kapasitet på sosial infrastruktur (skoler, barnehager og sykehjem) og teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp, kraftforsyning og telekommunikasjon).

Utfordringer kan eksempelvis være:

1. Skole- og barnehagekapasitet (rekkefølgekrav). I et område hvor det ikke foreligger tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, lar ikke en utbygging seg gjennomføre.
2. Gang og sykkelveier (rekkefølgekrav). Statusen på gang- og sykkelveier i et område kan kostnadmessig bli så høye at en utbygging ikke lar seg gjennomføre i praksis.
3. Vann og avløp (rekkefølgekrav). Status kan få betydning for utbyggingstakten hvis situasjonen i et område ikke er tilstrekkelig sikret.
4. Andre aktuelle forhold slik som rødlistede arter, kultur og andre.

Asker kommune er en betydelig eiendomsbesitter og spiller gjennom dette en viktig rolle i å tilrettelegge for en hensiktsmessig og god stedsutvikling. For at Asker kommune skal være en profesjonell eiendomsutvikler, må kommunen inneha en eiendomsmasse av slik kvalitet at den faktisk kan utvikles på en effektiv og hensiktsmessig måte. Her med tanke på å innfri ovennevnte punkter. I tillegg må eiendommassen befinne seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder jf. figur 11 i kapittel 5.2.2 eller at det foreligger nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur som muliggjør utvikling.

7.2.4 Strategisk porteføljeforvaltning av kommunens eiendomsressurs

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt arbeide med foredling og optimalisering av eiendomsporteføljen. Hensikten med dette er å sikre en til enhver tid anvendelig tomteresevne med høy kvalitet.

For at Asker kommune skal kunne betegne seg som en strategisk eiendomsutvikler forutsetter dette at det foreligger en tydelig oversikt over hvilke eiendommer kommunen til enhver tid besitter og hvilke behov disse skal dekke. Formålet med eierskapet til den enkelte eiendom må være tydelig definert, herunder hva som kan selges og eventuelt utvikles/transformeres.

En helhetlig strategisk porteføljestyling må til for å kunne ta i bruk virkemiddelet kommunen besitter i form av egne eiendomsressurser. Ved å ta en aktiv rolle i strategisk kjøp og salg av eiendom og føre en aktiv og profesjonell porteføljestyling kan kommunen gjennom bruk av egne eiendomsressurser oppnå mål og strategier på tvers av de forskjellige tjenestoområdene.

Asker kommune må ha tilstrekkelig innsikt i fremtidige arealbehov og at det på denne bakgrunn legges til rette for gjennomføring av strategiske oppkjøp av nødvendige grunneiendommer. Kommunen som grunneier må avklare de interne behovene hos kommunens virksomheter, slik at kommunen kan være i forkant med å skaffe til veie nødvendige arealer før behovet er akutt.

Utfordringer i dag:

- Ingen digitale plattformer/løsninger som gjør tomteporteføljen levende og tilgjengelig på tvers i kommuneorganisasjonen. Slike løsninger vil profesjonalisere kommunen porteføljeforvaltning.
- Begrensede midler for å gjennomføre nødvendige mulighetsstudier for å vise potensialet til enkelte større eiendommer.
- Ingen nøkkeltall jf. kommunens porteføljeforvaltning.

7.2.5 Eiendomsutvikling og arealplanlegging

En klar utfordring ved å ta i bruk kommunens eiendommer som et politisk virkemiddel er å skille de ulike rollene fra hverandre. Asker kommune som offentlig planmyndighet skal fatte vedtak uavhengig av hvem som har hjemmel til eiendommen. Når det legges planmessige føringer for utviklingen i Asker kommune må kommunens eiendommer behandles på lik linje med andre eiendommer som er i privat eierskap. Dette innebærer på den ene siden at kommunens eiendommer gjennom tettstedsplaner kan inntas i kommuneplanens arealdel som prioriterte utviklingsområder. På den andre siden kan kommunen også risikere at større ubebygde utviklingsområder tas ut av planen. Følgelig må Asker kommune på lik linje med andre privatrettslige utviklere forholde seg til avsetninger i gjeldene kommuneplan og vedtatte juridisk bindende reguleringsplaner.

Utfordringer i dag:

- Inneha tomteportefølje i områder som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel.
- Kommunens eiendomsmasse nyttes som virkemiddel for å innfri boligpolitiske strategier, noe som kan ha en verdiforringende effekt. Dette kan komme til uttrykk ved at ønsket miljø- og boligpolitikk inntas som kontraktsbestemmelser ved salg av eiendom i henhold til privatrettslige prinsipper.

Viser til tilsvarende utfordring under punkt om strategisk eiendomsutvikling av kommunens eiendomsressurs.

7.2.6 Strategisk kjøp

Større utbygginger i pressområder krever utvidelse av arealer til sosial infrastruktur som blant annet skoler, barnehager og helse- og omsorgsbygg. Dette forutsetter at kommunen innehar en tilstrekkelig tomtereseerve til å imøtekomme egne fremtidige arealbehov. Som følger av dette er det av avgjørende viktighet at det tidlig tas stilling til strategiske eiendomsserverv i aktuelle pressområder, samt i områder der fremtidig fortetting planlegges, uavhengig av om arealbehov er avklart. Dette kan blant annet være erverv av eiendommer som ligger i direkte tilknytning til eiendommer som allerede er i kommunalt eierskap, som f.eks. eiendom som grenser til skole og barnehager. I denne sammenheng må det tilrettelegges for god kommunikasjon med planmyndigheten, slik at kommunen som grunneier kan være i forkant med tanke på regulering av kommunens egne eiendommer og nye evt. nye eiendomsområder.

Det er en utfordring i dag at kjøp av eiendom skjer ofte ad hoc, det er ikke avsatt midler til kjøp av eiendom pr. i dag, noe som gjør det vanskelig å agere raskt i en markedssituasjon.

7.2.7 Strategisk salg/salgskrav

Gjennom handlingsprogrammet er det vedtatt et salgskrav på 40 MNOK pr. år i fireårsperioden.

Utfordringer i dag:

- Mangler salgsobjekter med tilstrekkelig kvalitet til å innfri fastsatt salgskrav med unntak av noen få større eiendommer.
- Høyt salgskrav medfører at kommunens salgbare eiendomsreserve reduseres uten at det tilføres særlig nye objekter, noe som på sikt vil gjøre det vanskeligere å innfri fremtidige salgskrav.

7.3 Fra tidligfase til prosjekt

Det jobbes kontinuerlig med å forbedre og gjennomføre gode og systematiske prosesser for behovsavklaring/konseptvalg tidlig i investeringsprosjekt.

I konseptfasen skal behov og mulighetsrommet utforskes og utfordres før endelig beslutning om konsept vedtas. Dette vil kunne utvikle mer kostnadseffektive og arealoptimaliserte løsninger. Med konsept menes hvilken løsning man velger for å løse et problem eller dekke et samfunnsbehov, inklusive om behov kan dekkes ved ombygging av eksisterende bygg. I arbeidet med konseptvalg skal det gjøres en alternativanalyse som redegjør for et ønsket alternativ vs et null-alternativ og (minst) et nedskalert alternativ. Omfanget på en behovsavklaring eller konseptvalg avhenger av antatt investeringskostnad for prosjektet. For de største prosjektene bør det vurderes om det skal gjøres en samfunnsøkonomisk analyse som en del av alternativanalysen.

7.3.1 Life Cycle Cost (LCC) og Life Cycle Analysis (LCA)

Asker kommune må ha et bevisst forhold til hva vi ønsker å oppnå og hvilke forutsetninger som skal legges til grunn når vi ber om LCC- eller LCA- beregninger. Det er et behov for å definere hensikten med beregningene og hvordan disse skal brukes i de ulike fasene av et investeringsprosjekt.

Dersom kommunen skal få noen gevinst av å gjøre LCC- eller LCA-beregninger i de forskjellige fasene må PRU og Eiendom også ha ressurser med kompetanse på LCC/LCA. Dette er et teknisk komplisert fagområde som krever et kompetanseløft i form av økt

bestiller- og brukerkompetanse. Uten egen kompetanse risikerer kommunen i beste fall å betale for å få beregninger vi ikke greier å nyttiggjøre oss, og i verste fall å få data som brukes feil og dermed beslutninger på feil grunnlag.

Program for beregning av LCC eller LCA benytter erfaringstall for å kalkulere kostnader fordelt på poster beskrevet i Norsk Standard NS 3454:2013: Standard for livssykluskostnader for byggverk. Asker kommune konterer i dag ikke sine kostnader i henhold til denne kontoplanen. Bedre kunnskap om reelle kostnader i henhold til kontoplan vil kunne være nyttig input til kontinuerlig forbedring av beregningsmodellene ved å tilpasse disse til kostnadsnivået i Asker kommune. Det er imidlertid ikke klart om det gir tilstrekkelig kost-nytte verdi å kontere kostnader for drift, vedlikehold og utvikling i henhold til denne kontoplanen framfor å benytte seg av allmenne erfaringstall. Dette bør vurderes.

7.3.2 Enhetlig standard

Med raske teknologiske endringer og utvikling i det politiske synet på arealutnyttelse er det utfordrende og ressurskrevende å holde Enhetlig standard oppdatert. Dagens standarder er basert på eksisterende teknologi, og er til dels et hinder for å ta i bruk ny teknologi og ta del i den teknologiske utviklingen. For eksempel er det en rivende utvikling innen ventilasjon og automasjon. Ved oppdatering av standarden må det også tas hensyn til i hvilken grad organisasjonen har kompetanse til og er i stand til å nyttiggjøre seg investeringer i ny teknologi.

Tilsvarende er det utvikling i f.eks. synet på god pedagogikk, utnyttelse, sambruk og flerbruk av arealer. Det er i dag mer fokus på sambruk og at arealene skal få økt bruksfrekvens. En standard med definerte rom og arealstørrelser vil kunne hindre at det iverksettes gode prosesser for arealoptimalisering. Med gode prosesser forstår vi bl.a. aktiv brukermedvirkning som ender opp i at brukerne opplever at bygg og uteområder gir mer nytte, samtidig som kommunen sparer areal og kostnader.

Standarder kan virke hemmende på utviklingen av nye tanker og løsninger. Enhetlig standard favoriserer til en viss grad gårsdagens byggetekniske og funksjonelle løsninger. Behovet for standardiserte løsninger bør balanseres mot åpenhet for nye ideer og løsninger.

Det er et stort behov for å oppdatere flere av standardene som utgjør «Enhetlig standard». Arbeidet med å holde standardene oppdaterte og relevante er meget ressurskrevende, og det mangler både ressurser og definerte prosesser for å forvalte og vedlikeholde standardene.

Det bør vurderes om standardene skal være mer overordnet og heller gi mer føringer enn konkrete løsninger innenfor et definert handlingsrom.

I gamle Asker ble det også utviklet en Standard for felles funksjonskrav for formålsbygg, som ble revidert i 2019. Denne standarden bør revideres sammen med de andre standardene. Alle standarddokumentene bør sees mer i sammenheng slik at ikke samme kravområder beskrives flere steder og kommer i strid med hverandre. Denne standarden bør rendyrkes til å omhandle generelle krav som ikke har med selve bygget å gjøre, som f.eks. krav til uteområder og utsmykning. Standarden bør vedtas administrativt.

Ny Standard for Rom- og funksjonsprogram for barneskoler bør ferdigstilles og fremmes for utvalgene for politisk vedtak.

Enhetlig standard for omsorgsboliger bør prioriteres ned da de tekniske kravene er dekket av Standard for felles funksjonskrav for formålsbygg og Standard tekniske og FDV-begrunnede krav. En egen standard for rom- og funksjonsprogram er først og fremst nyttig for den type bygg man bygger relativt mange og like av. Store omsorgsboliger (sykehjem) bygges relativt sjeldent i Asker kommune. Det er store endringer knyttet til behovsvurderinger for omsorgsboliger, med fokus på innsatstrapp og fleksibilitet i bygningsmasse for fremtidig utvikling. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å utarbeide egen standard på dette nå.

Enhetlig standard gjenspeiler ikke ambisjonene i Temaplan for klima og miljø. I henhold til Enhetlig standard skal miljø- eller energikrav utover teknisk forskrift behandles som tilvalg, mens temaplanen har høyere ambisjoner for framtidsrettede bygg og anlegg.

7.4 Verdibevarende vedlikehold

NOU2004:22 peker på viktigheten av å drive godt, verdibevarende vedlikehold.

Bygninger og tilhørende uteområder må vedlikeholdes hvis de ikke skal forfalle og bli ubrukelige tidligere enn nødvendig. Følgeskader fører til at vedlikeholdsetterslepet blir betydelig høyere enn summen av «sparte» vedlikeholdsmidler.

Universell utforming av bygg og uteområder handler om mer enn å innfri minimumskrav i tekniske forskrifter. Det handler om å gi flere mennesker mulighet for opplevelser i hverdagen, deltakelse i samfunnet, om folkehelse og om sosial bærekraft. Konkrete behov som oppstår blir ivaretatt.

Sunne og tilrettelagte bygg, både for brukere og ansatte, er viktig i et helsefremmende perspektiv. I dette ligger alt fra å benytte helsefremmende materialer i bygget til å følge opp problemer med blant annet ventilasjon, radon og asbest. I tillegg til byggeteknisk kompetanse er samhandlingen med tjenesteområdene viktig for best mulig løsninger.

Selv om samlet vektet teknisk tilstandsgrad for den kartlagte bygningsmassen i Asker kommune fremstår som god, er det viktig å understreke at dette har med at det er bygget mye nytt de siste 20 årene. Det påpekes at det fortsatt er flere bygg med dårlig tilstand i porteføljen med store behov for vedlikehold og annen oppgradering. Dersom bygningene ikke er gjenstand for tilstrekkelig vedlikehold i årene som kommer, vil det gi et større oppgraderingsbehov enn det som er estimert i rapporten «multiMap-kartlegging av bygningsmassen» fra Multiconsult. Vedlikeholdsetterslep vokser eksponentielt og mindre feil kan føre til hurtigere forringelse av andre bygningskomponenter. For bygg som er 25-30 år gamle må man regne med store kostnader knyttet til utskiftninger ettersom flere av de tekniske anleggene når sin levetid.

Etter å ha kartlagt alle uteområdene knyttet til de kommunale byggene er det avdekket et markant oppgraderingsbehov. Behovet for oppgraderinger er betydelig og vidstrakt utover hele kommunen. Etterslepet har oppstått på grunn av manglende vedlikehold. Kartleggingsverktøyet multiMap vil være et godt redskap for å se utviklingen i årene fremover.

Det er behov for å jobbe videre med en mer detaljert oversikt over tilstanden på alle uteområdene. Dette må systematiseres i et hensiktsmessig system/verktøy for å kunne prioritere ulike tiltak. Det er behov for å sette et ambisjonsnivå differensiert på uteområder knyttet til ulike typer bygg. Et slikt arbeid vil synliggjøre kostnad for å drifte og vedlikeholde

ulike typer uteområder. Miljøvennlige uteområder er ofte dyrere å vedlikeholde og dette må tas hensyn til i nye prosjekter.

Rehabilitering og ombruk vil føre til at vedlikeholds- og utviklingskostnadene for et bygg vil øke ettersom gjenbrukte bygningsdeler vil ha kortere levetid enn nye. Til en viss grad flytter man kostnader fra investeringsbudsjett til vedlikeholdsbudsjett, og dette er det viktig å synliggjøre når man vurderer alternative løsninger og budsjetterer for vedlikehold. Dette må hensyntas når det tildeles FDVU-kostnader.

Resultater fra kartlegging av byggenes tekniske tilstand, tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet er et godt underlag for videre arbeid med porteføljen både for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Det er nødvendig å systematisere funnene fra A, B og C-kategoriseringen av bygg med tilhørende drifts- og vedlikeholdsstrategier ut fra en helhetlig porteføljestyring og byggets planer for investering og utvikling der organisasjonens funksjonelle behov og framtidsutsikter er ivarettatt.

I kapittel 7.1.2 Handlingsregelen pekes det på parametere som skal være styrende for verdibevaring av kommunens eksisterende bygningsmasse.

Rapporten fra Multiconsult anbefaler at det defineres et ambisjonsnivå for samlet vektet teknisk tilstandsgrad for hele porteføljen, samt spesialisert for ulike bygningskategorier, for å definere et grunnlag for prioritering av vedlikehold og utskiftningsmidler.

Kommunen har i dag ingen vedtatt vedlikeholdsstrategi for hele bygningsporteføljen. En vedlikeholdsstrategi må være målbar. Multiconsult definerer følgende begreper innen vedlikeholdsstrategi:

- **Akseptnivå** – forhåndsdefinert krav til tilstand før vedlikeholds- og/eller utskiftingstiltak må gjennomføres for å unngå at bygningens/ bygningsdelers/ objekters verdi forringes betydelig.
- **Ambisjonsnivå** – den tilstanden man har mål om å opprettholde for bygningsmassen over tid. Normalt er ambisjonsnivået høyere enn akseptnivået.
- **Verdibevarende vedlikehold** – bidrar til utvikling over tid på grunn av utskifting, men funksjonaliteten er uendret.

Til sammenligning har Fredrikstad i sin «Strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning 2020-2023» følgende aksept- og ambisjonsnivå:

- På bygningsdelsnivå skal det ikke forekomme TG 3 (alvorlig svikt).
- På bygningsdelsnivå skal kombinasjonen TG 2 og KG 3 (etterslep med konsekvenser og følgeskader) ikke forekomme.
- På bygningsnivå skal det ikke forekomme bygg dårligere enn vektet TG 1,5.
- På porteføljenivå skal samlet TG ikke være dårligere enn TG 1,2 som anses å være akseptabelt i en samlet portefølje.

I tillegg kan ambisjonsnivået differensieres mellom bygningskategoriene og/eller klassifisering i A-, B- og C-bygg. En kategorisering i A-, B- og C-bygg vil gi et transparent og rasjonelt grunnlag for prioritering av vedlikehold og investeringsmidler. Se figuren under.

Strategiske kategorier for tiltak	Satsingsprosjekter				
	Verdibevarende vedlikehold				
	Periodisk vedlikehold				
	Lovpålagte tiltak				
	HMS	Drift	Vedlikehold	Utskifting	Utvikling
Bygningskategori A	X	X	X	X	
Bygningskategori B	X	X	X	(X)	X
Bygningskategori C	X	X	(X)		
Vernede bygninger	X	X	X	(XX)	
Leide bygg	X	X	X		
(X) - tiltaket vurderes før det iverksettes (kost/nytte)					
(XX) - tiltaket utføres i tett dialog med myndigheter for antikvariske bygninger					

Figur 28 Kategorisering av bygg ift investeringer. Kilde: Multiconsult

Ifølge Multiconsult er vanlig ambisjonsnivå for større eiendomsbesittere en vektet teknisk tilstandsgrad på 1,2-1,3. Selv om Asker kommunes bygningsmasse i dag har en vektet teknisk tilstandsgrad på 1,09, må det forventes at selv med verdibevarende vedlikehold, vil den vektete tilstandsgraden nærme seg 1,2 når den nye bygningsmassen blir over 5 år.

Det anbefales at det gjennomføres tilstandskartlegging i multiMap hvert 3.-4. år. På den måten vil man kunne følge med på den tekniske tilstanden over tid og jobbe systematisk for å tilbakestille og forebygge vedlikeholdsetterslep.

Kommunen eier en stor bygningsportefølje med et bredt spekter av bygningstyper. Det er viktig at Asker kommunes bygningsmasse sees på som en portefølje for å sikre helhet, utvikling og optimalisering.

Meråpne bygg gir økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av økt energiforbruk og større slitasje. Ut fra et klima- og kostnadsperspektiv er dette å foretrekke fremfor at kommunen skal ha økte arealer.

Asker kommune har behov for langsiktig plan for energibesparende tiltak/prosjekter for å redusere kommunens driftskostnader og miljøfotavtrykk i eksisterende bygg. Som grunnlag for en slik plan er det behov for energikartlegging av bygg og tilstandskartlegging av varmeanlegg, ventilasjon, varmepumper etc. for å identifisere bygg med størst potensiale for ytterligere energireduksjon.

Et dilemma er at elbilladere for kommunens tjenestebiler henter strøm fra bygget. Dette øker byggets strømforbruk og det vanskeliggjør identifisering av energibesparende tiltak. Elbilstrategien må si noe om løsninger for å skille dette og hvor det skal kostnadsføres. Det samme gjelder kunstgressbaner da disse får varme fra tekniske anlegg i bygg.

7.5 Arealutnyttelse

I NOU2004:22 trekkes effektiv arealutnyttelse fram som et viktig kriterium for god eiendomsforvaltning og som bør gjenspeiles som en dedikert oppgave i en eiendomsvirksomhet.

Ved nybygging er det god anledning til å planlegge for en god arealutnyttelse både med hensyn på areal per bruker og legge til rette for sambruk.

Ved å analysere arealbruk i kommunen kan man oppnå bedre arealeffektivitet og dermed bidra til mer klimavennlige løsninger. Arbeidsgruppen for arealeffektivitet i NKF Osloregionnettverket, har laget rapporten «Areal effektivitet i kommunene» som ser på økonomiske og miljømessige gevinster ved å være arealeffektive. Det blir anbefalt i rapporten at arealeffektivitet må bli et prioritert satsningsområde, som skal se på og vurdere om nye behov i kommunen kan dekkes innenfor eksisterende bygningsmasse. Areal er den største miljø- og kostnadsdriveren innen eiendomsforvaltning. Dersom kommunen kan dekke behovet for areal innen eksisterende areal i stedet for å bygge nytt, vil det frigjøre betydelige summer som kan brukes til å oppgradere og vedlikeholde eksisterende bygningsmasse samtidig som CO₂-utslippet reduseres.

I tillegg ser man nytte av å koordinere behov med brukerne av bygget for å kunne kartlegge om endringer i bygget kan gjøre bruken av arealet mer effektivt. Behov og måter man jobber på endrer seg over tid, og det er viktig å tilpasse byggene slik at bruken er mer hensiktsmessig. Å drive virksomhet i uhensiktsmessige lokaler kan hemme effektiviteten, og i kombinasjon med manglende vedlikehold og forfall har det ført til at mange kommuner har valgt å rive og bygge nytt. Det er økende bevissthet blant politisk og administrativ ledelse i kommunene om at vi må ta vare på og bruke eksisterende arealer fremfor å bygge nytt. Stram kommuneøkonomi tvinger frem at kommunene må tenke nytt og bli mer bevisst på effektiv utnyttelse av eksisterende areal. Kommunene trenger kompetanse for å kartlegge og analysere arealbruken og ikke minst lede gode prosesser mellom de som har arealbehov.

Rapporten fra NKF Osloregionnettverk har følgende forslag til løsninger og videre arbeid:

- Samordning av arealbehovet på tvers av sektorer
- Kartlegge faktisk arealbruk 24/7 av aktuelle bygninger
- Innføre bookingsystem for arealer
- Sammenligne CO₂utslipp ved nybygg mot vedlikehold/rehabilitering/ombygging av eksisterende bygg
- Styrke kompetanse i arealkartlegging, analyse og prosess
- Vedlikehold og tilpasse eksisterende bygg til nye behov
- Erfaringsutveksling med andre kommuner om metoder og resultater

Det er startet opp et arbeid med en mulighetsstudie for kontorarbeidsplasser for 1000 kommunalt ansatte i Asker sentrum generelt og på Trekanten spesielt. Mulighetsstudien vil utrede mulighetsrommet for samarbeid, sambruk, arealeffektivitet og nye måter å jobbe på. Det vil utarbeides en helhetlig plan for lokalisering av kommunalt ansatte i Asker sentrum generelt og på Trekanten spesielt.

Et planmessig arbeid med å utnytte eksisterende arealer må settes i system. Det er behov for å synliggjøre kostnader ved arealbruk, hvordan dette påvirker eier, bruker og forvalter og se på insentiver og virkemidler for effektiv arealutnyttelse.

7.6 Samhandling

For å levere gode og effektive tjenester til brukere og innbyggere er god samhandling på tvers av tjenesteområder og mellom avdelinger og virksomheter i Samfunnstjenester helt nødvendig.

Innenfor forvaltning, drift og vedlikehold er dialogmøter med brukere, koordineringspottmøter og styringsgruppemøter for pågående investeringsprosjekter eksempler på viktige samhandlingsarenaer. Det er behov for å videreutvikle informasjonskanaler der nødvendig informasjon tilfaller riktige personer/instanser.

Kommunens fokus på sambruk og meråpne bygg er positivt. Tjenesteområde Medborgerskap, som har ansvar for utlån av arealer, må samhandle med virksomhet Eiendom om hvilke arealer som er egnet for utlån. Det bør også evalueres rutiner for oppdekking av kostnader knyttet til bruk.

Sambruk og meråpne bygg fører til økt brukstid av de tekniske anleggene som igjen vil medføre økt energibruk. Det er viktig at varme, ventilasjon og belysning kun brukes ved behov. Bevegelsesstyring av varme, ventilasjon, og belysning er lite utbredt i eksisterende bygningsmasse og vil kunne være viktig for å oppnå behovsstyrt drift. For å kunne lykkes med gode løsninger for sambruk av bygg er det behov for økt samhandling og koordinering på tvers av tjenesteområder. Det er helt nødvendig at eiendomsvirksomheten er informert for å kunne styre byggene på en kostnadseffektiv måte.

Uteområdene til kommunale bygg har liten grad av samarbeid med frivilligheten og innbyggere. Det er noe dugnadsvirksomhet på skoler og barnehager og i få tilfeller på bo- og omsorgssentre. Det er ikke utarbeidet rutiner eller retningslinjer rundt frivillighet per i dag. Utfordringen er den samme som for byggene, det krever mye oppfølging fra forvalter for at det skal utføres forskriftsmessig. I F-sak 224/22 Vedlikehold av kommunale uteområder ble det vedtatt følgende i punkt 2 «Tiltak knyttet til vedlikehold av kommunale uteområder følges opp videre gjennom temaplan eiendom, og skal omfatte innovasjon, universell utforming, frivillighet og samarbeid».

Eiendom har i noen grad samarbeid med innbyggere, lag og foreninger om at de kan utføre vedlikehold på kommunal eiendom mot at kommunen sørger for innsatsmidler. Dog krever dette oppfølging fra forvalter slik at arbeidet utføres forskriftsmessig. Det er ikke nedfelt egne retningslinjer eller prinsipper for dette.

Videreutvikling av bedre samhandling håndteres av virksomhetene.

7.7 Digitale verktøy

For å møte morgendagens behov samt krav til effektivisering er det viktig å kartlegge behov og lage en god plan for utvikling og implementering av digitale systemer.

I dag er store deler av oversikten over kommunens grunneiendommer lagt i «ikke-levende» dokumenter som ikke er tilgjengelig for øvrige deler av kommuneorganisasjonen. Dette vanskeliggjør nødvendig innsikt og medvirkning fra virksomheter som kan ha interesse av disse eiendommene. Det er behov for verktøy for utveksling av informasjon, data og nøkkeltall på tvers av tjenesteområdene. Et samhandlingsverktøy som kan nyttes på tvers av tjenesteområdene når det gjelder kommunens eiendommer, og ulike planer som kommer/er igangsatt/ for fremtiden. Det er også behov for samhandlingsverktøy som

viser hva vi jobber med av prosjekter, og hvilke eiendommer vi eksempelvis har for salg (egen web side) eksternt, rettet mot innbyggere og næringsliv.

Forvaltningssystemet for bygg (LYDIA) som benyttes i dag har begrensninger og blir heller ikke videreutviklet fra leverandør. Det er behov for et forvaltningssystem som i større grad er knyttet til andre systemer og ytterligere kan automatisere oppgaver.

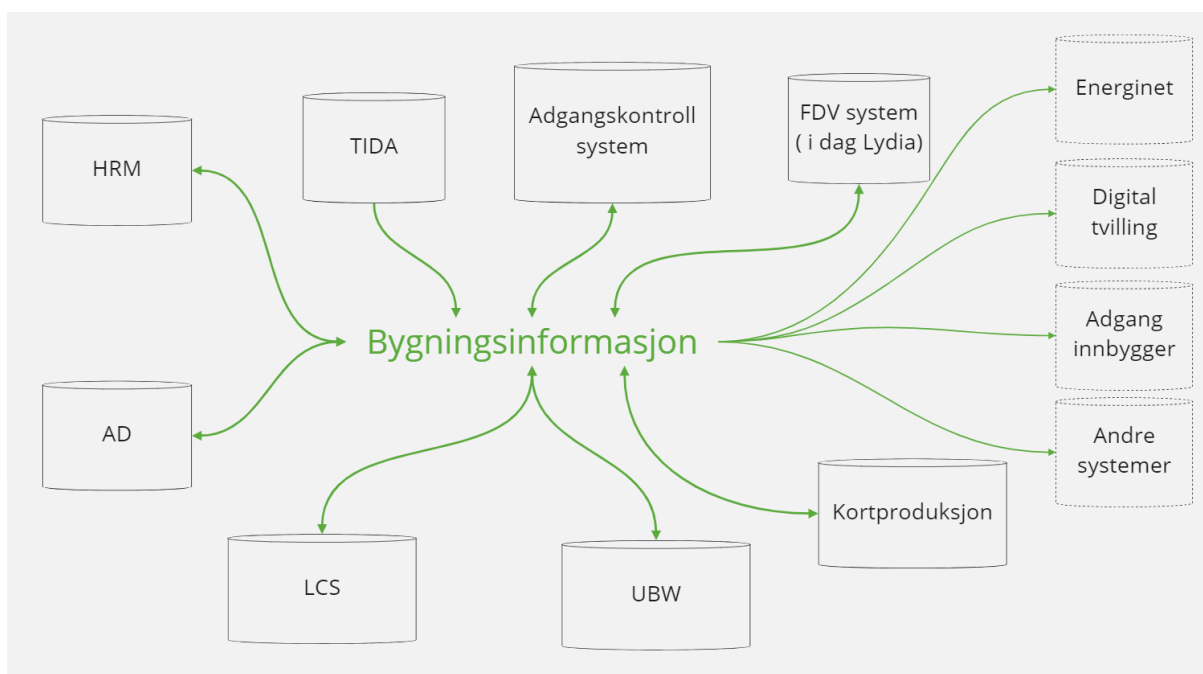
I konseptnotat og prosjektforslag «Adgangskontroll og ID-kort på kommunale bygg», utarbeidet høsten 2022, er det pekt på utfordringer knyttet til dagens prosesser, roller og system for adgangskontroll. Dette gjelder for ansattes adgang til bygg i kommunen. Valg av konsept vil påvirke Eiendom.

Det jobbes med å installere målere for å kunne ta ut energiforbruk på andre energivarer (fjernvarme, bioolje, gass, pellets) enn strøm. I tillegg er det behov for å implementere flere nye basisfunksjoner i energioppfølgingssystemet for å kunne oppnå enklere oppfølging av drift og energibruk.

Anlegg for sentral driftskontroll (SD-anlegg) er viktig for å kunne overvåke og styre tekniske anlegg i bygg på en miljø- og kostnadseffektiv måte. For å lage en hensiktsmessig plan for bruk og utvikling er det behov for tilstandskartlegging av SD-anlegg. Det er behov for å utforme SD-strategi for hensiktsmessig videreutvikling.

Det jobbes med å digitalisere kart over driftsoppgavene på uteområdene og kommunikasjon mellom forvalter og drift samt ut mot bruker.

Ved innføring av nye digitale verktøy er det viktig å sikre en god implementering av disse, inklusive god planlegging og opplæring.



Figur 29 Effektiv informasjonsflyt på tvers av systemer som inneholder bygningsinformasjon, fra konseptnotat og prosjektforslag for digitalisering

7.8 Nøkkeltall

NOU2004:22 peker på at det må foreligge et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

Nøkkeltall er en viktig styringsparameter som viser om kommunen går i ønsket retning, samt at kommunen kan sammenligne seg med andre kommuner. Som beskrevet under dagens status har det innenfor forvaltning, drift og vedlikehold av bygg, ikke vært jobbet mye med nøkkeltall i et styringsperspektiv. Dette med unntak av tre nøkkeltall som rapporteres i handlingsprogrammet.

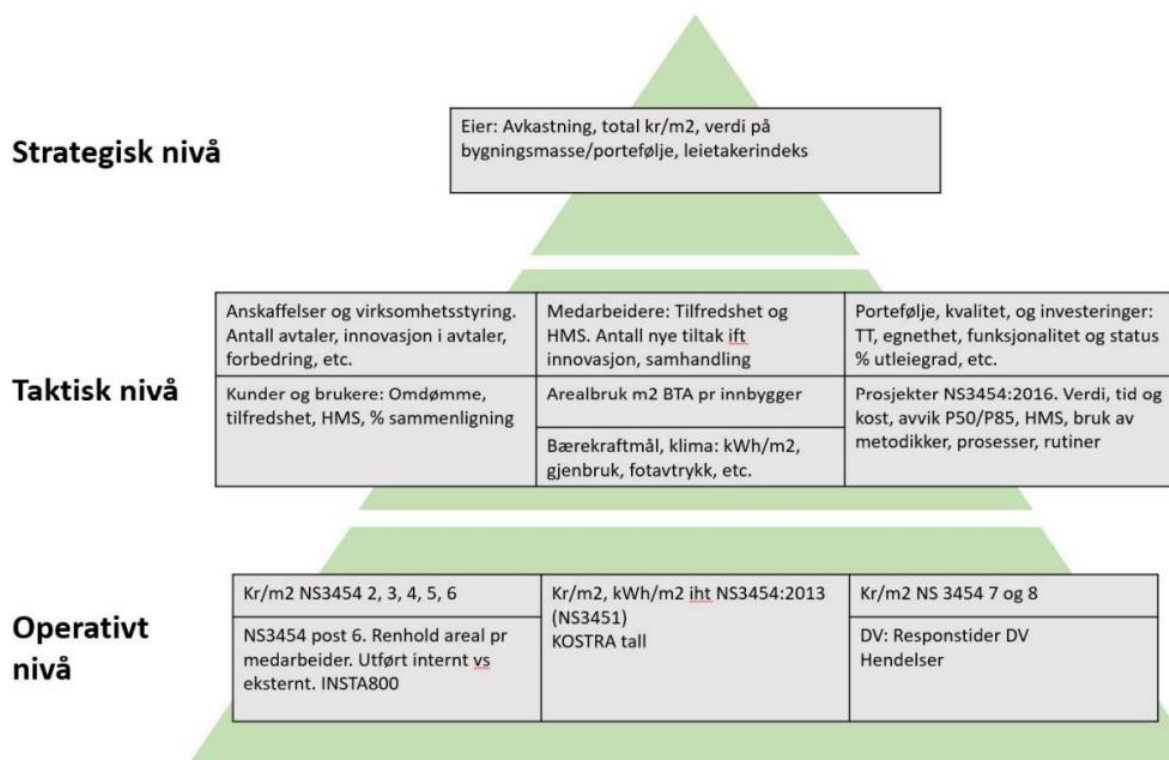
Nøkkeltall kan hentes fra flere ulike kilder. Det er viktig at nøkkeltall kan hentes automatisk og ikke er manuelle som vil være tidkrevende. Ressursene ved måling må stå i forhold til den nytteverdien et nøkkeltall har. Det må også være mulig å kunne påvirke nøkkeltallet gjennom forbedringstiltak.

Det må i tiden fremover vurderes hvilke nøkkeltall som kan være viktige styringsparametere for eiendomsvirksomheten.

I tillegg til de som følges i handlingsprogrammet eller brukes ved rehabilitering/utvikling kan dette for eksempel være:

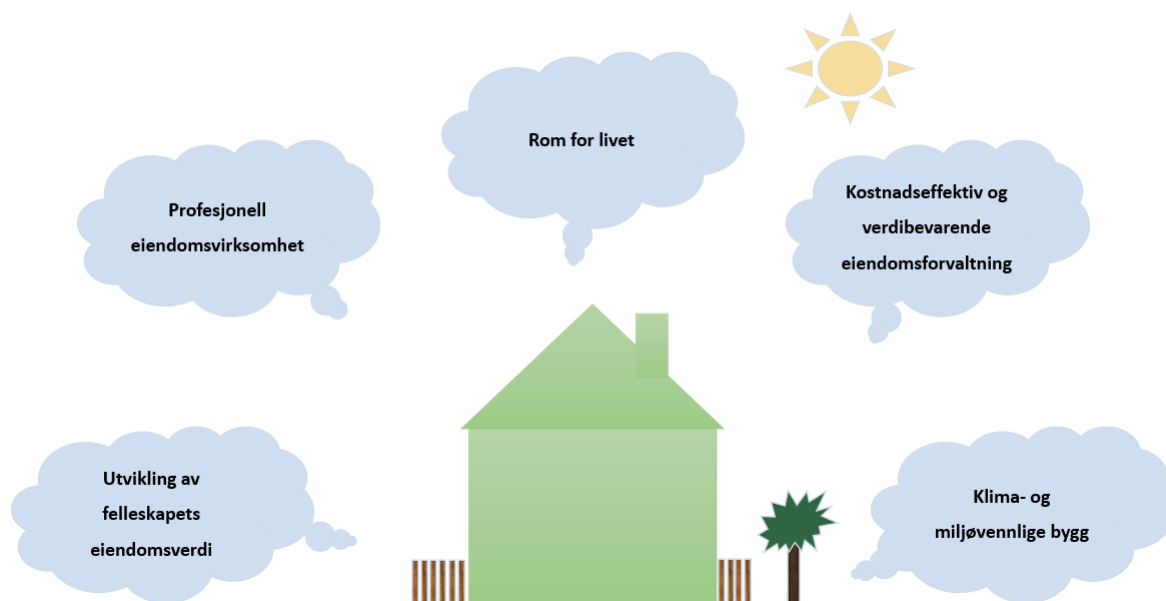
- Tilstandsgrad
- Internkontrollavvik
- Ledighet kommunale boliger – hvor lenge står de tomme / oppussingstid
- Renhold – Areal per time
- Kvadratmeter per elev/bruker
- Kvadratmeter per innbygger
- Kostnad per bruker ved investeringsprosjekter
- Energibruk per kvadratmeter areal korrigert for temperatur og sted og i forhold til driftstid
- Energibruk per bruker
- Brukertilfredshet

Figuren under viser flere mulige indikatorer for de ulike nivåene i en eiendomsvirksomhet.



Figur 30 Indikatorer for ulike strategiske nivå (Foss, 2021 og hovedoppgave NTNU 2021: Eiendomsstrategi i norske kommuner, v/Lien og Bratland)

8 Administrasjonens foreløpige forslag til innsatsområder





Asker
kommune

Temaplan eiendom - Rom for livet

2023 - 2035

Høringsutkast



Innholdsfortegnelse

1	Forord	3
2	Sammendrag.....	4
3	Innledning	7
3.1	Formål med planen	7
3.2	Rammer og mandat for arbeidet.....	8
3.3	Medvirkning.....	10
3.4	Iverksetting.....	10
4	Dagens situasjon og utsikter framover.....	10
4.1	Demografiske endringer	10
4.2	Bærekraftig utvikling.....	11
4.3	Sentralisering og stedsutvikling	11
4.4	Redusere forbruk for bedre klima og miljø.....	13
4.5	Eiendommer som strategisk innsatsfaktor	13
4.6	Bærekraftige investeringsprosesser for kommunale bygg og uteområder	15
4.7	Bærekraftig eierskap av kommunens bygg og uteområder.....	17
5	Dette skal vi oppnå.....	25
5.1	Mål.....	26
6	Slik skal vi gjøre det	28
6.1	Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne	29
6.2	Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer	30
6.3	Klima- og miljøvennlige bygg.....	32
6.4	Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning	34
6.5	Profesjonell eiendomsvirksomhet.....	37
7	Evaluerings og rapportering	40
8	Virkninger av planen.....	40
9	Vedlegg.....	42
9.1	Kunnskapsgrunnlag.....	42
9.2	Definisjoner	42
9.3	Kilder og referanser.....	46

1 Forord

Innhold: Ordførers forord

Forklaring: Legges inn når planen er endelig vedtatt i Kommunestyret, før publisering og evt. trykking

2 Sammendrag

Formålet med temaplan eiendom er å legge til rette for at eiendomsvirksomheten understøtter gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester i Asker kommune. I dette ligger at eiendomsvirksomheten og Asker kommunes selskaper skal sikre at kommunen har funksjonelle og effektive arealer, som bidrar til samfunnsutvikling, tjenesteutvikling og som ivaretar innbyggernes behov. Kommunens eiendomsportefølje skal aktivt forvaltes og utvikles på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte.

Utfordringsbildet

Overordnede føringer, utviklingstrekk og tilstander som påvirker temaplan eiendom:

Føringer

Prioriterte vekstområder påvirker bosettingsmønstre og hvor det vil være hensiktsmessig å lokalisere kommunens tjenester. Asker har ambisiøse klimamål, og for å nå disse vil det være nødvendig med godt, og planlagt vedlikehold, og fokus på arealeffektivitet og gjenbruk av bygg for å redusere klimafotavtrykkene i størst mulig grad.

Utviklingstrekk

Befolkningssammensetning endres, og andelen innbyggere over 67 år vil øke dramatisk frem mot 2050. Dette gir behov for flere tjenester, flere formålsbygg innen helse og omsorg, og andre typer boliger. Klimaendringer vil medføre mer ekstremvær, flom og tørke, og dette må hensyntas også for den kommunale bygningsmassen. Bygnings- og velferdsteknologi er i rask endring, samtidig som riktige digitale verktøy er forutsetning for effektiv drift og å møte morgendagens behov.

Dagens status

Strammere økonomi gjør det enda viktigere å fokusere på livssyklus-kostnader og effektiv ressursbruk. Mange bygg mangler enhetlige systemer for driftskontroll og -styring. Det er mangel på eiendommer til fremtidige kommunale formål, og kommunen har for få strategiske utviklingsplaner for områder og enkelte eiendommer. Det er ikke tilstrekkelig innsikt i fremtidige arealbehov. Deler av kommunens bygningsmasse og store deler av uteområdene har et vedlikeholdsetterlep. Det er behov for å etablere ambisjonsnivå for tilstandsgrader, og flere nøkkeltall for styring. Kommunens eiendomsorganisasjon er sammensatt og kompleks: Det er behov for å vurdere organisering, ansvar, samhandlingsarenaer og -verktøy, riktig kompetanse til å håndtere et bredt spekter av teknologiske løsninger, og mer helhetlig ressursstyring.

Innsatsområder

Det er definert fem innsatsområder som beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene:

1. Rom for livet - gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
2. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer
3. Klima- og miljøvennlige bygg
4. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
5. Profesjonell eiendomsvirksomhet

Det er knyttet strategier til hvert innsatsområde, som peker ut retninger for å nå målet om en helhetlig og framtidsrettet eiendomsvirksomhet til beste for kommunens innbyggere og ansatte.

Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne:

- Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag.
- Eiendomsvirksomheten skal være service- og brukerorientert.

Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer:

- Asker kommune skal sikre bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer.
- Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling.

Klima- og miljøvennlige bygg:

- Asker kommune skal energi- og klimaoptimalisere bygningsmassen.
- Asker kommune skal ha riktig og fremtidsrettet teknologi ved nybygg, renovering og rehabilitering.

Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning:

- Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene.
- Asker kommune skal ha uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet.
- Asker kommune skal involvere frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid.
- Asker kommune skal ha hensiktsmessige digitale verktøy for effektiv eiendomsdrift og forvaltning.

Profesjonell eiendomsvirksomhet:

- Asker kommune skal samhandle aktivt på tvers av organisasjonen og med eksterne.
- Asker kommune skal ha riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten.
- Asker kommune skal aktivt benytte nøkkeltall i eiendomsvirksomheten.
- Asker kommune skal sikre god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for kommunens bygg med uteområder.

For at strategiene i planen skal kunne få virkning og effekt i årene framover, er det avgjørende med god implementering. En vellykket implementering krever at organisasjonen gir planen oppmerksomhet over tid, og utvikler gode tiltak som er nødvendige for at strategiene skal bli virkelighet, se kapittel 7.

Virkninger av planen

Målet er at temaplanen skal ha positiv innvirkning på alle de tre bærekraftsdimensjonene; økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

Innenfor eiendomsforvaltning kan bærekraft defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger, med minst mulig belastning på økonomi og miljø.

Temaplanen har et sterkt fokus på å unngå økning i arealbruk, og redusere behovet for nytt areal, ettersom dette er en stor driver bak klimagassutslipp – og kostnader. Rehabilitering og utvikling av eksisterende bygg og arealeffektiv utnyttelse skal være førstevalget.

Når bygget er i bruk, må det driftes, forvaltes og vedlikeholdes for å tilfredsstille tjenestens behov og ivareta eiendommens verdi. Planen understøtter bærekraftig drift, som omfatter effektiv energiutnyttelse og bærekraftig og sirkulær materialbruk.

Temaplanen har fokus på tjenestene/brukerne og deres behov, slik at lokalene understøtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag. Strategisk planlegging som hensyntar kommunens nåværende og langsiktige behov, og bidrar til en bygningsmasse med uteområder som gir verdi både for brukere og felleskapet, er derfor viktig.

Asker kommune besitter store eiendomsverdier, og innsatsområdene og strategiene understøtter ivaretagelse av bygningsverdiene og en verdiskapende eiendomsutvikling. Aktiv samhandling på tvers av organisasjonen og med eksterne, er en viktig strategi for å oppnå planens mål knyttet til både økonomiske og sosiale forhold, og bærekraft. Planen fremhever betydningen av riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten, og at bruk av nøkkeltall innen alle deler av temaplanens virksomhetsområde vil bidra til mer effektiv ressursutnyttelse.

3 Innledning

Dette kapitlet beskriver formålet med planen, rammer og mandat, de ulike medvirkningsprosessene knyttet til planen og kort om hvordan planen skal iverksettes.

3.1 Formål med planen

Temaplanen for eiendom skal beskrive hvordan Asker kommune kan tilrettelegge for en helhetlig og framtidsrettet eiendomsvirksomhet¹ til beste for kommunens innbyggere og ansatte. Eiendomsvirksomheten er et strategisk virkemiddel for at kommunen kan levere gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester. I dette ligger:

- bærekraftige arealer som understøtter tjenestene og tjenesteutvikling
- verdibevarende vedlikehold og verdiutvikling av bygg og eiendommer
- bidra til steds- og samfunnsutvikling

Eiendomsvirksomheten og Asker kommunes selskaper skal sikre at kommunen har funksjonelle og effektive arealer, som bidrar til samfunnsutvikling, tjenesteutvikling og som ivaretar innbyggernes behov. Kommunens eiendomsportefølje skal aktivt forvaltes og utvikles på en bærekraftig, langsiktig og verdibevarende måte. Med verdibevarende vedlikehold mener vi at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, altså at byggets standard øker over tid. Dette vil bidra til forlenget levetid for bygningene. Kommunen skal bidra til steds- og samfunnsutvikling ved å være en strategisk aktør i utviklingen av Asker-samfunnet, gjennom aktiv forvaltning og nyskapende utvikling av fellesskapets eiendom.

3.1.1 En strategisk plan forankret i FNs bærekraftsmål

Temaplanen er en strategisk plan. Alle temaplaner har et 12 års perspektiv med rullering hvert fjerde år. Temaplanen er forankret i FNs bærekraftsmål og kommuneplanens samfunnsdel med mål og strategier. Kommuneplanen har definert åtte satsingsområder forankret i FNs bærekraftsmål:

- Samarbeid for å nå målene
- Bærekraftige byer og samfunn
- Handling mot klimaendringene
- God helse
- God utdanning
- Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling
- Økonomi
- Medarbeidere

For temaplan eiendom er alle kommunens åtte satsingsområder relevante. Alle satsingsområdene er tverrsektorielle. Det betyr at Asker kommune og Asker-samfunnet må arbeide sammen på tvers av sektorer for å oppnå den utviklingen vi ønsker. Hovedmål og delmål for de ulike satsingsområdene fremgår av kommuneplanen. De relevante målene skal inngå i temaplanen, der de blir konkretisert i innsatsområder og strategier. Det skal ikke defineres nye mål i temaplanen.

¹ Eiendomsvirksomheten omfatter flere virksomheter i kommunen (Eiendom, Miljø og samferdsel, Prosjekt og utvikling, Renhold og praktisk bistand)

3.2 Rammer og mandat for arbeidet

3.2.1 Overordnede føringer

Temaplan eiendom er forankret i vedtatt planstrategi for Asker kommune 2020-2024. Oppdrag med igangsetting av arbeidet med temaplanen er gitt i forbindelse med kommunestyrets behandling av Handlingsprogram 2021-2024.

Temaplanen er tverrsektoriell.

3.2.2 Overordnet prosess

1. kvartal 2022: Mandatsak

1. kvartal 2022: Oppstart arbeidsgruppe

4. kvartal 2022: Ferdigstilling av kunnskapsgrunnlag

1. kvartal 2023: Medvirkning og utkast til temaplan

1. kvartal 2023: 1. gangs behandling av temaplan i Utvalg for samfunnstjenester

2. kvartal 2023: Høring: presentasjoner i relevante utvalg og råd og innarbeiding av innspill

4. kvartal 2023: 2. gangs behandling og endelig vedtak i kommunestyre

3.2.3 Utredningspunkter

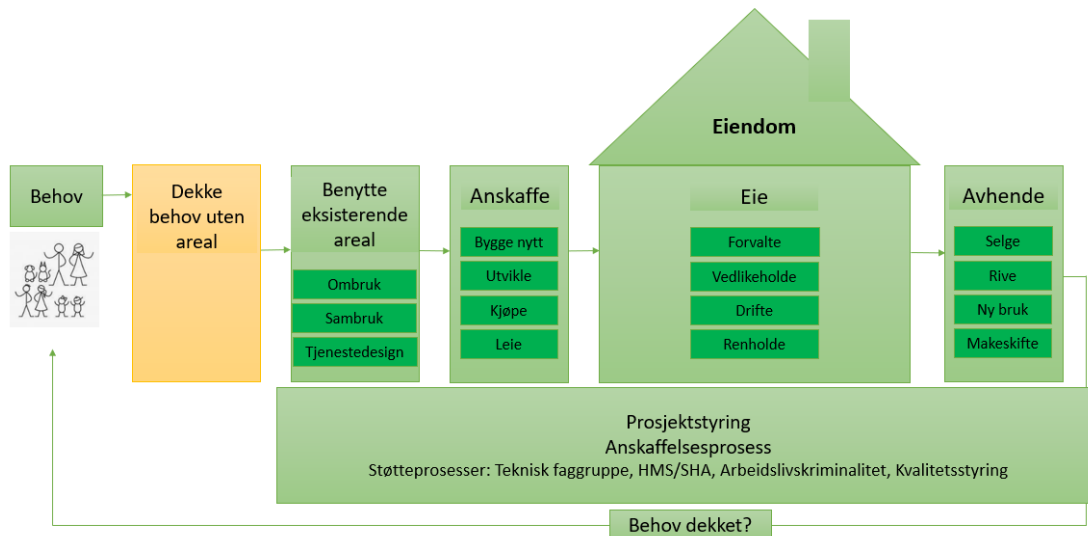
Ut fra vedtatt mandat og den presentasjon som ble gitt til Utvalg for samfunnstjenester i januar 2022 er temaene som ble vedtatt inndelt i følgende utredningspunkter:

- Strategisk eiendomsutvikling for å bidra til samfunns-, tettsteds-, og boligutvikling, inkl. strategiske eiendomskjøp og -salg
- Strategisk eiendomsutvikling av bygg gjennom mulighetsstudier og tidligfase for planlegging av kjøp, salg, nybygg, arealeffektivitet og utvikling
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type bygg
- Vedlikehold som gir retning for verdibevaring og nivå på tilstand, herunder differensiering av ulike type uteområder
- Energieffektivisering i et forvaltings- og driftsperspektiv

Inndelingen har vært hensiktsmessig ut fra organisering. Det ble laget et kunnskapsgrunnlag for hvert utredningspunkt i tillegg til et overordnet dokument med de viktigste temaene og helheten. Miljø og klima er et gjennomgående tema i alle utredningspunktene.

3.2.4 Avgrensninger

Bygg og eiendommer er et virkemiddel for å ivareta kommunens interesser og gjennomføre kommunale planer. Eiendomsvirksomheten omfatter alle faser i eiendommers livssyklus. Figuren på neste side illustrerer hovedprosessene.



Figur 1 Hovedprosessene i eiendommers livssyklus

Når et behov er avdekket, må det planlegges hvordan det kan løses på en optimal måte. Det første man må ta stilling til er om behovet kan dekkes uten å benytte areal, dvs. kan man løse behovet ved å tilpasse tjenester i hjemmet, eller om behovet kan dekkes ved å bruke kommunens eksisterende areal. Hvis dette ikke er mulig, må egnede arealer anskaffes, enten ved kjøp, leie, nybygg eller utvikling av eksisterende bygg. Når bygget er i bruk, må det driftes, forvaltes og vedlikeholdes for å tilfredsstille tjenestens behov og ivareta eiendommens verdi. Kommunen eier en stor bygningsportefølje og det er nødvendig med konkrete vurderinger av om bygg skal satses på eller avhendes. Det er derfor viktig med strategisk planlegging som hensyntar kommunens nåværende og langsiktige behov.

Temaplan eiendom avgrenses av føringer gitt i kommuneplanens arealdel. Vedtatt eierstrategi for Askerhalvøya Eiendom AS (K-sak 77/21) gir avgrensning for denne temaplanen i forhold til selskapets hovedmål om å sikre utvikling av næringseiendommer samt bidra til å oppnå kommunens boligpolitiske strategier, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel. Selskapets arbeid bindes sammen med temaplan for Eiendom da selskapet skal følge kommunens egne mål og strategier definert i temaplan eiendom.

Innovasjon i forhold til nye boformer dekkes i sin helhet i temaplan Bærekraftig boligutvikling.

3.2.5 Andre temaplaner

Temaplan eiendom grenser særlig til følgende temaplaner:

- Arbeidsgiverpolitikk (2020)
- Medborgerskap (2021)
- Barnehage- og skolekapasitet (2021)
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv (2021)
- Handling mot klimaendringene (2021)
- Næring (2021)
- Leve hele livet – i et aldersvennlig Asker (2022)
- Vann og vannmiljø (2022)
- Digitalisering og smart teknologi (2022)
- Kultur (2022)
- Naturmangfold (under arbeid)
- «Mestre hele livet» – psykisk helse og rus (under arbeid)
- «På lik linje» – personer med nedsatt funksjonsevne (under arbeid)

- Samferdsel og mobilitet (under arbeid)
- Bærekraftig boligutvikling (under arbeid)
- Oppvekst (under arbeid)
- Kulturminner (under arbeid)

3.3 Medvirkning

I arbeidet med temaplanen har det vært involvering og forankring i folkevalgte organer, administrativ ledelse og fagressurser.

Før sak om mandat og rammer ble det avholdt administrativt innspillsmøte med fagressurser fra Samfunnstjenester og Samfunnsutvikling. I arbeidet med kunnskapsgrunnlaget har det vært bred medvirkning fra alle tjenesteområder. Flere ledere har bidratt til å kartlegge egnetheten av bygg for sin tjeneste. I arbeidet med innsatsområder og strategier har det vært medvirkning fra Utvalg for samfunnstjenester og relevante fagressurser fra alle tjenesteområdene. Høringsperioden etter 1. gangsbehandling gir alle i hele kommunen mulighet til å gi innspill.

3.4 Iverksetting

Temaplan eiendom – Rom for livet inngår i Asker kommunes plansystem, og følges opp som en del av virksomhetsstyringen. Etter at temaplanen er politisk vedtatt, utarbeider kommunedirektøren administrative oppdrag til virksomhetene basert på innsatsområdene og strategiene i planen. Med bakgrunn i disse oppdragene, utarbeider virksomhetene tiltak i sine virksomhetsplaner for gjennomføring og oppfølging lokalt i den enkelte virksomhet. Det evalueres og rapporteres jevnlig på status for oppfølging av tiltakene som en del av den administrative styringsdialogen mellom virksomhetsleder og direktør.

4 Dagens situasjon og utsikter framover

Alle kommunens innbyggere og ansatte bruker et eller flere av kommunens bygg med uteområder og vil derfor påvirke og påvirkes av byggenes beliggenhet, utforming og tilstand. Kommunens eiendomsvirksomhet påvirker og påvirkes av private grunneiere/eksterne eiendomsbesittere og -utviklere samt andre offentlige aktører og myndigheter. Kommunen er eier, utleier og leietaker av bygg og eiendommer.

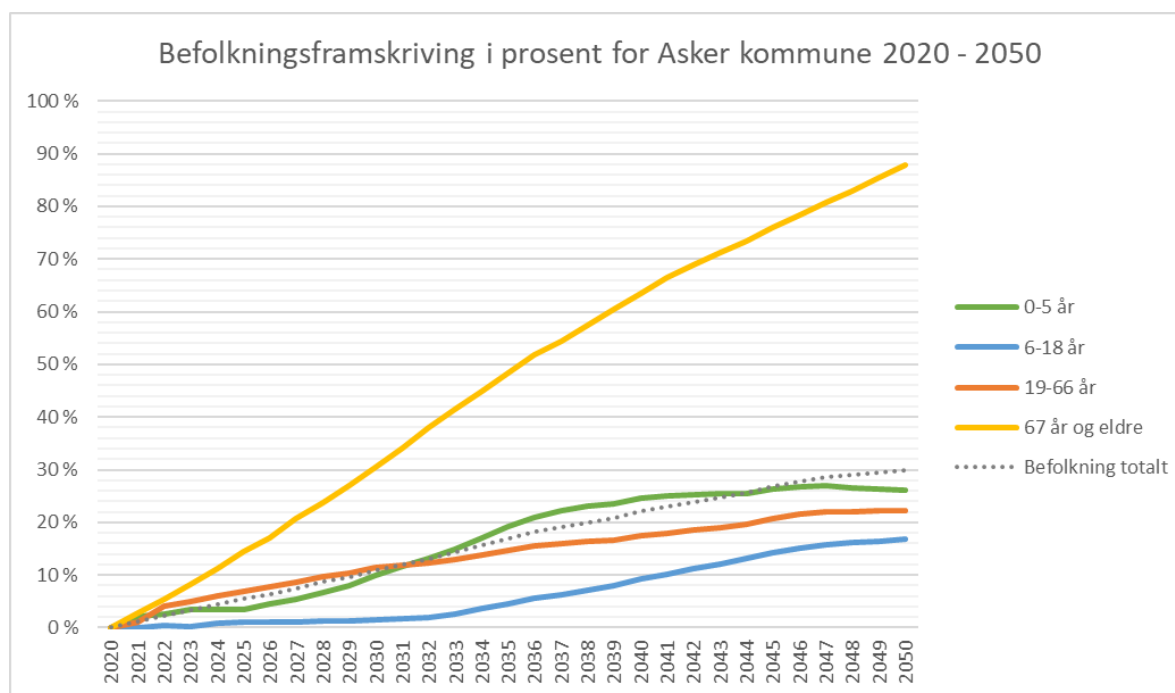
For å levere gode og effektive tjenester til brukere og innbyggere er god samhandling internt og eksterne helt nødvendig.

Det er utarbeidet et kunnskapsgrunnlag til temaplanen. Denne inneholder mer inngående informasjon om temaene som er dekket i planen, interessante tall og statistikk fra Asker kommune. Kunnskapsgrunnlaget ligger som vedlegg til planen.

4.1 Demografiske endringer

De nærmeste tiårene vil den demografiske sammensetning i Norge endres betydelig. I de nasjonale befolkningsframskrivingene for 2022 er det beskrevet en lavere befolkningsvekst kombinert med en økende andel eldre i befolkningen.

Asker kommune skisserer følgende befolkningsframskriving fram til 2050 basert på et redusert anslag av kommuneplanens arealdel for boligbyggeprogram. Usikkerhet som gjelder renter, strømpriser etc. er tatt høyde for i dette anslaget.



Figur 2 Befolkningsframskriving i prosent for Asker kommune 2020 - 2050

I Asker kommune vil befolkningsveksten totalt øke med ca. 30 % fra 2020 – 2050. Aldergruppen 67 år og eldre anslås å øke med i underkant av 90 % i samme periode.

Med flere innbyggere øker også kommunens tjenesteyting og behov for lokaler til blant annet skoler, barnehager, omsorgsbygg, idrettsbygg og boliger. De kommunale tjenestene er i endring og trenger lokaler som best mulig understøtter funksjonell og effektiv drift. Det forventes en stor økning i behovet for helse- og omsorgstjenester til eldre frem mot 2050, og innovativ tjenesteutvikling kombinert med effektiv arealbruk vil bli helt sentralt på både kort og lang sikt.

4.2 Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge for fremtidige generasjoners behov.

Byggenæringen hevder at 80 % av bygningsmassen vi har i Norge i dag, vil vi også ha i 2050. Bygg- og anleggsbransjen står for om lag 25 % av avfallsproduksjonen i Norge. /1/ Vedlikehold og ombruk av bygninger i stedet for å rive og bygge nytt, betyr reduserte avfallsmengder og som regel også redusert energibruk og ytre forurensning. Det er viktig å forvalte bygg og anlegg ut fra en samlet livsløpsbetraktning omkring miljø- og ressursmessige konsekvenser av ombruk fremfor å bygge nytt.

Norge har gjennom Parisavtalen forpliktet seg til at den globale oppvarmingen holdes nede. Det er lovfestet (klimaloven) at landet skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. /2/

4.3 Sentralisering og stedsutvikling

De regionale planene for areal og transport i Oslo og Akershus 2015-2030 utgjør en felles plattform når det gjelder å samordne løsninger knyttet til regionen med tanke på å møte utfordringer knyttet til klima, befolkningsvekst og arealbruk i fylket. Det vektlegges en sterkere konsentrasjon av bolig og arbeidsplasser til noen prioriterte vekstområder og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene. /3/

De regionale planene gjenspeiles i kommuneplanens samfunnsdel der tettstedene deles i tre nivåer; kommunesenter, lokalsenter og nærsenter. Det fremkommer videre at:

«Videre vekst skal primært legges i gangavstand til tettstedene. Dette for å redusere behovet for bilkjøring, og for å styrke det enkelte tettsted som servicesenter, helsefremmende møteplass og handelssted».



Figur 3 Senterstruktur og prioriterte vekstområder iht. kommuneplanens samfunnsdel, 2020-2032

Kommunens største tettsted og knutepunkt er Asker sentrum, som også er definert som kommunesenter i Asker kommunes senterstruktur. Prioriterte vekstområder vises i gult i kartet over.

4.4 Redusere forbruk for bedre klima og miljø

Klimafotavtrykket må reduseres både gjennom direkte utslipp (direkte utslipp er de som fysisk finner sted innenfor et geografisk område) og indirekte utslipp (indirekte utslipp omfatter utslipp forbundet med varer og tjenester som importeres til det geografiske området).

Et mål i temaplan handling mot klimaendringene er at alle kommunale nybygg skal være nullutslippsbygg innen 2030. For å få det til må vi bygge med klimavennlige materialer, redusere byggeavfall og byggene må være energieffektive og produsere lokal fornybar energi.

En annen føring fra denne temaplanen er å ta vare på og utvikle eksisterende bygg. For å nå klimamålene må det derfor rives mindre og bygges mindre nytt. Renovering, rehabilitering og gjenbruk av materiell bør være foretrukket løsning i prosjektene. Strammere kommuneøkonomi vil gi tøffere prioriteringer og behov må utfordres. Det må tenkes mer på tvers av sektorer som kan gi synergier for tjenesten og for redusert arealbruk.

Energioppgradering og styrket kompetanse på energioppfølging er to elementer som også vil bidra til at Asker kommune reduserer energibruk i egne bygg. Økt grad av sambruk mellom ulike brukergrupper og lengre driftstid i eksisterende bygg, kan også redusere det totale behovet for ny bygningsmasse i kommunen. Dette vil bidra til bedre utnyttelse av arealene som igjen vil redusere klimagassutslippene. De mest klimavennlige kvadratmeterne er de som ikke bygges.

4.5 Eiendommer som strategisk innsatsfaktor

Asker kommune har eier- og forvaltningsansvar for en sammensatt portefølje av både bebygde og ubebygde eiendommer. De kommunale eiendommene skal tilfredsstille ulike former for interesser på tvers av tjenesteområdene, nyttes som et politisk virkemiddel for å oppnå overordnede mål og strategier og samtidig være en eiendomsressurs når det kommer til strategisk eiendomsutvikling og strategiske kjøp og -salg.

4.5.1 Strategisk eiendomsutvikling

Strategisk eiendomsutvikling er et begrep som favner bredt og omfatter flere ansvarsområder i kommunen. Først og fremst innebærer det å foreta gode og fremsynte beslutninger til det beste for kommunens tjenestetilbud og samfunnet som helhet.

Utvikling av kommunens eiendommer for å dekke ulike tjenestebehov går som hovedregel foran eventuell kommersiell utvikling av kommunale eiendommer. Asker kommune selger ikke prosjekterte bolig- og næringsbygg, og inngår heller ikke samarbeidsprosjekter med andre eiendomsaktører. Dette ansvaret er tillagt Askerhalvøya Eiendom AS.

Asker kommune er hjemmelshaver til ca. 24.000 dekar, hvorav ca. 400 dekar har et mulig utviklingspotensial. Kommunens eiendomsmasse består av en mengde grunneiendommer i ulik størrelse, fra mindre boligtomter til større utviklingseiendommer. Tomtestrukturen er varierende og de forskjellige eiendommene er av ulik kvalitet og kompleksitet i forhold til topografiske forhold, tilgang på teknisk infrastruktur og evt. begrensende privatrettslige forhold.

Store deler av kommunens bebygde og ubebygde arealer er avsatt til å ivareta ulike samfunnsfunksjoner. Her kan eksempelvis nevnes kjøreveg, offentlig friområder/LNF² og offentlig tjenesteyting. De mest aktuelle utviklingseiendommene er eiendommer som er

² Landbruks-, natur- og friluftsområde

avsatt til nærings- og/eller boligformål i gjeldende reguleringsplan eller i kommuneplanens arealdel.

For at Asker kommune skal være en profesjonell eiendomsutvikler, må kommunen inneha grunneiendommer av slik kvalitet at de faktisk kan utvikles på en effektiv og hensiktsmessig måte. I tillegg må grunneiendommene befinne seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder, jf. figur 3 i kapittel 4.3, eller at det foreligger nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur som muliggjør utvikling. Dvs. om det hhv. er kapasitet på skoler, barnehager og sykehjem og på veg, vann og avløp, kraftforsyning og telekommunikasjon.

Gjennom å benytte egne eiendommer har dermed Asker kommune som grunneier en nøkkelrolle i å bidra til en ønsket utvikling av Asker kommune.

Når det legges planmessige føringer for utviklingen i Asker kommune, må kommunens eiendommer behandles på lik linje med andre eiendommer som er i privat eierskap. Dette innebærer på den ene siden at kommunens eiendommer gjennom tettstedsplaner kan inntas i kommuneplanens arealdel som prioriterte utviklingsområder. På den andre siden kan kommunen også risikere at større ubebygde utviklingsområder tas ut av planen. Følgelig må Asker kommune på lik linje med andre privatrettslige utviklere forholde seg til avsetninger i gjeldene kommuneplan og vedtatte juridisk bindende reguleringsplaner.

4.5.2 Strategisk porteføljeforvaltning, kjøp og salg

Kommunens eiendomsportefølje er i all hovedsak en bruks- og ikke en investeringsportefølje. Dette innebærer at kommunens eiendomsressurser i et investeringsperspektiv først og fremst er nyttige når de er med på å legge grunnlaget for kommunens tjenesteproduksjon. Eiendommer som det ikke er aktuelt for kommunen å nyttiggjøre seg av til egen bruk blir i dag lagt ut for salg. Gjennom salg av egne eiendommer benytter kommunen seg ved anledninger av klausulerte salgssavtaler for å legge føringer for den fremtidige arealbruken. Dette blir i all hovedsak benyttet ved utbygging av større områder og varierer fra eiendom til eiendom. Typiske hensyn er ofte miljøambisjoner, boligpolitiske forhold og fremskaffelse av kommunale boliger.

Asker kommune må ha tilstrekkelig innsikt i fremtidige arealbehov og på bakgrunn av dette legge til rette for gjennomføring av strategiske oppkjøp av nødvendige grunneiendommer. Kommunen som grunneier må avklare de interne behovene hos kommunens virksomheter, slik at kommunen kan være i forkant med å skaffe til veie nødvendige arealer før behovet blir akutt.

Bruken av den kommunale eiendomsmassen på tvers av de forskjellige tjenesteområdene krever et betydelig samspill, både når det gjelder nåværende og fremtidige behov. Per i dag gjøres det ikke systematiske gjennomganger av hvorvidt eksisterende bygg og uteområder har god funksjonell standard i henhold til brukernes fremtidige behov og utvikling og om arealene bidrar til at tjenesteområdene når sine mål og strategier. En slik gjennomgang vil kunne bidra til bedre tilpassede bygg og uteområder og bedre utnyttelse av arealer. Det er derfor behov for å utvikle prosesser for å se brukerens totale arealbehov i et fremtidsperspektiv. Det er også behov for å avklare i hvilke tilfeller kommunen skal utarbeide strategiske eiendomsplaner for områder eller bygg.

Asker kommune har per i dag ikke en felles digital plattform med oversikt over hvilke eiendommer kommunen til enhver tid besitter. En slik løsning vil gjøre tomteporteføljen levende og tilgjengelig på tvers i kommuneorganisasjonen.

Asker kommune har som hovedregel at det ikke selges eiendommer eller del av eiendommer som er avsatt til friområde/grønnstruktur i gjeldende arealplaner. Det er viktig at slike arealer

ikke blir privatisert, men beholdes for å ivareta allmennhetens interesser til lek, rekreasjon, og lys og luft i eksisterende boligområder.

Gjeldende salgskrav på 40 millioner kroner pr. år er vanskelig å innfri med nåværende eiendomsportefølje. Kommunens salgbare eiendomsreserve reduseres uten at det tilføres særlig nye objekter.

4.6 Bærekraftige investeringsprosesser for kommunale bygg og uteområder

Det er etablert gode prosesser for investeringsprosjekt for bygg i kommunens kvalitetssystem.

Et investeringsprosjekt følger denne prosessen.

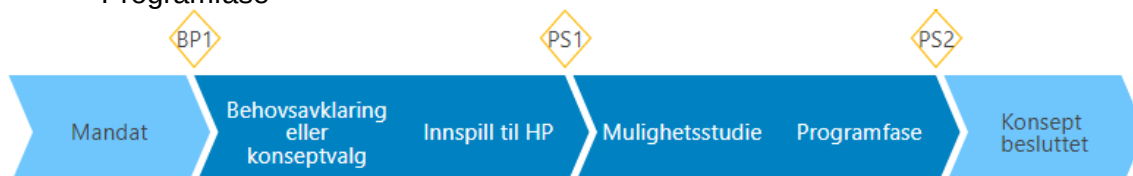


Figur 4 Prosess for større investeringsprosjekter i Asker kommune

Det er definert tre tidspunkt der prosjektet skal presenteres for politisk beslutning, PS1, PS2 og PS3 i figur 4. Dette gir en god politisk forankring.

Konseptfasen er særlig viktig, da det er i denne fasen at prosjektet blir definert og strategiske beslutninger blir tatt. Konseptfasen består av:

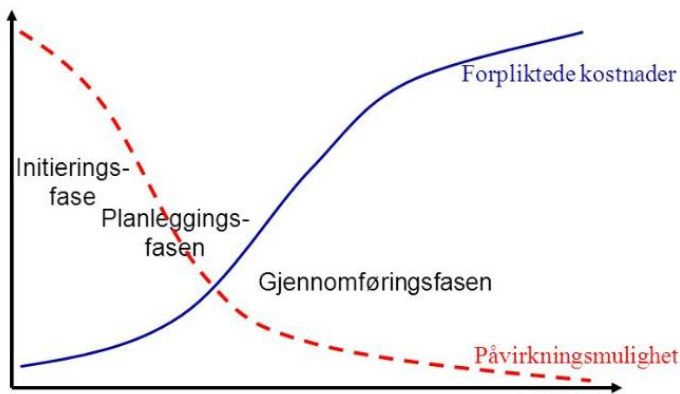
- Behovsavklaring eller konseptvalg (denne del-prosessen er under utvikling)
- Innspill til Handlingsprogrammet
- Mulighetsstudie
- Programfase



Figur 5 Konseptfaseprosessen for større investeringsprosjekter

I konseptfasen skal behov og mulighetsrommet utforskes og utfordres før endelig beslutning om konsept vedtas. Dette vil kunne utvikle mer kostnadseffektive og arealoptimaliserte løsninger. Med konsept menes hvilken løsning man velger for å løse et problem eller dekke et samfunnsbehov, inklusive om behov kan dekkes ved ombygging av eksisterende bygg. I arbeidet med konseptvalg skal det gjøres en alternativanalyse som redegjør for et ønsket alternativ vs. et null-alternativ og (minst) et nedskalert alternativ. Omfanget på en behovsavklaring eller konseptvalg avhenger av antatt investeringskostnad for prosjektet. For de største prosjektene bør det vurderes om det skal gjøres en samfunnsøkonomisk analyse som en del av alternativanalysen. Ved å synliggjøre virkningene av alternative tiltak før det tas en beslutning blir det enklere å velge det beste for samfunnet.

Generelt er det viktig med tidlig planlegging og involvering av interessenter da påvirkningsmulighet er størst i de tidlige fasene av prosjektet, mens kostnader for evt. endringer blir større etter som prosjektet utvikler seg. Og etter at spaden er satt i jorda vil kostnadene for endringer ofte være store og påvirkningsmulighetene dermed i praksis minimale.



Figur 6 Sammenheng mellom kostnader og påvirkningsmulighet i byggeprosjekter

Kvaliteten på gjennomføringen av tidligfase har stor betydning for både leveransen av byggeprosjektet og drift og vedlikehold av bygget. Riktig involvering til rett tid, med rett kompetanse og omfang er noe av det aller viktigste. Det er viktig at de som har ansvar for arealforvaltning blir involvert i arbeidet med behovsanalyse og utredninger for å finne gode løsninger.

4.6.1 Gode beslutningsunderlag gir bedre løsninger

Analyser av livsløpskostnader (LCC³) og miljøkonsekvenser (LCA⁴) er en del av et godt beslutningsunderlag. Gjennom slike analyser synliggjøres konsekvensen av ulike alternativer og konsepter. Det er i tidligfase man har størst påvirkning på livssyklus-kostnader og det er i denne fasen LCC- og LCA-analyser er enklest å gjennomføre, og nytteverdien er ofte stor sett i lys av ressursinnsatsen. LCC-beregninger gjort på et ferdig bygget bygg gir også godt beslutningsgrunnlag for å beregne behov for avsetninger til forvaltning, drift og vedlikehold av bygget i løpet av dets levetid. /4/

I investeringsprosjekter i Asker kommune gjøres det elementer av livsløpsvurderinger, men det er ikke noen veldefinert prosess for bruk av LCC- og LCA-analyser i de forskjellige fasene.

For å sikre en nøktern, men god nok standard for kommunens formålsbygg, vedtok formannskapet i gamle Asker den 30. august 2016 å utvikle enhetlige standarder for kommunens formålsbygg (skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og boliger). Dette gjelder både bygningsmessig kvalitet, arealeffektivitet og rom- og funksjonsprogram. Dette er viktig for å sikre at innbyggerne tilbys lik kvalitet, og ikke minst at planleggings- og gjennomføringsfasen effektiviseres.

Med raske teknologiske endringer og utvikling i det politiske synet på arealutnyttelse er det utfordrende og ressurskrevende å holde Enhetlig standard oppdatert. Dagens standarder er basert på eksisterende teknologi, og er til dels et hinder for å ta i bruk ny teknologi og ta del i den teknologiske utviklingen. For eksempel er det en rivende utvikling innen ventilasjon og automasjon. Ved oppdatering av standarden må det også tas hensyn til i hvilken grad organisasjonen har kompetanse til og er i stand til å nyttiggjøre seg investeringer i ny teknologi.

Tilsvarende er det utvikling i f.eks. synet på god pedagogikk, utnyttelse, sambruk og flerbruk av arealer. Det er i dag mer fokus på sambruk og at arealene skal få økt bruksfrekvens. En standard med definerte rom og arealstørrelser vil kunne hindre at det iverksettes gode

³ Life Cycle Cost - livsløpskostnader

⁴ Life Cycle Assessment - livsløpsvurdering

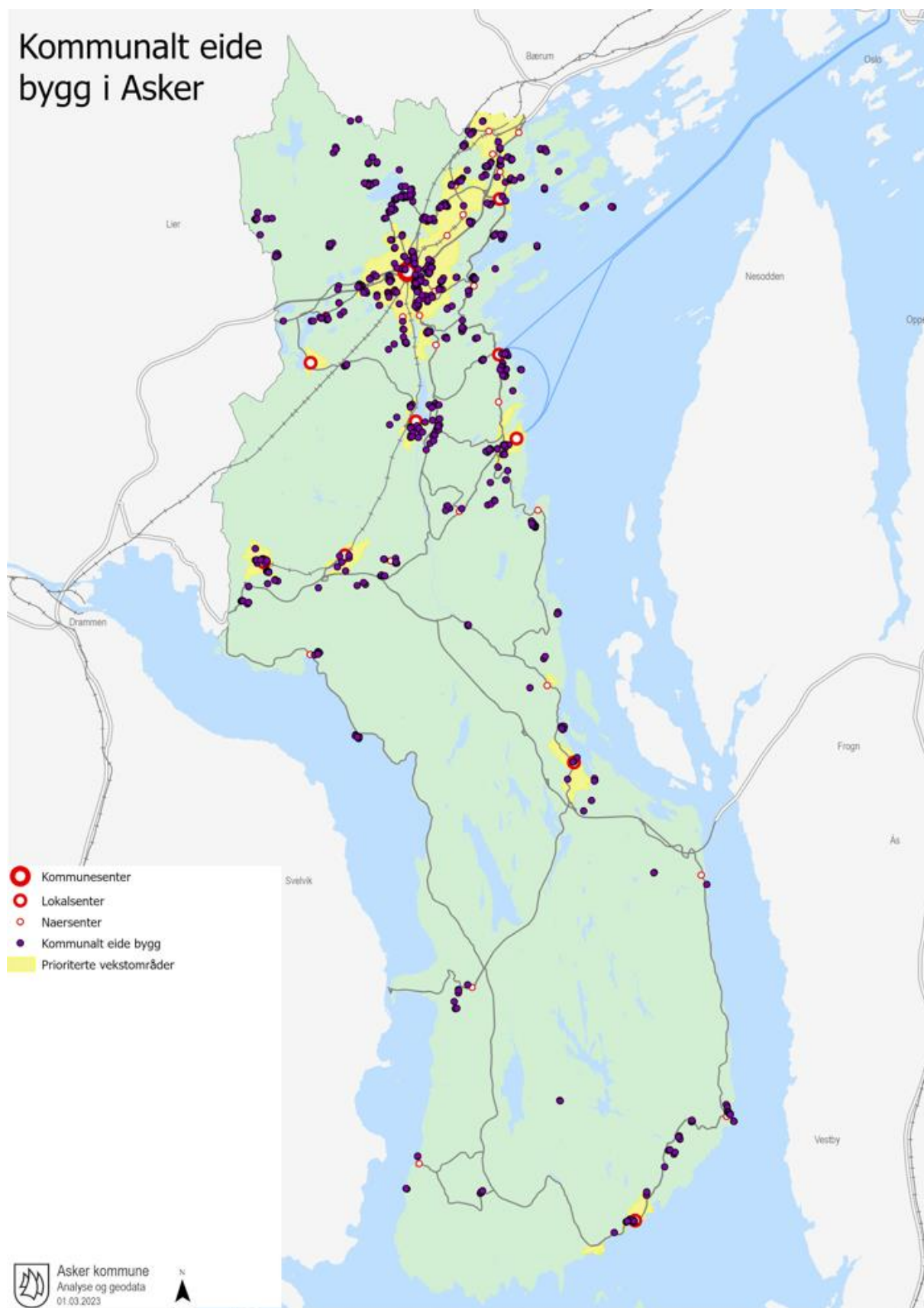
prosesser for arealoptimalisering. Gode prosesser er blant annet aktiv brukermedvirkning som ender opp i at brukerne opplever at bygg og uteområder gir mer nytte, samtidig som kommunen sparer areal og kostnader. Behovet for standardiserte løsninger bør balanseres mot åpenhet for nye ideer og løsninger.

Det er et stort behov for å oppdatere flere av standardene som utgjør «Enhetlig standard». Arbeidet med å holde standardene oppdaterte og relevante er meget ressurskrevende, og det mangler både ressurser og definerte prosesser for å forvalte og vedlikeholde standardene.

4.7 Bærekraftig eierskap av kommunens bygg og uteområder

I 2022 forvaltet Eiendom en bygningsmasse på i overkant av 700 000 m², hvorav ca. 50 000 m² er innleide arealer. I tillegg forvalter kommunen uteareal på rundt 1 420 000 m² knyttet til kommunale bygg. Kommunen disponerer over 1300 boliger.

Eiendomsvirksomheten har ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av de kommunale formålsbyggene. I tillegg ivaretar Eiendom ansvar for kommunale velferds- og omsorgsboliger, samt ansvar for kommunal grunneiendom.



Figur 7 Oversikt over kommunalt eide bygg og prioriterte vekstområder i Asker kommune

I oversikten under vises total bygningsmasse som forvaltes av Eiendom, henholdsvis eide og leide. Bygg eid av Asker Pensjonskasse rapporteres som eide. Areal som forvaltes av andre virksomheter enn Eiendom er ikke med her, dette gjelder blant annet gjenvinningsstasjonene.

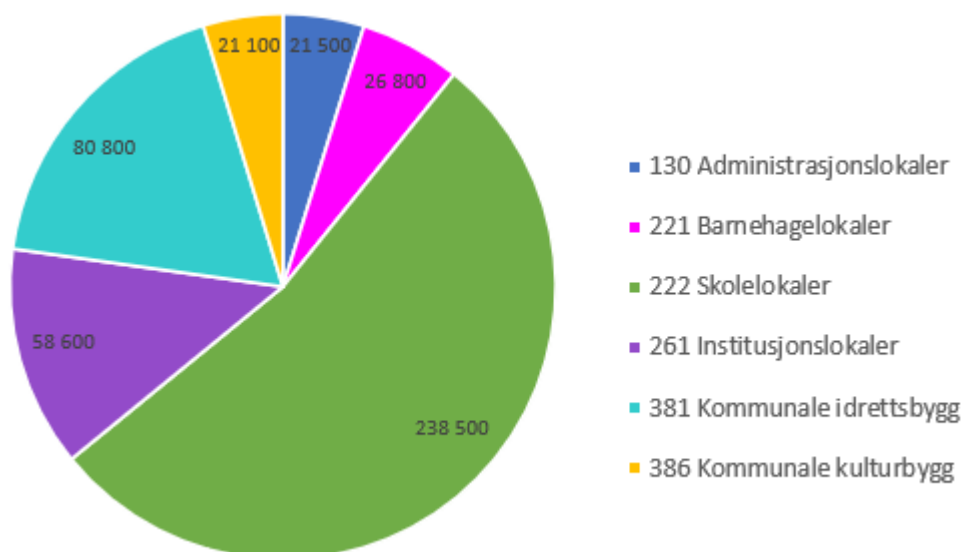
Type bygg	Eide [m2]	Leide [m2]	Sum [m2]
Formålsbygg KOSTRAfunksjon 130 - Administrasjon, 221 - Barnehage, 222 - Skole, 261 - Institusjon, 381 - Idrettsbygg og 386 - Kommunale kulturbygg. Dette kan også omfatte bygg som kommer under begrepet kulturhistoriske bygg, men at de benyttes som et formålsbygg.	447 300	24 900	472 200
Boligsentere med omsorgstjenester KOSTRAfunksjon 265 - Kommunalt disponerte boliger (med heldøgns omsorg)	59 300	-	59 300
Boliger KOSTRAfunksjon 265 - Kommunalt disponerte boliger	51 000	9 100	60 100
Kulturminnebygg registrert under begrepet Næring KOSTRAfunksjon 320 - Kommunal næringsvirksomhet (f.eks. Skogsborg, Øvre Sem, Solli gård, Esvika, Hvalstrand bad, Heggedal hovedgård, Tveiter gård, Åstad gård, deler av Hasselbakken og diverse hytter) Dette er utleide bygg.	17 800	-	17 800
Kulturminnebygg som ikke benyttes innenfor definisjon av Formålsbygg, Bolig/boligsenter eller Næring (f.eks. museer, kulturminner, Sem Gjestegård og bygg brukt til aktivitetstilbud (f. eks. Høyerholmen, Fredtunveien 85, Klockargården aktivitetshus, Åstad gård bestyrerbolig, Nedre Sem og Nesbruveien 79))	14 400	-	14 400
Øvrige bygg registrert under begrepet Næring (f.eks. deler av Kulturhuset (ca. 13.000 m2), del av Solbråveien utleid til Asker Produkt, Ambulansestasjonen, andel utleide lokaler i Katrineåsveien 20 og Nordre Sætre vei 4, deler av idrettshaller som leies ut til næring (f.eks. Frisk Asker Elite). Kommunen leier inn i overkant av 400 m2. Dette gjelder til Galleri Unika og innbyggertorg. Det er kun en liten andel av innbyggertorgene som defineres som næringsarealer.	27 600	500	28 100
Øvrige bygg Resterende bygg som ikke kommer inn under kategoriene over. (f.eks. kontorlokaler til velferd, oppvekst og tekniske tjenester, flyktningemottak, brannstasjonene og arbeidssentere)	43 200	12 600	55 800
Sum	660 600	47 100	707 700

Figur 8 Bygningsmasse forvaltet av Eiendom fordelt på KOSTRA tjeneste, pr høsten 2022

KOSTRA⁵ er et nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Alle bygg/arealer blir definert under en KOSTRA-funksjon som beskriver tjenesten som utføres i bygget.

KOSTRA har valgt å bruke utvalgte formålsbygg som er eid som grunnlag for flere nøkkeltall. I Asker kommune utgjør det i underkant av 70 % av total eid bygningsmasse. Diagrammet under viser fordeling av arealene på de ulike formålsbyggene.

⁵ KOmMune-STat-RApportering



Figur 9 Eide formålsbygg fordelt på KOSTRA funksjoner

4.7.1 Prinsipper for god kommunal eiendomsforvaltning

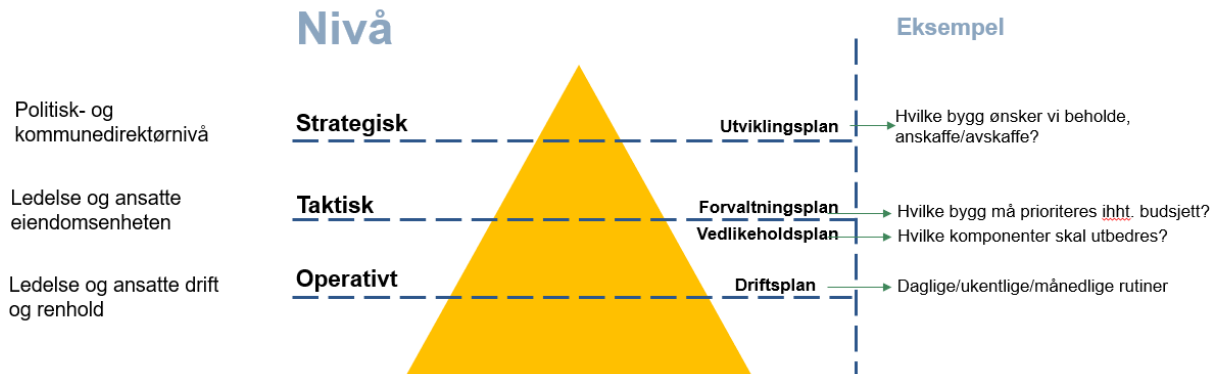
I NOU⁶2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», er det listet opp ti kriterier for god kommunal eiendomsforvaltning. /5/ Kriteriene er like aktuelle i dag som da de kom i 2004.

Kriterier for god eiendomsforvaltning:

1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen
2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen
3. Generelle delkriterier:
 - 3.1. Tilfredsstillte prioriterte brukerbehov
 - 3.2. Effektiv arealutnyttelse
 - 3.3. Godt, verdibevarende vedlikehold
 - 3.4. Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
 - 3.5. Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter
 - 3.6. Hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen
 - 3.7. Riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter
4. Lovpålagte krav overfor eier og bruker blir ivaretatt

⁶ Norges offentlig utredning

For en bærekraftig eiendomsforvaltning kan organiseringen deles i følgende tre nivåer:



Figur 10 Tre nivåer for organisering av eiendomsforvaltningen (modell fra Multiconsult)

Det øverste strategiske nivået består av eierskap og eiendomsutvikling. På dette nivået ligger porteføljestyling og her tas de strategiske valgene for organisasjonen. Det taktiske nivået håndterer styring og kontroll og består av eiendomsforvaltere. Her ligger arbeid som arealutnyttelse, benchmarking mot andre og planarbeider (forvaltnings- og vedlikeholdsplan). På det operative nivået settes planene ut i produksjon.

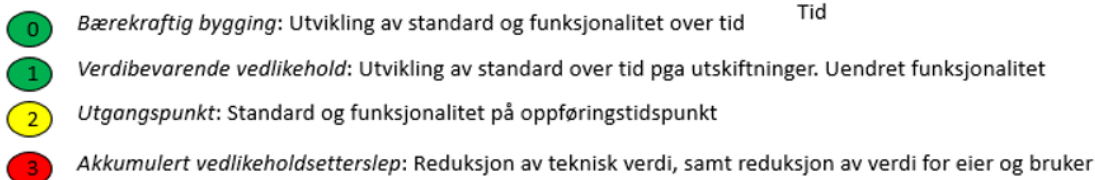
I en rolle er det viktig å tydelig skille mellom ansvaret for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Per i dag er ikke virksomhet Eiendom organisert i henhold til inndelingen over. Dette gir utfordringer når det gjelder riktig balanse av ressurser og oppgaver.

4.7.2 Porteføljestyling for verdibevaring av bygg med uteområder

Kommunen skal sikre optimal og helhetlig forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen over tid til innbyggernes beste.

Med verdibevarende vedlikehold menes at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, altså at byggets standard øker over tid i takt med utviklingen og kravene vi som samfunn stiller til nye bygg.

I figuren under er ulike teoretiske vedlikeholdsstrategier skissert fra nivå 0 til 3. En grønn strategi på nivå 1 vil være verdibevarende vedlikehold. En gul strategi vil ivareta kravene til bygget slik de var da det ble bygget, mens en rød strategi vil forkorte levetiden på bygget og gi et akkumulert vedlikeholdsetterlepp.



Figur 11 Verdibevarende vedlikehold – prinsippsskisse (kilde: S.Bjørberg, Multiconsult)

For å drive verdibevarende vedlikehold er det nødvendig å ha en oppdatert oversikt over bygningsmassens tekniske tilstand, både for å vite hvor stor innsats som skal legges inn for å heve porteføljens tilstand og som underlag for å prioritere tiltak på bygg opp mot hverandre.

Ved hjelp av verktøyet multiMap, utviklet av Multiconsult, ble det i løpet av 2022 gjennomført en overordnet bygningsteknisk kartlegging av kommunens eksisterende bygningsmasse og uteområder knyttet til bygg. /6/

På en skala fra 0-3 iht NS 3424 «Tilstandsanalyser av byggverk», der 0 er best og 3 er dårligst, er tilstanden for de kommunale boligene 1,38. For Asker kommunes øvrige bygningsmasse er der en god gjennomsnittlig arealvektet tilstandsgrad på 1,09. Mye av grunnen til denne tilstanden er at halvparten av bygningsmassen er bygget etter år 2000. Selv om byggene har en god tilstand er det komponenter/bygningsdeler som har behov for oppgradering. Det er verdt å merke seg at den store bygningsmassen som er bygget de siste 10-15 årene ennå ikke gjør seg gjeldende med store oppgraderingsbehov. For bygg som er 20-30 år gamle må man regne med store kostnader knyttet til utskiftninger ettersom flere av de tekniske anleggene når sin levetid. Kartlagt tilstand for uteområdene tilknyttet bygg viser at over halvparten har utilfredsstillende/dårlig tilstand.

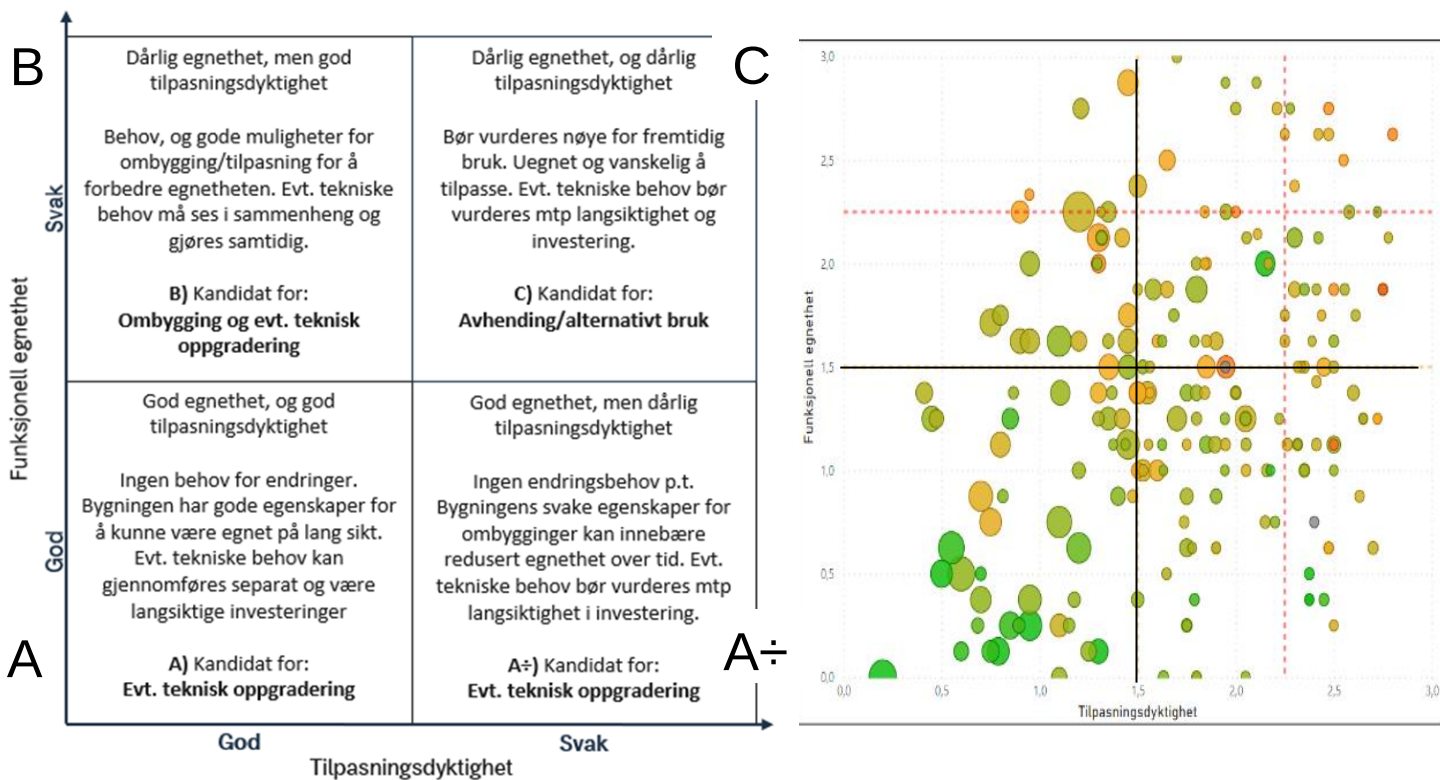
Det er estimert et teknisk oppgraderingsbehov på bakgrunn av den tekniske tilstandskartleggingen. Kostnadsestimatet gir et bilde på hvor mye som skal til for å heve bygningsmassen og uteområdene opp til en god/tilfredsstillende standard. For byggene er det estimert et totalt oppgraderingsbehov på kr 2,3 milliarder de neste ti årene og for uteområdene er oppgraderingsbehovet på kr 0,5 milliarder de neste ti årene.

I tillegg til kartlegging av teknisk tilstand, ble byggenes tilpasningsdyktighet og funksjonelle egnethet kartlagt. Ved å se på funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet i sammenheng får man et underlag for å bedømme byggenes langsiktige levedyktighet. Med funksjonell

egnethet menes i hvilken grad ønskede tjenester som helse, skole, administrasjon, kultur osv., kan leveres i de eksisterende lokaler med tilstrekkelig kvalitet og på en ressurseffektiv måte, og med tilfredsstillende forhold for de som oppholder seg i lokalene. De økonomiske konsekvensene av ikke-funksjonelle lokaler kan bli betydelige ved ineffektiv tjenesteproduksjon, lav bygningsmessig levetid eller hyppige inngripende ombygginger.

I forbindelse med strategiske prioriteringer og utarbeidelse av langsiktige utviklingsplaner for bygningsmassen, er det viktig å ta hensyn til i hvilken grad de eksisterende bygningene har egenskaper som bidrar til eller begrenser mulighetene for funksjonelle tilpasninger. Med bygningsmessig tilpasningsdyktighet menes de muligheter bygningen har til å endre planløsning (fleksibilitet), endre bruk til annen funksjon (generalitet) eller mulighet for utvidelse (elastisitet).

Resultater fra kartlegging av levedyktighet er nyttige i tidligfaser og mulighetsstudier og i arbeidet med strategiske utviklingsplaner. Resultatene kan være grunnlag for kategorisering av bygg i forhold til hvilke tiltak som skal prioriteres. Multiconsult deler levedyktighetsfiguren inn i fire deler i forhold til hvor levedyktige de er. De klassifiserer byggene i A-, B- og C-bygg. Det er mest nyttig å se resultatene på byggnivå.



Figur 12 Levedyktighet sett i sammenheng av funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet. Kilde: Multiconsult. Resultat for Asker kommunes kartlagte bygg til høyre.

4.7.3 Utfordringsbildet ved å drive godt eierskap av bygg med uteområder

Bygninger og tilhørende uteområder må vedlikeholdes for å unngå forfall og bli ubrukelige tidligere enn nødvendig. Følgeskader fører til at vedlikeholdsetterlepet blir betydelig høyere enn summen av «sparte» vedlikeholdsmidler.

Etter å ha kartlagt alle uteområdene knyttet til de kommunale byggene er det avdekket et markant oppgraderingsbehov. Behovet for oppgraderinger er betydelig og vidstrakt utover

hele kommunen. Etterslepet har oppstått på grunn av manglende vedlikehold over tid. Det er behov for å jobbe videre med en mer detaljert oversikt over tilstanden på alle uteområdene. Dette må systematiseres i et hensiktsmessig system/verktøy for å kunne prioritere ulike tiltak. Det er behov for å sette et ambisjonsnivå differensiert på uteområder knyttet til ulike typer bygg. Et slikt arbeid vil synliggjøre kostnad for å drifte og vedlikeholde ulike typer uteområder. Miljøvennlige uteområder er ofte dyrere å vedlikeholde og dette må tas hensyn til i nye prosjekter.

Resultater fra kartlegging av byggenes tekniske tilstand, tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet er et godt underlag for videre arbeid med porteføljen både for strategiske, taktiske og operative oppgaver. Det er nødvendig å systematisere funnene fra A, B og C-kategoriseringen av bygg med tilhørende drifts- og vedlikeholdsstrategier ut fra en helhetlig porteføljestyling og byggets planer for investering og utvikling der organisasjonens funksjonelle behov og framtidsutsikter er ivaretatt.

Kommunen har i dag ingen vedtatt vedlikeholdsstrategi for hele bygningsporteføljen. En vedlikeholdsstrategi må være målbar. Det bør defineres ambisjonsnivå for samlet vektet teknisk tilstandsgrad for hele porteføljen, samt spesialisert for ulike bygningskategorier, for å definere et grunnlag for prioritering av vedlikehold og utskiftningsmidler.

NOU2004:22 peker på viktigheten av riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter. Asker kommune har vedtatt en handlingsregel for verdibevarende vedlikehold. Handlingsregelen gjelder kun for utvalgte formålsbygg, som utgjør i underkant av 70 % av eid bygningsmasse, og det er kun vedlikeholdskostnader ført i driftsregnskapet som danner grunnlag for nøkkeltallet. Kommunen eier en stor bygningsportefølje med et bredt spekter av bygningstyper. Det er viktig at Asker kommunes bygningsmasse sees på som en samlet portefølje for å sikre helhet, utvikling og optimalisering.

Kommunens fokus på sambruk og meråpne bygg er positivt. I videreutviklingen av dette kreves god samhandling på tvers av tjenesteområder og mellom avdelinger og virksomheter i Samfunnstjenester.

Meråpne bygg gir økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av økt energiforbruk, økt renholdsbehov og større slitasje. Ut fra et klima- og kostnadsperspektiv er dette å foretrekke fremfor at kommunen skal ha økte arealer. Asker kommune har behov for en langsiktig plan for energibesparende tiltak/prosjekter for å redusere kommunens driftskostnader og miljøfotavtrykk i eksisterende bygg.

Et viktig ledd i porteføljestylingen er å koordinere tilbud og etterspørsel etter arealer. Dette innebærer at tjenestenes fremtidige arealbehov sammenstilles med tilgjengelig kapasitet i eiendomsporteføljen. Areal er den største miljø- og kostnadsdriveren innen eiendomsforvaltning, så for å kunne løse ulike tjenesters arealbehov, må sambruk av bygg være en del av denne løsningen. Dersom kommunen kan dekke behovet for areal innen eksisterende areal i stedet for å bygge nytt, vil det frigjøre betydelige summer som kan brukes til å oppgradere og vedlikeholde eksisterende bygningsmasse samtidig som CO₂-utslippet reduseres.

Det er startet opp et arbeid med en mulighetsstudie for kontorarbeidsplasser for 1000 kommunalt ansatte i Asker sentrum generelt og på Trekanten spesielt. Mulighetsstudien vil utrede mulighetsrommet for samarbeid, sambruk, arealeffektivitet og nye måter å jobbe på. Målet er å utvikle et arbeidsplasskonsept for kontorplasser i Asker kommune som gir bedre arealeffektivitet og samhandling på tvers.

For å møte morgendagens behov samt krav til effektivisering, er digitale verktøy som snakker sammen en viktig del av god eiendomsledelse. Gjennom digitale verktøy kan vi utveksle informasjon, data og nøkkeltall på tvers av tjenesteområdene. Det er viktig å fremover kartlegge behov og lage en god plan for utvikling og implementering av digitale systemer. Nøkkeltall er en viktig styringsparameter som viser om kommunen går i ønsket retning, samt at kommunen kan sammenligne seg med andre kommuner. Gjennom bruk av KOSTRA-tall og samarbeid i nettverk som ASSS og NKF sammenligner Asker kommune seg med andre tilsvarende kommuner. Det må i tiden fremover vurderes hvilke nøkkeltall som kan være viktige styringsparametere for eiendomsvirksomheten.

5 Dette skal vi oppnå

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Bærekraftsmålene utgjør det overordnede rammeverket for utviklingen av Asker-samfunnet, og utgjør grunnlaget for kommunens satsingsområder og mål slik de er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel.

Alle satsingsområder og mål i kommuneplanen er tverrgående. Det betyr at de gjelder for alle tjenesteområder, og at vi må arbeide sammen på tvers for å oppnå den utviklingen vi ønsker.

Til sammen består kommuneplanen av åtte hovedmål og 28 delmål. Tabellen på neste side viser hvilke av de 28 delmålene som er særlig relevante for temaplan eiendom, og dermed utgjør temaplanens overordnede målbilde.



Figur 13 FNs bærekraftsmål hentet fra FN-sambandet

5.1 Mål

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL	DELMÅL
Samarbeid for å nå målene 	Askersamfunnet har virkemidler, partnerskap og samarbeid på tvers som sikrer en bærekraftig utvikling.	Askersamfunnet har inkluderende lokalsamfunn der innbyggerne opplever tilhørighet og tar medansvar, uavhengig av kulturelle, sosiale og økonomiske forhold.
Bærekraftige byer og samfunn 	Askersamfunnet har tettsteder og lokalsamfunn som er inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige, som er utviklet i god balanse mellom vekst og vern.	Askersamfunnet har bærekraftige og samordnede bolig-, areal- og transportløsninger som tilrettelegger for smart samfunnsutvikling. Asker kommune forebygger og håndterer konsekvensene av uønskede hendelser. Alle innbyggere har tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger til en overkommelig pris. Askersamfunnet har minimale negative konsekvenser på det ytre miljøet. Askersamfunnet verner om og sikrer naturmangfoldet, kulturmiljøer og et aktivt og levende landbruk.
Handling mot klimaendringene 	Askersamfunnet handler umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.	Askersamfunnet motvirker, reduserer og tilpasser seg konsekvensene av klimaendringer. Askersamfunnet er i front for lavutslippssamfunnet i tråd med internasjonale og nasjonale klimaforpliktelser og regionale ambisjoner.
God helse 	Askersamfunnet sikrer god helse og fremmer livskvalitet for alle, uansett alder.	Askersamfunnet arbeider helsefremmende og forebyggende for å oppnå god folkehelse, motvirke utenforskap og redusere risikoen for sykdom og tidlig død. Asker kommune samarbeider aktivt med innbyggere, frivilligheten og næringslivet for å møte fremtidens helseutfordringer.

SATSINGSOMRÅDE	HOVEDMÅL	DELMÅL
God utdanning 	Askersamfunnet sikrer inkluderende, rettferdig og god utdanning og fremmer muligheter for livslang læring for alle.	Asker samfunnet har inkluderende og trygge oppvekstmiljøer med leke- og læringsarenaer som fremmer sosial kompetanse, mestring, tilhørighet og god helse. Alle barn har tilgang til barnehage av god kvalitet som bidrar til trygghet, utvikling og læring, og som forbereder barna til å begynne i grunnskolen. Alle fullfører likeverdig grunnskole med opplæring av god kvalitet, har høyt læringsutbytte og et godt grunnlag for å fullføre videregående opplæring. Barn og unge utvikler relevant kompetanse for fremtidens samfunn og arbeidsliv, med særlig vekt på yrkesrettede fag, teknologi, innovasjon og entreprenørskap.
Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling 	Askersamfunnet har en levende innovasjonskultur, en sikker digital infrastruktur av høy kvalitet og et attraktivt, inkluderende og bærekraftig næringsliv.	Askersamfunnet arbeider målrettet med innovasjon og digitalisering for å møte fremtidens utfordringer.
Medarbeidere 	Asker kommune fremmer inkludering, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle	Asker kommune sikrer de ansattes rettigheter og fremmer et trygt og sikkert arbeidsmiljø for alle. Asker kommune har medarbeidere og ledere som i fellesskap utfører det unike samfunnsoppdraget og når kommunens mål, og bidrar til at innbyggerne har tillit til kommunen. Asker kommune er en attraktiv arbeidsgiver med god organisasjonskultur som legger til rette for å tiltrekke seg og utvikle kompetente, initiativrike og stolte medarbeidere og ledere. Asker kommune har medarbeidere og ledere som sammen finner smarte måter å jobbe på, finner løsninger på kommunens utfordringer og viser endringsvilje.
Økonomi 	Asker er en økonomisk robust og bærekraftig kommune	Asker kommune har god økonomisk bærekraft. Asker kommune har god økonomistyring og effektiv tjenesteproduksjon.

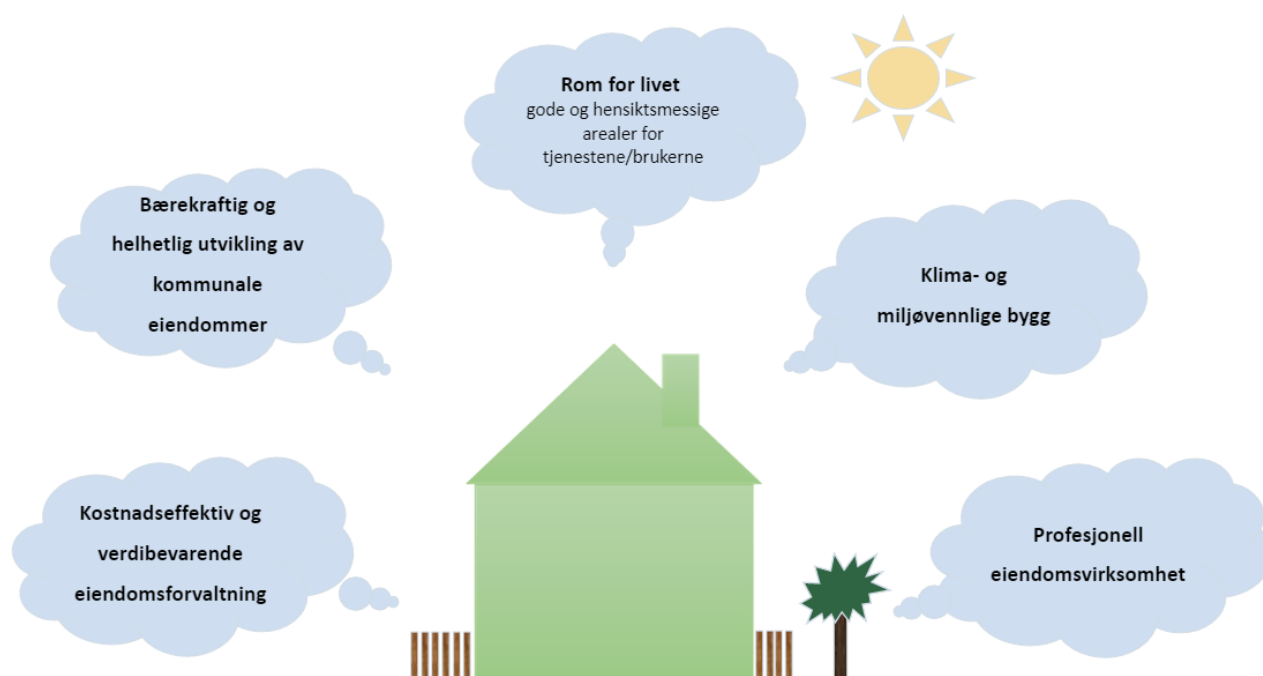
6 Slik skal vi gjøre det

Denne temaplanen er inndelt i følgende fem innsatsområder:

6. Rom for livet - gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne
7. Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer
8. Klima- og miljøvennlige bygg
9. Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning
10. Profesjonell eiendomsvirksomhet

Innsatsområdene er definert med bakgrunn i utfordringsbildet (se kapittel 4), og beskriver hva kommunen særlig må prioritere for å møte utfordringene.

For hvert innsatsområde gis det en kort beskrivelse av status og utfordringer, samt hvilke endringer (strategier) som må gjennomføres for å sikre måloppnåelse og utvikling i ønsket retning.



Figur 14 Innsatsområdene til temaplan eiendom

6.1 Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne

Asker kommunes viktigste oppgave er å yte gode kommunale tjenester til sine innbyggere. For å få til dette er det flere forutsetninger som må være på plass. Byggene med uteområder skal være egnet for tjenestene de huser, og tjenestene skal kunne driftes på en bærekraftig måte. Eiendomsvirksomheten spiller her en viktig rolle. For å oppnå god eiendomsforvaltning, må kommunen fokusere på nåsituasjonen, men også planlegge for fremtidige behov og endringer i tjenesteutøvelsen.

6.1.1 Strategier

Strategiene under viser hvilke prioriteringer og veivalg kommunen vil satse på for innsatsområde 1 – Rom for livet – gode og hensiktsmessige arealer for tjenestene/brukerne. Målsetningen er at strategiene skal bidra til en moderne og fremtidsrettet eiendomsforvaltning som ivaretar tjenestenes og brukernes behov utfra en tydelig service- og brukerorientering.

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag
- Eiendomsvirksomheten skal være service- og brukerorientert

Asker kommune skal ha bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag

For å imøtekomme nåværende og fremtidige arealbehov bør kommunens bygninger ha en høy grad av fleksibilitet. Med fleksibilitet menes at bygget kan brukes av flere tjenesteområder og brukere. I tillegg er det viktig at nybygg utformes på en måte som muliggjør fremtidige endringer og alternativ utnyttelse. Dette bør gjenspeiles både i valg av bygningskonstruksjon, VVS og andre teknisk løsninger. Kommunale bygg bør kunne fungere til mer enn ett formål. Her er det nødvendig å se kommunens eide og leide arealer i sammenheng.

I Asker kommune er universell utforming prioritert. Det skal legges til rette for at flest mulig av kommunens innbyggere kan ta del i ulike opplevelser i hverdagen og delta i samfunnet. For de byggene med uteområder som ikke er underlagt de siste års krav til universell utforming, ligger det et arbeid med å strukturere og prioritere tiltak på bakgrunn av reelle behov.

I tilfeller der bygningsmassen har fysiske egenskaper som tilsier god tilpasningsdyktighet, kan det være hensiktsmessig å iverksette utbedring eller ombygning slik at lokalene blir mer funksjonelle. Ombygging bør ses i sammenheng med øvrig teknisk oppgraderingsbehov/vedlikehold, og det må vurderes om det er en god langsiktig løsning som egner seg til de tjenestene som skal benytte arealet. Før det fattes beslutning om ombygning skal det gjøres en vurdering om arealet kunne vært egnet til andre formål i nåværende tilstand eller med mindre tiltak.

Ved å gjennomføre egnethetsvurderinger vil kommunen få verdifull innsikt i, både nåværende og fremtidige behov og hvorvidt arealene bidrar til at tjenesteområdene når sine mål og strategier.

Eiendomsvirksomheten skal være service- og brukerorientert

Ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, skal både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas. Forholdet til brukerne skal preges av kompetanse og serviceholdning, og brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel gjennom jevnlig brukerundersøkelser. Eiendomsvirksomheten skal legge til rette for et inkluderende og mangfoldig arbeidsliv gjennom funksjonelle og tilrettelagte bygg.

Det skal etableres en fast rutine for gjennomføring av dialogmøter med alle tjenesteområdene som disponerer kommunens lokaler. Gjeldende vedlikeholdsplaner skal være enkelt tilgjengelige for brukerne/leietakerne på hensiktsmessige kommunikasjonsplattformer.

En forutsetning for å levere gode tjenester til brukerne er at eiendomsforvaltningen i Asker kommune er hensiktsmessig organisert.

I både offentlige og private forvaltningsmiljøer har en porteføljeinndeling basert på tjenesteområde/segment vist seg å være hensiktsmessig. Ved en slik inndeling opparbeides det spisskompetanse og en bedre forståelse for behovene til leietaker/tjenesteområdet. Det er å anta at eiendomsforvaltning i fremtiden vil bli mer kunnskapsbasert og at faget vil dreie seg om langt mer enn å tilby arealer og grunnleggende vedlikehold. For å imøtekomme fremtidige behov må Asker kommune fortsette det påbegynte arbeidet med organisasjonsutvikling av eiendomsvirksomheten for å finne en hensiktsmessig organisering for fremtiden.

6.2 Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer

Eiendomsutvikling er et av de viktigste strategiske virkemidlene for verdiskapning i kommunen. Asker kommune er en betydelig eiendomsbesitter, og spiller gjennom dette en viktig rolle i å tilrettelegge for en hensiktsmessig, helsefremmende og god stedsutvikling. Men for at kommunen skal kunne være en profesjonell eiendomsutvikler, må den besitte en eiendomsmasse av slik kvalitet at den faktisk kan utvikles på en effektiv og hensiktsmessig måte. Når det kommer til utviklingen av kommunens eiendommer og Asker-samfunnet generelt, er utbyggingstakten i høy grad styrt av kapasitet på sosial infrastruktur (skoler, barnehager og sykehjem) og teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp, kraftforsyning og telekommunikasjon). Overordnede utviklingstrekk og trender viser at bosettingsmønstre og behov for kommunale tjenester påvirkes av sentralisering og prioriterte vekstområder.

Utvikling av kommunens eiendommer for å dekke ulike tjenestebehov går som hovedregel foran kommersiell utvikling. Før det foretas kommersiell utvikling er det derfor viktig å vurdere om det er aktuelt med en alternativ bruk av eiendommen. De mest aktuelle utviklingseiendommene er eiendommer som er avsatt til næring- og/eller boligformål i gjeldende reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel.

6.2.1 Strategier

Strategiene under viser hvilke prioriteringer og veivalg kommunen vil satse på for innsatsområde 2 – Bærekraftig og helhetlig utvikling av kommunale eiendommer. Målet er at strategiene skal bidra til attraktiv område- og tettstedsutvikling ved hjelp av kommunens bygg, og at kommunen ivaretar en aktiv og tydelig rolle som eiendomsaktør og profesjonell samarbeidspartner i samfunnsutviklingen.

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal sikre bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer
- Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling

Asker kommune skal sikre bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer

Kommunen innehar en nøkkelrolle når det gjelder å tilrettelegge for fornyelse og utvikling av områder til kommunens beste, enten de ligger i kommunalt eller privat eierskap. Kommunen kan legge til rette for nærings- og kulturutvikling gjennom strategisk utvikling av offentlige tilbud og plassering av offentlige bygninger, og gjennom samarbeid med private selskaper og lokale organisasjoner. Gjennom å benytte egne eiendommer som et verktøy har Asker kommune som grunneier en viktig nøkkelrolle i forhold til å bidra til en ønsket utvikling av kommunen. Det skal utarbeides strategiske utviklingsplaner for områder/tettsteder i kommunen, slik at kommunen sikrer langsiktig og helhetlig utvikling i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

Strategiske utviklingsplaner danner grunnlaget for at fremtidig utvikling av områder, bygg, eiendom og infrastruktur. Dette kan legge til rette for helsefremmende bo- og stedsutvikling, virksomhetenes tjenester og strategiske mål. Ved å utarbeide strategiske utviklingsplaner får kommunen best mulig utnyttelse av arealer og oppnår synergier i driften av ulike tjenesteområder, virksomheter og nærmiljøet. Bygg og områder skal utvikles med en helhetstanke, som tar hensyn til nærmiljøet ved byggeprosjekter, for å oppnå tilhørighet, trivsel, rekreasjon og andre viktige sosiale faktorer. Ved å tilrettelegge for fellesskap gjennom å planlegge og bygge for generasjonsmøter, for eksempel bygge en barnehage ved siden av et bo- og omsorgssenter, kan Asker kommune forebygge utenforskap.

Asker kommune skal ta natur-, miljø- og klimahensyn ved plassering av kommunale bygg og anlegg. De mest klimavennlige tomtene er de hvor det ikke er behov for omfattende bearbeiding av grunnen, hvor byggene i stor grad kan tilpasses terrenget, og som ligger nært eksisterende infrastruktur. Grunneiendommer som er utsatt for flom- eller annen naturfare vil kreve omfattende grunn- og sikringsarbeid og skal også i et klimaperspektiv unngås. I tillegg er lokalisering av bygg viktig for å unngå økt transportbehov, noe som er behandlet i innsatsområdet om grønn mobilitet i Temaplan handling mot klimaendringene.

I større utviklingsprosjekter bør man vurdere å benytte Direktoratet for forvaltning og økonomistyring sin veileder om samfunnsøkonomiske analyser, som er en systematisk tilnærming til hvilket samfunnsproblem skal løses, og hvilke alternative tiltak kan løse problemet, hvilke positive og negative effekter forventer vi at de ulike tiltakene har, og for hvem. Hva er forutsetningene for en vellykket gjennomføring. Dette er noen av spørsmålene en god utredning skal bidra til å belyse.

Asker kommune skal sørge for verdiskapende eiendomsutvikling

Kommunen har, som eiendomsbesitter, mulighet til å styre utviklingen av egne grunneiendommer. Som privatrettslig eiendomsaktør kan kommunen gjøre dette i større grad enn det kommunen som planmyndighet har anledning til å pålegge private utviklere gjennom plan- og bygningslovens bestemmelser eller som privatrettslig part i forhandlinger om utbyggingsavtaler.

Som en strategisk eiendomsutvikler må Asker kommune aktivt arbeide med foredling og optimalisering av eiendomsporteføljen. Hensikten med dette er å sikre en til enhver tid

anvendelig eiendomsreserve med høy kvalitet. Dette innebærer at eiendomsmassen må befinne seg innenfor kommunens prioriterte vekstområder, eller at det foreligger nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur som muliggjør utvikling. Det skal gjennomføres mulighetsstudier for å vise potensialet til enkelte større eiendommer. Dette vil tydeliggjøre potensial, illustrere synergieffekter og opprettholde et strategisk forvaltningsperspektiv.

Verdiskapende eiendomsutvikling forutsetter at det foreligger en kvalitetssikret oversikt over hvilke eiendommer kommunen til enhver tid besitter og hvilke behov disse skal dekke. Formålet med eierskapet til den enkelte eiendom må være tydelig definert, herunder hva som kan selges og eventuelt utvikles/transformeres. Kommunens totale eiendomsbehov, enten det er til formålsbygg, infrastruktur, tilrettelegging for aktivitet og friluftsmål, snødeponier mm. kartlegges. Tomteporteføljen må gjøres levende og tilgjengelig på tvers i kommunen ved hjelp av digitale plattformer.

Asker kommune må ha et bevisst forhold til både prissatte og ikke-prissatte effekter i sine beslutningsunderlag for investeringsprosjekter, slik at disse i størst mulig grad belyser samfunnsøkonomiske konsekvenser fra ulike innfallsvinkler. Prosessene knyttet til analyse av livsløpskostnader (LCC) og miljøkonsekvenser (LCA) videreutvikles, slik at disse analysene faktisk kan brukes i tidligfase vurderinger av alternativer. I en tradisjonell konsekvens-/alternativsanalyse vil man belyse ulike alternativer og konsepter, og identifisere, kvantifisere og verdsette i kroner hvilke konsekvenser ulike konsepter gir. I praksis vil man imidlertid ofte oppleve effekter som ikke lar seg prissette, og disse må håndteres på annet vis. Eksempler på ikke-prissatte effekter kan være miljømål, helsevirkninger eller økt tjenestekvalitet. I tillegg til det arbeidet som allerede er satt i gang med å revidere Standarden for tekniske og FDV-begrunnede krav, skal de øvrige i Enhetlig standard revideres. Det bør vurderes om standardene skal være mer overordnet og gi føringer innenfor et definert handlingsrom.

6.3 Klima- og miljøvennlige bygg

Bygg – og anleggsbransjen står for om lag 25 % av avfallsproduksjonen i Norge. For å redusere utslippene må vi utvikle nye løsninger. Utslipp kan komme fra energibruk under byggeprosessen, bruk av drift og anleggsmaskiner, transport av byggevarer og anleggsmaskiner. Ifølge SINTEF kan et utslippskutt tilsvarende gapet i utslippsbudsjettet i Norges klimaavtale med EU for 2023 (hele 200.000 tonn CO₂- ekvivalenter), oppnås hvis aktørene i bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen blir flinkere til å samhandle digitalt. Digital samhandling kan kutte både byggekostnader og gjennomføringstiden for byggeprosjekter med hele 25 prosent. /7/ Vedlikehold og ombruk av bygninger i stedet for å rive og bygge nytt betyr reduserte avfallsmengder, og som regel også redusert energibruk og ytre forurensning. Det er viktig å forvalte bygg og anlegg ut fra en samlet livsløpsbetraktning omkring miljø- og ressursmessige konsekvenser av ombruk fremfor å bygge nytt.

Asker kommune har allerede vedtatt en rekke strategier i temaplan handling mot klimaendringene (vedtatt 15.06.21), under innsatsområdet «Framtidsrettede bygg og anlegg». Fem av strategiene er videreført i innsatsområde Klima- og miljøvennlige bygg i denne temaplanen, i tillegg til fokus på riktig og fremtidsrettet teknologi ved nybygg, renovering og rehabilitering.

6.3.1 Strategier

Strategiene under viser hvilke prioriteringer og veivalg kommunen vil satse på for innsatsområde 3 – Klima- og miljøvennlige bygg. Målet er at strategiene skal bidra til å oppnå Asker kommunes klimamål gjennom å ha klima og miljø i fokus både i drift, vedlikehold, utvikling og nyetablering av kommunal bygningsmasse.

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal energi- og klimaoptimalisere bygningsmassen
- Asker kommune skal ha riktig og fremtidsrettet teknologi ved nybygg, renovering og rehabilitering

Asker kommune skal energi- og klimaoptimalisere bygningsmassen

Tiltak for å energi- og klimaoptimalisere bygningsmassen innebærer ofte grader av innovasjon, og/eller nye måter å gjennomføre prosjekter på. Gode, men umodne tiltak kan ha en uforholdsmessig høy kostnad i forhold til oppnådd effekt. For å sikre at de objektivt sett beste tiltakene gjennomføres i en anstrengt kommuneøkonomi, så bør det gjøres kost-/nyttevurderinger av større investeringstiltak. Kost-/nyttevurderingene bør gjøres ut fra nåverdiberegninger og vekting av økt kvalitet i form av gevinster som bygger oppunder kommunens målsetninger. Bruk av piloter kan benyttes for å teste nye konsepter i begrenset omfang.

Meråpne bygg gir økte drifts- og vedlikeholdskostnader som følge av økt energiforbruk og større slitasje. Ut fra et klima- og kostnadsperspektiv er dette å foretrekke fremfor at kommunen skal ha økte arealer. Asker kommune har behov for en langsiktig plan for energibesparende tiltak/prosjekter for å redusere kommunens driftskostnader og miljøfotavtrykk i eksisterende bygg. Som grunnlag for en slik plan er det behov for energikartlegging av bygg og tilstandskartlegging av varmeanlegg, ventilasjon, varmepumper etc. for å identifisere bygg med størst potensiale for ytterligere energireduksjon. Det er i denne forbindelse viktig å kunne skille kraftforbruket til elbillading fra byggenes energiforbruk, ettersom bygg sannsynligvis må bidra til balanseringen i kraftsystemet og sluttbrukerfleksibilitet fremover. Dette betyr mer bruk av solceller, toveis elbillader og andre system som krever mer forvaltningskompetanse.

I temaplan handling mot klimaendringene (vedtatt 15.6.21), er ett av innsatsområdene viet «Framtidsrettede bygg og anlegg», og strategiene er i denne temaplanen samlet i én strategi:

1. Asker kommune skal i samarbeid med næringen jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet
2. Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggavfall og anleggsfase
3. Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær- nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg.
4. Asker kommune skal velge materialer med lave klimagassutslipp til sine bygg
5. Asker kommune skal rehabilitere framfor å bygge nytt der det er hensiktsmessig, og nye bygg og anlegg skal designes for lang levetid og ombruk. Asker kommune skal velge materialer med lave klimagassutslipp i sine bygg
6. Asker kommune skal arbeide for lavere klimafotavtrykk fra anleggsprosjekter gjennom økt gjenbruk, massebalanse og bærekraftig materialbruk

Beskrivelsen av strategiene finnes i temaplan handling mot klimaendringene under innsatsområdet Framtidsrettede bygg og anlegg.

Asker kommune skal ha riktig og fremtidsrettet teknologi ved nybygg, renovering og rehabilitering

Fokuset på smarte bygg er økende, med mange nye aktører i bransjen, og en hurtig utvikling. Bruk av teknologi er ingen målsetting i seg selv, det er kun et virkemiddel. Bevisst og målrettet bruk av teknologi skal gi økt brukeropplevelse og produktivitet, lavere miljøbelastning, reduserte driftskostnader og økt tilpasningsdyktighet til fremtidige behov. For å oppnå dette er det behov for å definere hva som menes med et smart formålsbygg, og spesifisere effekter og verdier sett ifra perspektivet til byggets brukere, driftere, eier og samfunnet for øvrig. Ved å benytte tilgjengelig metodikk som Smart by Powerhouse el.l. kan man vurdere ønsket ambisjonsnivå (1-5) opp mot sentrale tematikker i smarte formålsbygg, og under disse definere et sett med funksjonskrav. /8/ Hvert funksjonskrav øker i kompleksitet ettersom en beveger seg oppover i ambisjonsnivåene. Det vil være naturlig å ha forskjellig ambisjonsnivå på bygg med forskjellig tilstandsgrad, funksjonalitet og tilpasningsdyktighet. Ambisjonsnivået og funksjonskravene må avstemmes med etablerte teknologiske løsninger og systemer i eksisterende bygg.

Grad av teknologi må sees opp mot kost/nytte-effekten løsningen vil gi. Det er ikke bare investeringskostnaden som skal vurderes, men også drift- og vedlikeholdskostnadene i et levetidsperspektiv. Enklere løsninger bør også vurderes, hvor for eksempel naturlig og/eller halvnaturlig ventilasjon kan gi godt innelima og lave kostnader hvis det er prosjektert riktig, og bygningskroppen er tilpasset. Omfanget av teknologiske løsninger bør også vurderes mot mulige helsemessige påvirkninger.

6.4 Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning

Verdibevarende vedlikehold kan defineres som planlagt vedlikehold som utføres for å hindre forfall, som følge av bruk og normal slitasje. Byggene oppgraderes kontinuerlig til dagens standard, slik at byggets standard øker over tid i takt med utviklingen og kravene vi som samfunn stiller til nye bygg. Asker kommune har en god, samlet vektet teknisk tilstandsgrad på 1,09, mye grunnet at halvparten av bygningsmassen er bygget etter år 2000. Selv om bygningsporteføljen samlet sett har en god tilstandsgrad, er det samtidig et stort oppgraderingsbehov i deler av bygningsmassen, og i utearealene.

Bygninger og tilhørende uteområder må driftes og vedlikeholdes godt, dersom de ikke skal forfalle og bli ubrukelige tidligere enn nødvendig. Følgeskader fører til at vedlikeholdsetterlepet blir betydelig høyere enn summen av «sparte» vedlikeholdsmidler.

For å kunne rette ressurser mot de riktige tiltakene er det behov for god kjennskap til bygningsmassens tilstand og et klart ambisjonsnivå for hvilken tilstand bygningsmassen bør ha, slik at langsiktige vedlikeholdsplaner kan møte dette. Videre er det behov for et godt system for prioritering av ulike typer tiltak.

Kommunens ambisjoner om økt grad av sambruk og meråpne bygg, vil utfordre driftsøkonomien, og her vil teknologi være et viktig hjelpemiddel for å holde merkostnadene nede.

6.4.1 Strategier

Strategiene under viser hvilke prioriteringer og veivalg kommunen vil satse på for innsatsområde 4 – Kostnadseffektiv og verdibevarende eiendomsforvaltning. Målet er at strategiene skal bidra til ressurseffektiv bevaring av kommunens bygg med tilhørende uteområder.

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene
- Asker kommune skal ha uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet
- Asker kommune skal involvere frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid
- Asker kommune skal ha hensiktsmessige digitale verktøy for effektiv eiendomsdrift og forvaltning

Asker kommune skal ivareta bygningsverdiene

For å drive tilstandsbasert verdibevarende vedlikehold skal kommunen ha oppdatert oversikt over bygningsmassens tekniske tilstand, både for å vite hvor stor innsats som skal legges inn for å opprettholde porteføljens tilstand, og som underlag for å prioritere tiltak på bygg opp mot hverandre. Tilstandsregistreringer skal oppdateres etter gjennomførte vedlikeholdstiltak.

Kommunens eiendomsforvaltning skal utøve et helhetlig og langsiktig ansvar for bygg og eiendommer. Langsiktighet er viktig sett hen til bygningenes levetid som strekker seg over flere tiår. Kostnadene til FDVU (Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling) skal optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at målene nås med lavest mulige kostnader. Dette innebærer effektiv drift og forvaltning, godt renhold samt lavt energiforbruk. Ved å bruke en differensiert kontoplan kan man holde styr på de forskjellige kostnadene, og samtidig gi forvalterrollen et godt grunnlag for sammenligning.

Eiendomsvirksomheten skal utarbeide en vedlikeholdsstrategi som er målbar, dvs. at det skal være mulig å dokumentere at byggets tilstandsgrad heves/forbedres som følge av utført vedlikehold. Det skal gjennom generelle akseptkriterier, defineres et akseptnivå for hele eiendomsporteføljen. Med akseptnivå menes hvilken nedre tilstand vi aksepterer at byggene har.

Det skal utarbeides langsiktige vedlikeholds- og utviklingsplaner på bygg nivå. Hvert enkelt bygg får avdekket sine vedlikeholdsbehov og det utarbeides tiltaksplaner over prioriterte tiltak de kommende årene. Dette skal gjøres i form av en femårig vedlikeholdsplan som rulleres årlig.

Det standardiserte fagsystem for FDVU benyttes som eiendomsregister og til planlegging av vedlikeholdstiltak, hvor alle vedlikeholdstiltak legges inn med tilstandsgrad (TG) og konsekvensgrad (KG) samt konsekvenskategori (iht. NS 3424). /9/

Eiendomsvirksomheten skal gjøre seg godt kjent med gjennomførte egnethetsvurderinger og benytte dette når det oppstår nye behov for arealer hos virksomhetene. Utvikling og oppgradering av eiendommassen, samt prioriteringer av vedlikeholdstiltak må derfor sees i sammenheng med hva som vil være best for bruken av bygningene, ikke bare hva som er best for bygningen isolert sett ut fra tilstands- og konsekvensgrad.

Inndelingen av bygningsmassen i kategoriene A-, B- og C-bygg, skal brukes for å sikre at vedlikeholdsmidlene disponeres optimalt sett ut fra egnethet og tilstand. A-bygg er bygg man skal beholde over tid og utføre verdibevarende vedlikehold. B-bygg er bygg med gode muligheter for å gjøre omfattende ombyggings- eller rehabiliteringstiltak på. C-bygg er bygg som skal vurderes nøye for fremtidig bruk. Vedlikeholds- og utskiftingstiltak vurderes da opp mot bygningskategori og hvor lang tid det er frem til planlagte tiltak skal utføres. Organisasjonens funksjonelle behov og framtidsutsikter må da ivaretas.

Asker kommune skal ha uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet

Kommunen har forvaltningsansvar for rundt 1 420 000 m² uteareal knyttet til kommunale bygg. Uteområdene tilknyttet kommunale bygg har et betydelig oppgraderingsbehov.

Det skal utarbeides oversikt over tilstanden på alle uteområdene. Dette skal systematiseres i et hensiktsmessig system/verktøy for å kunne prioritere ulike tiltak.

Det skal settes et differensiert ambisjonsnivå på uteområder knyttet til ulike typer bygg. Et slikt arbeid vil synliggjøre kostnad for å drifte og vedlikeholde ulike typer uteområder. Miljøvennlige uteområder er ofte dyrere å vedlikeholde og dette må tas hensyn til i nye prosjekter.

Ulike typer uteområder skal driftes med ulik intensitet basert på ambisjonsnivået som er satt for området. Områder som brukes ofte og av ulike brukergrupper, for eksempel av personer med nedsatt funksjonsevne, skal driftes og vedlikeholdes mer intensivt enn uteområder som ikke er i aktiv bruk.

Det skal utarbeides langsiktige vedlikeholdsplaner for uteområdene.

Asker kommune skal involvere frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid

I F-sak 224/22 Vedlikehold av kommunale uteområder ble det vedtatt følgende i punkt 2: «Tiltak knyttet til vedlikehold av kommunale uteområder følges opp videre gjennom temaplan eiendom, og skal omfatte innovasjon, universell utforming, frivillighet og samarbeid».

Uteområdene til kommunale bygg har liten grad av samarbeid med frivilligheten og innbyggere. Det er noe dugnadsvirksomhet på skoler og barnehager og i få tilfeller på bo- og omsorgssentre. Dette arbeidet må utvikles i årene som kommer.

Eiendomsvirksomheten har i noen grad samarbeid med innbyggere, lag og foreninger om at de kan utføre vedlikehold på kommunal eiendom mot at kommunen sørger for innsatsmidler. Dette krever imidlertid oppfølging fra forvalter slik at arbeidet utføres forskriftsmessig. Det skal utarbeides egne retningslinjer eller prinsipper for dette.

Asker kommune skal ha hensiktsmessige digitale verktøy for effektiv eiendomsdrift og forvaltning

Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) er sentrale aktiviteter i god eiendomsforvaltning. For å lykkes med profesjonalisert forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom i dag, spiller FDVU-systemet en stadig større rolle, og det er viktig at eiendomsvirksomheten anskaffer et hensiktsmessig og fremtidsrettet digitalt FDVU-system når eksisterende system fases ut av leverandør.

En kritisk suksessfaktor for god implementering og daglig bruk av systemet er brukervennlighet, og dette bør derfor vektlegges i særlig grad. Videre skal brukerne av byggene kunne melde inn feil og behov gjennom FDVU-systemets meldingsportal, på en enkel og intuitiv måte. Det skal etableres rutiner for kontinuerlig ajourhold av bygningsdataene i FDVU-systemet, slik at man fanger opp endringer i porteføljen som systemet skal dokumentere og understøtte.

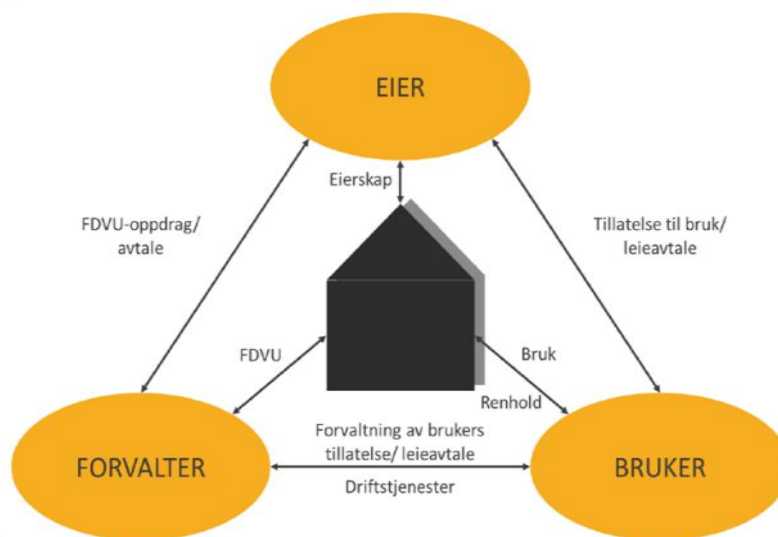
Eiendomsvirksomhetens fremtidige behov for digitale løsninger på både kort og lang sikt, skal kartlegges. Digitale løsninger og verktøy skal utvikles slik at de kan samhandle med andre løsninger i kommunen. Løsninger skal utformes for å kunne skaleres ved endringer i bruk. Endringer kan være knyttet til antall brukere, volum, responstider eller bruksmønstre.

Det skal etableres et enhetlig system for driftskontroll og -styring. Gjennom dette kan driftspersonellet redusere arbeidsinnsatsen per bygg/anlegg og få raskt oversikt over hele bygget/anlegget. Eiendomsvirksomheten skal ha god oversikt over det samlede energiforbruket i kommunens bygg. Energiforbruket skal regelmessig rapporteres og evalueres, slik at kommunen øker bevisstheten om eget forbruk og finner potensialer for energieffektivisering.

Per i dag har Asker kommune digital adgangskontroll på mange kommunale bygg. Det overordnede formålet med et adgangssystem er å skape trygge miljøer for de som oppholder seg i bygget, samtidig som man tilrettelegger for merbruk av kommunale bygg. Det sikrer god kontroll over hvor mange som befinner seg innenfor bygningen, at uønskede ikke kommer seg inn, at det ikke utføres brudd på sikkerheten og gir god kontroll dersom det skulle oppstå brann. Asker kommune vil i tiden fremover utvikle digital adgangskontroll på sine bygg.

6.5 Profesjonell eiendomsvirksomhet

NOU 2004:22 peker på at det må foreligge et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Rollene i kommunal eiendomsforvaltning er i henhold til NOUen definert i figuren under.



Figur 15 Rollene i kommunal eiendomsforvaltning, iht NOU2004:22

For Asker kommune er programområde eiendom definert med følgende roller:

Eier (Kommunestyret – delegert til Kommunedirektør og direktør for Samfunnstjenester, videre delegert til virksomhetsledere for Eiendom, Renhold, Miljø og samferdsel, Prosjekt og utvikling) - Eierrollen ivaretar eiendomsretten og de strategiske funksjonene som knytter seg til eierskapet av bygningene. Eierrollen innebærer beslutninger om kjøp, nybygg, utvikling av eksisterende bygg og salg av eiendom. I tillegg skal eierrollen legge rammene for forvalterrollen.

Forvalter - Forvalterrollen innebærer primært å ha ansvaret for løpende drift og vedlikehold av alle bygg med uteområder, boliger og eiendommer. I tillegg skal forvalter sørge for ivaretagelse av administrasjon, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen, herunder planlegging, budsjettering og gjennomføring.

Bruker - Brukerrollen ivaretas av den virksomheten som bruker lokalene. I tillegg innebærer brukerrollen å definere behov for lokaler og tjenester, samt ivareta de oppgavene som er avtalt med forvalter.

En profesjonell eiendomsvirksomhet drives med tydelig rollefordeling på strategisk, taktisk og operativt nivå. De senere årene har Asker økt vesentlig i ansatte og innbyggertall, og Asker er nå en langstrakt kommune med svært varierende grad av både bebyggelse og plassering av bygg. Det er derfor behov for å vurdere organisering, ansvar, samhandlingsarenaer og -verktøy, riktig kompetanse til å håndtere et bredt spekter av teknologiske løsninger, og mer helhetlig ressursstyring.

6.5.1 Strategier

Strategiene under viser hvilke prioriteringer og veivalg kommunen vil satse på for innsatsområde 5 – Profesjonell eiendomsvirksomhet. Innsatsområdet peker ut fire strategier som skal bidra til at kommunen når ambisjonen om en eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som er framoverlent, langsiktig og med gjennomføringskraft.

Det er definert følgende strategier for innsatsområdet:

- Asker kommune skal samhandle aktivt på tvers av organisasjonen og med eksterne
- Asker kommune skal ha riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten.
- Asker kommune skal aktivt benytte nøkkeltall i eiendomsvirksomheten
- Asker kommune skal sikre god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for kommunens bygg med uteområder

Asker kommune skal samhandle aktivt på tvers av organisasjonen og med eksterne

Det er nødvendig å tilrettelegge enda mer for samhandling på tvers av tjenesteområder og mellom avdelinger og virksomheter. Hvert tjenesteområde besitter innsikt om egen drift som er verdifull "input" når det gjøres eiendomsfaglige vurderinger. Deling av informasjon kan bidra til økt forståelse, som igjen kan resultere i bedre løsninger. Det er hensiktsmessig å etablere rutiner for samhandling på tvers av tjenesteområde. Dette kan gjøres i form av digitale plattformer, dialogmøter, koordineringsmøter og styringsgruppemøter.

Med en økt forståelse for tjenesteområdene og brukerbehov kan det lettere legges til rette for en høyere grad av sambruk og mer åpne bygg. Mange kommunale bygninger er kun i bruk deler av døgnet og det er generelt et stort potensial for at forskjellige brukergrupper benytter samme arealer, men til ulike tider. Da er dialog, samhandling og et tydelig grensesnitt i forhold til ansvar og forpliktelser særdeles viktig.

Innenfor forvaltning, drift og vedlikehold er dialogmøter med brukere, koordineringsmøter og styringsgruppemøter for pågående investeringsprosjekter eksempler på viktige samhandlingsarenaer.

Eiendomsvirksomheten skal bidra med kunnskap og skal kunne utfordre kommunale virksomheter når det gjelder bruk av arealer og behovet for nybygg/ombygging. Det skal vurderes om behov kan dekkes uten arealer (for eksempel ved tjenstedesign), deretter om

behov kan dekkes ved å benytte eksisterende areal (sambruk, flerbruk, bytte av arealer, ombygging), før eventuell nyanskaffelse av arealer (leie, kjøp, utvikling). Dette innebærer at tjenestene som eier behovene må være involvert i de aller tidligste stadiene av et potensielt byggeprosjekt. Definerings av prosessflyt og roller og ansvar vil bidra til at mulighetene for samhandling enkelt kan finnes og visualiseres. Det må etableres fora på tvers av tjenesteområder, for løpende samhandling rundt behovsavklaring og tjenesteutvikling.

Asker kommune skal ha riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten.

Asker kommune har utarbeidet en egen Temaplan for arbeidsgiverpolitikk, som utgjør kommunens overordnede mål og strategier for å fremme organisasjonskultur, resultat og omdømme gjennom å etablere felles arbeidsgiverpolitiske mål og felles retning.

Eiendomsvirksomheten skal organiseres, styres og ledes, slik at eiendomsporteføljen legger til rette for og støtter opp om forsvarlig og god tjenesteproduksjon. Det søkes stor grad av robusthet og fleksibilitet i oppgavefordelingen.

Bygg blir stadig mer teknisk avanserte. Det er nødvendig at kommunen innehar kompetanse for å kunne forvalte og drifte bygg og uteområder på en forsvarlig og verdibevarende måte. Drift, forvaltning og utvikling må tilfredsstille dagens krav og framtidige behov i et brukerperspektiv og i henhold til tekniske og miljømessige krav. I tillegg skal bygg av historisk eller annen kulturell verdi ivaretas. Med en så stor og variert eiendomsmasse kreves fagkunnskap på mange områder for å bevare og utvikle dens verdi. Eiendomsvirksomheten skal ha en langsiktig kompetanseplan som sikrer framtidige behov.

Som en stor arbeidsgiver vil det også være en målsetning for eiendomsvirksomheten å samarbeide med relevante fagområder på videregående trinn, samt relevante retninger innen høyskole/universitetssektoren.

Asker kommune skal aktivt benytte nøkkeltall i eiendomsvirksomheten

Nøkkeltall er en viktig styringsparameter som viser om kommunen går i ønsket retning, samt at kommunen kan sammenligne seg med andre kommuner. Nøkkeltall kan hentes fra flere ulike kilder, og det er viktig at nøkkeltall kan hentes automatisk, alternativt manuelt, med lite bruk av ressurser. Ressursene brukt til å innhente måldata må stå i forhold til den nytteverdien et nøkkeltall har. Det må også være mulig å påvirke nøkkeltallet gjennom forbedringstiltak.

Gjennom bruk av KOSTRA-tall og samarbeid i nettverk som ASSS⁷ og NKF⁸ sammenligner Asker kommune seg med andre tilsvarende kommuner. Det må i tiden fremover vurderes hvilke nøkkeltall som kan være viktige styringsparametere for eiendomsvirksomheten, og det bør etableres nøkkeltall etter SMART-prinsippet⁹ på strategisk, taktisk og operativt nivå. Nøkkeltallene bør kunne brukes til å vurdere arealeffektivitet, ved planlegging og utvikling av nye eiendommer, samt ved renovering, rehabilitering og ordinær drift/vedlikehold.

⁷ Aggregerte Styringsdata for Samarbeidende Storkommuner. Samarbeid mellom Norges 12 største kommuner.

⁸ Norsk Kommunalteknisk Forening

⁹ SMART-prinsippet: Nøkkeltall som er Spesifikke, Målbare, Attraktive, Realistiske og Tidsbestemte

Asker kommune skal sikre god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for kommunens bygg med uteområder

I 2050 vil 80 prosent av de bygningene vi har rundt oss i dag fortsatt være der, og de representerer store verdier. Eiendomsvirksomheten i Asker kommune gjennomførte i 2022 en stor overordnet bygningsteknisk kartlegging av kommunens eksisterende bygningsmasse og uteområder knyttet til bygg. Det vil være behov for å oppdatere kartleggingen av teknisk tilstand på byggene med uteområder minimum hvert fjerde år.

Dagens handlingsregel for verdibevarende vedlikehold gjelder kun for formålsbygg. Denne handlingsregelen må evalueres og det må sees på om det skal være en handlingsregel for resterende bygningskategorier.

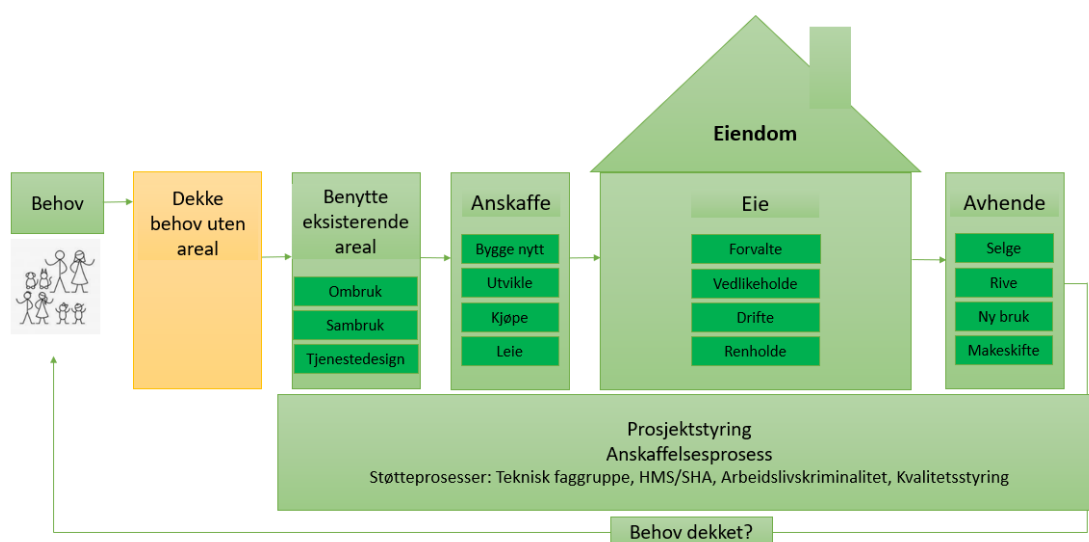
7 Evaluering og rapportering

Systematisk evaluering og resultatoppfølging er en viktig del av styringsprosessene i Asker kommune, og skal sikre at vi beveger oss i retning av de målene vi har satt oss. Nøkkeltall, forskning, eksterne analyser, aktivitets- og planoppfølging og øvrig statistikk er sentrale kilder til kunnskap om hvorvidt temaplanen bidrar til å nå kommunens mål. I arbeidet med å vurdere graden av måloppnåelse bør det legges vekt på en helhetlig analyse av flere ulike kunnskapskilder. En samlet vurdering av status og måloppnåelse vil i årene fremover bli gitt i forbindelse med årsrapporten.

8 Virkninger av planen

Avsnittene under gir en kort beskrivelse av virkningene av planen knyttet opp mot de tre bærekraftsdimensjonene økonomiske, miljømessige og sosiale forhold.

Innenfor eiendomsforvaltning kan bærekraft defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger, med minst mulig belastning på økonomi og miljø.



Figur 16 Hovedprosessene i eiendommers livssyklus

Når et behov er avdekket, må det planlegges hvordan det kan løses på en optimal måte. Det første man må ta stilling til er om behovet kan dekkes uten å benytte areal, dvs. kan man løse behovet ved å tilpasse tjenester i hjemmet eller andre steder, eller om behovet kan

dekkes ved å bruke kommunens eksisterende areal. Temaplanen har et sterkt fokus på å unngå økning i arealbruk, og redusere behovet for nytt areal, ettersom dette er en stor driver bak klimagassutslipp. Hvis nytt areal allikevel må anskaffes, så har planen fokus på at rehabilitering og utvikling av eksisterende bygg er førstevalget. Ombygging, påbygging eller nybygging skal skje med minimale utslipp, ved hjelp av både bærekraftig bygg- og anleggsvirksomhet, bruk av bærekraftige materialer og energisystemer, og effektiv arealutnyttelse.

Når bygget er i bruk, må det driftes, forvaltes og vedlikeholdes for å tilfredsstille tjenestens behov og ivareta eiendommens verdi. Planen understøtter bærekraftig drift, som omfatter effektiv energiutnyttelse og bærekraftig og sirkulær materialbruk. Planen inneholder også strategier som vil gi et faglig godt vedlikehold, tilpasningsdyktige bygninger og effektiv arealutnyttelse, og dette er et vesentlig bidrag til et bærekraftig samfunn ved at det forlenger levetiden for bygningene og reduserer behovet for bygningsarealer. Samtidig eier kommunen en stor bygningsportefølje og det er nødvendig med jevnlig vurderinger av om bygg skal beholdes og videreutvikles, eller avhendes. Areal er en stor kostnadsdriver, og ved å hele tiden søke arealeffektivitet, kan økonomiske midler frigjøres til å finansiere vedlikehold eller nødvendige tilpasninger.

Planen har fokus på tjenestene/brukerne og deres behov, slik at lokalene understøtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag. Det er derfor viktig med strategisk planlegging som hensyntar kommunens nåværende og langsiktige behov. Strategiene vil bidra til en bygningsmasse med uteområder som gir verdi både for brukere og felleskapet.

Asker kommune besitter store eiendomsverdier, og innsatsområdene og strategiene understøtter ivaretagelse av bygningsverdiene og en verdiskapende eiendomsutvikling. Planen vil på kortere sikt medføre behov for økte driftsmidler, mens det på litt lengre sikt vil gi økonomiske gevinster. Eksempler på dette er behov for hensiktsmessige digitale verktøy for effektiv eiendomsdrift og forvaltning, som vil medføre en initiell kostnad, men som vil ha en kort tilbakebetalingstid, og samtidig bidra sterkt til bærekraftig eiendomsforvaltning.

Aktiv samhandling på tvers av organisasjonen, og med eksterne er en viktig strategi for å oppnå planens mål knyttet til både økonomiske, sosiale forhold og bærekraft. Planen understøtter riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten, og bruk av nøkkeltall innen alle deler av temaplanens virksomhetsområde vil bidra til mer effektiv ressursutnyttelse. Til slutt legger planens innsatsområder og strategier til rette for at det etableres nøkkeltall for riktig økonomisk ressursbruk innen forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg og uteområder. Bygninger og tilhørende uteområder må vedlikeholdes for å unngå forfall og bli ubrukelige tidligere enn nødvendig. Ved utilstrekkelig vedlikeholdsnivå vil følgeskader føre til at vedlikeholdsetterslepet blir betydelig høyere enn summen av «sparte» vedlikeholdsmidler.

9 Vedlegg

9.1 Kunnskapsgrunnlag

Kunnskapsgrunnlag er vedlegg til temaplanen og finnes på Asker kommunes nettsider, under Temaplaner/Temaplan eiendom – Rom for livet 2023-2035.

9.2 Definisjoner

Arealeffektivisering: Tiltak som fører til bedre utnyttelse av eksisterende arealer og dermed lavere arealforbruk pr. bruker. For eksempel sambruk av arealer for flere virksomheter.

Arealeffektivitet: Nøkkeltall som angir utnyttingsgraden av arealer.

Arealforvaltning: Begrep som omfatter oversikt over samtlige tilgjengelige arealer (størrelse og kvalitet), bruken av arealene og eventuelle retningslinjer for disponeringen.

Bærekraftig: Et begrep som brukes for å karakterisere økonomiske, sosiale, institusjonelle og miljømessige sider ved menneskelige samfunn. Begrepet stammer fra Brundtlandrapporten i 1987, der bærekraftig utvikling defineres som utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.

Direkte klimagassutslipp: Utslipp som skjer innenfor kommunegrensen.

Drift (D): omfatter oppgaver og rutiner som er nødvendig for at bygge skal fungere som planlagt, både funksjonelt, teknisk og økonomisk. Dette kan være generell drift og ettersyn av bygningsdeler, ansvar for serviceavtaler som renhold, avfallshåndtering, vakthold og sikring.

Eiendomsforvaltning: Se eiendomsvirksomhet.

Eiendomsportefølje: Bebygde og ubebygde eiendommer

Eiendomsvirksomhet: Eiendomsvirksomheten omfatter i prinsippet alle faser i livssyklusen. Eiendomsvirksomheten omfatter flere virksomheter i kommunen (Eiendom, Miljø og samferdsel, Prosjekt og utvikling, Renhold og praktisk bistand).

Energieffektivisering: Tiltak som reduserer energibruken, uavhengig av energibærer. Eksempler er etablering av energioppfølgings- eller ledelsessystem, installasjon av varmepumper, oppgradering av ventilasjonssystemer, utskiftning og styring av belysning og tiltak i bygningskroppen som etterisolering i tak og vegger og skifte av vindu.

Energioppfølgingssystem: System for systematisk og periodevis kontroll av energitilgang og energibruk og sammenligning med parametre som påvirker energibruken, som inne- og utetemperaturen, lys og luftkvalitet.

Energioppgradering: Begrepet omfatter konkrete oppgraderingstiltak som har som formål å bedre bygningens energiytelse.

Energirehabilitering: Se rehabilitering og renovere. Temaplan handling mot klimaendringene har brukt begrepet energirehabilitering i en av sine strategier der de mener energioppgradering.

Fornybare energikilder: Dette er energikilder som aldri tømmes. De har sin opprinnelse i naturens eget kretsløp og vil derfor med balanserte uttak i menneskets tidsperspektiv, kontinuerlig fornyes og kan dermed anses som uuttømmelige.

FNs bærekraftsmål: Verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030.

Forvaltning (F): omfatter ledelse, planlegging, organisering og styring av arbeidsoppgaver innen blant annet leietakeradministrasjon, forsikringsavtaler, økonomisk forvaltning, lover og forskrifter, arealdisponering og HMS.

Fossilfri og utslippsfri bygg- og anleggsplass: En fossilfri byggeplass innebærer bruk av energikilder som ikke gir utslipp av CO₂-ekvivalenter. En utslippsfri byggeplass innebærer bruk av energikilder som ikke fører til utslipp av CO₂e eller NO_x. Inkluderer transport av masser og personer, drift av anleggsmaskiner, oppvarming og uttørking av bygg, produksjon, rivning og avfallshåndtering på en anleggs- og byggeplass. Det benyttes fossilfritt eller utslippsfritt drivstoff (se egne definisjoner).

Funksjonalitet/funksjonell egnethet: Bygningens egenskaper i forhold til kjernevirksomhetens behov og for dens innretning i forhold til en hensiktsmessig teknisk drift. Dvs. i hvilken grad virksomheten kan nå sine mål og levere sine tjenester i de eksisterende lokalene, med tilstrekkelig kvalitet og på en ressurseffektiv måte, samt med tilfredsstillende forhold for de som oppholder seg i lokalene.

Handlingsregel verdibevarende vedlikehold: Handlingsregel for verdibevarende vedlikehold for eide formålsbygg ble vedtatt i kommunestyret 15.06.21, sak 35/21. Eide formålsbygg utgjør 70 % av Asker kommunes eide bygningsmasse.

Indirekte klimagassutslipp: Utslipp som skjer utenfor kommunens grenser som følge av kommunens, næringslivets eller innbyggernes kjøp av varer og tjenester (herunder reiser med fly mm). Disse utslippene kan skje i nabokommunen, i en annen del av landet eller i et annet land.

Klimagassutslipp: Utslipp til luft av gasser som påvirker atmosfærens evne til å holde på varmen (drivhuseffekten) og dermed klodens klima.

KOSTRA: Nasjonalt informasjonssystem som gir styringsinformasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet.

Nullutslippsbygg: Det finnes ingen nasjonal standard for nullutslippsbygg. Et nullutslippsbygg skal «betale tilbake» klimagassutslippene fra byggeprosessen gjennom å produsere energi, f.eks. ved hjelp av solceller. For at regnskapet skal gå i balanse, må bygget levere mer energi i løpet av et år enn det bruker. På den måten balanseres utslippene over byggets levetid.

Nær-nullenergibyg: Energibehov skal være så lavt som det er teknisk overkommelig og fornuftig. Dette skal oppfylles med en kombinasjon av den best oppnåelige energiytelsen, og den best tilgjengelige teknologien innen fornybar energi.

Oppgradering: I den grad det ved rehabilitering av en bygning også gjennomføres eksplisitte tiltak for å forbedre bygningen, uten at det er snakk om en full renovering (eller hovedombygging), synes begrepet oppgradering å være mest dekkende. Oppgraderingen kan berøre alle bygningens komponenter og funksjoner, ikke nødvendigvis bare de energirelaterte.

Rehabiliterer: Utbedring hvor det tas sikte på å istandsette til opprinnelig standard. Med "opprinnelig standard" menes at bygningen repareres med tanke på å yte en bygningsmessig funksjon tilsvarende den bygningen hadde som ny. Her kan det imidlertid brukes andre og mer moderne komponenter og materialer som har en annen ytelse enn de originale, og slik sett bidra til en viss endring/bedring i energiytelse eller andre kvaliteter ved bygget. Ved rehabilitering utføres det imidlertid ikke vesentlige tiltak med eksplisitt formål å bedre energiytelse eller andre kvaliteter ved bygningen. Rehabilitering knyttes til tiltak på bygningskroppen (primært klimaskallet). En rehabilitering kan også inkludere tiltak på varmesystem, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Begrepet rehabilitering brukes ikke på tiltak knyttet til tekniske anlegg uten at det også gjennomføres tiltak på bygningskroppen.

Renovere: Omfattende byggetiltak slik at hele byggverket i det vesentlige blir fornyet. Synonymt med begrepet hovedombygging. Enova-rapporten «Rehabilitering og energioppgradering av boliger» fra 2015 beskriver begreper og peker på at renovering ofte forveksles med rehabilitering, men at det ikke er korrekt. Rehabilitering gir som resultat en reparert eksisterende bygning, mens renovering gir en ny bygning, med utgangspunkt i en eksisterende.

Sirkulær økonomi: Sirkulær økonomi er en økonomi som bidrar til at ressurser forblir i økonomien lengst mulig, også etter at et produkt ikke lenger brukes til sitt opprinnelige formål. Dette til forskjell fra en mer lineær «bruk og kast-økonomi» som forutsetter at ressurser er ubegrensede og lett håndterbare som avfall.

Sosial og teknisk infrastruktur: Infrastruktur er en fellesbetegnelse på faste anlegg og systemer som er nødvendige for at en virksomhet eller et samfunn skal fungere. Sosial infrastruktur omfatter blant annet skoler, barnehager og sykehjem. Teknisk infrastruktur omfatter blant annet veg, vann og avløp, kraftforsyning og telekommunikasjon.

Teknisk oppgraderingsbehov: Kostnadsestimat på hvor mye som skal til for å heve bygningsmassen og uteområdene til god/tilfredsstillende tilstand.

Teknisk tilstand: Uttrykk for i hvilken tilstand et objekt/bygningskomponent befinner seg, gradert etter en fastlagt skala. Et system for tilstandsgradering fra TG 0 (ingen symptomer) til TG 3 (kraftige symptomer) er gitt i NS 3424 Tilstandsanalyse for byggverk.

Tilpasningsdyktighet: Bygningens egenskaper til å bygges om, benyttes til ulike funksjoner og til å kunne bygges på eller til.

Tjenestedesign: Tjenstedesign legger vekt på å forstå menneskers faktiske behov, og bruker dette som utgangspunkt for å skape helt nye tjenester og forbedre eksisterende tjenester.

Toveis elbillading: innebærer å trekke strøm fra kraftnettet for å lade batteriet i elbilen, samt å trekke energi fra elbilbatteriet for å levere det til andre forbrukere ved behov. Med toveis lading, kan en elbil bidra til å drifte et hus, levere strøm tilbake på kraftnettet, til et annet kjøretøy eller spesifiserte forbrukere.

Vedlikehold (V): er arbeidet som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten på en bygning og de tekniske installasjonene på et fastsatt nivå. Skal også sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten innenfor gitt brukstid. Det er vanlig å skille mellom løpende og planlagt vedlikehold.

- Løpende vedlikehold – tiltak for å rette på tilfeldige skader eller mangler.
- Planlagt vedlikehold – forebyggende og som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje. Dette kan planlegges ut fra planlagte intervaller eller basert på kartlagt tilstand.

Verdibevarende vedlikehold: Med verdibevarende vedlikehold menes at byggene kontinuerlig oppgraderes til dagens standard, altså at byggets standard øker over tid i takt med utviklingen og kravene vi som samfunn stiller til nye bygg.

Universell utforming: Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Utvikling (U): omfatter oppgaver som må utføres for å oppgradere og tilpasse en bygning til nye krav fra eier, bruker eller myndighet. Dette gir utvikling og opprettholdelse av byggets verdi i takt med endrede behov og gir et alternativ til rivning og nybygging. Oppussing vil i henhold til dette defineres som vedlikehold eller utvikling avhengig av intensjonene.

9.3 Kilder og referanser

- /1/ Statistisk sentralbyrå. (2021). *Avfallsregnskapet*. Hentet fra:
<https://www.ssb.no/natur-og-miljo/avfall/statistikk/avfallsregnskapet>
- /2/ Lovdata. (2021). *Lov om klimamål (klimaloven)*. Hentet fra:
<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60>
- /3/ Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. (2015). *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015-2030*. Hentet fra viken.no:
<https://viken.no/f/p1/ib1949fd3-e553-4dd7-9505-4a2519ba6d00/regional-plan-for-areal-og-transport-i-oslo-og-akershus.pdf>
- /4/ LCC-forum. (2022). *LCC – hva hvorfor og hvordan*. Hentet fra LCCforum.no:
<https://lccforum.no/hva-er-lcc>
- /5/ Statens forvaltningstjeneste. (2004). *NOU2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle*. Hentet fra Regjeringen.no:
<https://www.regjeringen.no/contentassets/41c7554ef22740b1bfcf582e4d4ae772/no/pdfs/nou200420040022000dddpdfs.pdf>
- /6/ Kartleggingsrapporter fra Multiconsult. (2022).
- multiMap-kartlegging av bygningsmassen, 15.09.2022
 - Park multiMap kartlegging – Kartlegging av kommunens grøntområder, 17.10.2022
 - Tilstandskartlegging av boliger ved hjelp av multiMap, 21.12.2022
- /7/ SINTEF. (2022). *Verden på vei mot 2,5 grader – det gjør ett grep i byggenæringen stadig viktigere*. Hentet fra sintef.no:
<https://www.sintef.no/siste-nytt/2022/verden-pa-vei-mot-25-grader-det-gjor-ett-grep-i-byggenaringen-stadig-viktigere/>
- /8/ Smart by Powerhouse. (2019). *Veileder for ressurseffektive og funksjonelle næringsbygg*. Hentet fra powerhouse.no:
<https://www.powerhouse.no/smart-by-powerhouse/>
- /9/ Standard Norge. (2012). *NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk*.



Saksframlegg

Arkivsak
22/11962-1

Saksbehandler
Kristine Iversby

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Klimatiltak i byggeprosjekter - justering av mål

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Status for arbeidet med strategier og mål fra temaplan Handling mot klimaendringene i bygge- og anleggsprosjekter tas til orientering.
2. Enkelte av klimaindikatorene knyttet til bygg og anlegg vurderes endret ved rapportering gjennom klimaregnskapet.
3. Det søkes massebalanse og å få etablert lokale massedeponier for kommunens bygg og anleggsprosjekter.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gir en oppsummering av utfordringer og muligheter i arbeidet med oppfølgingen av temaplan Handling mot klimaendringene i kommunens bygge- og anleggsprosjekter. Temaplanen definerer strategier og tilhørende mål for klimaarbeidet i kommunen fram mot 2030.

Kommunen strekker seg langt for å nå målene fra temaplanen, men klimatiltakene som er under uttesting er dyre og teknologien ofte vanskelig tilgjengelig. Kommunedirektøren vurderer alltid hvordan økonomi og klima/miljø skal vektes opp mot hverandre i prosjektene. Enkelte klimatiltak som er i pilot i noen av forbildeprosjektene våre, og som er under uttesting, kan være svært kostnadsdrivende.

Det har videre vist seg å være utfordrende å rapportere på en del av indikatorene innenfor bygg og anlegg fra temaplan Handling mot klimaendringene. Det foreslås derfor i saken å justere noen av indikatorene.

Derimot har reduksjon i direkte klimagassutslipp fra uttak, håndtering og transport av masser en stor umiddelbar effekt. For å redusere transportbehovet settes det økt trykk på flere lokale deponier for mellomlagring. Redusert massetransport er lønnsomt økonomisk.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Temaplan "Handling mot klimaendringene 2021-2023» setter klare strategier for bygge- og anleggsaktiviteter i kommunen. Disse utfordrer administrasjonen i forhold til oppfølging, både av ny teknologi som ikke er ferdig uttestet og i forhold til økonomiske forutsetninger.

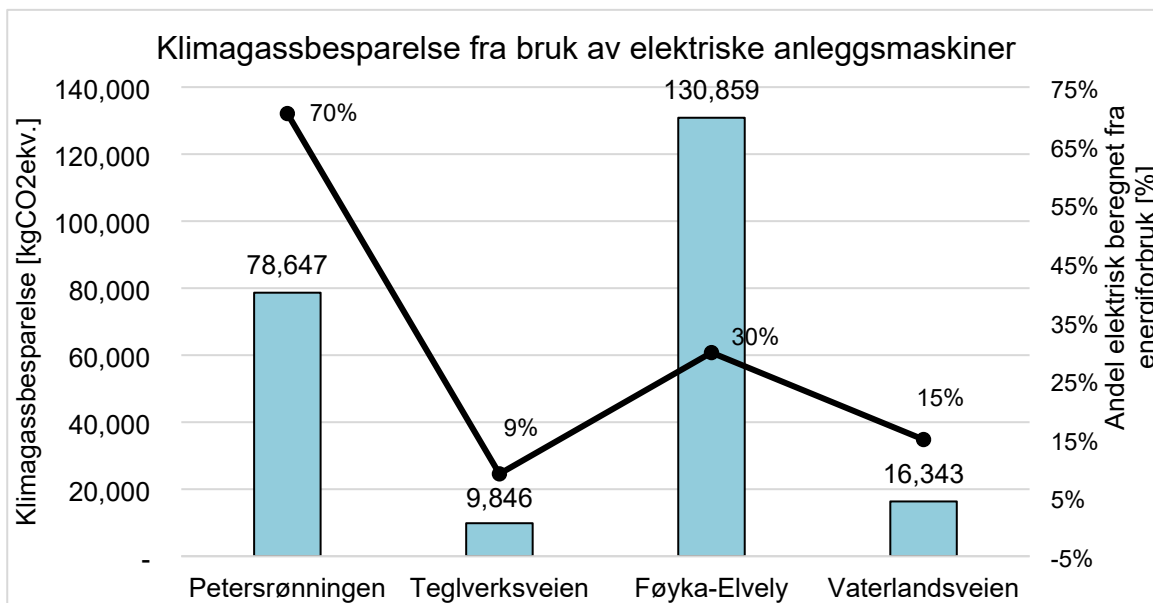
Strategiene fra klimaplanen går her kort igjennom:

Asker kommune skal, i samarbeid med næringen, jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet

Asker kommune skal stille krav til at bygge- og anleggsvirksomhet som utføres på oppdrag for kommunen, skal være utslippsfri fra 2025. Det er nå gjennomført flere anlegg med en prosentandel utslippsfritt. Det er utfordringer både knyttet til tilgang på elektriske maskiner, erfaring med praktisk bruk og kostnader.

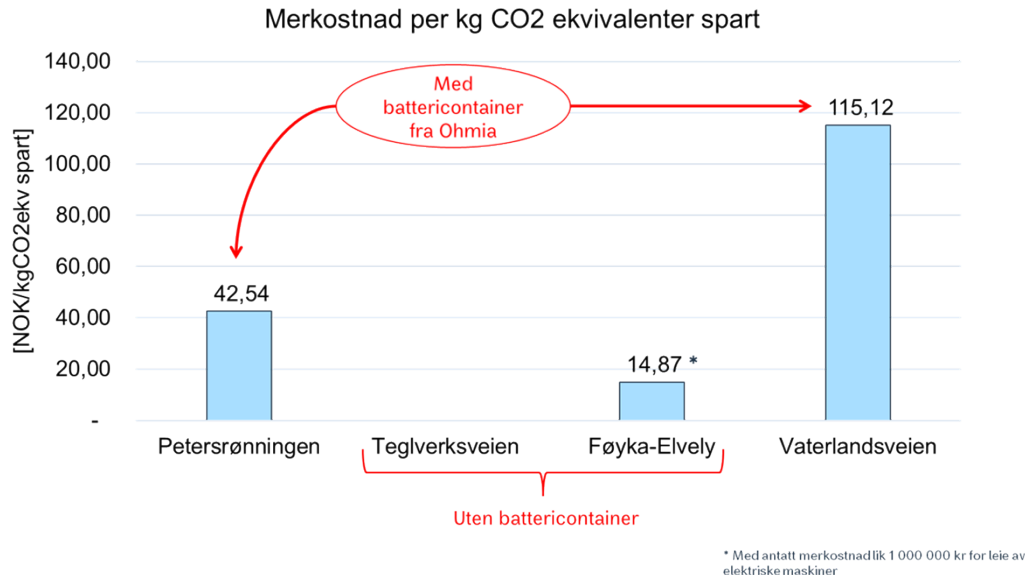
Kommunen har gått sammen med Aneo Build (Ohmia Construction), som utvikler mobile hurtigladeløsninger, og fått delfinansiering fra ENOVA til et toårig prosjekt for å teste disse ladeløsningene i praksis. Dette prosjektet er ferdig til sommeren 2023. Løsningen er dyr, også med 40% dekning av kostnader fra ENOVA, med en kostnad per uke på kr. 60.000.

I noen prosjekter er det satt opp midlertidig høyspenttrafo istedenfor å bruke battericontainer. Kabelgravere skal testes mer i et prosjekt som nå er under anskaffelse. I fire prosjekter har det blitt testet elektriske anleggsmaskiner. Resultatene fra disse prosjektene er vist i Figur 1.



Figur 1: Klimagassbesparelser fra prosjekter med elektriske anleggsmaskiner

Det er ofte lite samfunnsøkonomisk forsvarlig å bygge ut store satellittpunkter i strømnettet med høy effekt for kort tids bruk, som et bygge- eller anleggsprosjekt. Målet må være å bruke den effekten som allerede er tilgjengelig i nettet uten noen utvidelse, der det er mulig. Graden av utslippsfritt må dermed baseres på prosjektspesifikke vurderinger og kan variere mye fra sted til sted.



Figur 2: Merkostnad knyttet til bruk av elektriske anleggsmaskiner. Tallene for Teglverksveien foreligger ikke enda.

Figur 2 viser merkostnaden knyttet til bruk av elektriske anleggsmaskiner. Så langt har prosjektene med battericontainer hatt høyere merkostnader enn prosjektene som bruker trafo. Det er forventet at prisen på battericontainere vil synke i tiden som kommer. For Teglverksveien foreligger det ikke noe tall på merkostnaden per kg CO2 ekvivalenter spart som følge av manglende dokumentasjon av merkostnader ved å benytte el-maskiner.

Asker kommune har gjennom samspillsentrepriser og incitamentordninger søkt å premiere utførende entreprenører dersom de med sin innsikt kan redusere klimafotavtrykket i kontrahert løsning. Entreprenørene sier selv at både slike incitamentordninger og kontrollregler, som premierer ønsket adferd og utstyr gjennom hele produksjonslinjen, er viktige for å oppnå ønskede resultater.

Asker kommune skal, i samarbeid med næringslivet, jobbe for at nye bygg skal bli nullutslippsbygg, gjennom å redusere utslippene fra materialer, energi, byggeavfall og anleggsfase

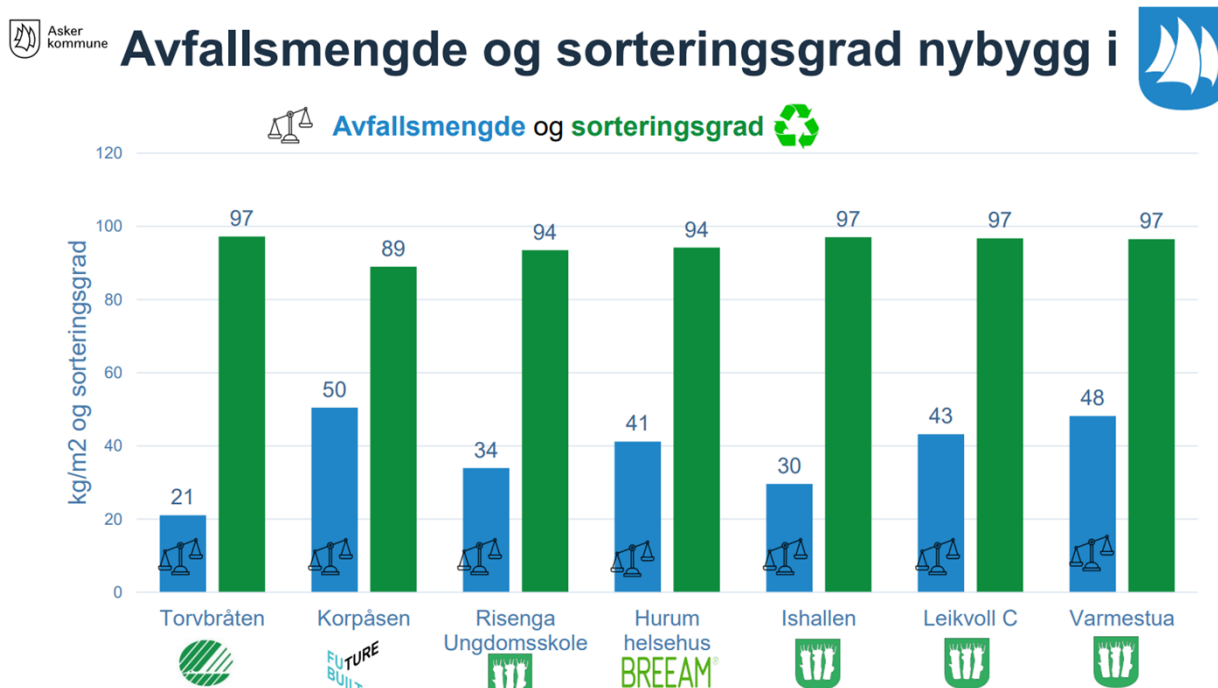
Asker kommune skal ha en gradvis utvikling mot kommunale nullutslippsbygg innen 2030. Nullutslippsbygg/nullenergibygge er bygg med årlig netto energibehov eller utslipp (av klimagasser) lik null. Bruken av energi kan ikke være null, så et nullutslippsbygg må kompensere gjennom lokal generering av energi fra solceller eller andre fornybare energikilder.

Låven på Nedre Sem, som ferdigstilles våren 2024, vil kategoriseres som et nullutslippsbygg med lokal produksjon av fornybar energi i form av solceller og energibrønn. Dette prosjektet er et forbildeprosjekt som legger vekt på ombruk, sirkularitet og gjenbruk av byggematerialer. I dette prosjektet er det valgt klimabesparende materialer som eksempelvis massivtre og lavkarbonbetong.

Asker kommune har kommet langt når det gjelder lokal produksjon av fornybar energi. Prosjekter som Nedre Sem låve, Holmen svømmehall, Korpåsen omsorgssenter, Torvbråten skole og Hurum helsehus vil benytte seg av fornybar energi i form av solceller som vil redusere byggets totale klimagassutslipp vesentlig.

Temaplanen «Handling mot klimaendringer 2021-2030» gir også ambisøse mål for avfallsmengder fra kommunale byggeprosjekter. Målsetningen er maksimalt 25 kg/m² BTA (bruttoareal) for 2022 og 15 kg/m² BTA for 2030. Disse målene krever at vi reduserer avfallsmengden betraktelig sett opp mot dagens nivå. Torvbråten var det prosjektet som hadde minst avfallsmengde og størst sorteringsgrad. Dette skyldes at man klarte å redusere avfallsmengdene ved å prosjektere tidlig, riktig og grundig, bruke digitale hjelpemidler, industrialisert byggeprosess med massivtre, unngå avvik og ha en tidlig og god brukerprosess som gjorde at man unngikk endringer.

Figur 3 representerer avfallsmengden til kommunale nybygg og sorteringsgraden for prosjekter som er ferdigstilt i nyere tid.



Figur 3: Avfallsmengde og sorteringsgrad i nybygg

For ytterligere informasjon se vedlegg.

Asker kommune skal velge materialer med lave klimagassutslipp i sine bygg

Asker kommune skal i henhold til temaplanen velge bærekonstruksjon i massivtre, da dette gir vesentlige reduksjoner i klimagassutslipp sammenlignet med bærekonstruksjon i stål og betong. Asker kommune har kommet langt på å benytte lavkarbonbetong og massivtre i bygg. Torvbråten skole, som er Svanemerket, har benyttet seg av massivtre og lavkarbonbetong og blir betraktet som et pionerbygg for bærekraftige bygg. Andre byggeprosjekter som har benyttet seg av materialer som har lave klimagassutslipp er Futurebuiltprosjektet Korpåsen omsorgsboliger og Breeam-sertifiserte Hurum helsehus.

Asker kommune skal rehabilitere framfor å bygge nytt der det er hensiktsmessig, og nye bygg og anlegg skal designes for lang levetid og ombruk

Rehabilitering av bygg istedenfor å bygge nytt må vurderes opp mot klimagassutslipp, økonomi og funksjonskrav. Mulighetsstudie på Knivsfjellsveien omfatter Klokkarstua bo- og omsorgssenter der formålet er å rehabilitere bygget med

fokus på ombruk. Ved å rehabilitere bygget vil man holde utslippene nede, siden materialer med høye utslipp som betong og stål gjenbrukes.

Klokkarstua bo- og omsorgssenter ble stående tomt etter at Hurum bo- og omsorgssenter ble tatt i bruk. Formålet med prosjektet var å rehabilitere bygget for etablering av 12 plasser for psykisk helse og rustjenester. Ombygging og rehabilitering av eksisterende bygg til ny langvarig bruk gir stor reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med et nybygg. Det forventes 40% reduksjon av klimagasskonsekvens fra prosjektet sammenlignet med et standard nybygg.

Prosjektet NØ fløy Bråsetveien skal ombygges til 7 heldøgns boliger for barn med nedsatt funksjonsevne og stort omsorgsbehov og er også et godt eksempel på at det legges vekt på å rehabilitere fremfor å bygge nytt.

Asker kommune skal arbeide for lavere klimafotavtrykk fra anleggsprosjekter gjennom økt gjenbruk, massebalanse og bærekraftig materialbruk

I forbindelse med gjennomføring av bygge- og anleggsprosjekter erfarer Asker kommune at rammevilkårene som er satt av lover, forskrifter og normaler noen ganger har utilsiktede negative konsekvenser, og slik sett kan være til hinder for helhetlige og gode løsninger i klima- og miljøsammenheng. Dette er spesielt en utfordring om rammevilkårene blir for sektorielle, og ikke hensyntar effekter oppfølging av dem har på andre arenaer.

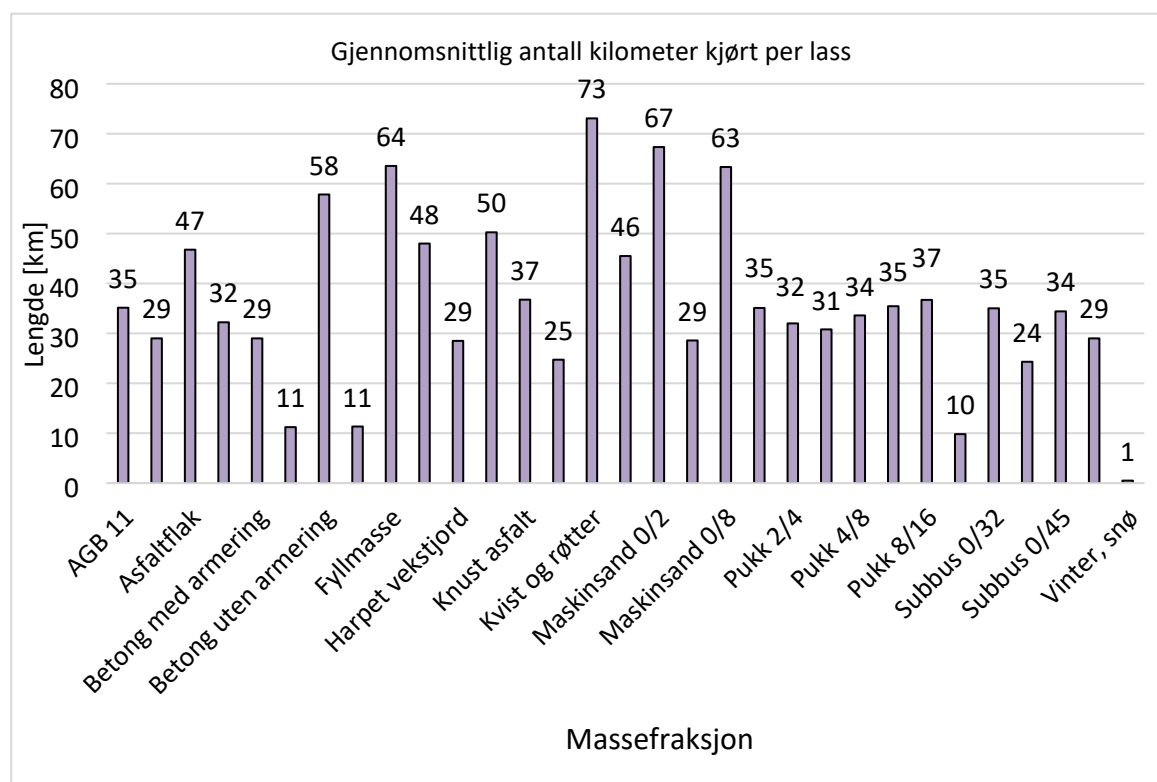
Slik sett vil optimalisering av rammevilkårene være et viktig hjelpemiddel for å redusere klimafotavtrykket. Et eksempel er krav til utførelse i VA-norm og veinorm. Ved å bygge med mer ombruk og gjenbruk, noe mindre standardiserte løsninger, og noe høyere risiko med hensyn på kvalitet, vil vi kunne gjennomføre anleggsprosjekter med mye lavere klimafotavtrykk. Dette arbeidet er startet, blant annet gjennom at Asker kommune som ledningseier tillater at rør i bakken legges grunnere og tettere, og at de skal forutsettes å kunne rehabiliteres uten oppgraving.

Massetransport

I arbeid med utslippsfri teknologi, har det blitt klart at reduksjon i direkte klimagassutslipp fra uttak, håndtering og transport av masser har en større umiddelbar effekt enn bruken av utslippsfrie maskiner. Redusert massetransport er også lønnsomt økonomisk.

Men for å redusere transportbehovet trengs flere deponier for mellomagring. Vi kan redusere utslipp fra massetransport gjennom klimakrav til kjøretøyer, men det trengs også etablering av flere lokale massedeponier slik at mindre masser må fraktes ut av kommunen. Asker kommune bør bestrebe seg på (tilnærmet) massebalanse på sine prosjekter og der forholdene ligger til rette for lokale pukkverk og ombruk av

rivningsmasser, bør dette etableres. Figur 4 viser gjennomsnittlig kjørelengde per lass for de ulike massefraksjonene i kommunes prosjekter.



Figur 4: Gjennomsnittlig kjørelengde per lass for forskjellige massefraksjoner. (NB! Basert på data fra kun en entreprenør)

Kortreist/lavutslipp naturstein, gjenbruksasfalt/miljøasfalt og fossilfrie rør

For anleggsprosjekter vil det være hensiktsmessig å benytte seg av naturstein som er kortreist, da det gir vesentlig lavere klimagassutslipp. I prosjektet på Vakås etappe 4 har det blitt vurdert «gjenbruksasfalt vs. miljøasfalt». I samarbeid med FutureBuilt har det blitt gjennomført et pilotprosjekt med fossilfrie avløps- og overvannsrør i prosjektene Vaterlandsveien, Petersrønningen og Teglverksveien. Når pilotprosjektet ble startet var det med kun fossilfrie PVC rør fra Pipelife. Nå tilbys det også fossilfrie PP og PE rør fra Hallingsplast.

For detaljert beskrivelse av kortreist/ lavutslipp naturstein, gjenbruksasfalt/miljøasfalt og fossilfrie rør se vedlegg.

Asker kommune skal ta klimahensyn ved plassering av kommunale bygg og anlegg

En konsekvens av dette kravet er at nytten av alle tiltak blir vurdert opp mot de miljø- og klimamessige konsekvensene etableringen av dem vil ha. Tomtevalg vil gi vesentlig påvirkning på klimaavtrykket av et prosjekt. Utgraving er spesielt krevende for både økonomi og klima.

For en etterspurt ny sykkelvei langs Bleikerveien mellom Røykenveien og Brages vei er konsekvensene blant annet i klima- og miljøssammenheng vurdert å være så negative, at det bør vurderes om tiltaket bør komme til redusert utførelse.

Endringer av klimaindikatorer for kommunale bygg- og anleggsprosjekter

Det har vist seg å være utfordrende å rapportere på en del av indikatorene innenfor bygg og anlegg fra temaplan Handling mot klimaendringene. Det foreslås derfor i det følgende å gjøre en del endringer på indikatorene. Temaplan Handling mot klimaendringene er den eneste temaplanen som har definert ambisjonsnivå for indikatorer. Resten av indikatorsettet i handlingsprogrammet og årsrapporten er ikke tilknyttet ambisjonsnivå. For at de nye klimaindikatorene for bygg og anlegg skal passe inn i kommunens strategiske styring, vil heller ikke de nye indikatorene tildeles ambisjonsnivå. Det presiseres at det der det er mulig vil rapporteres tekstlig i årsrapporten om hvordan vi ligger an i forhold til målene satt i temaplanen. Indikatorene for klima er også de eneste indikatorene som er politisk vedtatt.

Formålet med kommunens indikatorsett er å gi styringsinformasjon på strategisk nivå. Samtidig bidrar indikatorene til å konkretisere målene som er forankret i kommuneplanen og skal sammen si noe om kommunen er på vei mot å nå målene i kommuneplanen. I det følgende gis en oversikt over de vedtatte indikatorene fra temaplanen og forslag til nye indikatorer. En kommentar til hver enkelt endring ligger i vedlegget.

Tabell 1: Indikator fra temaplan Handling mot klimaendringene

Indikator fra temaplan Handling mot klimaendringene	Enhet	Mål 2022	Mål 2025	Mål 2030
Utslippsfrie anleggsplasser i regi av kommunen	%		100	100
Reduksjon i klimagassutslipp fra kommunale byggeprosjekter, målt i forhold til et referansebygg fra 2020/2021 bygget etter TEK17	%	40	60	60
Mengde avfall fra kommunale byggeprosjekter	kg/m2 BTA	25	20	15
Andelen kommunale nybygg med nær-nullenergi standard	%	100	100	100

Andelen kommunale nybygg som er nullutslippsbygg	%			100
--	---	--	--	-----

Tabell 2: Forslag til nye indikatorer

Forslag til nye indikatorer	Enhet
Direkte* klimagassutslipp fra kommunale bygg- og anleggsplasser	Tonn CO ₂ e
Indirekte* klimagassutslipp fra materialbruk i årets ferdigstilte kommunale byggeprosjekter	Tonn CO ₂ e/m ²
Mengde avfall fra kommunale byggeplasser	kg/m ² BTA
Energibruk i kommunale bygg uten graddagskorrigering**	kwh/m ²

*Utslipp av klimagasser som skjer innenfor kommunens grenser kalles direkte utslipp. Utslipp som skjer utenfor kommunen grenser, som en følge av askersamfunnets forbruk av mat, varer og energi produsert andre steder i verden kalles indirekte utslipp.

**For å kunne sammenligne energibruk til oppvarming i bygninger på ulike steder, over flere år, trenger vi å korrigere tallene. Bruk av graddagstall er en beregningsmetode som gjør dette mulig.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken handler om klima, miljø og økonomi. Sosiale forhold er ikke omhandlet i noen vesentlig grad

Miljø- og klimamålene i byggeprosjekter er viktige for å få til en teknologiutvikling, men dette er en stor kostnad som må vektles opp mot andre tiltak i kommunen. Økonomisk lønnsomme klimainvesteringer er lett å forsvare og å velge de mest lønnsomme klimatiltakene er viktig. Samtidig har kommunen vedtatt et mål om å ligge i front i utviklingen mot lavutslippssamfunnet. Dette betyr at vi skal gå foran og dytte utviklingen i riktig retning. Dette innebærer noen ganger at vi også må satse på teknologitunge utviklingsområder som krever mye ressurser. Det vil måtte gjøres en vurdering i hvert enkelt prosjekt basert på LCC og LCA-analyser. Dersom Asker skal kunne bidra til innovasjon og store utslippskutt i bygge- og anleggsprosjektene våre må det vedtas store nok økonomiske rammer for prosjektene. Det er et politisk valg hvor mange kr pr tonn CO₂ Asker kommune er villig til å betale for å redusere klimafotavtrykket i sine bygg og anleggsprosjekter.

4. Tidligere behandling

Temaplanen "Handling mot klimaendringene" ble vedtatt av kommunestyret 15. juni 2021.

5. Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren vurderer at kommunen er kommet godt i gang med arbeidet mot målene fra Temaplan handling mot klimaendringer. Erfaringer har gitt oss verdifull kunnskap om kostnad og nytte av ulike tiltak. Erfaringer tilsier også at det er et presserende behov for å få tilgang til lokale massedeponier raskt, et tiltak med lav kostnad og høy nytte i klimasammenheng.

Klimaindikatorene har vist seg utfordrende å rapportere på, så de bør justeres for å kunne gi verdi fremover. For å harmoniseres med øvrig indikatorsett for kommunen, foreslås det å ikke sette ambisjonsnivå for indikatorene i temaplanen. Det presiseres at kommunen fortsatt skal styre etter de målene og ambisjonene som er vedtatt gjennom temaplanen.

Kommunedirektøren vil fortsatt utvikle gode nøkkeltall og indikatorer for å balansere økonomi og klima/miljøinnsatsen i kommunens prosjekter.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Utdyping av arbeidene med tiltak og indikatorer



Saksprotokoll

Arivsak
22/11962

Saksbehandler
Kristine Iversby

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Saksnr.
14/23

Klimatiltak i byggeprosjekter - status for arbeidet

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 14/23

Behandling

Kristine Iversby og Bente Støa presenterte saken og Ragnar Sand Fuglum, Stein Grimsby, Bente Støa og Kristine Iversby besvarte spørsmål.

Forslag fremmet av Elisabeth Holter-Schøyen, V på vegne av V, H og SP til tillegg på punkt 2:

Evt. endring av indikatorer/mål skal fremlegges for politisk behandling til Hovedutvalg for Samfunnstjenester.

Forslag fremmet av Trude Nygård Evensen, A til tillegg på punkt 3:

Dette må ses i sammenheng med strategi for massehåndtering.

Innstillingens punkt 1 ble enstemmig vedtatt

Innstillingens punkt 2 med tillegg fremmet av Elisabeth Holter-Schøyen, V, H og SP ble enstemmig vedtatt

Innstillingens punkt 3 med tillegg fremmet av Trude Nygård Evensen, A ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Status for arbeidet med strategier og mål fra temaplan Handling mot klimaendringene i bygge- og anleggsprosjekter tas til orientering.

2. Enkelte av klimaindiktorene knyttet til bygg og anlegg vurderes endret ved rapportering gjennom klimaregnskapet. Evt. endring av indikatorer/mål skal fremlegges for politisk behandling til Hovedutvalg for Samfunnstjenester.
3. Det søkes massebalanse og å få etablert lokale massedeponier for kommunens bygg og anleggsprosjekter. Dette må ses i sammenheng med strategi for massehåndtering.

Vedlegg

Innhold

Bygg.....	1
Anlegg.....	8
Utslippsfrie anleggsmaskiner	8
Massehåndtering	10
Fossilfrie rør	10
Indikatorer	13

Bygg

Nedre Sem forbildeprosjekt

Asker kommune skal ha en gradvis utvikling av kommunale nullutslippsbygg innen 2030. Nedre Sem låve planlegges gjennomført med ombruk av materialer (sirkulærøkonomi), og som forbildeprosjekt i FutureBuilt med nær-nullenergi standard og massivtre som bærende konstruksjoner. Nedre Sem låve prosjektet tar klimaplanen til følge og legger vekt på sirkulærøkonomi, nær-nullenergi standard og klimagassberegninger.

Sirkulærøkonomi

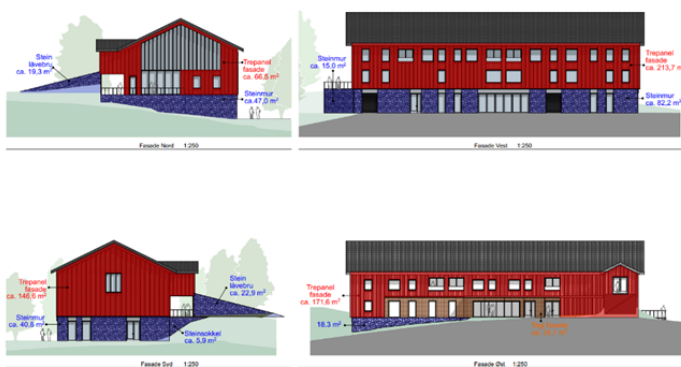
Nedre Sem låve setter sirkulærøkonomi og materialbruk i fokus for å redusere klimautslippene i byggets levetid. Et av prosjektets mål er at utvalgte bygningsdeler skal ombrukes ved gjenoppbygging av låven. Det er også planlagt at bærende konstruksjon skal være massivtre, og at hovedandelen i bygget baserer seg på trebaserte materialer og lavutslippsbetong.

Bygget skal ha nær- null energistandard, som vil si at energiproduksjonen skal samsvare med energibehovet (omtrent 70 % lavere energibruk enn TEK 10 nivå). Låven skal ha en godt isolert bygningskropp og produksjon av fornybar energi i form av solceller samt en energibrønn.

Det vil bli gjennomført beregninger av klimagassutslipp som grunnlag for valg av byggtekniske løsninger, med et overordnet mål om å redusere utslippene fra

materialbruk, energi og transport i drift med minimum 50 % i forhold til et bygg bygget etter dagens minstestandard (TEK 17)

Asker kommune er valgt ut som en av 12 pilotkommuner for EU-kommisjonens fireårige program European Circular cities and Regions Initiative(CCRI), og er den eneste norske kommunen som ble valgt ut til å være pilot. CCRI er en del av EU handlingsprogram for sirkulærøkonomi og viser at Asker kommune setter fokus på det grønne skiftet. Av over 100 søkere ble Asker valgt ut med prosjektet Nedre Sem låve der fokuset ligger på sirkularitet, gjenbruk av byggematerialer og fornybar energi i form av solceller på låvetaket.

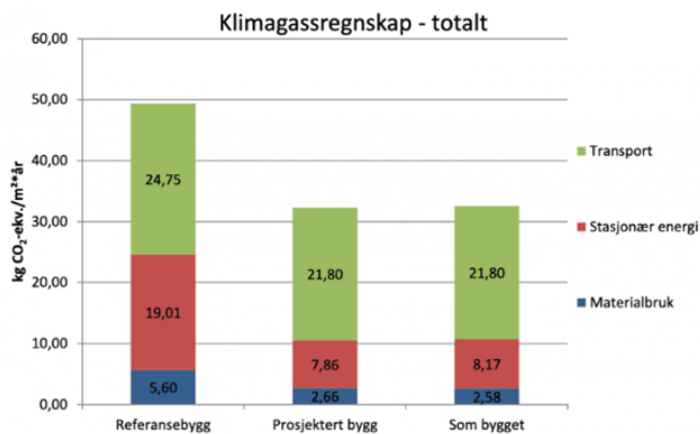


Figur 1: Nedre Sem låve

Korpåsen omsorgsboliger

Omsorgsboligene på Gullhella er et Futurebuilt prosjekt, der bærekraft og nær-nullutslipp vektlegges. I dette prosjektet har man klart å redusere klimagassutslippet for materialbruk med 52,5 prosent, ved hjelp av tre og biobaserte løsninger. Det er valgt klimabesparende løsninger som eksempelvis lavkarbonbetong type A og armering med 80 prosent resirkulert stål.

Omsorgsboligene oppføres som nær-nullenergibygg etter Futurebuilt's definisjon. Omsorgsboligen vil produsere strøm fra 250 m² solceller som vil gi en årlig el-produksjon på 35 000 KWh.



Fordeling av beregnede klimagassutslipp [kg CO₂-ekv. m²/år] for oppdatert referansebygg og prosjektertbygg for Boliger på Korpåsen.

Figur 2: Klimagassutslipp Korpåsen omsorgssenter

De viktigste klimagass tiltakene for prosjektet har vært:

- Trebaserte løsninger i konstruksjoner, inn- og utvendig materialbruk
- Forenklete ventilasjonsløsninger som reduserer materialbruk og energibehov
- Energieffektiv bygningskropp, energibrønner og bygningsintegreerte solceller
- Bruk av robuste og ressursbesparende materialer for enkelt vedlikehold
- Fossilfri byggeplass

NADA – Nye anskaffelsesformer for dokumentert avfallsreduksjon

Nada arbeider med null avfall på byggeplass gjennom offentlige anskaffelser. Hensikten er å etablere et felles rammeverk for avfallsfrie byggeplasser med klart definerte ambisjoner, et helhetlig kravsett og en videreutviklet standard for transparent, kontinuerlig avfallsrapportering. Delmålene til NADA prosjektet er;

- Utvikle et felles rammeverk for avfallsfrie byggeplasser med omforente og definerte ambisjoner
- Utvikle og gjennomføre tre innovative anskaffelser som muliggjør vesentlig avfallsreduksjon på veien mot avfallsfrie byggeplasser hvor rammeverk, metoder og verktøy testes

- Utvikle standardiserte metoder og verktøy for å måle og evaluere avfall

Svanemerkede skoler

Torvbråten skole

Torvbråten skole i Slemmestad er bygget etter passivhusstandarden i massivtre og lavkarbonbetong. Skolen har solcellepaneler på taket som gjør at bygget produserer strøm året rundt. Alle gulvene i bygget blir oppvarmet av vannbåren varme. Skolen er et forbildeprosjekt og er den andre skolen i Norge som er svanemerket. Skolen blir også betraktet som et pionerprosjekt for fremtidige bærekraftige skolebygg. Nedenfor er det listet opp punkter som gjør at skolen oppnår miljømålene for å bli sertifisert som svanemerket.

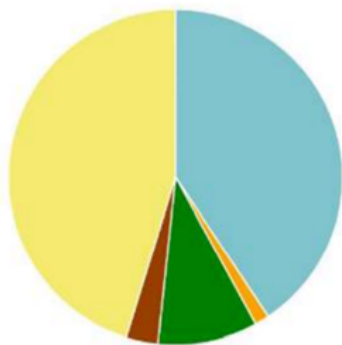
Fakta om Torvbråten skole

- Svanemerket
- Passivhus
- Jordvarme som dekker 100 % oppvarming
- Solceller på taket gir 190 000 kWh/år
- Klimagassregnskap: 60 % mindre CO2-utslipp
- Utstrakt bruk av massivtre
- Fokus på reduksjon av avfall i byggeprosessen

Resultater

Av Figur 7 ser vi klimagassutslippet gitt i kg CO₂e er størst på materialer(A1-A3) og energibruk i drift(B6). Disse står for henholdsvis 41 % og 45 % av det totale utslippet.

Klimagassutslipp kg CO₂e - Livssyklus-stadier

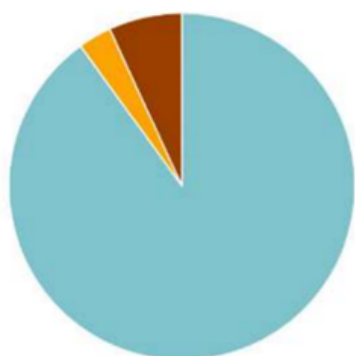


Figur 3: Fordeling av utslipp fra materialer, byggeplass drift og energibruk i drift kilde: veidekke klimagassrapport

Figur 3 Fordeling av utslipp fra materialer, byggeplass drift og energibruk i drift kilde:
Veidekke klimagassrapport

Figur 4 illustrerer at valg av materialene utgjør 90 % av utslipp, mens transport (B4-B5) utgjør 3%.

Klimagassutslipp kg CO₂e - Livssyklus-stadier



Figur 4: Fordeling av materialrelaterte utslipp kilde Veidekkes klimagassrapport

BREEAM sertifisert

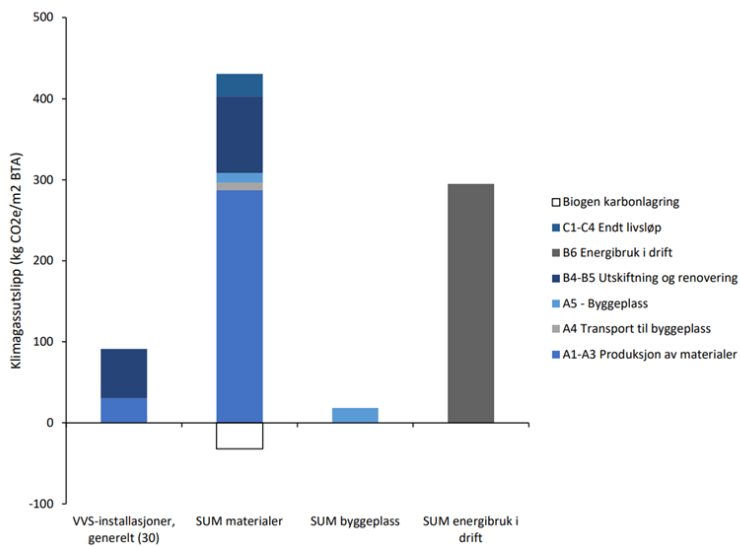
Hurum helsehus

Hurum helsehus er et nytt helsehus med boenheter, dagsenter og rom for behandling, aktivitet og service. Helsehuset har lokal varme og energiproduksjon i form av solceller på taket, PVT paneler på deler av fasaden mot øst og energibrønn. Hurum helsehus er sertifisert som BREEAM-NOR Excellent.

Hurum helsehus er et plusshus i henhold til Futurebuilts definisjon, hvor mengden produsert fornybar energi er dimensjonert til å ha et høyere produksjonsmål enn energibehovet til bygget, slik at bygget får en overskuddsproduksjon av energi.

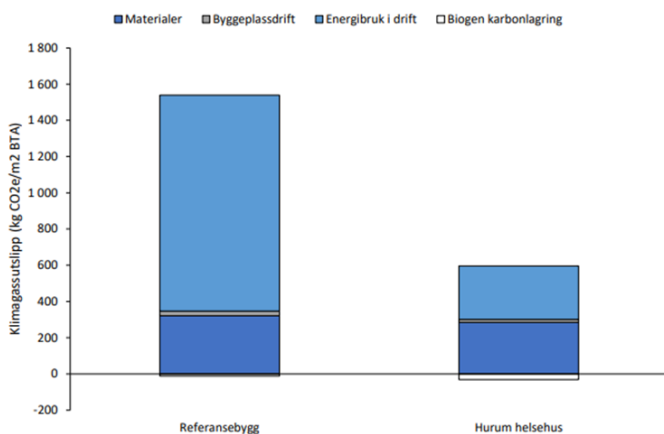
Figur 5 representerer klimagassutslippene for energibruk i drift, materialer og byggeplass gitt i kgCO₂e/m² BTA. Klimagassutslipp for energibruk i drift er den største utslippskilden og utgjør 49 % av klimagassutslippene i dette prosjektet. Videre utgjør klimagassutslippene til materialer 48 % av klimagassutslippet i prosjektet. Energi- og drivstoffbruket for byggeplassen er 3 % av det totale utslippet for prosjektet. Utslippene for energibruk i drift fordeler seg jevnt utover levetiden på 60

år, mens for materialer og byggefasen er mesteparten av utslippene ved år 0 som tilsvarer under bygging.



Figur 5: Klimagassutslipp over bygningens levetid (60 år) fordelt på livsløpsstadium kilde: rapport til hent om klimagassberegninger

Av Figur 6 ser vi at Hurum helsehus har betydelig mindre klimagassutslipp enn referansebygget. Hurum helsehus har redusert klimagassutslippet med 61 % sammenlignet med referansebygget.



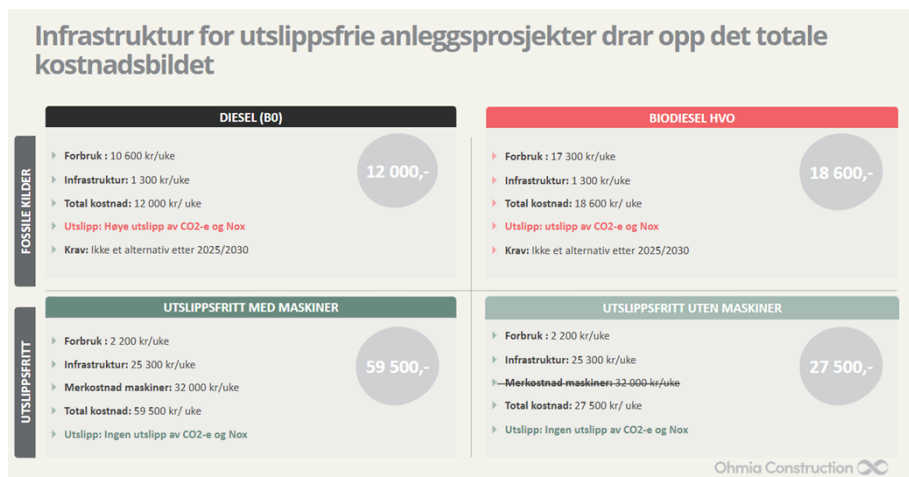
Figur 6: Totale klimagassutslipp for referansebygg og Hurum helsehus fordelt på utslippskilder. Kilde: Rapport til Hent om klimagassberegninger

Anlegg

I dette vedlegget vil vi vise mer av informasjonen som ligger til grunn for anbefalingene i saken.

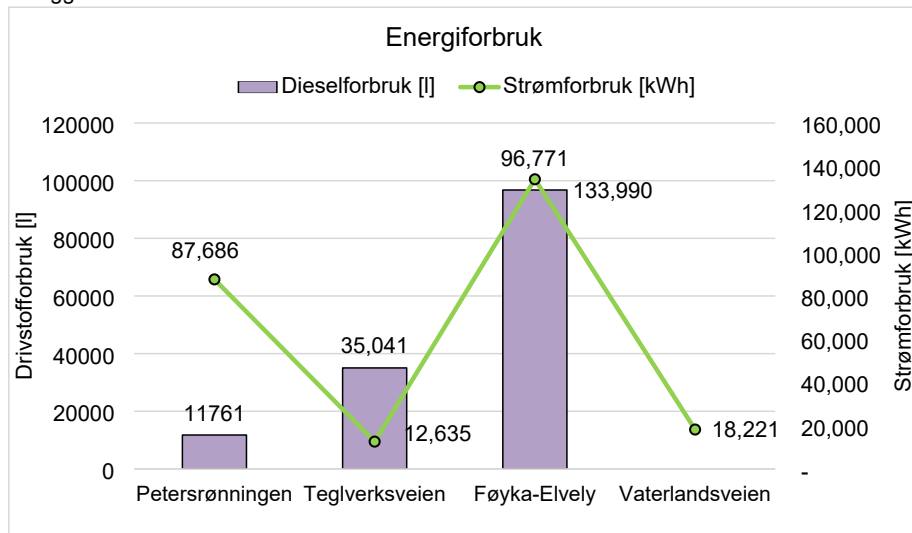
Utslippsfrie anleggsmaskiner

Figur 7 viser kostnadsestimatene for utslippsfrie anleggsplasser der vi bruker battericontainere.



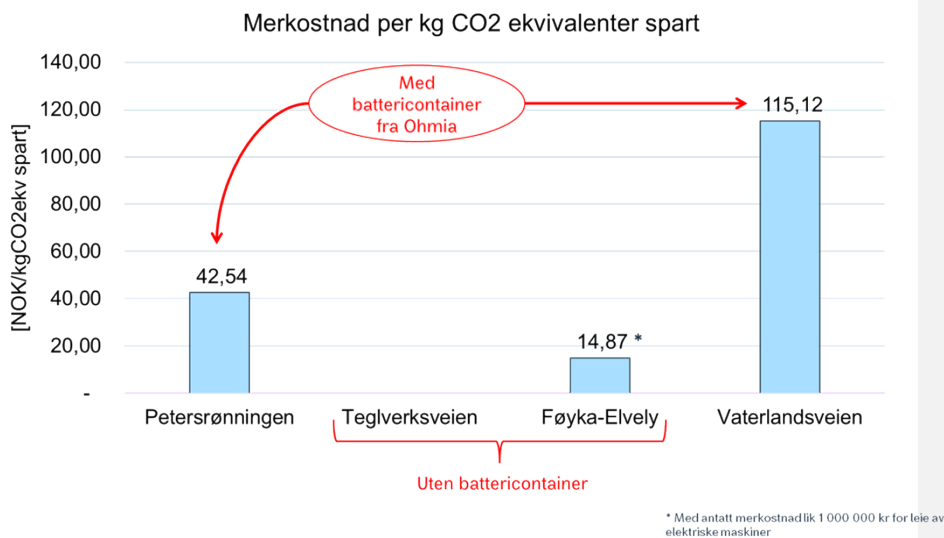
Figur 7: Kostnadsestimater for elektriske anleggsmaskiner og battericontainer fra Ohmia

Figur 8 viser strømforbruket og dieselforbruket i prosjektene der vi har brukt elektriske anleggsmaskiner.



Figur 8: Sammenligning av drivstoff- og strømforbruk i de ulike pilotprosjektene for elektriske anleggsmaskiner

Figur 9 viser merkostnadene fra de utslippsfrie anleggsprosjektene som er gjennomført så langt.

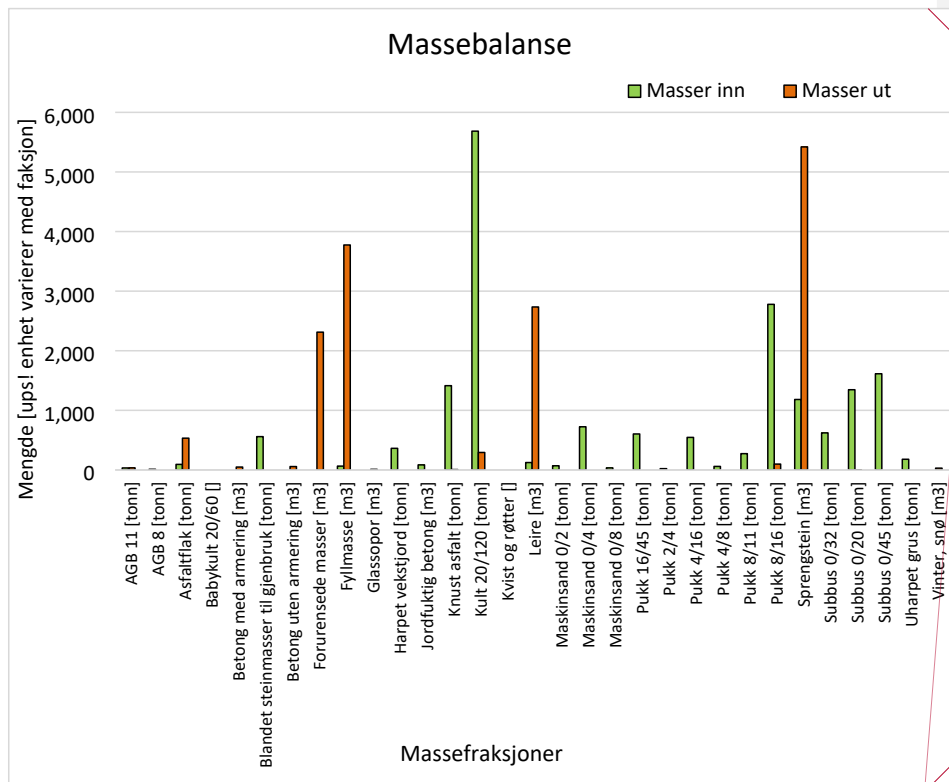


Figur 9: Merkostnad knyttet til bruk av elektriske anleggsmaskiner

Merkostnadene gitt i Figur 4 er medberegnert sparte kostnader ved å ikke kjøpe diesel.

Massehåndtering

Figur 10 viser den samlede massebalansen i alle kommunes prosjekter for forskjellige massefraksjoner.



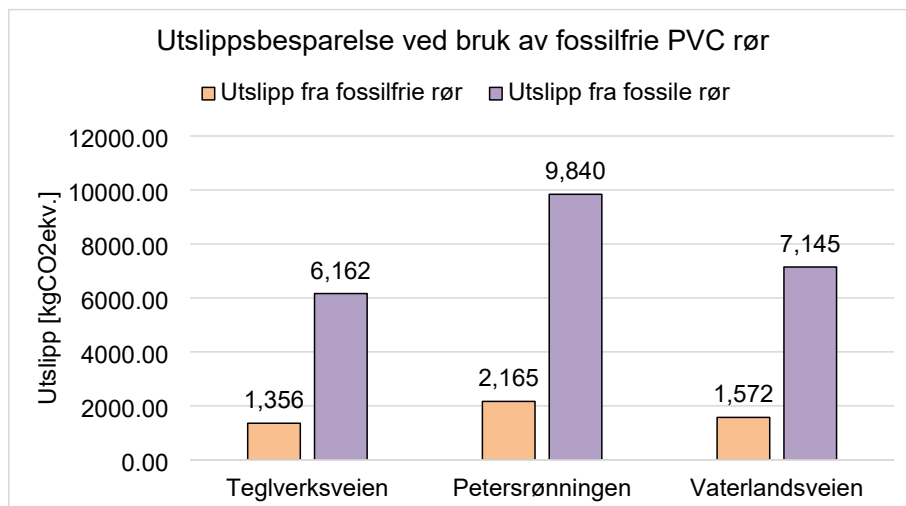
Figur 10: Massebalanse for prosjekter med Aktiv Veidrift

Commented [A1]: Jeg er redd vi ikke har et godt nok datagrunnlag til å si mye om dette med massetransport. De eneste transportrapportene jeg har funnet er fra Aktiv Veidrift. Og jeg tror data fra kun en entreprenør er for dårlig. Dataen fra Aktiv Veidrift viser også at deponier kanskje ikke er den beste løsningen, bortsett fra kanskje for sprengstein?

Fossilfrie rør

Fossilfrie PVC rør blir laget ved å erstatte fossil nafta med bio nafta. Både de fossilfrie PVC-rørene fra Pipelife og PE og PP-rørene fra Hallingplast, produseres etter *massebalanseprinsippet*. Det vil si at rørene vi kjøper ikke nødvendigvis har nøyaktig 100% fossilfritt råstoff, men merkostnaden vi betaler vil bli brukt til å erstatte en tilsvarende mengde fossilt råstoff i produksjonen.

Figur 11 sammenligner klimagassutslippene fra fossilfrie og fossile VA rør i de tre pilotprosjektene.



Figur 11: Klimagassbesparelse ved bruk av fossilfrie VA rør i PVC

Tabell 1 viser merkostnadene og den oppnådde klimagassbesparelsen i de tre pilotprosjektene.

Tabell 1: Merkostnader og klimagassbesparelser ved bruk av fossilfrie rør

Prosjekt	Merkostnad [NOK]	Utslippsbesparelse [kgCO2ekv.]	Kostnad for utslippsbesparelsen [kr/kgCO2ekv.]
Teglverksveien	77 082	4 806	16,04
Petersrønningen	38 046	7 675	4,96
Vaterlandsveien	63 390	5 573	11,37
Total merkostnad for de tre pilotprosjektene:	178 518	18 054	9,89

I samarbeid med FutureBuilt har det blitt gjennomført et pilotprosjekt med fossilfrie avløp- og overvannsrør i prosjektene Vaterlandsveien, Petersrønningen og Teglverksveien. Rørene blir laget av PVC fremstilt fra bio-nafta istedenfor tradisjonell fossil nafta. Når pilotprosjektet ble startet var det med kun fossilfrie PVC rør fra Pipelife. Nå tilbys det også fossilfrie PP og PE rør fra Hallingsplast. Vi antar at prisene vil synke etter hvert som markedet blir mer konkurranseutsatt.

De fossilfrie PVC rørene som ble brukt i pilotprosjektet sparte 78% av klimagassutslippet sammenlignet med fossile rør. Det ble spart sammenlagt 18 tonn

Commented [BS2]: Det finnes to kapitler om fossilfrie rør...

CO2 ekvivalenter i de tre prosjektene ved å bruke fossilfrie VA rør. Merkostnaden av tiltaket har blitt estimert til ca. 10 kr per kg CO2 ekvivalenter spart. Dette gjør fossilfrie VA rør til et av de billigste klimatiltakene for anleggsprosjekter.

Kortreist/lavutslipp naturstein

Kostnadene og klimaeffekten av å bruke kortreist naturstein må kartlegges. Enkelte typer naturstein kan ha utslipp opp mot 400 kg CO₂ ekvivalenter per tonn, dersom de transporteres langt. Dersom vi klarer å erstatte denne steinen med stein med kortere transport kan vi redusere utslippene ned mot 160 kg CO2 ekvivalenter per tonn. Klimagassbesparelsen kan da bli opp mot 60%.

Gjenbruksasfalt / miljøasfalt

På prosjektet Vakås Etappe 4 er det gjort en vurdering på "gjenbruksasfalt" vs. "miljøasfalt". Det siste er et produkt der bindemiddelet er fossilfritt, med alle fordelene dette har i miljø- og klimasammenheng. Men om dette produktet fases inn i stort omfang i bransjen, kan gjenbruken av eksisterende asfalt med råoljebasert bitumen bli skadelidende. Åpenbar løsning er å optimalisere ut fra en helhetstankegang, dvs. gjenbruke eksisterende asfalt på stedet i størst mulig grad selv om asfalt med fossilfri bitumen fases inn. Dette etterspør at de teoretiske kravene til overbygning i kommunens veinorm (og for så vidt også de nasjonale veinormalene) tas opp til debatt, behovet for regelendringer mot mer bærekraftige løsninger involverer alle fagfelt.

Indikatorer

Det har vist seg å være utfordrende å rapportere på en del av indikatorene innenfor bygg og anlegg fra temaplan handling mot klimaendringene. Det foreslås derfor å gjøre en del endringer på indikatorene.

Temaplan Handling mot klimaendringene er den eneste temaplanen som har definert ambisjonsnivå for indikatorer. Resten av indikatorsettet i handlingsprogrammet og årsrapporten er ikke tilknyttet ambisjonsnivå. For at de nye klimaindikatorene for bygg og anlegg skal passe inn i kommunens strategiske styringssystem, vil heller ikke de nye indikatorene tildeles ambisjonsnivå. Det presiseres at det der det er mulig vil rapporteres tekstlig i årsrapporten om hvordan vi ligger an i forhold til målene satt i temaplanen. Indikatorene for klima er også de eneste indikatorene som er politisk vedtatt, noe som gjør at det ikke kan gjøres administrative endringer uten et nytt politisk vedtak. Administrasjonen ønsker i det videre en fullmakt fra politisk hold til å kunne endre indikatorene ytterligere dersom det er hensiktsmessig.

Formålet med kommunens indikatorsett er å gi styringsinformasjon på strategisk nivå. Samtidig bidrar indikatorene til å konkretisere målene som er forankret i kommuneplanen og skal sammen si noe om kommunen er på vei mot å nå målene i kommuneplanen.

I det følgende gis en oversikt over de vedtatte indikatorene fra temaplanen, forslag til nye indikatorer og en kommentar til hver enkelt endring.

Tabell 2: Indikatorer fra temaplanen handling mot klimaendringene

Indikator fra temaplan Handling mot klimaendringene	Enhet	Mål 2022	Mål 2025	Mål 2030
Utslippsfrie anleggsplasser i regi av kommunen	%		100	100
Reduksjon i klimagassutslipp fra kommunale byggeprosjekter, målt i forhold til et referansebygg fra 2020/2021 bygget etter TEK17	%	40	60	60
Mengde avfall fra kommunale byggeprosjekter	kg/m2 BTA	25	20	15
Andelen kommunale nybygg med nær-nullenergi standard	%	100	100	100
Andelen kommunale nybygg som er nullutslippsbygg	%			100

Tabell 3: Forslag til nye indikatorer

Forslag til nye indikatorer	Enhet	Mål/visjon
Direkte* klimagassutslipp fra kommunale bygg-og anleggsplasser	Tonn CO2e	0
Indirekte* klimagassutslipp fra materialbruk i årets ferdigstilte kommunale byggeprosjekter	Tonn CO2e/m2	
Mengde avfall fra kommunale byggeplasser	kg/m2 BTA	
Energibruk i kommunale bygg uten graddagskorrigering**	kwh/m2	

*Utslipp av klimagasser som skjer innenfor kommunens grenser kalles direkte utslipp. Utslipp som skjer utenfor kommunen grenser, som en følge av askersamfunnets forbruk av mat, varer og energi produsert andre steder i verden kalles indirekte utslipp.

**For å kunne sammenligne energibruk til oppvarming i bygninger på ulike steder, over flere år, trenger vi å korrigere tallene. Bruk av graddagstall er en beregningsmetode som gjør dette mulig.

Kommentarer til endringene som foreslås for indikatorer for kommunale bygg og anlegg fra temaplan handling mot klimaendringene:

Utslippsfrie anleggsplasser: Vi har fortsatt ambisjoner om at alle bygge- og anleggsplasser skal være utslippsfrie, men vi ser at per i dag er ikke teknologien på plass for å oppnå hundre prosent utslippsfrie bygge- og anleggsplasser. I stedet for å få 0 % som resultat ønsker vi derfor heller å måle i utslipp av tonn CO2e for å kunne se at utviklingen går i riktig retning.

Reduksjon i klimagassutslipp fra kommunale byggeprosjekter: Vi foreslår å endre indikatoren «Reduksjon i klimagassutslipp fra kommunale byggeprosjekter, målt i forhold til et referansebygg fra 2020/2021 bygget etter TEK17 (%)» til «Indirekte klimagassutslipp fra materialbruk i årets ferdigstilte kommunale byggeprosjekter, målt i tonn CO2e». Endringen foreslås fordi bruken av referansebygg i klimagassregnskap for bygg er i ferd med å fases ut. I tillegg mener vi det er hensiktsmessig å presisere at det her er snakk om de indirekte utslippene fra materialbruk, slik at vi ikke får en dobbelttelling av de direkte utslippene (ref. forrige indikator om bygg- og anleggsplasser).

Andel kommunale nybygg med nær-nullenergi standard og nullutslippsbygg: Vi foreslår å fjerne indikatorene om andel kommunale nybygg med nær null-energi standard og kommunale nybygg som er nullutslippsbygg. Antallet nybygg som bygges hvert år i kommunal regi er lavt og det gir lite merverdi å rapportere på andel hvert år. Målene fra klimaplanen om at 100 % av kommunale nybygg skal ha nær

nullenergi standard allerede i dag og at 100 % av kommunale nybygg skal være nullutslippsbygg innen 2030 ligger fast. Vi mener imidlertid det er mer hensiktsmessig å rapportere på disse tekstlig i årsrapporten enn å ha de som indikatorer.

Avfall fra kommunale byggeprosjekter: Indikatoren «mengde avfall fra kommunale byggeprosjekter» fungerer godt og vil beholdes slik den er vedtatt fra klimaplanen

Ekstra indikator om energibruk i kommunale bygg: Vi foreslår å ta inn en ekstra indikator om energibruk i egne bygg: «Energibruk per m² uten graddagskorrigering». Grunnen til at vi foreslår en indikator som ikke korrigerer for utetemperatur og lokasjon (graddagskorrigering) er at kommunens energioppfølgingssystem foreløpig ikke er lagt inn med graddagskorrigering på alle bygg. Når dette er på plass, vil vi endre indikatoren til å ta hensyn til utetemperatur og lokasjon.



Saksframlegg

Arkivsak
23/03187-1

Saksbehandler
Ratnes Lahouratate

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Tilknytningsplikt for private avløpsanlegg - opphevelse av maksgrense

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommunes vedtak av 2014 om maksgrense på 250.000 kroner for tilknytningsplikt (tilknytning til offentlig avløpsledning) etter pbl. kap. 27 anbefales opphevet.
Forslaget sendes på høring til 1.mai 2023.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken gjelder tilknytning av eiendommer med private avløpsanlegg til offentlig avløpsledning. Spørsmålet er hvorvidt dagens praksis bør videreføres, oppheves eller om en ny praksis bør innføres. Tidligere praksis om maksgrense og tilskuddsordning i Røyken og Hurum kommune var forankret i hovedplan vann og avløp for GVD-kommunene (Godt Vann Drammensregionen). Denne ble opphevet med vedtak av ny temaplan for vann og vannmiljø i 2022. Kommunedirektøren anbefaler enhetlig praksis for hele kommunen og legger derfor frem en sak om å oppheve gamle Asker kommunes vedtatte maksgrense på kr. 250.000 fra 2014. Kommunedirektøren anbefaler heller at det gjøres en konkret helhetsvurdering i hver enkelt sak om eier kan pålegges tilknytning til offentlig nett eller ikke. Ved å vurdere hver enkelt sak for seg, vil man også kunne legge til grunn i vurderingen de ulike geografiske og topografiske forskjellene i kommunen. Det vil på denne måten oppnås lik praksis i hele kommunen.

Da vedtaket anses å ha forskrifts form, sendes forslaget på høring før endelig vedtak gjøres av kommunestyret etter innstilling fra hovedutvalg for samfunnstjenester.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Eksisterende bebyggelse har på visse vilkår tilknytningsplikt til offentlig ledning, og kommunen kan da kreve dette. Vilklårene følger av plan -og bygningsloven §§ 27-1 (vann) og 27-2 (avløp) og forurensningsloven § 23.

Når det gjelder tilknytningsplikt, hadde Røyken og Hurum kommuner tidligere en praksis som ble politisk vedtatt (i deres hovedplaner) med en maksgrense (på 2G) for tilknytningskostnader med en tilskuddsordning. Dette ble i etterkant opphevet gjennom vedtak av ny temaplan for vann og vannmiljø.

Asker kommune innførte i 2014 maksgrense /kostnadsgrense på kr.250 000 for å kreve tilknytning til offentlig ledningsnett. Denne er nå utdatert og gjelder geografisk kun for gamle Asker.

Det er ønskelig å sikre likebehandling og harmonisering av regelverket i Nye Asker kommune. Interesseorganisasjonen for vann og avløp i Norge, Norsk Vann, har vært tydelige på at ved vedtak om maksgrenser så vil kommunene være pliktige til å gi økonomisk støtte (tilskudd) dersom kostnader i forbindelse med tilknytning overstiger vedtatte maksgrense. Kommunalt bidrag til private på denne måten er ikke ønskelig.

Saksopplysninger

Tilknytningsplikten inntreffer først og fremst når offentlig ledning går over nærliggende areal. Det kan også kreves tilknytning i andre tilfeller når særlige hensyn taler for tilknytning, bla. dersom nåværende anlegg medfører forurensning.

Unntak fra tilknytningsplikten kan gjøres dersom kostnadene ved tilknytning blir uforholdsmessig store eller dersom særlige grunner tilsier det.

Unntak pga. forholdsmessige kostnader

Dette unntaket relaterer seg til i hvilken grad kostnadene ved å tilknytte en eiendom til offentlig avløp, overstiger det som er vanlige kostnader for området. Under en kostnadsmessig vurdering, er det hensiktsmessig å vurdere hvorvidt det foreligger helsemessige forhold eller fare for forurensning som kun kan løses tilfredsstillende ved tilknytning til offentlig ledning. I så fall kan tilknytning kreves også der kostnadene er betydelige.

Det bemerkes at det under forholdsmessighetsvurderingen har de tre kommunene hatt en praksis at man ber den som pålegget retter seg mot, innhente minimum 2 tilbud fra entreprenører som innsendes til kommunen, hvor man sammenligner høyeste og laveste tilbud.

Unntak pga. særlige grunner

Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikt til tross for at kostnadene er forholdsmessige, f.eks. hvis følgende særlige grunner tilsier det;

- 1) det er allerede etablert en god løsning for vann og avløp eller
- 2) det nylig er investert i et anlegg på eiendommen

Her må det gjøres en konkret vurdering av kvaliteten på det enkelte anlegg. Dette er en «kan-unnta» bestemmelse, slik at vurderingen er skjønnsmessig og behandles som en dispensasjonssak.

Kommunen har 3 alternativer ved pålegg om tilknytning for å øke eiers forutberegnelighet:

- 1) Sette et "øvre tak" (maksgrense med tilskuddsordning for overskytende beløp)
- 2) Finne normalkostnad(er) i kommunen
- 3) Gjøre en skjønnsmessig/ konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle

1) Øvre tak

Et vedtatt maksbeløp/øvre tak i kommunen tilsier at kommunen *må* gi tilskudd på det overskytende beløpet til den som pålegges tilknytning. Dette kan ikke tas av selvkostmidler, og må derfor hentes fra andre poster i kommunens budsjett. I gamle Asker var denne maksgrensen på kr. 250 000 vedtatt i 2014. En slik grense i dag ville antagelig måtte økes til kr. 500 000, men med åpning for kommunalt tilskudd på overskytende beløp hvis tilknytning pålegges.

2) Normalkostnad

Normalkostnad er det det normalt sett vil koste å tilknytte en eiendom til offentlig avløp. Normalkostnaden kan gjelde hele kommunen, eller være spesifikk for ett område.

Dersom kommunen skal ha normalkostnad vil det kreve store ressurser å både finne normalkostnaden i de forskjellige områdene samt justere dette i takt med generell prisstigning. Hvis en normalkostnad skal gjelde hele kommunen, bør utgangspunktet være at normalkostnaden er den samme alle steder i kommunen. Samtidig kan det være betenkelig med at normalkostnaden er lik overalt i en kommune som er veldig ulik fra område til område innad i kommunen på grunn av varierende grunnforhold og hvordan offentlig nett er anlagt. En normalkostnadsberegning er i praksis komplisert å beregne, noe departementet har sagt at de har forståelse for.

3) Skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle

Det siste og mest praktiske og gjennomførbare alternativet, er at kommunen gjør en konkret helhetsvurdering i hver enkelt sak, herunder vurderer nærhet og

forholdsmessighet, og ev. vurderer om det foreligger særlige grunner som kan unntas fra tilknytningsplikt. Det er dette alternativet som anbefales i tråd med gjeldende praksis og uttalelser.

Dagens situasjon

De to siste årene har det vært flere klagesaker, hvor klager viser til nevnte øvre tak og dermed mener at hen ikke har plikt til å tilknytte seg til offentlig ledning dersom kostnadene overstiger dette.

Dette er en utfordring da taket/ kostnadsgrensen ikke gjenspeiler kommunen slik det er i dag sammenlignet med hvordan det var før kommunesammenslåingen. Taket/ kostnadsgrensen har heller ikke blitt justert i takt med prisstigning.

De siste årene har det også kommet en rekke uttalelser fra Statsforvalter og departement angående uforholdsmessige kostnader. Disse tilsier at det må gjøres en konkret skjønnsmessig vurdering i hver enkelt sak. Kommunens angitte kostnadsgrense er dermed ikke lengre i tråd med uttalelsene og praksisen som har utviklet seg på rettsområdet. Norsk Vanns anbefaling er også å fjerne kostnadsgrensen/ taket og heller gjøre en konkret vurdering i hver sak, i tråd med gjeldende praksis.

Praksis i andre kommuner

Lillestrøm og Bærum kommune har ikke normalkostnad/maksgrense – de foretar en skjønnsmessig vurdering i hver sak om det er rimelig å kreve tilknytning eller ikke iht. lov og praksis. Porsgrunn og Lier kommune har ingen normalkostnad, men et tak. De opererer med tilskuddsordning der tilknytningskostnaden for eksisterende boliger overstiger hhv. 1G og 2G (folketrygdens grunnbeløp). Tilskuddet dekkes av skattemidler og ikke selvkostmidlene. Drammen kommune har ikke hatt normalkostnader for områder, men har tatt utgangspunkt i meterpris basert på grunnforhold, bebyggelse med mer. Det har vært tak på kostnad for eier i henhold til tidligere felles hovedplan for vann og avløp (i regi av GVD samarbeidet).

Statsforvalterens syn på Asker kommunes praksis

Statsforvalteren har også vært skeptisk til kostnadsgrensen Asker kommune opererer med. Statsforvalteren har slått fast i en spesifikk klagesak at dagens "tak" i tidligere Asker ikke er bindende og anbefaler at Asker kommune fjerner denne grensen da denne er misvisende, og verken er oppdatert eller prisindeksregulert siden 2014. Statsforvalteren vektlegger at det må alltid foretas en konkret helhetsvurdering for å avgjøre om det er rimelig å kreve tilknytning.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Hensyn til klima, natur og miljø har fått langt større fokus. Rensekravene i forurensningsforskriften skal praktiseres strengere i tråd med Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden samt temaplan vann og vannmiljø, og dette vil i mange tilfeller kunne være ensbetydende med tilknytning til offentlig avløpsledning. Økt tilknytningsgrad til offentlig ledningsnett vil bidra til lavere risiko for forurensning fra private anlegg ut i grunnen, bekker og vassdrag, noe som igjen har en betydning for kommunens miljømål. Lavere risiko for forurensning vil også spare kommunen for unødvendige utgifter.

4. Tidligere behandling

- Gamle Asker kommune arkiv sak nr. 13/3723 Prosjekt Spredt avløp punkt 2a), se vedlegg.
- Gamle Røyken og Hurum kommuner vedtok hhv 25.10.2010 og 20.04.2010 å slutte seg til ambisjonene og strategiene i Felles hovedplan vannforsyning og avløp i Drammensregionen.

5. Kommunedirektørens vurdering

Det offentlige avløpsnettet og renseanleggene driftes av selvkostmidler. Det betyr at avløpsgebyrene og tilknytningsgebyrene finansierer drift, vedlikehold og utbygging av avløpsnettet samt renseanleggene.

Reglene om tilknytningsplikt ivaretar dermed hensyn til at offentlig avløpstransport blir bygd ut og drevet teknisk og driftsøkonomisk rasjonelt. Private anlegg er mindre driftssikre og forbundet med større fare for forurensning. Levetiden for anleggene er begrenset, og risikoen for forurensning øker i takt med anleggets alder. Private anlegg er også mer ressurskrevende da de er avhengige av jevnlig slamtømming og oppfølging/tilsyn fra kommunen. Ved tilknytning til offentlig ledning har man bedre kontroll på forurensningen. Dette er bakgrunnen for at Asker kommune ønsker at flere skal tilknytte seg offentlig avløp.

I dag har Asker kommune forpliktet seg til å følge opp regjeringens «Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv», samt den nye temaplanen for vann og vannmiljø. Tilknytning av private avløpsanlegg til det offentlige avløpsnettet er en viktig del av tiltakene som omhandler spredt avløp. Kommunen skal praktisere rensekravene i forurensningsforskriften strengt, og det vil i flere områder være vanskelig å tilfredsstille disse på grunn av dårlige grunnforhold. I slike tilfeller kan tilknytning til offentlig avløpsledning være eneste alternativ.

Røyken og Hurum kommuner var før kommunesammenslåingen en del av Godt Vann Drammensregionen (GVD) (i dag Godt vann (GV)). I dette samarbeidet var det lagt til rette for at det, i tilfeller hvor anleggskostnaden var høy (over 2G), kunne gis

tilskudd for at boliger skulle knytte seg til offentlig vann- og avløp. Dette var en politisk beslutning som hadde som formål at flere knyttet seg til offentlig avløpsledning. Både Hurum og Røyken kommuner vedtok våren 2010 å slutte seg til ambisjonene og strategiene i Felles hovedplan vannforsyning og avløp i Drammensregionen.

“Temaplan vann og vannmiljø” vedtatt mars 2022 for nye Asker kommune, erstatter tidligere hovedplaner for vann, avløp og overvann i de tidligere kommunene Hurum og Røyken, samt gamle Asker. Det betyr at den gamle praksisen i Røyken og Hurum angående tilskuddsordningen for kostnader over 2G ikke gjelder lenger i det hovedplanene til disse kommunene ble erstattet med ny hovedplan (dvs. Temaplan) for nye Asker kommune.

Vedtaket Asker kommune innførte i 2014 om maksgrensen var et kommunestyrevedtak. Dette vedtaket var ikke en del av noen hovedplan, men et eget vedtak. Så selv om det i ny temaplan fra 2022 fremgår at denne erstatter alle gamle hovedplaner for alle de tre gamle kommunene, så vil det fortsatt ikke erstatte gamle Asker kommunes vedtak av 2014, og derfor bør det være et nytt vedtak her, som opphever det gamle vedtakspunktet om maksgrensa. Dette er bakgrunnen for at denne saken legges frem. Denne opphevelsen vil også sikre likebehandling og harmonisering, på linje med opphevelse av maksgrense og kostnadstilskudd for de tidligere kommunene Røyken og Hurum.

I tråd med anbefalinger fra Statsforvalteren og Norsk Vann, samt praksis i andre kommuner på Østlandet, anbefaler kommunedirektøren å oppheve punkt 2 a i vedtaket for gamle Asker som gjelder maksgrensen. Kommunedirektøren anbefaler at det ikke opereres med noen maksgrense, men at det i stedet gjøres en konkret helhetsvurdering i hver enkelt sak om eier kan pålegges tilknytning til offentlig nett eller ikke. Det vil på denne måten oppnås lik praksis i hele kommunen. Ved å vurdere hver enkelt sak for seg, vil man også kunne legge til grunn i vurderingen de ulike geografiske og topografiske forskjellene i kommunen.

Da vedtaket anses å ha forskrifts form, sendes forslaget på høring før endelig vedtak.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Saksprotokoll Kommunestyret - Spredt avløp - Utvalgssak 61-14



Saksprotokoll

Arivsak
23/03187

Saksbehandler
Ratnes Lahouratate

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Saksnr.
15/23

Tilknytningsplikt for private avløpsanlegg - opphevelse av maksgrense

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 15/23

Behandling

Saksbehandler Ratnes Lahouratate og direktør Ragnar Sand Fuglum besvarte spørsmål.

Innstillingen i 1 punkt ble enstemmig vedtatt

Vedtak

1. Asker kommunes vedtak av 2014 om maksgrense på 250.000 kroner for tilknytningsplikt (tilknytning til offentlig avløpsledning) etter pbl. kap. 27 anbefales opphevet.
Forslaget sendes på høring til 1.mai 2023.

ASKER KOMMUNE

L.nr.: 31508/14
S.nr.: 13/3723
Arkivnr.: /M30/
Dato: 15.05.2014
Saksbeh.: Kristin Jenssen Sola

Utvalg	Kommunestyret	Utvalgssak	61/14
Møtedato	13.05.2014		

Saksprotokoll: Prosjekt spredt avløp

Behandling:

Direktør Ragnar S. Fuglum tok sete under behandling av saken.

Saksordfører Frode Lerstein, Ap, tok opp komitéens innstilling og presenterte saken.

Ole Jacob Johansen, FrP, fremmet følgende forslag til endring:

Punkt 2 a) endres til «Øvre beløpsgrense for pålegg om tilknytning settes til kr. 200.000 inkl. mva.

Frode Lerstein orienterte om at det av vedtaket skulle ha fremgått 250.000 ekskl. mva.

Ordfører foreslo et gruppemøte. Møtet ble hevet for et gruppemøte fra kl. 19.18. til 19.25.

Per Anders Owren, H, fremmet følgende forslag til endring:

Pkt. 2 a) Øvre beløpsgrense for pålegg om tilknytning settes til kr. 250.000 inkl. mva.

Voteringen ga følgende resultat:

Innstillingen punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fremmet av Ole Jacob Johansen til endring i punkt 2 a) falt mot fem stemmer.

Forslaget fremmet av Per Anders Owren til endring i punkt 2 a) ble deretter enstemmig vedtatt.

Innstillingen punkt 2 b) og c) ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen punkt 3 ble enstemmig vedtatt.

Innstillingen punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

- 1. Tilsynsrapport for tilstand på utvalgte private avløpsanlegg i Asker tas til orientering.**
- 2. Følgende virkemidler forberedes for iverksettelse for å forhindre forurensning fra private avløpsanlegg til det lokale vannmiljøet:**
 - a) Øvre beløpsgrense for pålegg om tilknytning settes til kr. 250.000 inkl. mva.**
 - b) Ny lokal forskrift for private avløpsanlegg**
 - c) Utarbeidelse av sanksjoneringsverktøy for oppfølging av pålegg om tilknytning til offentlig avløp/oppgradering av privat avløpsanlegg**
- 3. Forslag til lokal forskrift for utslipp fra private avløpsanlegg, jfr vedlegg 2 legges ut til høring. Etter høring legges forskriften frem for behandling i kommunestyret.**
- 4 Det må i de enkelte områder vurderes utvidelse av det kommunale avløpsnett.**



Saksframlegg

Arkivsak
23/04029-1

Saksbehandler
Merete Wiken Dees

Behandles av
Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Asker kommune støtter Bærum kommunes søknad til Fiskeridirektoratet om en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde inn i Bærum kommunes sjøområde.

1. Sammendrag og konklusjon

Saken omhandler et forslag om at Asker kommune støtter Bærum kommunes søknad til Fiskeridirektoratet om opprettelse av et fredningsområde for hummer i de sør-østlige delene av Bærum kommunes sjøområde. Dette som en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde.

Det mest gunstige alternativet til fredningsområde i Bærums sjøområde ligger tett på grensen til Nordre Langåra hummerfredningsområde i Askers sjøområde. Derfor ønsker Bærum kommune å foreslå en større utvidelse av det eksisterende fredningsområdet ved Nordre Langåra og inn i Bærum kommunes sjøområde. På bakgrunn av dette har Bærum kommune forespurt Asker kommune om tillatelse til at arealet på ca. 0,3 km² (297 313 m²) som ligger mellom dagens fredningsområde og grensen til Bærum kommune, også innlemmes i det nye, utvidede fredningsområdet.

2. Bakgrunn for saken/saksopplysninger

Hvorfor fredningsområde for hummer?

Hummer er vurdert til *sårbar* (VU) på Norsk rødliste for arter 2021 på grunn av reduksjon i populasjonsstørrelse¹. Bestanden er på et historisk lavt nivå, og til tross for strengere restriksjoner på fisket de senere årene, er det ikke tegn til at bestanden tar seg opp igjen. På bakgrunn av dette har Fiskeridirektoratet gått ut med en anmodning til kommunene om å nominere fredningsområder for hummer. I *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* oppfordres det også til opprettelse av hummerfredningsområder i kommunene².

Forskning i fredningsområdene viser positive effekter på bestanden av hummer: det er betydelig flere og større hummer i fredningsområdene; larver og egg er større, noe som gir bedre overlevelsessevne; opp mot en tredobling i produksjon av egg og larver kan forventes sammenlignet med fiskede områder; hummerlarver driver med strømmene og bidrar dermed til rekrutteringen utenfor fredningsområdene.

I 2021 ble det opprettet to hummerfredningsområder i Asker kommune: et ved Nordre Langåra og et ved Drøbaksjeteen³.

Saksgang ved opprettelse av hummerfredningsområder

Fredningsområder for hummer fastsettes av Fiskeridirektoratet med hjemmel i havressursloven. Det er kommunen selv som må ta initiativ ovenfor Fiskeridirektoratet til å sette i gang en prosess med sikte på å etablere et fredningsområde for hummer. Kommunens forslag til fredningsområde må behandles politisk før det sendes over til Fiskeridirektoratet (frist 1. mai). Fiskeridirektoratet forbereder saken og gjennomfører den nasjonale høringen med 3 måneders høringsfrist. Et eventuelt vedtak om fredningsområde fattes før hummerfisket starter 1 oktober.

Bakgrunn for saken

I november 2021 vedtok Bærum kommune at det skulle utarbeides en søknad til Fiskeridirektoratet om etablering av et fredningsområde for hummer i Bærums sjøområde. Dette med sikte på mulig samarbeid med Asker og Nesodden kommuner. I utredningsarbeidet har Bærum kommune fått bistand fra miljøorganisasjonen *Marinreparatørene*, som også utredet

¹ Tandberg AHS, Djursvoll P, Falkenhaus T, Glenner H, Meland K og Walseng B (24.11.2021). Krepssdyr: Vurdering av hummer *Homarus gammarus* for Norge. Norsk rødliste for arter 2021. Artsdatabanken.

<https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisterforarter/2021/14133>

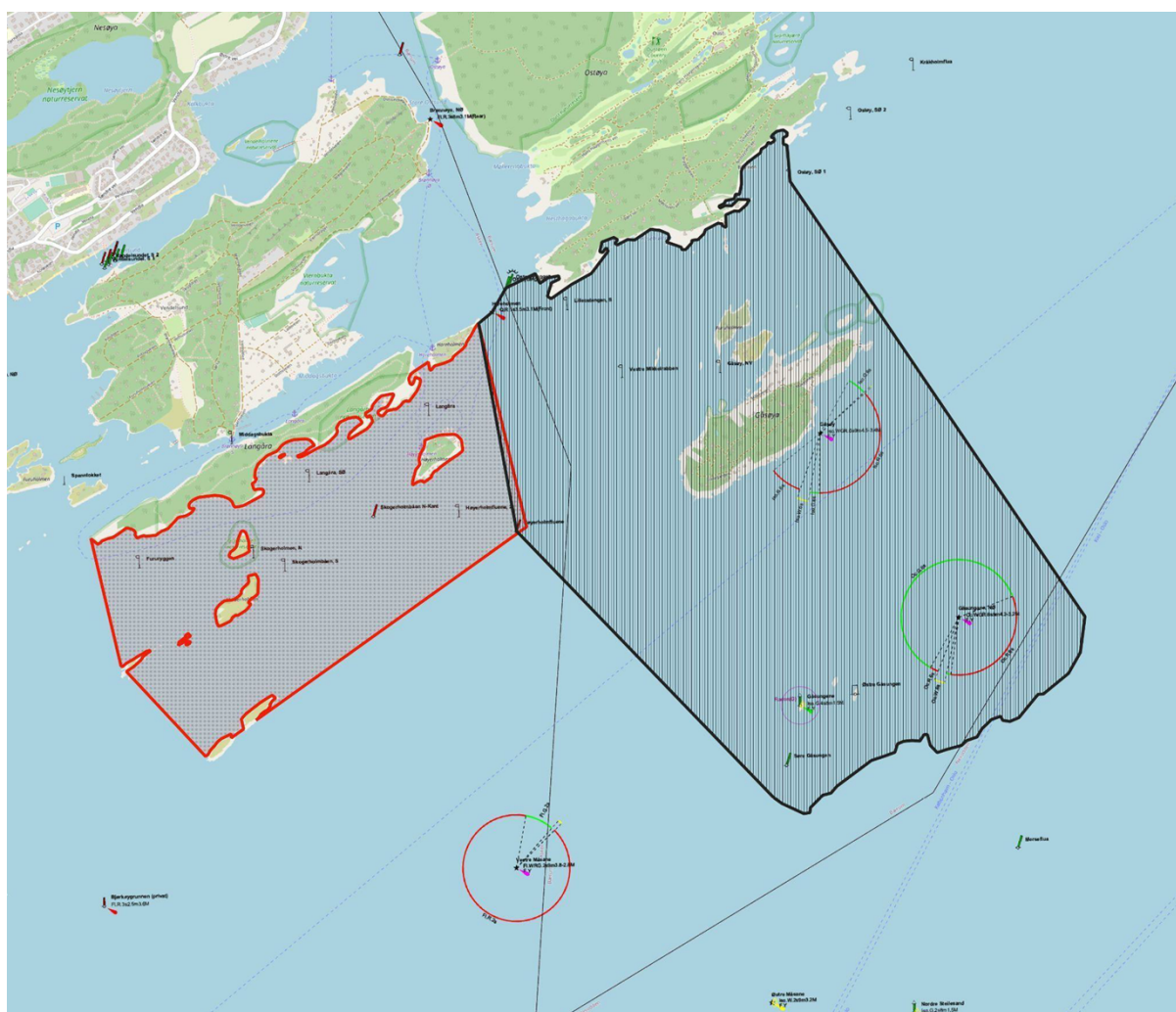
² Klima og miljødepartementet. 2021. *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/7e80a758716344cbbb97adc5c7c27f18/t-1571b.pdf>

³ Fiskeridirektoratet. J-181-2021: Forskrift om fredningsområder for hummer. <https://www.fiskeridir.no/Yrkesfiske/Regelverk-og-reguleringer/J-meldinger/Gjeldende-J-meldinger/j-170-2022>

hummerfredningsområdene i Asker. Prosessen resulterte i forslag til Gåsøya hummerfredningsområde. Området strekker seg fra grensen til Nordre Langåra hummerfredningsområde i Askers sjøområde og inn i Nesoddens sjøområde ved Gåsungene (Figur 1).

Det mest gunstige alternativet til fredningsområde i Bærums sjøområde ligger tett på grensen til Nordre Langåra hummerfredningsområde i Askers sjøområde. Derfor ønsker Bærum kommune å foreslå en større utvidelse av det eksisterende fredningsområdet ved Nordre Langåra og inn i Bærum kommunes sjøområde. På bakgrunn av dette har Bærum kommune forespurt Asker kommune om tillatelse til at arealet på ca 0,3 km² (297 313 m²) som ligger mellom dagens fredningsområde og grensen til Bærum kommune, også innlemmes i det nye, utvidede fredningsområdet.



Figur 1. Foreslått hummerfredningsområde i Bærum kommune (svart skravur). Rød skravur er Asker kommune sitt fredningsområde Nordre Langåra. Foreslått hummerfredningsområde i Bærum strekker seg inn i Asker og Nesodden kommuners sjøområde.

En utvidelse av Nordre Langåra fredningsområde inn i Bærums sjøområde vil innebære en rekke fordeler:

- større fredningsområder vil kunne bygge opp en større og mer bærekraftig hummerbestand
- et stort sammenhengende område er lettere å forholde seg til for hummerfiskere, enn flere mindre områder
- det er lettere å drive oppsyn/kontroll av et stort område enn flere små

Arealet mellom dagens fredningsområde og grensen til Bærum kommune er dominert av et dypt midtre parti med mudderbunn med dybder på ca. 40 meter, med grunnere partier med fjell, sand og grusbunn i nord nær Hareholmen og Vierrenna, og i syd mellom Høyerholmfluene og Gåsøya. Området er en del av et registrert fiskefelt (passiv redskap⁴) som går langs innseilingen til Sandvika. Det ble ikke registrert hummerfiske i området under de to registreringsrundene høsten 2022.

Medvirkning

Til sammen 112 lag og foreninger, vel og båthavner ble invitert til å komme med innspill i Bærum kommunes utredningsprosess. I tillegg ble det avholdt to åpne innspills- og informasjonsmøter. Utredningsarbeidet har foregått i tett dialog med Fiskeridirektoratet.

3. Sakens relevans for de tre bærekraftsdimensjonene

Saken har spesiell relevans for bærekraftsmål 14 - Livet i havet: *«Bevare og bruke havet og de marine ressursene på en måte som fremmer bærekraftig utvikling»*.

4. Tidligere behandling

Sak om Nordre Langåra hummerfredningsområde ble behandlet i Kommunestyret 06.05.2020 (28/20) med følgende vedtak: *Asker kommune sender søknad til Fiskeridirektoratet om etablering av en permanent fredningssone for hummer sør for Langåra.*

⁴ *Passive fiskeredskaper* er fiskeredskaper fisken må oppsøke for å bli fanget i, for eksempel snøre, garn, ruse, teine og line.

5. Kommunedirektørens vurdering

Bærum kommunes utredningsprosess har resultert i forslag til *Gåsøya hummerfredningsområde*, som er en større utvidelse av det eksisterende fredningsområdet ved Nordre Langåra og inn i Bærum kommunes sjøområde. Forslaget innebærer at arealet på ca. 0,3 km² (297 313 m²) som ligger i Askers sjøområde, mellom dagens fredningsområde (Nordre Langåra) og grensen til Bærum kommune, også innlemmes i det nye, utvidede fredningsområdet.

Kommunedirektøren anbefaler at Asker kommune støtter Bærum kommunes søknad til Fiskeridirektoratet om en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde inn i Bærum kommunes sjøområde.

Lars Bjerke
kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Utredning, fredningsområde for hummer, Bærum kommune.docx



Saksprotokoll

Arivsak
23/04029

Saksbehandler
Merete Wiken Dees

Behandlet av
1 Utvalg for samfunnstjenester

Møtedato
23.03.2023

Saksnr.
16/23

Utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde

Utvalg for samfunnstjenester har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 16/23

Behandling

Erling Guderud besvarte spørsmål.

Innstillingen i 1 punkt ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

1. Asker kommune støtter Bærum kommunes søknad til Fiskeridirektoratet om en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde inn i Bærum kommunes sjøområde.

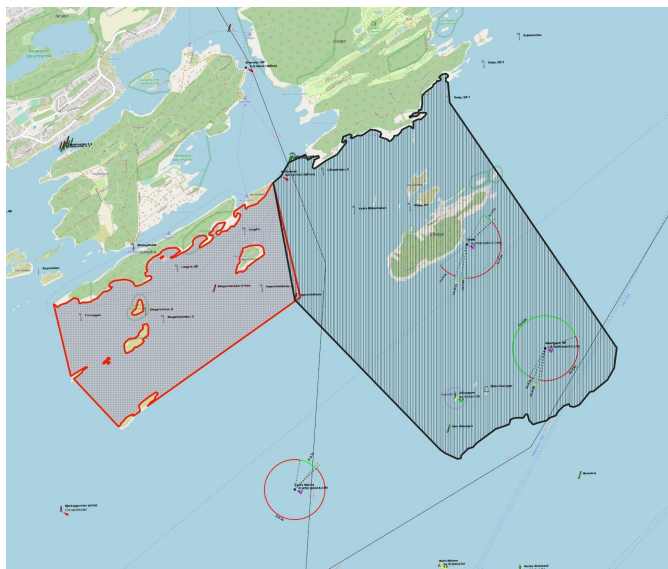
HUMMERFREDNING I BÆRUM UTREDNING OG FORSLAG



MARINREPARATØRENE



Utredning og forslag til fredningsområde for hummer, Bærum Kommune



Bakgrunn

I 2014 gikk Fiskeridirektoratet ut og inviterte kystkommuner til å nominere områder for fredning av hummer. Fiskeridirektoratet ønsker at det skal bli et fredningsområde for hummer i hver kommune.

I møte den 11.11.2021 vedtok Hovedutvalget for miljø, idrett og kultur å utrede hummerfredningsområder i Bærum kommunes sjøområde.

Marinreparatørene, som har god erfaring med å lede flere tilsvarende prosesser i Indre Oslofjord, har fått i oppdrag å lede dette arbeidet.

Hvorfor frede hummer?

Hummerbestanden i Norge er på et historisk lavt nivå, og til tross for økt regulering av fisket de senere årene står arten oppført i Norsk rødliste som sårbar.

Fiskeridirektoratet har de siste årene testet effekten av fredningsområder for hummer. Resultatene har vært svært oppløftende og de oppfordrer nå kystkommuner til å nominere fredningsområder.

Slik oppsummerer Fiskeridirektoratet de positive effektene fredningsområder har på bestanden:

- Det er betydelig flere og større hummer i fredningsområdene.
- Alders- og størrelsessammensetningen av bestanden vil også bli mer naturlig siden fisketrykket fjernes.
- Større hunner bærer flere og større egg, noe som igjen gir flere og større larver med bedre evne til å overleve.
- De større hunnene bærer i tillegg oftere egg. Studier på eksisterende fredningsområder har vist at man kan forvente opp mot en tredobling i produksjonen av egg og larver i disse områdene sammenlignet med fiskede områder.
- Hummerlarver driver med strømmene og bidrar dermed til rekrutteringen utenfor fredningsområdene.
- Det foregår en viss utvandring av større hummer fra fredningsområdene. Dette kan ha positive effekter på fisket utenfor.

Indre Oslofjord er Norges tettest befolkede fjordområde. Inkludert befolkningen i nærliggende innlandskommuner er det realistisk å regne at indre Oslofjord har et befolkningsmessig omland på nærmere 1,5 millioner mennesker.

Indre Oslofjord er trolig også blant de tyngst beskattede kystområdene i Norge med et svært intensiv fritidsfiske av hummer.

Hensikten med fredningsområder er å legge forholdene til rette for å kunne gjenoppbygge lokale gode hummerbestander, dels for å sikre økosystemene og det biologiske mangfoldet i fjorden, men også for å sikre at fiske av hummer i områdene som ikke er fredet kan skje på en bærekraftig måte.

Et fredningsområde innebærer et forbud mot bruk av bunnstående redskap¹ hele året.

Erfaringer fra hummerfredning i Indre Oslofjord

Nesoddtangen hummerfredningsområde ble vedtatt fredet i september 2017, er om lag 2 km² stort og det første fredningsområdet for hummer i indre Oslofjord. I 2021 ble ytterligere 2 områder vedtatt fredet, Nordre Langåra, et område på ca 2 km², og Sjeteen i Drøbaksundet, på 0,85 km² og i september 2022 ble Oslo hummerfredningsområde vedtatt, og er foreløpig landets største, på 8,8 km².

Alle områdene er utredet av Marinreparatørene. Oslo politiets sjøtjeneste har under hummerfisket i 2021 og 22 kjørt hyppige kontroller i fredningsområdene, og med noen få unntak har fredningen blitt respektert.

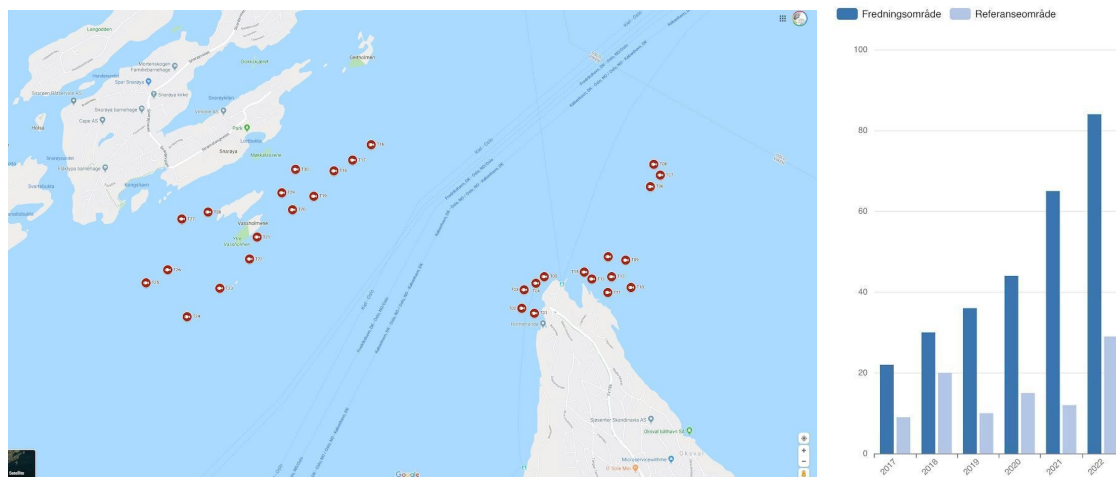


Kartet viser Oslo hummerfredningsområde, Nesoddtangen hummerfredningsområde, Nordre Langåra hummerfredningsområde, og Sjeteen hummerfredningsområde.

¹ Med bunnstående redskap menes garn, teiner og ruser.

Marinreparatørene har siden 2017 drevet årlig prøvefiske på hummer i Nesoddtangen hummerfredningsområde og et referanseområde utenfor Snarøya i Bærum kommune. I siste halvdel av september settes 15 teiner i hvert av områdene og disse trekkes daglig i 9 dager.

Resultatene viser en tydelig vekst i hummerbestanden i fredningsområdet, men en generell lav fangstrate sammenlignet med andre områder i Ytre Oslofjord og langs Skagerrakkysten.



Til venstre: Teiner i referanseområdet sørøst for Snarøya, og innenfor Nesoddtangen hummerfredningsområde, til høyre antall hummer registrert i frednings- og referanseområdet i årene 2017 - 2022.

Kriterier for valg av fredningsområde

Fiskeridirektoratet setter opp følgende kriterier for valg av område:

- Området må ha en rimelig god hummerbestand, godt vannmiljø og varierte bunnforhold som er egnet for hummer. Det må tas hensyn til hummerens vandring mellom grunt og dypere vann.
- Ett område per kommune er tenkt som utgangspunkt, men det er ikke noe som hindrer at det etableres flere.
- Dagens fredningsområder varierer fra ca. 0,5 til 7 kvadratkilometer og det er ikke lenger noen øvre eller nedre grense for områdestørrelse.
- Det bør være mulig å identifisere området noenlunde presist uten å måtte benytte navigasjonsutstyr som ikke normalt finnes i en mindre fritidsbåt. Referansepunkter på land kan dermed bli nødvendig

Vi har i tillegg noen generelle kriterier vi er på jakt etter når vi vurderer områder egnet for fredning.

- Størrelse: Vi vurderer Fiskeridirektoratets tidligere minstegrense på 0,5 km² som for lite. Erfaringer fra blant annet Bolærne har vist at det er mulig ved randsonefiske å fiske ut mye av bestanden om fredningsområdet er for lite. Vi etterstreber derfor større fredningsområder, på minst 1 km².
- Geometri: Vi ser etter områder som er relativt kompakte i formen. Et smalt, langstrakt område vil lett kunne fiskes ut når det settes teiner i randsonen.
- Randsonefiske: Et naturlig resultat av å etablere et fredningsområde er at det er attraktivt for fiskere å sette teiner tett utenfor grensene, for å kunne nyte godt av

den økende hummerbestanden innenfor området. Det er noe man må planlegge i forhold til. Legges grensene på det som kan betegnes som gunstige hummerdybder, fra 5 - ca 20 meter, vil randsonefiske oppstå. Ved å skyve grensene f. eks. ned til 50 meter, vil man både unngå randsonefiske. (I indre fjord, der vi erfarer at hummeren sjelden fiskes så dypt som 20 meter, kan en slik grense gå en del høyere.)

- Trafikale forhold: Vi er spesielt oppmerksomme på å unngå konflikter mellom områder der det oppstår randsonefiske, og skipstrafikk.

Havn og farledsforhold i Bærum



Til venstre viser all skipstrafikk (skip over 15 meter) i 2016. (Kystinfo.no) Til høyre, areale avsatt til ferled i Bærumkommune.

Oslofjorden har den høyeste trafikken av båter, både ferjer, lastebåter, charter- og fritidsbåter, i landet. På landsbasis ventes anløp av gods fartøy å øke med om lag 19 prosent fra 2018 til 2050². I tillegg er det planer for økt bruk av hurtigbåt i indre Oslofjord for å frakte passasjerer.

Teiner i områder med skips- og rutebåttrafikk og havnevirksomhet er problematisk, og kan innebære tap av redskap, eller i ytterste konsekvens driftsstans og havari.

Konflikter kan også oppstå ved randsonefiske, om man har lagt grensene til et område på et ugunstig sted. Den indre delen av Bærum kommunes sjøareal har moderat grad av nyttetraffikk, mens ytre del er en del av den svært trafikkerte leden inn mot Oslo. Denne delen av fjorden er også preget av stor tetthet av fritidsbåttrafikk.

Metode

Utredningsarbeidet er delt opp i registreringer på sjøen under hummerfisket, møter/samtaler med ulike interessenter for informasjon, innspill og medvirkning, og analyse av tilgjengelige kartdata.

For å vurdere egnetheten av et område til hummerfredning er det flere ulike kriterier og faktorer som må tas med i beregningen. Et fredningsområde skal helst ikke være mindre enn 0,5 km². Det må legges til et område med gode levevilkår for hummer, noe som blant annet innbefatter gunstige dybde- og bunnforhold. Hummer lever på dyp fra 5 til 40 meter. Særlig er sammenhengende områder med dyp på rundt 10-20 meter av interesse. Bunnforholdene burde i størst mulig grad være dominert av stein, grus og andre faste substrater.

²<https://www.kystverket.no/statistikk-og-prognoser/prognoser-for-skipstrafikk-mot-2050/>

For enkelt å få en oversikt over hvor i kommunens sjøareal man finner gunstige leveforhold for hummer kan man se på hvor lokalbefolkningen utplasserer teinene sine under hummerfiske. Registreringer av hummertainer under hummerfiske 2022 i to omganger (11.10 og 23.10), samt data om topografi og bunnforhold i fjorden, brukes derfor i denne rapporten som vurderingsgrunnlag for utredning av et fredningsområde. Aktuelle fredningsområder bør også vurderes opp mot eksisterende fiskeriinteresser (yrkesfiske), og Kystnære fiskeridata som viser yrkesfiske i kommunen er også inkludert i rapporten.

I denne rapporten brukes data fra NGU som grunnlag til vurderinger av bunnforhold. tilleggsinformasjon. Data fra NGU er basert på målinger og viser områder ut fra kornstørrelse og dannelsesmåte, samt dagens sedimentasjonsmiljø og prosesser på havbunnen. Vi er interessert i områder med bart fjell eller tynt og usammenhengende sedimentdekke, samt grus, stein og blokk (rosa farger). Områder med grus og sand kan være relevante (gule og oransje farger), mens områder med slam (lys blå farge) burde unngås i størst mulig grad. En komplett tegnforklaring for kartene fra NGU finnes i appendixet.

Innspills- og informasjonsmøter

Det er avholdt 2 åpne informasjons- og innspillmøter der det er gitt konstruktive innspill til prosessen, i tillegg til at vi har hatt en god dialog med Naturvernforbundet i Bærum ved Morten Bergan, som også har vært en av initiativtakerne til å få på plass et hummerfredningsområde.

Det har vært samlet oppslutning i begge møtene rundt en løsning som inkluderer Gåsøya og Gåsungene og at området bør være en utvidelse av Langåra hummerfredningsområde.

Det ble blant enkelte deltagere satt spørsmålstegn ved nødvendighet at egen fredningssone i Bærum men de samme ga også støtte til over nevnte løsning.

Yrkesfiskernes organisasjon, Indre Oslofjord fiskerlag har vært invitert inn i prosessen, men har ikke besvart våre henvendelser.

Kontaktliste finnes i appendixet.

I vår utredning vurderer vi egnetheten til de ulike områdene av kommunens sjøareal, uavhengig av innspillene på disse møtene, men tar de med i siste del av vurdering og utvelgelse av område.

Fire delområder

Vi har valgt ut fire delområder innenfor kommunens sjøareal til nærmere undersøkelse av egnethet som fredningsområde.

De fire delområdene er:

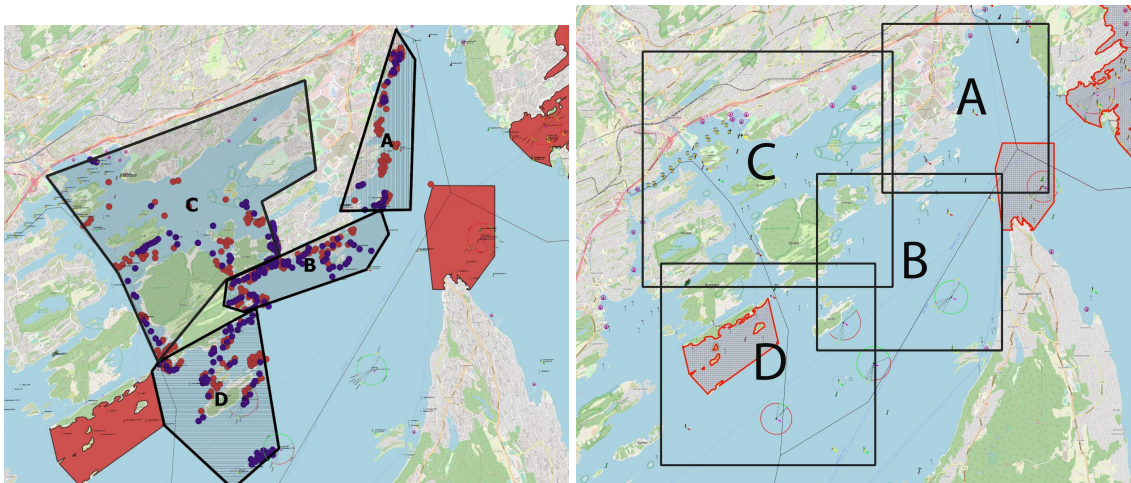
A Fornebu øst

B Snarøya / Grimsøya

C Bærumsbassenget

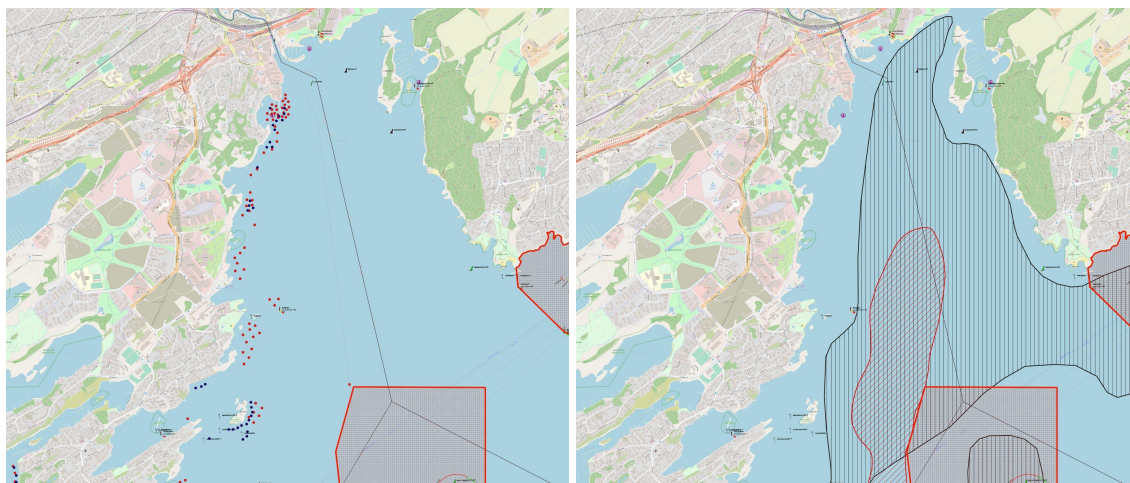
D Gåsøya

Vi vil på de følgende sidene gjøre vurderinger av de enkelte delområdene utfra kriterier beskrevet i tidligere avsnitt.

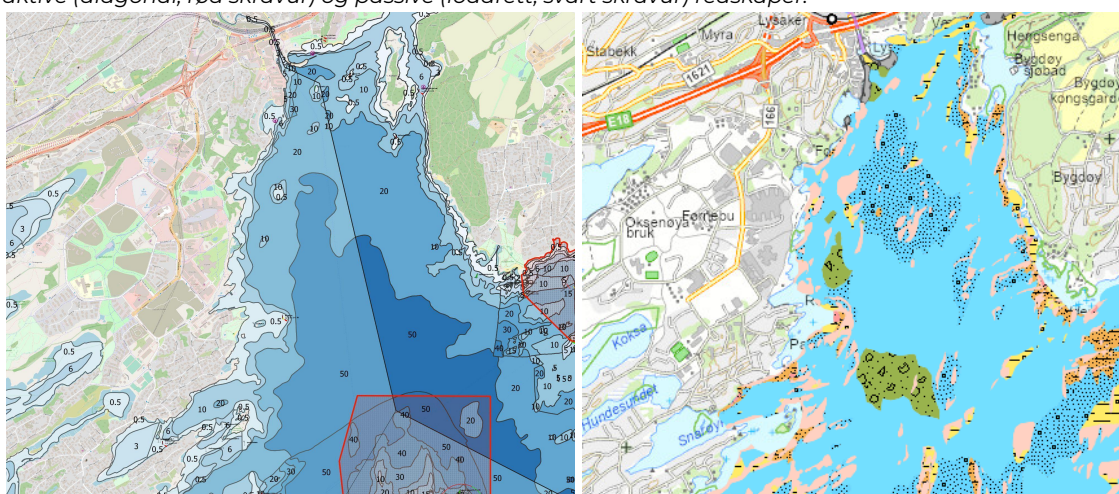


Kart som illustrerer de fire delområdene som i denne rapporten undersøkes for egnethet som hummerfredningsområde.
Nesoddtangen hummerfredningsområde (etablert 2017) og Nordre Langåra (etablert 2021) vises i rødt.

Delområde A Fornebu øst



Vestre: Registrerte teiner (røde er fra 11.10, blå fra 23.10). Høyre Historiske soner for fiskeriaktivitet med bruk av aktive (diagonal, rød skravur) og passive (loddrett, svart skravur) redskaper.



Dybder

Høyre: Bunnforhold, som vist av NGU sine målinger. Lys blå farge representerer slam, rosa farger representerer ulike faste substrater, gule farger representerer ulike former for sand og oransje farger ulike former for grus. Se appendix 1 for en mer detaljert tegnforklaring.

Aktivitet hummerfiske (Registrerte blåser i overflaten)

I dette området finner vi moderat tetthet av teiner med størst konsentrasjon i området utenfor Svartebukta. (Båthavn) Plassering og utbredelse av teiner varierer sterkt fra første registreringsrunde til andre registreringsrunde. I annen registreringsrunde ble det observert langt færre teiner, det var ingen teiner i den midtre delen av området, mens det var satt langt flere teiner på SØ side av Geitholmen. Dette kan tyde på en relativt liten bestand av hummer i området.

Konflikt med fiskeriaktivitet (Yrkesfiske, kartfestet aktivitet)

Deler av dette området kommer i mulig konflikt med yrkesfiske med passive redskaper. Det er registrert slik aktivitet langs hele østsiden av Fornebu, men i de deler av området der det er registrert teiner er det kun utenfor Geitholmen der det er overlappende aktivitet .

Dybdeforhold

Rundt Geitholmen og Rolvstangen finnes det større flater med dybder på 5 - 15 meter. Ellers er området dominert av dybder på mer enn 20 meter. Grunnene er lite sammenhengende og smale, så det totale arealet med gunstige dybdeforhold er relativt lite.

Substrat

Substratkart fra NGU viser at der det er dybder på mer enn 20 meter er området dominert av slam, med spredte felt med hard substrat i grunnere partier. Det er også partier på større dyp med partier av slam, sand grus stein og blokk, noe som ikke er vanlig å finne i Indre Oslofjord. (for en mer detaljert tegnforklaring av figur 2.3 b), se appendix 1).

Konfliktpotensiale, trafikale forhold

Trafikken i dette området er dominert av hurtigbåt fra Nesoddtangen, og denne er ikke i konflikt med den ganske kystnære stripen der hummerfiske skjer. Eventuelt randsonefiske vil derfor ikke representere noe problem.

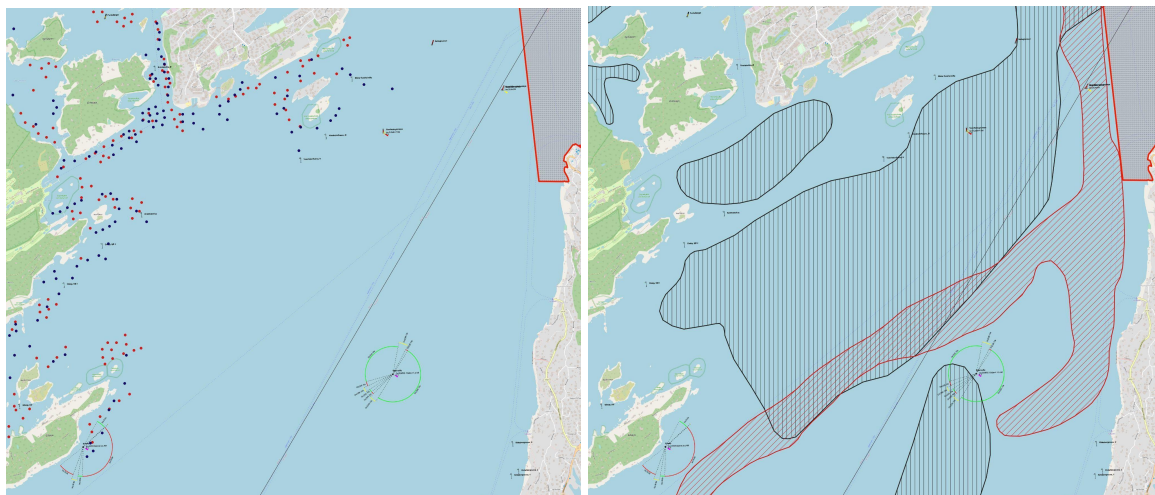
Størrelse

Omtrentlig areal for fredningsområde 1,3 km².

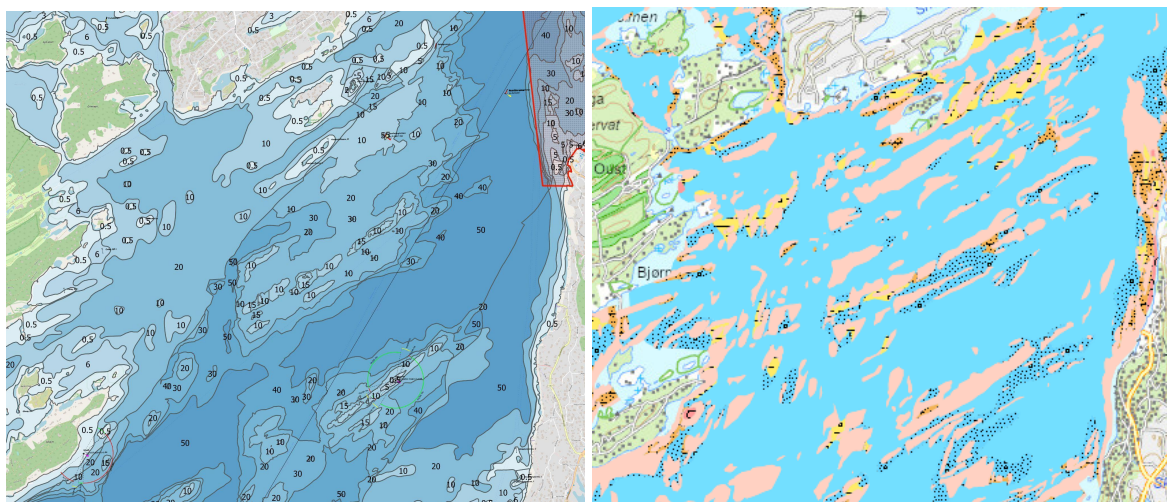
Vurdering av egnethet

Området utpeker seg ikke som spesielt egnet for hummerfredning. Områdene med gunstig dybde er langt og smalt, og partiene med hard substrat er lite sammenhengende og relativt begrenset i størrelse.

Delområde B Snarøya / Grimsøya



Venstre: Registrerte teiner (røde er fra 11.10, blå fra 23.10). Høyre: Historiske soner for fiskeriaktivitet med bruk passive (loddrett, svart skravur) redskaper.



Til venstre: Dybder

Høyre: Bunnforhold, som vist av NGU sine målinger. Lys blå farge representerer slam, rosa farger representerer ulike faste substrater, gule farger representerer ulike former for sand og oransje farger ulike former for grus. Se appendix 1 for en mer detaljert tegnforklaring.

Aktivitet hummerfise (Registrerte blåser i overflaten)

Det er en relativt god fordeling av teiner i hele området, kanskje med særlig vekt på de vestre delene, der den største tettheten finnes i sundet mellom Snarøya og Grimsøya, og syd for Grimsøya. Plassering av teiner er også relativt stabil mellom registreringsdatoene.

Konflikt med fiskeriaktivitet (Yrkesfiske, kartfestet aktivitet)

Det er registrerte områder for fiskeriaktivitet (Passiv redskap) utenfor Snarøysundet og et større område med passiv redskap på større dyp, syd for denne.

Dybdeforhold

Området har god variasjon i dybder, med store sammenhengende områder med 5-15 meters dybde, med de dypeste områdene ned til omlag 40 meter. De sammenhengende grunne områdene gjør det mulig for hummeren å bevege seg rundt i området uten å

krysse store dyp., Samtidig vil det være områder med større dyp hummeren kan trekke seg tilbake til i vintersesongen, som området utenfor Snarøysundet.

Substrat

Kart over marine bunnsedimenter fra NGU viser en del større sammenhengende flater med hard substrat fra midten av fjorden i østre del av området som fortsetter rundt Vassholmene og inn mot Snarøya. Ellers er flatene med hard substrat nærmere land en del mindre i omfang, og er noe mer oppdelt .

Konfliktpotensiale, trafikale forhold

Området har lite nyttetraffikk, utover noe fjordcaharer- og øyferjettraffikk, hovedsakelig i sommerhalvåret, og potensialet for konflikter med randsonefiske er svært begrenset, og grenser trekkes riktig.

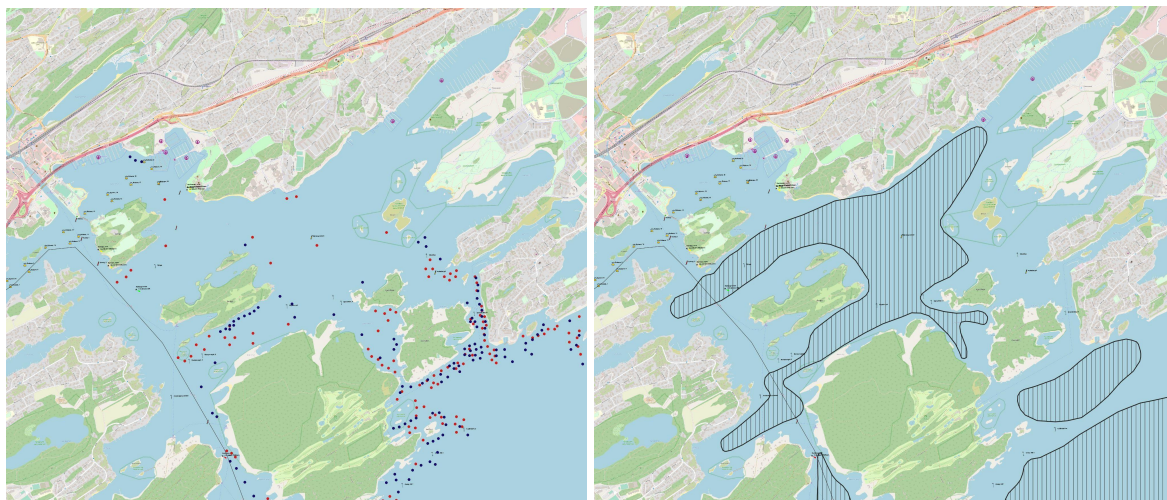
Størrelse

Omtrentlig areal for fredningsområde 1 - 1,5 km²

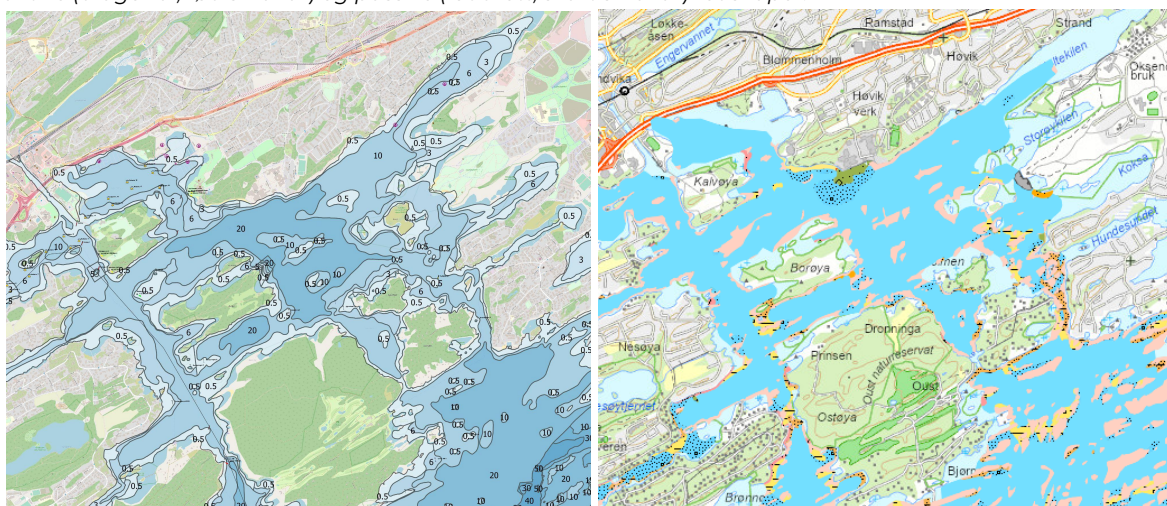
Vurdering av egnethet

Dette er et område med varierte dybde- og bunnforhold som er optimale for hummer, og med sammenhengende flater mellom 5 og 20 meter, som representerer ideelle dybder for hummer. Flatene med hard substrat er noe oppdelt, men er relativt store. Det vil være et konfliktpotensiale med allerede eksisterende fiskeriinteresser, mens trafikale utfordringer ved randsonefiske er små. Området kan ha et bra potensiale som fredningsområde.

Delområde C Bærumsbassenget



Venstre: Registrerte teiner (røde er fra 11.10, blå fra 23.10). Høyre: Historiske soner for fiskeriaktivitet med bruk av aktive (diagonal, rød skravur) og passive (loddrett, svart skravur) redskaper.



Dybder

Høyre: Bunnforhold, som vist av NGU sine målinger. Lys blå farge representerer slam, rosa farger representerer ulike faste substrater, gule farger representerer ulike former for sand og oransje farger ulike former for grus. Se appendix 1 for en mer detaljert tegnforklaring.

Aktivitet hummerfiske (Registrerte blåser i overflaten)

De indre delene av området har lav forekomst av teiner, mens tettheten øker noe i de ytre delene. Det er også preg av lite kontinuitet i plassering av teiner mellom registreringene.,

Konflikt med fiskeriaktivitet (Yrkesfiske, kartfestet aktivitet)

I store deler av det indre bassenget er det en registrert sone for passivt redskap.

Dybdeforhold

Dybden i dette området er preget av store sammenhengende grunne flater, men også dybder ned til 30 meter.

Substrat

Bærumsbassenget er i all hovedsak dominert av slam, selv i grunne partier. Det er flekker med hard substrat og grus, men disse er små og ikke sammenhengende. Noe mer sammenhengende harde flater og grus finnes i innløpene til bassenget. Dette gjør området lite egnet som hummerhabitat.

Konfliktpotensiale, trafikale forhold

Dette er et området med lite skipstrafikk og det er ikke forventet at randsonefiske vil føre til trafikale konflikter her.

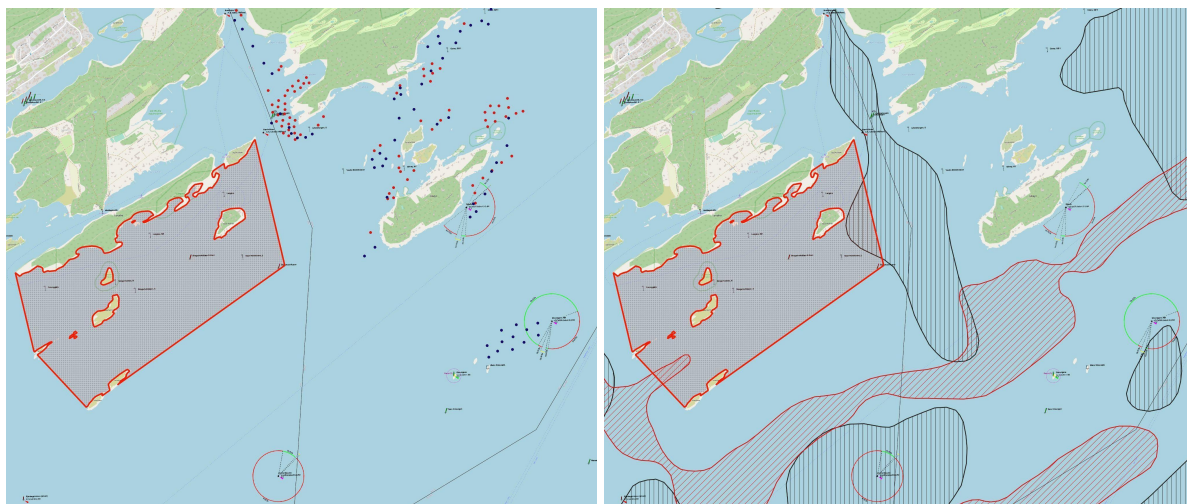
Størrelse

Omtrentlig areal for fredningsområde 4 - 6 km²

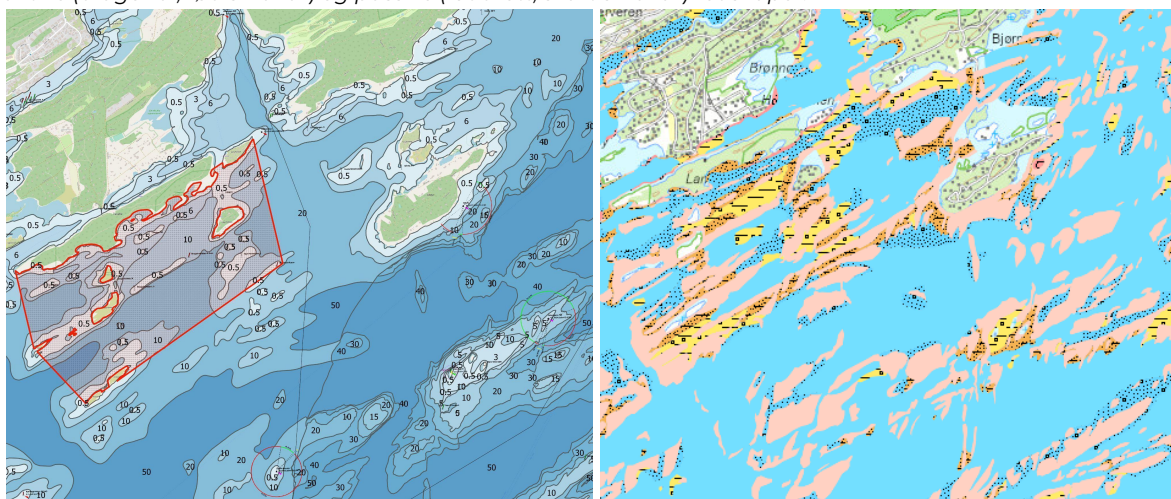
Vurdering av egnethet

Dominansen av mudder i hele bassenget, gjør området svært lite genet som hummerhabitat. Det er kun innløpene i bassenget som framstår som gode leveområder for hummer, elles vil det trolig ikke være mulig å bygge opp noen god bestand her.

Delområde D Gåsøya



Venstre: Registrerte teiner (røde er fra 11.10, blå fra 23.10). Høyre: Historiske soner for fiskeriaktivitet med bruk av aktive (diagonal, rød skravur) og passive (loddrett, svart skravur) redskaper.



Dybder

Høyre: Bunnforhold, som vist av NGU sine målinger. Lys blå farge representerer slam, rosa farger representerer ulike faste substrater, gule farger representerer ulike former for sand og oransje farger ulike former for grus. Se appendix 1 for en mer detaljert tegnforklaring.

Aktivitet hummerfiske (Registrerte blåser i overflaten)

Det er god tetthet med teiner i store deler av kystlinjen i dette området, og disse ble observert under begge registreringsrundene med unntak av Gåsungene, der det kun var teiner ved siste registreringsrunde. Dette skyldes trolig at registreringsrunde 1 ble gjennomført rett etter noen dager med dårlig vær, og Gåsungene er relativt værutsatt.

Konflikt med fiskeriaktivitet (Yrkesfiske, kartfestet aktivitet)

I leia inn mot Sandvika er det en sammenhengende sone for fiske med passive redskaper, og mellom Gåsøya og Gåsungene er det en sone for fiske med aktive redskaper. Potensialet for konflikter med yrkesfiskere er derfor stor i dette området.

Dybdeforhold

Det er her flere områder med gode dybdeforhold under 20 meter og variasjon av dybder. Mellom Gåsungene og Gåsøya løper Gåsøyrenna med dybde ned til ca 65 meter. Det er

også en renne i leia inn mot Sandvika, med terskler mellom Langåra og Ostøya, og mellom Gåsøya og Høyerholmfluene. Gåsungene har store relativt grunne flater, men er omgitt av dybder på mer enn 50 meter, som begrenser vandring inn og ut av området.

Substrat

NGU sine substratkart viser store sammenhengende områder med hard substrat. Selv om det er slam i de dypeste partiene, er det også store sammenhengende områder med sammensatt sediment, som gir langt bedre forhold for hummeren enn rent slam.

Konfliktpotensiale, trafikale forhold

Dette er det området som har størst skipstrafikk innenfor kommunens sjøareal. Renna inn mot Sandvika er registrert skipled, selv om nyttetrafikken her er moderat. Området syd for Gåsøya, inkludert Gåsungene er en del av den tungt trafikkerte skipsleden til Oslo havn. Det er derfor viktig at grensene for et eventuelt fredningsområde tar hensyn til dette, for å unngå randsonefiske i leia.

Størrelse

Avhengig av valgt avgrensning kan dette utgjøre et område fra rundt 1.2 km² til om lag 5 km².

Vurdering av egnethet

Med store sammenhengende områder med gode dybder og hard substrat og varierte dybdeforhold gjør området svært egnet som hummerhabitat.

Samlet vurdering

Av de fire delområdene som er beskrevet, mener vi at område A Fornebu øst og område C Bærumsbassenget er mindre egnet som fredningsområde.

Både område B Snarøya / Grimsøya og område D Gåsøya har kvaliteter som vi mener er egnet som fredningsområder, der område D Gåsøya har noe større sammenhengende flater med god hummerbunn, dvs hard substrat og grus og gunstige dybder. Det mest gunstige ved område D er imidlertid nærhet til Nordre Langåra hummerfredningsområde i Asker.

Utvidelse av eksisterende fredningsområde

Nordre Langåra hummerfredningsområde som ble fredet høsten 2021, ligger tett på grensen til Bærum og er areal på 1,9 km². Vi mener en utvidelse at dette fredningsområde inn i Bærum vil innebære en rekke fordeler.

- Større fredningsområder vil kunne bygge opp en større og mer bærekraftig hummerbestand.
- Store sammenhengende områder er lettere å forholde seg til for hummerfiskere, enn flere små. Det blir også større sammenhengende områder der det er lov å fiske hummer, som oppfattes positivt blant hummerfiskerne.
- Det er også lettere å drive oppsyn / kontroll av færre, større områder enn flere små.

Et område som inkluderer Gåsungene

Gåsungene, som er et langstrakt grunt område midt i fjorden, med tre synlige skjær, er et godt habitatsområde for hummer, men er med dypt vann på alle kanter også isolert. Det gjør det ekstra viktig å ta med dette område i fredningen, idet et fredningsområde alltid vil øke fisketrykket noe i de omkringliggende områdene. En intensivering av hummerfiske på Gåsungene vil lett kunne føre til en kraftig reduksjon av bestanden, med begrenset mulighet for "påfyll" gjennom tilvandrende hummer.

Naturvernforbundet i Bærum har vært en av de sterkeste pådriverne av hummerfredningsområde i Bærum, og fremmet i 2021 forslag om fredningsområde som omfattet Gåsøya og Gåsungene. I sitt forslag slår de fast at *"En synergieffekt av hummerfredningssone på Gåsungene er at dette er Indre Oslofjords viktigste marine våtmarksområde med store mengder andefuglarter på høsttrekk og vinterstid, samt steinkobbe, som bruker området som hvileplass."*

En fredning av hummer som innbefatter Gåsungene vil dermed også føre til mindre forstyrrelser for fugl og sjøpattedyr her.

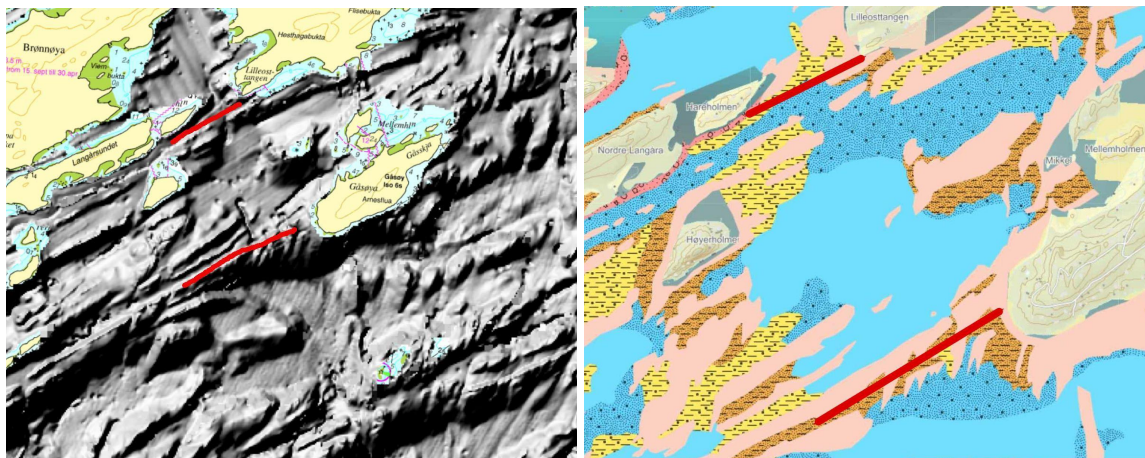
Avgrensning av området

Gåsungene er et langstrakt og relativt smalt habitatsområde, og et aktivt randsonefiske vil ha potensial til å fiske ut mye av bestanden i området. Samtidig ligger Gåsungene midt i skipsleden til Oslo, og teiner på feil sted her vil kunne medføre konflikt med skipstrafikken. Vi har erfaring med hummer skjelden fiskes dypere enn 20 meter i Indre Oslofjord. For å gjøre en enklest mulig avgrensning har vi trukket grenselinjen fra faste sjømerker ut til 30 meterskoten rundt Gåsungene, slik at 30-meterskoten avgrenser området i SØ del.

Forbindelse mellom eksisterende hummerfredningsområde og nytt

Mellom Nordre Langåra hummerfredningsområde og Bjørnerenna (Sundet mellom Gåsøya og Ostøya) er det et dypt område med største dyp ca 40 meter med mudderbunn. Det er imidlertid terskler med hard substrat mellom mellom Langåra og Ostøya, og

mellom Gåsøya og Høyerholmfluene som gjør at hummeren kan vandre fritt mellom områdene.



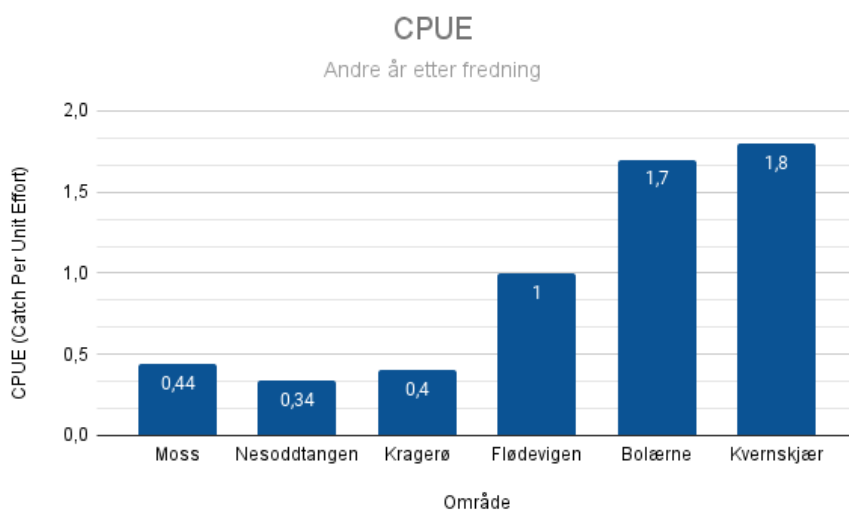
Figurene viser god forbindelse mellom de innerste områdene innenfor den foreslåtte utvidelsen av det eksisterende hummerfredningsområdet i Asker.

Fiskeriinteresser

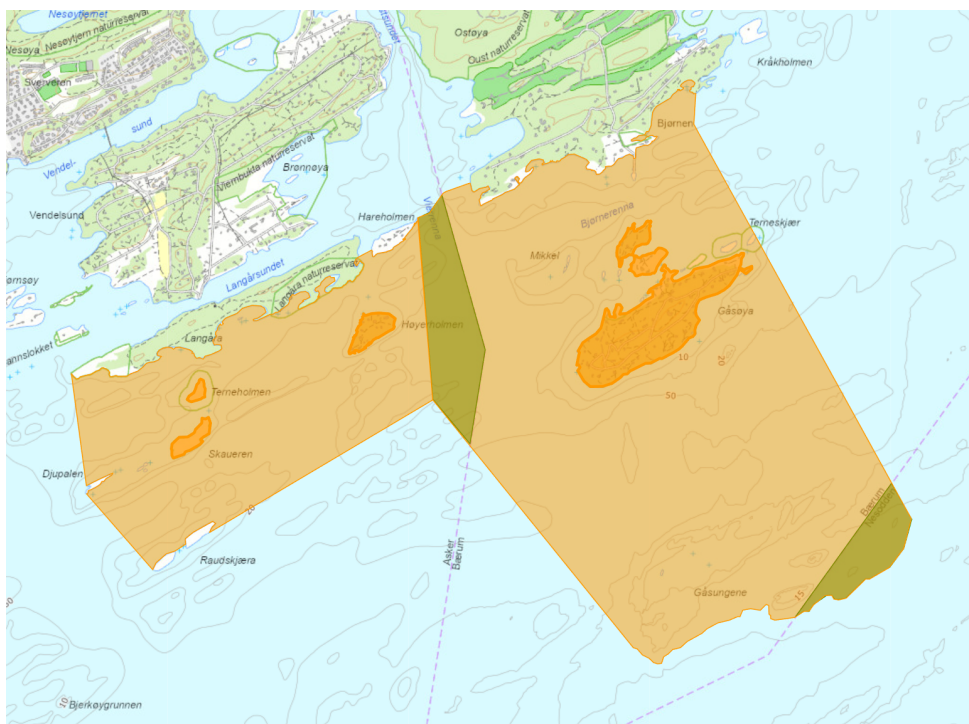
Det foreslåtte området kommer i konflikt med flere registrerte soner for fiskeriaktivitet. Langs hele innløpet mot Sandvika er det registrert et område for passive redskap, og i Gåsøyrenna er det en registrert sone for aktiv redskap. I tillegg berører området en annen registrert sone for passive redskap helt i øst, ved Gåsungene.

Vi mener det er viktig og fornuftig å prioritere vern av hummerbestanden i Indre Oslofjord, framfor kommersielt fiske. Oslofjorden er i en økologisk krise, og som terskelfjord er Indre Oslofjord er trolig rammet hardere av dette enn de ytre delene av fjorden, blant annet på grunn av lite utskifting av oksygenfritt bunnvann. I lys av dette må kommersielt fiske og bunntråling kunne betegnes som lite bærekraftig.

Sammenligning av CPUE (Hummer pr tegnedøgn) i 6 ulike fredningsområder viser også at hummerbestanden Indre Oslofjord ligger på et svært lavt nivå. Derfor er det grunn til å prioritere store, gode fredningsområder fram for kommersielle fiskeriinteresser i denne delen av fjorden.



Tabellen viser CPUE etter 2 år med fredning for til sammen 6 ulike fredningsområder. Vi ser at Nesodd tangenten med en CPUE på 0,34 ligger lavest, med Moss og Kragerø som ligger tett over, men betydelig under både Flødevigen, Bolærne og Kvern skjær.



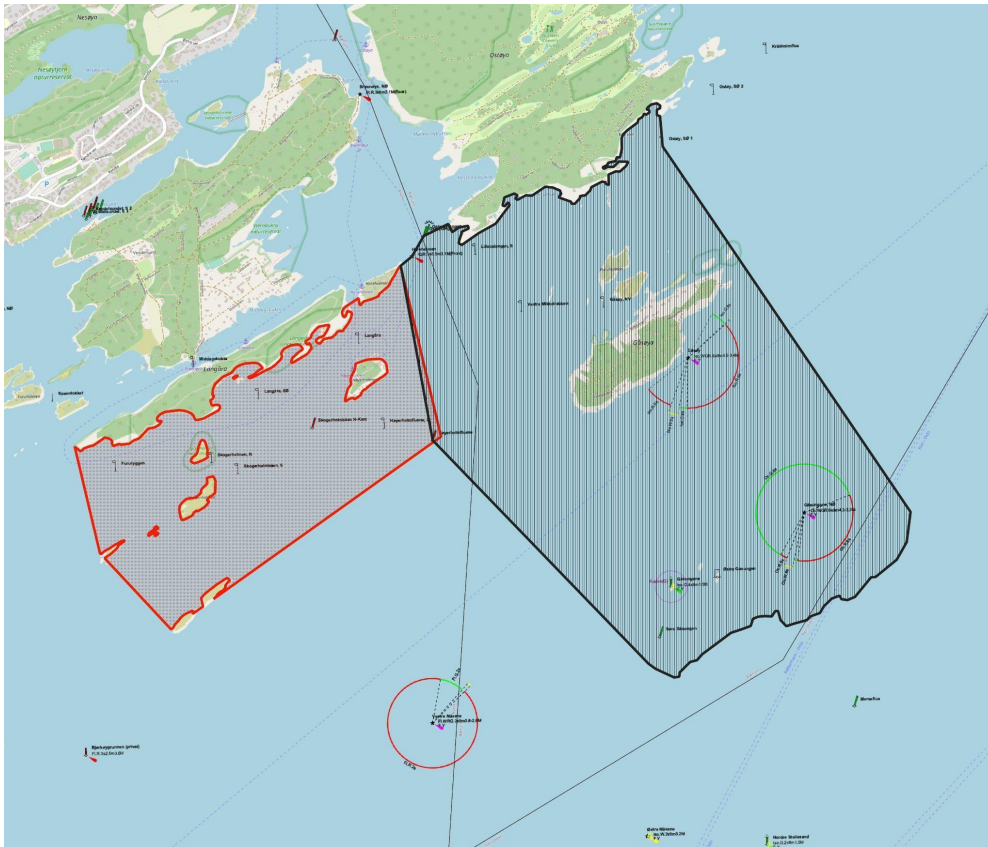
Foreslått hummerfredningsområde. Området er i realiteten en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde. Arealer merket med grønt er arealer i henholdsvis Asker og Nesodden kommune som det må gis tillatelse til i de respektive kommunene.

Arealberegning fredningsområde	m2
Brutto areal Nordre Langåra hummerfredningsområde (inkl øyer)	1 950 000
Terneholmen	6 650
Skauern	20 050
Høyerholmen	31 300
Netto Sjøareal Nordre Langåra hummerfredningsområde (Ekskl øyer)	1 892 000
Brutto areal utvidelse av hummerfredningsområde (Inkl øyer og areale i Asker og Nesodden)	5 190 000
Gåsøya	280 750
Furuholmen	21 350
Mellomholmen	18 250
Sjøareal utvidelse Bærum inkl areale i Asker og Nesodden (Ekskl øyer)	4 869 650
Areal Nesodden	157 650
Areal Asker	297 950
Netto sjøareal fredningsområde innenfor Bærum kommune (Ekskl øyer)	4 414 050
Samlet netto sjøareal nytt utvidet fredningsområde	6 761 650
Brutto areal (inkludert øyer) nytt utvidet fredningsområde	7 140 000

Forutsetninger

Deler av det foreslåtte fredningsområde går inn i Asker og Nesodden kommunes sjøområder, og forutsetter positive vedtak i begge disse kommunene. I følge Fiskeridirektoratet kan et slikt vedtak, siden det kun dreier seg om et mindre område, skje på administrativt nivå, men selvsagt også som et politisk vedtak.

Beskrivelse av områdene innenfor Asker og Nesodden kommuners sjøareal, med bakgrunn for behovet, finnes i Apendix 3 og 4.



Foreslått,

hummerfredningsområde.

Avgrensning av området, Koordinater og beskrivelse

Foreslått område er i praksis en utvidelse av Nordre Langåra hummerfredningsområde. Første og siste koordinater nedenfor utgjør tilkoblingspunktene på Nordre Langåra hummerfredningsområde.

- N:59° 51.395' Ø:10° 33 587 Ø tange Hareholmen (Grensepunkt for Nordre Langåra hummerfredningsområde)
- N: 59.85691 Ø: 10.56091 Hareholmen lanterne
- N: 59.85792 Ø: 10.56207 Grønn stake Vierrenna
- N: 59.85801 Ø: 10.56239 Grønn stake Vierrenna
- N: 59.85856 Ø: 10.56471 N hjørne betongbrygge Lilleøsttangen
- Følger kystlinjen rundt sydsiden av Ostøya til til
- N: 59.86381 Ø: 10.58668 V kant av brygge v badehus
- N: 59.86225 Ø: 10.58668 Sort stake
- Grensen tangerer Ø side av Terneskjær og dette kan benyttes som overrettsmerke
- N: 59.84321 Ø: 10.61110 (Ø ytterpunkt av 30 meters kote rundt Gåsungene)
- Følger deretter S side av 30 meters koten til
- N: 59.83563 Ø: 10.58412 (V ytterpunkt av 30 meters kote rundt Gåsungene)
- N: 59.84745 Ø: 10.56255 Rød stake v Høyerholmfluene (Grensepunkt for Nordre Langåra hummerfredningsområde)

Prosesen videre

Etter et eventuelt vedtak om nominering av fredningsområde, sendes det over til Fiskeridirektoratets regionkontor. Hele saken, ikke bare selve vedtaket, skal sendes over for å gi regionkontoret det beste grunnlaget for å forberede den nasjonale høringen de skal gjennomføre blant annet gjennom innsyn i alle innspill som ble mottatt i den kommunale prosessen og de interesseavveiningene som ble gjort.

Regionkontoret vurderer så om forslaget er tilstrekkelig utredet slik at det kan sendes ut på nasjonal høring i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Høringsfristen skal normalt være 3 måneder og Fiskeridirektoratet ber derfor om at kommunens vedtak sendes dem senest 1. mai for at vedtak kan komme på plass i god tid før hummerfiske starter 1. oktober.

Prøvefiske

Det skal søkes Fiskeridirektoratet om tillatelse om prøvefiske. Prøvefiske kan utføres f.eks. som en del av et pedagogisk opplegg, f.eks. av en lokal skole.

Marinreparatørene kan bistå med opplæring og utlån av teiner og utstyr, og har en egen registreringsløsning (app) som kan benyttes, og gjør at man kan sammenligne dataene med de andre fredningsområdene i Indre Oslofjord.

Marinreparatørene,

Oslo / Nesoddtangen 10.02.2023



Andrine Halvorsen, Marinbiolog



Lars Dalen, daglig leder

Appendix 1: Tegnforklaring, NGUs registreringer av bunnforhold

	Tynt eller usammenhengende sedimentdekke over berggrunnen
	Bart fjell
	Leire
	Organisk slam
	Slam
	Slam i veksling med blokker av harde sedimenter
	Sandholdig leire
	Sandholdig slam
	Silt
	Sandholdig silt
	Leirholdig sand
	Slamholdig sand
	Siltholdig sand
	Fin sand
	Sand
	Grov sand
	Grusholdig slam
	Grusholdig sandholdig slam
	Grusholdig slamholdig sand
	Grusholdig sand
	Slamholdig grus
	Slamholdig sandholdig grus
	Sandholdig grus
	Grus
	Sand, grus, stein
	Sand, grus, stein, blokk
	Grus og stein
	Grus, stein, blokk
	Stein og blokk
	Sand og blokk
	Slam og sand med grus, stein og blokk
	Slam/sand med stein/blokk
	Stein og blokk med slam-/sanddekke
	Harde sedimenter eller sedimentære bergarter
	Bioklastisk materiale (grus, sand, slam)
	Antropogent materiale (variert sammensetning)
	Uspesifisert mhp. kornstørrelse

Appendix 2: Liste over mottakere av informasjon og invitasjon til innspillsmøter

Asker kommune	Fornebo Vel
Besøkssenteret våtmark Oslo, avdeling Lilløyplassen	Fornebulandet Vel
Bærum Elveforum	Furubakken Vel
Bærum Idrettsråd	Gjettum Vel
Bærum Jeger- og Fiskeforening	Hagabråten Vel
Bærum Natur- og friluftsråd	Haslum Vel
Bærum Sportsfiskere	Holtekilen Vel
Bærum Velforbund	Hosle Vel
DNT Oslo og Omegn	Høvik Vel
Fiskeridirektoratet	Høvik Verk Vel
Fortidsminneforeningen, avd. Oslo og Akershus	Jar Vel
Forum for Natur og Friluftsliv Akershus	Jongsåsen Vel
Indre Oslofjord Fiskerlag	Kolsås Vel
Kystverket	Krokvollen Vel
Natur og Ungdom, avdeling Asker og Bærum	Langodden Vel
Naturvernforbundet i Bærum	Lommedalens Vel
Bird Life Asker og Bærum lokallag	Lysaker Vel
Oslo kommune Bymiljøetaten	Løkeberg Vel
Friluftsrådernes landsforbund	Malurtaasen Vel
Oslo og Omland Friluftsråd	Nadderud&Vestre Grav Vel
Oslofjordens Friluftsråd	Nedre Ramstad Vel
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Presterud Vel
Viken fylkeskommune	Ringstabekk Vel
Brukerrådet for fisk	Sandvika Vel
Sjøholmen	Skogfaret Vel
Bærum Seilforening	Skui Vel
Bærum Kajakklubb	Snarøen vel
Bærum Roklubb	Solvik og Omegn Vel
Lysakerfjorden Brettseilerklubb	Tanum Vel
Strand Kajakklubb	Vestre Løkeberg Vel
BÆRUM VELFORBUND	Vestre Stabekk Vel
Avløs Vel	Voll Vel
Bekkestua Vel	Østerås Vel
Berger og Rykkinn Vel	Østre Grav Vel
Blommenholm Vel	Østre Stabekk Vel
Bærums Verk Vel	Øvre Slependsen Vel
Egne Hjem vel	Sarbuvollen Båtforening
Eiksmarka Vel	Gyssestad Båtforening
Ekeberg Vel	Solvik Båtforening
Engerjordet Sameie og Vel	Strand Båtforening

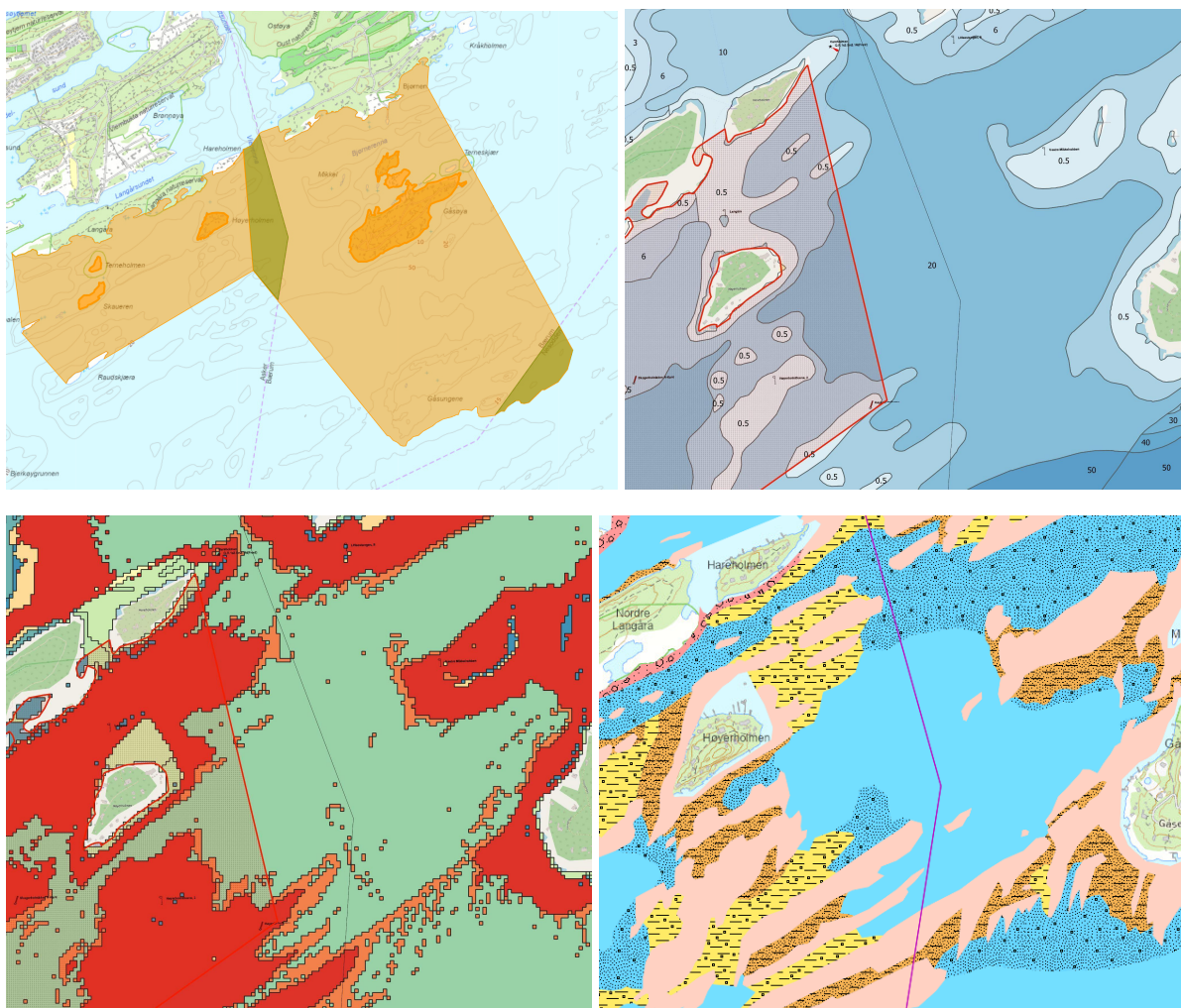
Fagerstrand Vel
Oksenøya Marina
Snarøykilen Båthavn
Holtekilen Båthavn
Bærum Seilforening
Knut Vadholm
Asker JFF
Volden kystlag
Brønnøya Vel
Holmen og Landøen Vel
Konglungen Vel
Vollen Vel
Nordre Bjerkøya Vel
Søndre Nesøya Vel
Nedre Bjerkås Vel
Østre Nesøya Vel
Nordre Nesøya Vel
Indre Oslofjord fiskerlag
Gyssestad Båtforening,
Asker Seilforening,
Holmenskjæret Båtforening
Leangbukten Båtforening
Slependen båtplass
Mellem-Nes Vels Båtforening
Oslofjorden friluftsråd
SNO (Statens naturoppsyn)
Tobakshullet Båtforening
Recreational Fishing Alliance
Guerrilla Plastic Movement
Nesøya Sjøspeidergruppe
Lykkebukta Båtforening

Lakseberget Båtforening

Appendix 3: Beskrivelse av bakgrunn og sjøareal i Asker og Nesodden kommune som omfattes av fredningsforslaget

Da det mest gunstige alternativet til fredningsområde i Bærum ligger tett på grensen til Asker, og dermed tett inntil Nordre Langåra hummerfredningsområde, ønsker Bærum kommune å foreslå en større utvidelse av det eksisterende fredningsområdet inn i Bærum kommunes sjøområde, istedenfor å opprette et nytt selvstendig hummerfredningsområde. Et stort, utvidet fredningsområde gir ennå bedre vilkår for å bygge opp en stor hummerbestand, og er lettere å forholde seg til for fiskerne enn to områder, tett på hverandre.

For at dette skal være mulig er det behov for at Asker kommune gir tillatelse til at en stripe sjøområde på ca 0,3 km² (297 313 m²) som ligger mellom dagens fredningsområde og grense til Bærum kommune, også innlemmes i det nye, utvidede fredningsområdet.



Kartene viser øverst til venstre: oversiktskart som viser forslag til utvidelse av eksisterende område med områder som går inn i Asker og Nesoddens sjøareal markert med grønt. Øverst til høyre, dybder i det aktuelle området. Nederst til venstre, modellering av substrattyper (NiN-modellen) mens kart nederst til høyre viser NGUs måling av substrat (se forklaring i appendix 1)

Beskrivelse av området

Området det dreier seg om er dominert av et dypt midtre parti med mudderbunn med dybder på ca 40 meter, med grunnere partier med fjell, sand og grusbunn i nord nær Hareholmen og Vierrenna, og i syd mellom Høyerholmfluene og Gåsøya.

Området er en del av et registrert fiskefelt (passiv redskap) som går langs innseilinga til Sandvika. Det er ikke registrert hummerfiske i området under de to registreringsrundene høsten 2022.

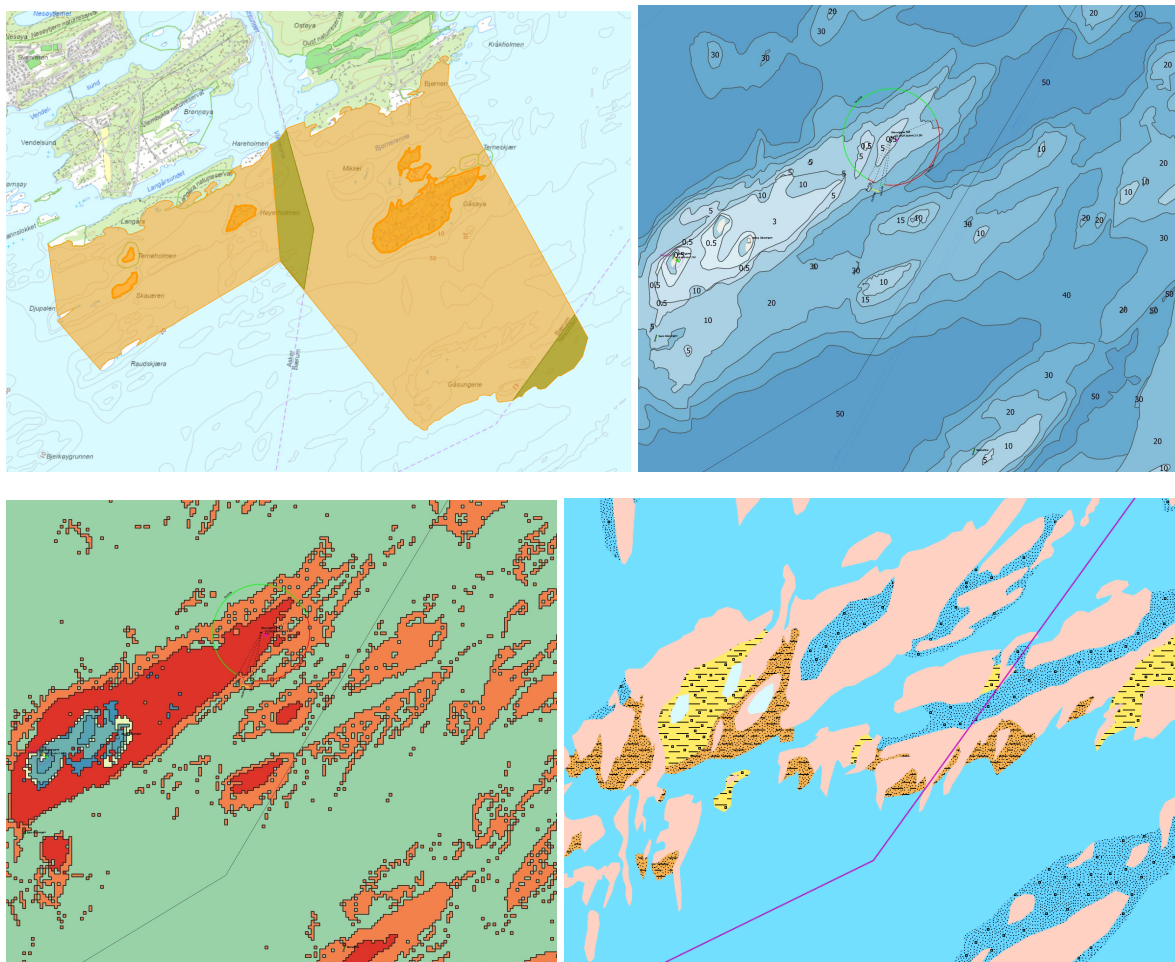
Appendix 4: Beskrivelse av bakgrunn og sjøareal i Nesodden kommune som omfattes av fredningsforslaget

Bærum kommune ønsker å inkludere området rundt Gåsungene som en del av et større fredningsområde for hummer. Gåsungene er et relativt smalt gruntområde, og randsonefiske kan bidra til å fiske ut en stor del av hummeren i område. I tillegg ligger området midt i skipsleden, og randsonefiske kan også komme i konflikt med skipstrafikken.

For å unngå dette har vi derfor foreslått en avgrensning mot syd som følger dybdekoten på 30 meter. En mindre del av fredningsområde på ca 0,15 km² (157 648 m²) vil da bli liggende innenfor Nesodden kommunes sjøareal. Det er derfor nødvendig at Nesodden kommune gir sin tillatelse til dette.

Hva er Randsonefiske?

Randsonefiske er fiske som foregår tett inntil grensen av et fredningsområde, for å kunne dra nytte av bestandsøkningen innenfor fredningsområdet. Randsonefiske er fullt lovlig, men kan i enkelte tilfelle være problematisk.



Kartene viser øverst til venstre: oversiktskart som viser forslag til utvidelse av eksisterende område med områder som går inn i Asker og Nesoddens sjøareal markert med grønt. Øverst til høyre, dybder i det aktuelle området. Nederst til venstre, modellering av substrattyper (NiN-modellen) mens kart nederst til høyre viser NGUs måling av substrat (se forklaring i appendix 1)

Beskrivelse av området:

Området innenfor Nesodden kommunes sjøområde er et relativt gruntområde midt i fjorden med dybder fra 10 til 30 meter, med gode strømforhold, og bunn med fjell, sand og grus. Området ligger midt i skipsleden, og det er ikke observert hummerfiske her under registreringsrundene.

Mot øst, tangerer en mindre del av området et registrert fiskefelt for passivt redskap. (Garn)



Asker
kommune

Notat til referatsaker

Vår referanse
23/03857-1

Vår saksbehandler
Ellen Gangnæs

Dato
01.03.2023

Referatsaker Utvalg samfunnstjenester, 23.03.2023

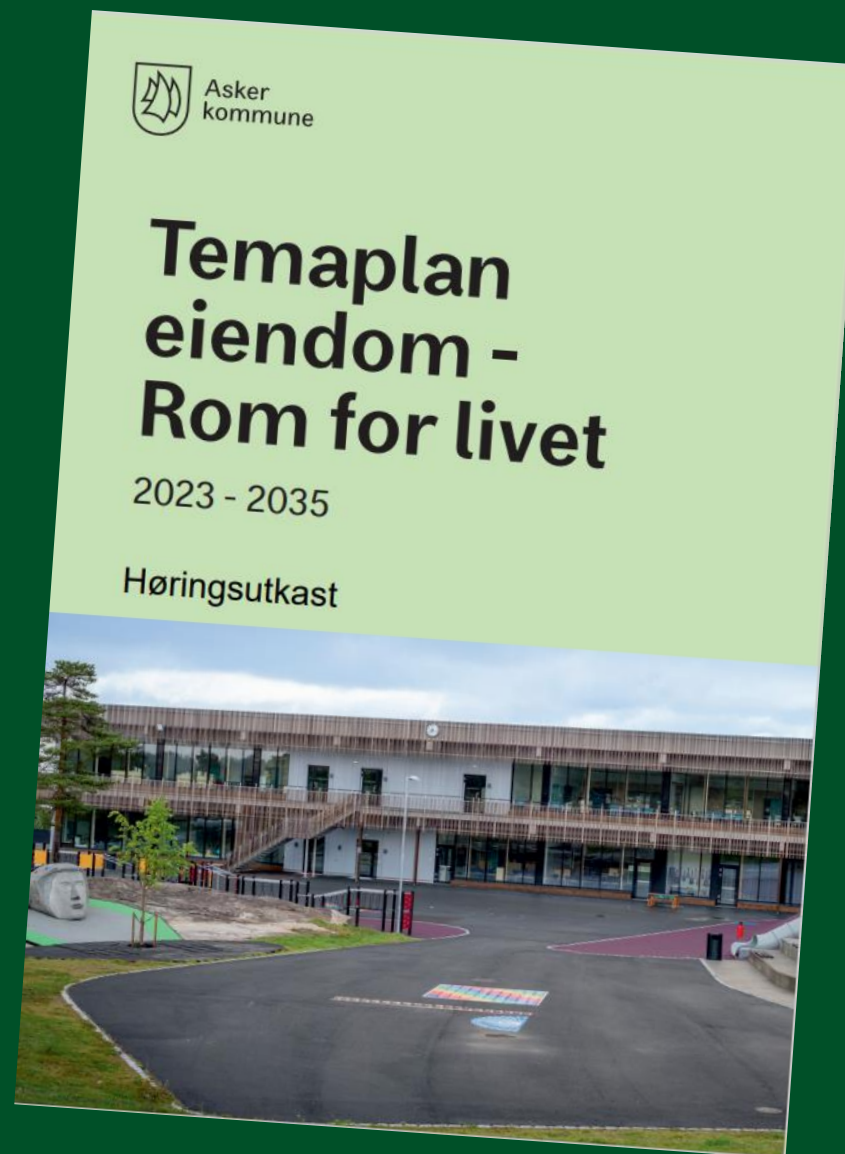
Refererte dokumenter tas til orientering slik de foreligger:

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Temaplan eiendom – Rom for livet

2023 - 2035

1. gangs behandling i
Utvalg for samfunnstjenester





Asker
kommune

Agenda

- 1) Bakgrunn, trender og føringer
- 2) Dagens status
- 3) Utfordringsbilde
- 4) Forslag til innsatsområder og strategier

Temaplan Eiendom

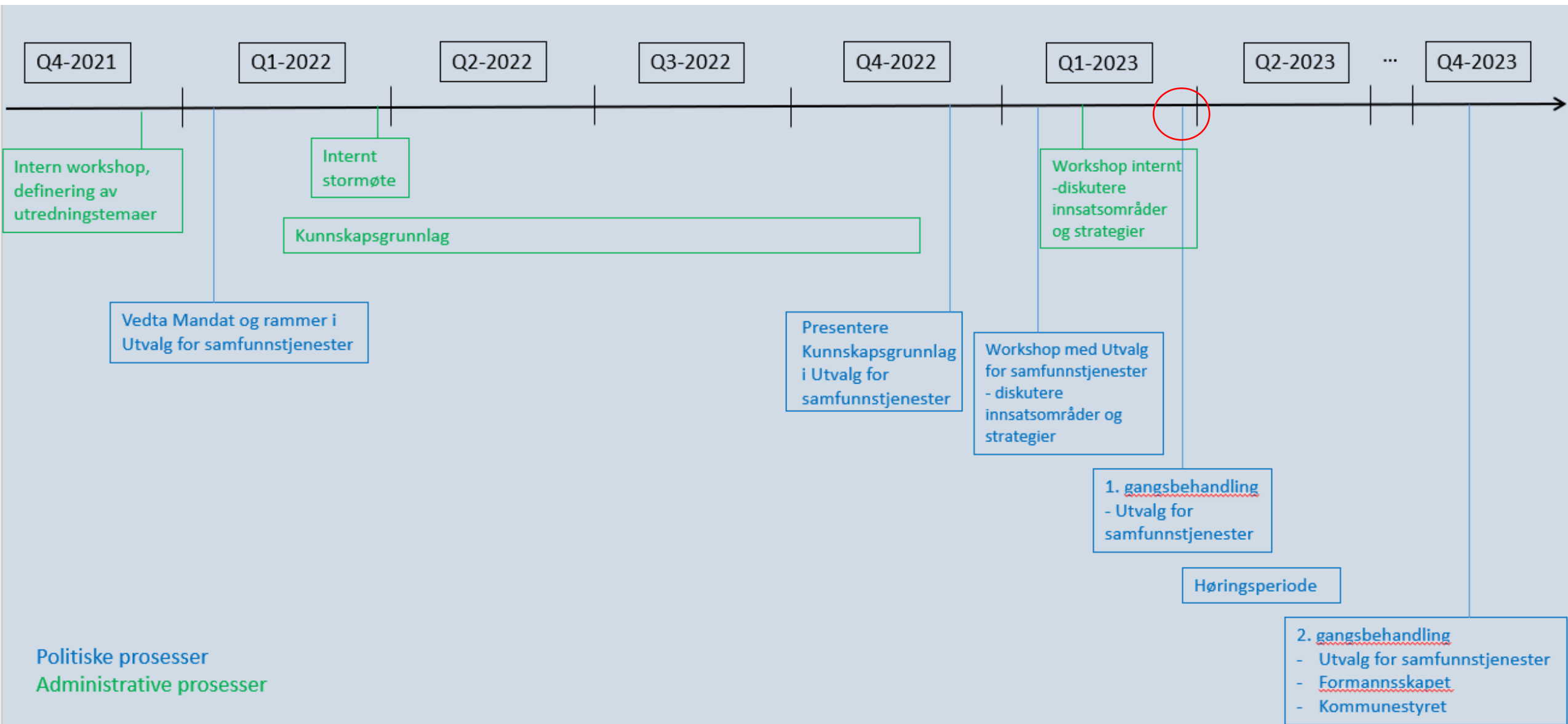
- ❑ Strategisk plan
- ❑ 12-års perspektiv med rullering hvert 4. år
- ❑ Mål fra kommuneplanens samfunnsdel skal konkretiseres i innsatsområder og strategier
- ❑ **Innsatsområder:**
 - defineres med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget
 - områder som kommunen må prioritere for å møte utfordringene
- ❑ **Strategier:**
 - beskriver veien til målet
 - handlingsorienterte
 - beskrive hva Asker kommune skal gjøre for å nå målene og møte utfordringene



Askers seks utvalgte bærekraftsmål



Overordnet fremdriftsplan



Formålet med eiendom i Asker kommune

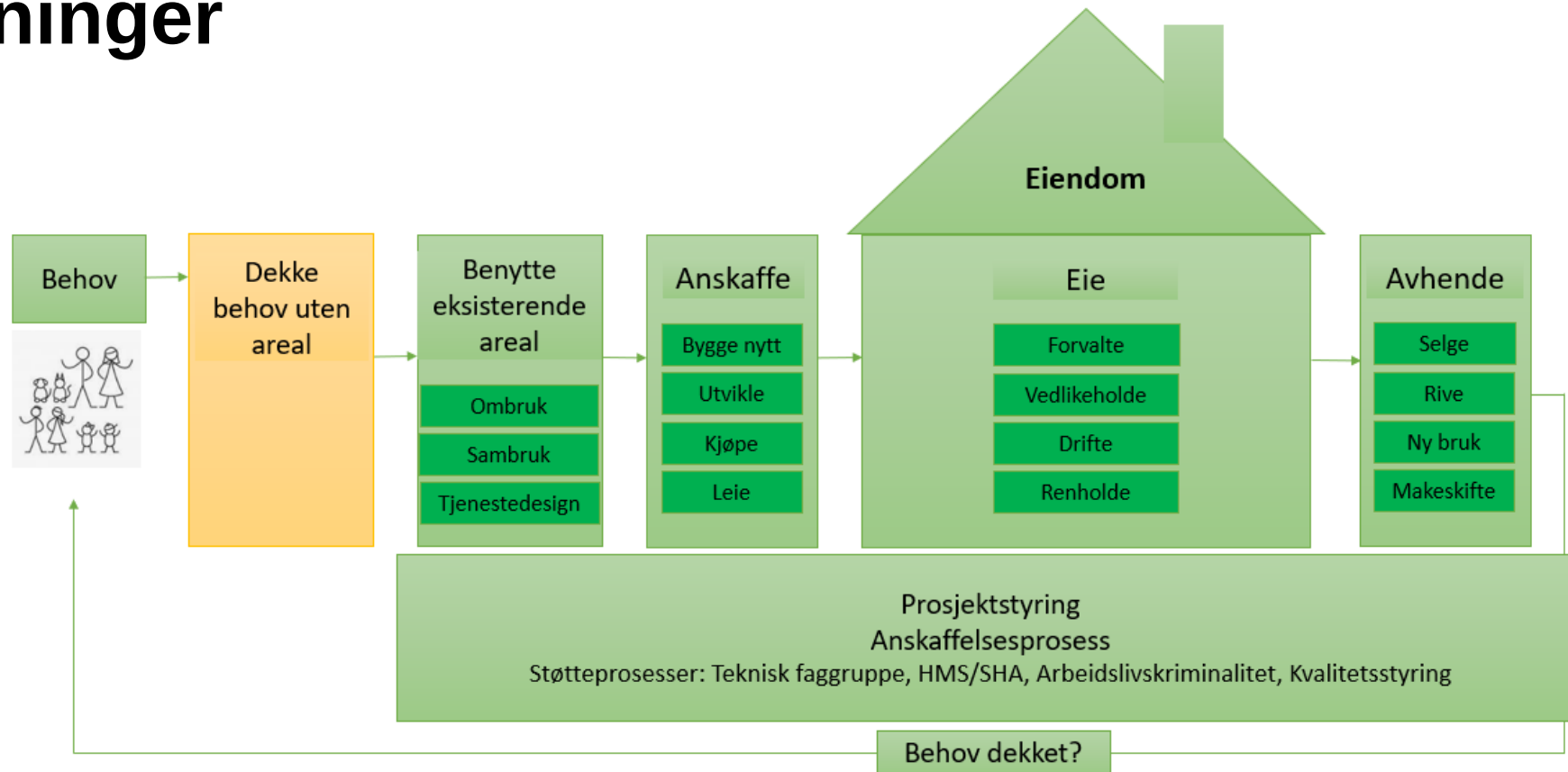
«Eiendomsvirksomheten er et strategisk virkemiddel for at kommunen kan levere gode, hensiktsmessige og kostnadseffektive tjenester.»

I dette ligger:

- Bærekraftige arealer som understøtter tjenestene og tjenesteutvikling
- Verdibevarende vedlikehold og verdiutvikling
- Bidra til steds- og samfunnsutvikling



Avgrensninger



- Føringer gitt i kommuneplanens arealdel
- Vedtatt eierstrategi for Askerhalvøya Eiendom AS (K-sak 77/21) gir avgrensning for denne temaplanen
- Innovasjon i forhold til nye boformer, samt det kommunale behovet for boliger dekkes i sin helhet i temaplan Bærekraftig boligutvikling



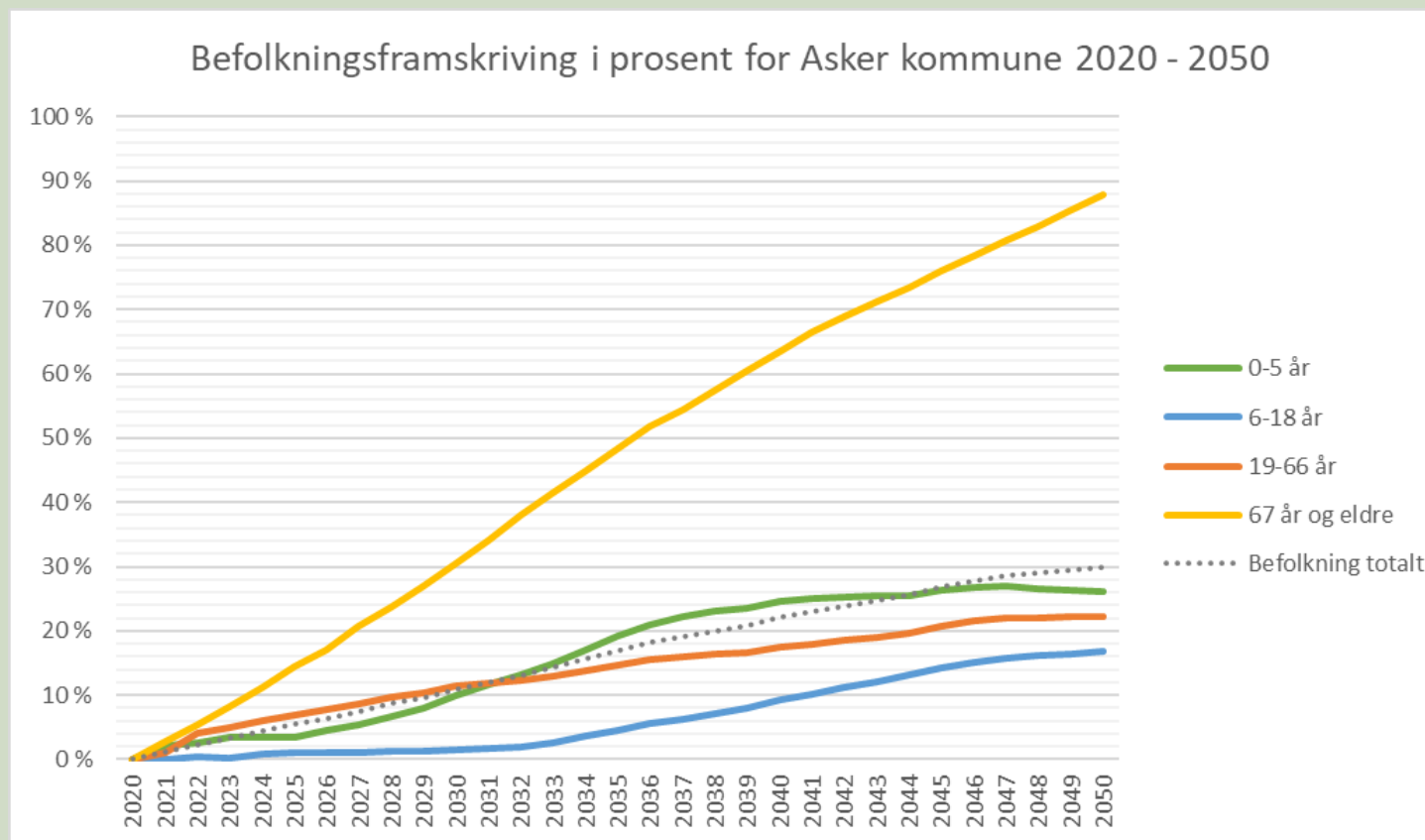
Asker
kommune

Trender, utviklingstrekk og føringer



Overordnede **trender** som påvirker temaplan Eiendom

- **Sentralisering**
- **Befolkningssammensetning endres - større andel eldre**
- **Klimaendringer**
- **Teknologi i rask endring**
- **Strammere økonomi**



Overordnede **føringer** som påvirker temaplan Eiendom

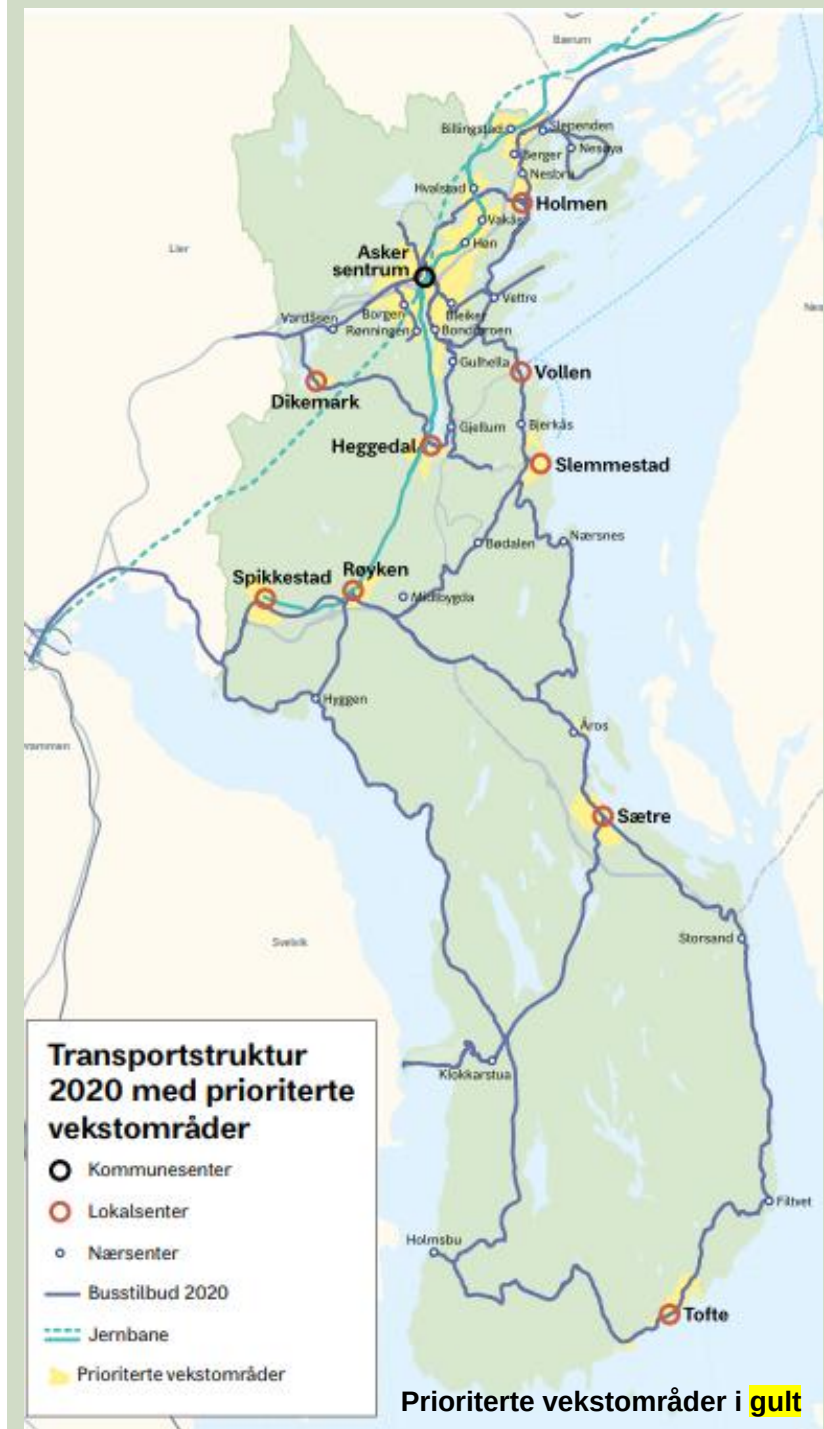
Strategi for stedsutvikling

De regionale planene for areal og transport i Oslo og Akershus skal utgjøre regionale løsninger for å møte og prioritere utfordringer innen:

- Klima
- Befolkningsvekst
- Arealbruk

Utvikling av Asker skal baseres på disse prinsippene (Kommuneplanens Samfunnsdel), med fokus på:

- Knutepunktutvikling
- Bredt bolig- og arbeidsplassstilbud
- Kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur
- Historisk forankring og grønn profil
- Minst risiko for uforutsette hendelser og fare



Overordnede **føringer** som påvirker temaplan Eiendom

Temaplan «Handling mot klimaendringene»:

«Asker kommune skal, gjennom økt fokus på energirehabilitering, økt kompetanse på energioppfølging, og nær-nullenergistandard i nybygg, redusere energibruk i egne bygg og være en pådriver for reduksjon av energibruk i private bygg.»

«Redusere klimagassutslipp fra materialer, energi, byggavfall og anleggsfase»

Nybygg

- Nullutslippsbygg innen 2030
- Klimavennlige materialer
- Lave avfallsmengder
- Energieffektive bygg
- Tydelige tidlige ambisjoner

Redusere energiforbruk

- Energieffektivisering av bygg
- Frigjøre energi
- Bedre kapasitet
- Bedre utnyttelse i andre sektorer

Rehabiliterer fremfor å bygge nytt – effektiv arealutnyttelse

- De mest klimavennlige kvadratmeterne, er de som ikke bygges
- Det må rives mindre, bygge mindre nytt, vurdere rehabilitering
- Gjenbruke og utvikle eksisterende bygg og infrastruktur
- Ved nybygging er sirkulære prinsipper viktige



Overordnede **føringer** som påvirker temaplan Eiendom

Temaplan «Medborgerskap» 2021-2033 har innsatsområder for utvikling av møteplasser i nærmiljøet

Innsatsområde Sambruk og meråpne bygg

«Åpne opp flere lokaler og lage enkelt tilgjengelige fysiske og digitale møteplasser for ulike interesse- og aldersgrupper.

Vi skal også skape rom for læring og innovasjoner, og legge til rette for økt deltakelse og mestring.»





Asker
kommune

Dagens status

- **700.000 m²** bygningsmasse
 - Hvorav **50.000 m²** innleid areal
- **1300** boliger
 - Hvorav **108** innleide
- **1.420.000 m²** uteareal v/bygg
- Hjemmelshaver til 24.000 dekar, hvorav 400 dekar er mulig utviklingspotensial





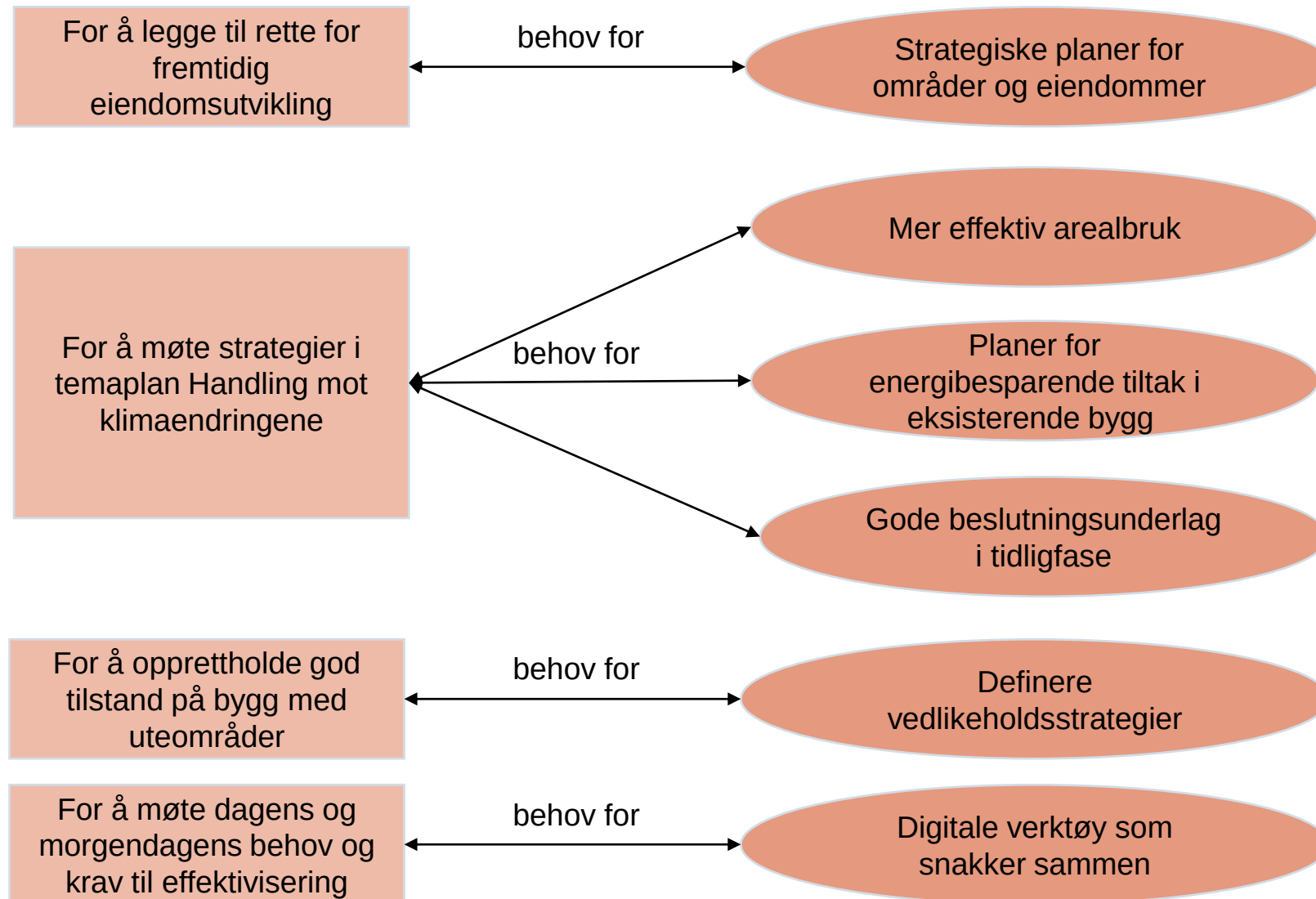
Asker
kommune

Utfordringsbilde



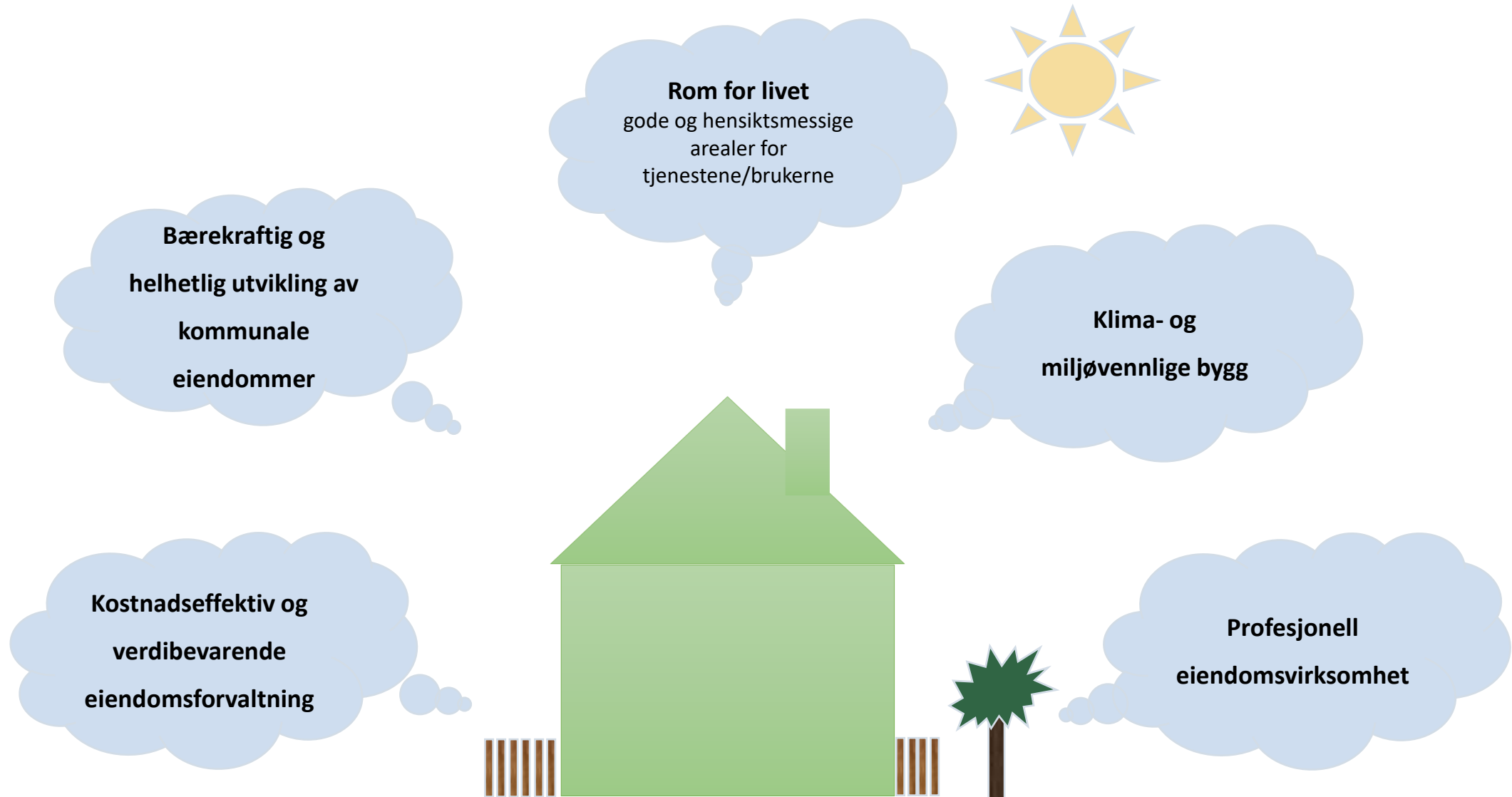
Utfordringer Asker står overfor

- for å drive god kommunal eiendomsforvaltning og -utvikling



Krever
**samhandling og
koordinering på
tvers av tjeneste-
områder og
eksternt!**

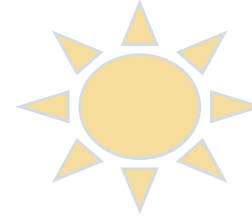
Administrasjonens forslag til innsatsområder



Innsatsområde 1



Rom for livet
gode og hensiktsmessige
arealer for
tjenestene/brukerne

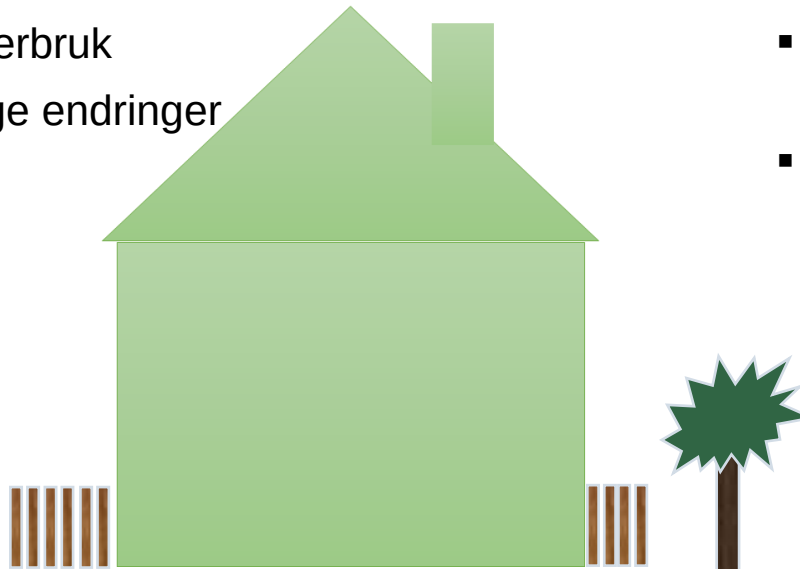


Bærekraftige arealer som støtter kommunens tjenester og samfunnsoppdrag

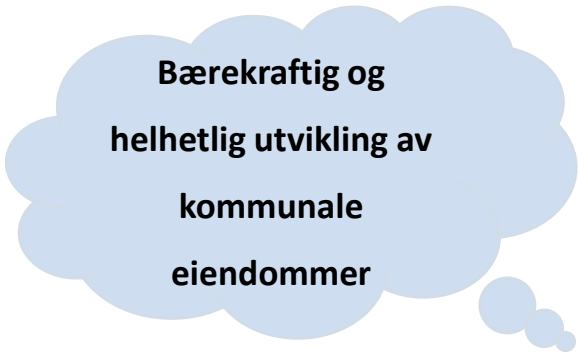
- Fleksible bygg som gjør det mulig med flerbruk
- Nybygg utformes som muliggjør fremtidige endringer og alternativ utnyttelse
- Universell utforming er fortsatt prioritert

Eiendomsvirksomheten skal være service- og brukerorientert

- Bevisst og planlagt oppfølging av både bygg og brukere
- Dialogmøter med alle tjenesteområdene



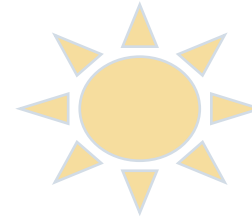
Innsatsområde 2



Bærekraftig og
helhetlig utvikling av
kommunale
eiendommer

Sørge for verdiskapende eiendomsutvikling

- Målrettet utvikling av eiendomsporteføljen for å sikre en tomtereserve av høy kvalitet
- Gjentakende og grundige vurderinger av hva som kan selges og evt. utvikles/transformeres
- Prissatte og ikke-prissatte effekter i beslutningsgrunnlag for investeringsprosjekter belyses i større grad



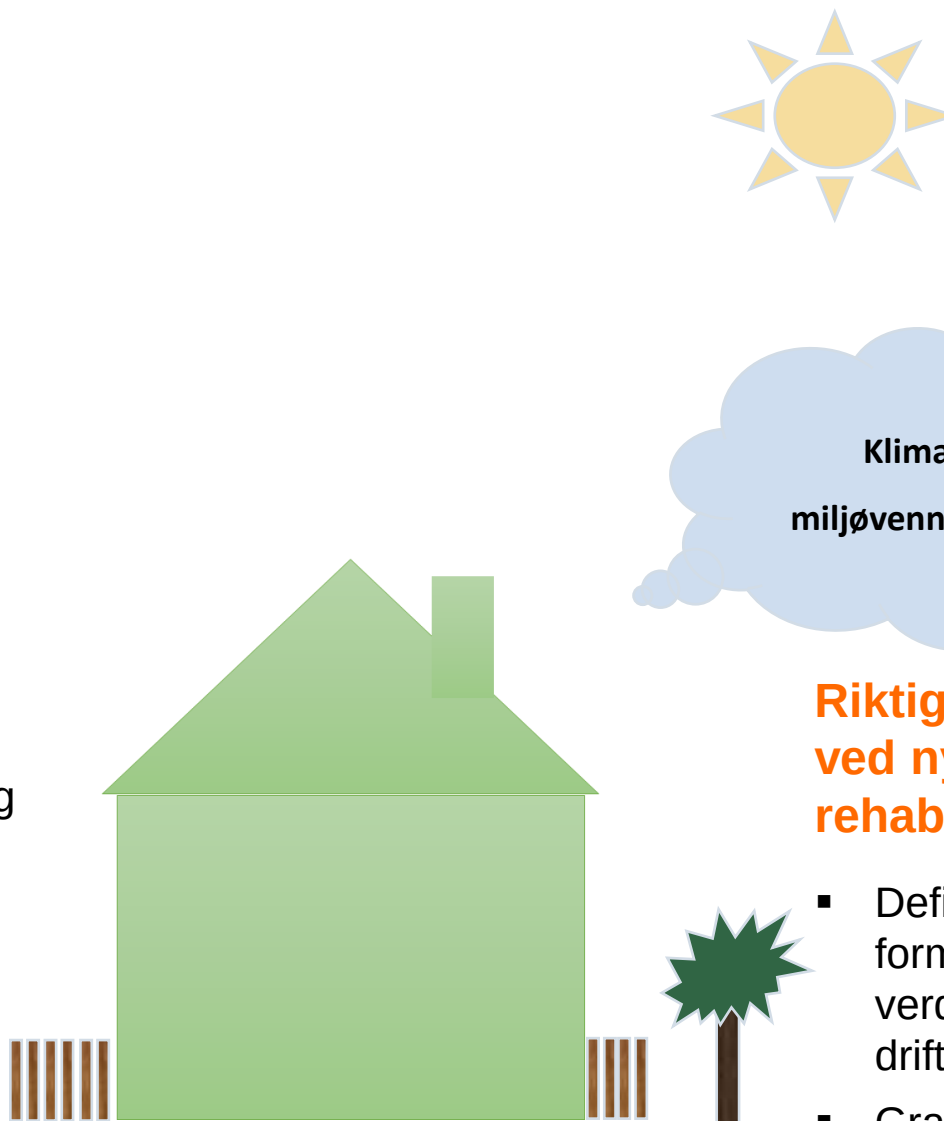
Bærekraftig og helhetlig samfunnsutvikling gjennom kommunens eiendommer

- Tilrettelegge for en hensiktsmessig, helsefremmende og god stedsutvikling
- Utarbeide strategiske utviklingsplaner
- Utvikle bygg og områder med en helhetstanke for å oppnå tilhørighet, trivsel, rekreasjon
- Lokalisering av kommunale bygg og anlegg ivaretar natur-, miljø- og klimahensyn

Innsatsområde 3

Energi- og klimaoptimalisere bygningsmassen

- Langsiktig plan for energibesparende tiltak/prosjekter
- Energikartlegging av bygg og tilstandskartlegging av tekniske anlegg
- Strategier fra Temaplan handling mot klimaendringene 2021-2033, innsatsområde Framtidsrettede bygg og anlegg



Klima- og
miljøvennlige bygg

Riktig og fremtidsrettet teknologi ved nybygg, renovering og rehabilitering

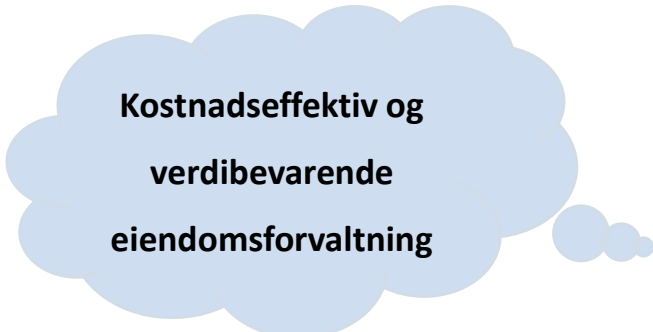
- Definere hva som menes med et smart formålsbygg. Spesifisere effekter og verdier sett fra brukernes, driftspersonellets og eiers perspektiv
- Grad av teknologi i bygget ses opp mot kost/nytte-effekten løsningen vil gi

Innsatsområde 4

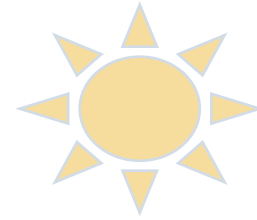
Eiendomsforvaltning som ivaretar bygningsverdiene

- Tilstandsbasert verdibevarende vedlikehold
- Målbar vedlikeholdsstrategi
- Langsiktige vedlikeholds- og utviklingsplaner på byggnivå

Involvering av frivilligheten til vedlikehold og utvikling gjennom samarbeid



Kostnadseffektiv og
verdibevarende
eiendomsforvaltning



Bygningsmasse med uteområder som gir verdi både for brukere og fellesskapet

- Detaljert tilstand på alle uteområder for prioritering av tiltak
- Differensiert ambisjonsnivå på uteområder knyttet til ulike typer bygg

Hensiktsmessige digitale verktøy for effektiv eiendomsdrift og forvaltning

- Fremtidsrettet og hensiktsmessig FDVU-system
- Fremtidige behov for digitale løsninger, på kort og lang sikt, kartlegges
- Enhetlig system for driftskontroll og -styring
- Digital adgangskontroll

Innsatsområde 5

Samhandle aktivt på tvers av organisasjonen og med eksterne

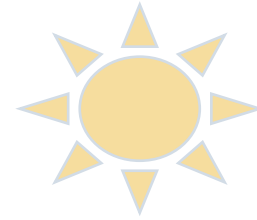
- Samhandlingsarenaer videreutvikles
- Viktig for å legge til rette for en høyere grad av sambruk og meråpne bygg

Aktivt benytte nøkkeltall i eiendomsvirksomheten

- Viktig for benchmarking og forbedringsarbeid

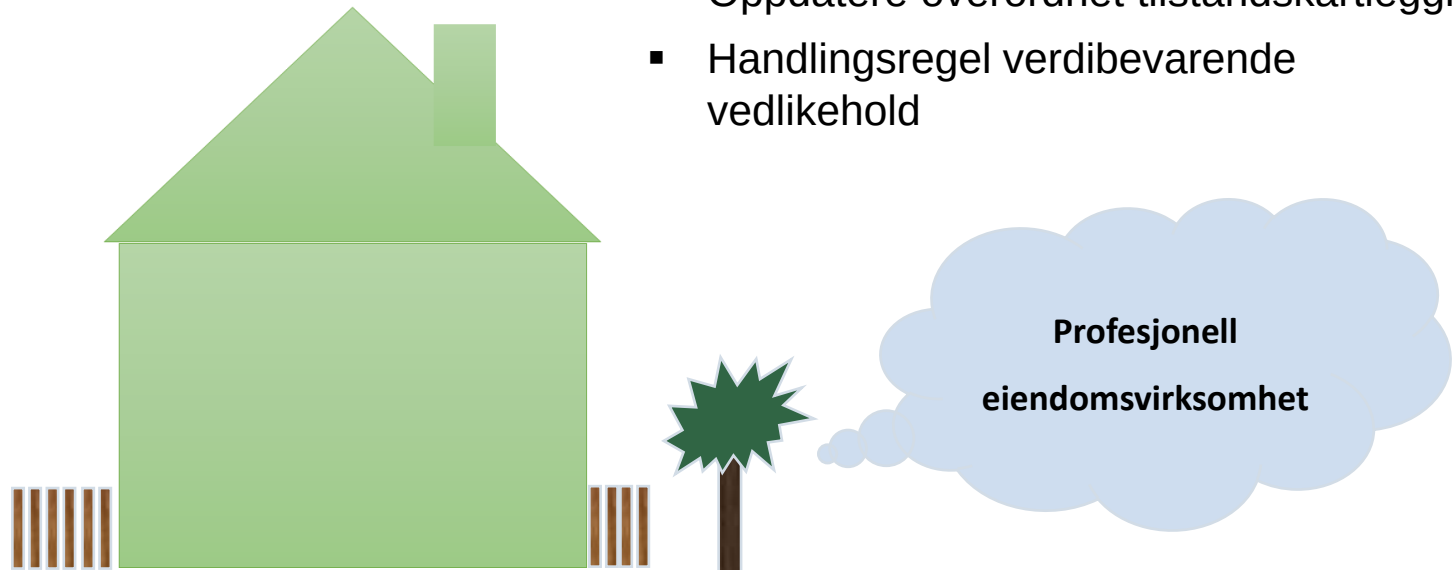
Riktig fagkompetanse, kapasitet og fleksibilitet i eiendomsvirksomheten

- Langsiktig kompetanseplan som sikrer fremtidige behov



Sikre god forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for kommunens bygg med uteområder

- Oppdatere overordnet tilstandskartlegging
- Handlungsregel verdibevarende vedlikehold







Asker
kommune

Status for klimatiltak i bygg og anlegg

Kristine Iversby – avdelingsleder anlegg, Prosjekt og Utvikling

Bente Støa – miljørådgiver, Miljø og Samferdsel

23.3.2023

Temaplan

- Asker kommune skal, i samarbeid med næringen, jobbe for økt etterspørsel og teknologiutvikling innen utslippsfrie løsninger i bygg- og anleggsvirksomhet.
- Asker kommune skal stille krav til at bygge- og anleggsvirksomhet som utføres på oppdrag for kommunen skal være utslippsfri fra 2025.



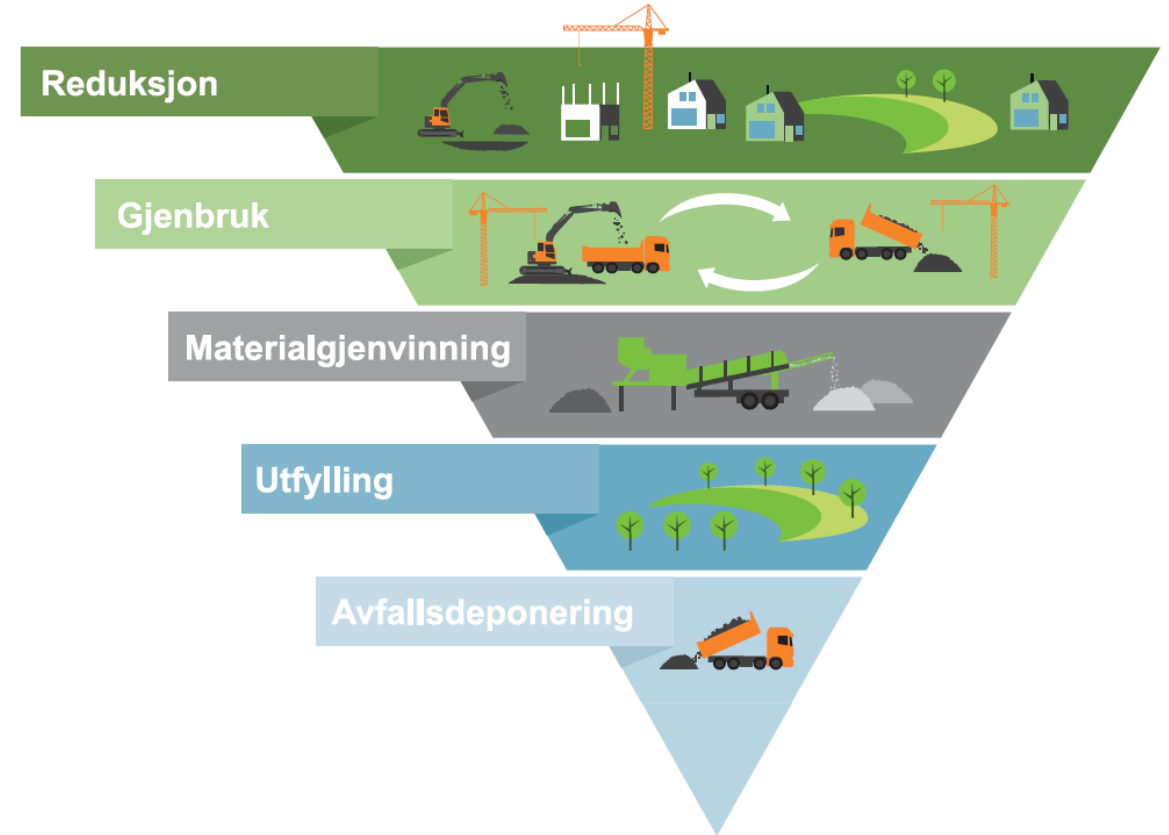
Prosjekter og støtteordninger

- Kommunen inngikk i 2020 en rammeavtale med en entreprenør der det ble vektlagt et samarbeid for å nå disse målene
- Føyka Elvely – krav om 20% utslippsfritt innenfor bygge gjerdet
 - Støttet med 1,4 mill av Klimasats – oppnådd 30% utslippsfritt - ferdigstilt
- Teglverksveien – forsøk på anskaffelse med premiering for utslippsfritt
 - Vi fikk kun mindre elektriske maskiner- lite utnyttet potensial
- Enova finansiering for ladekontainer i samarbeid med ANEO AS
 - Petersrønningen – vann og avløpsprosjekt – tilnærmet utslippsfritt med fossilfrie rør
 - Vaterlandsveien – lite egnet, kontainer ble fort tatt ut av drift – fossilfrie rør
 - Bødalen – prosjektet pågår nå
- Nedre Sem låve – mål om 90% utslippsfritt
 - Futurebuilt prosjekt pågår



Massehåndtering

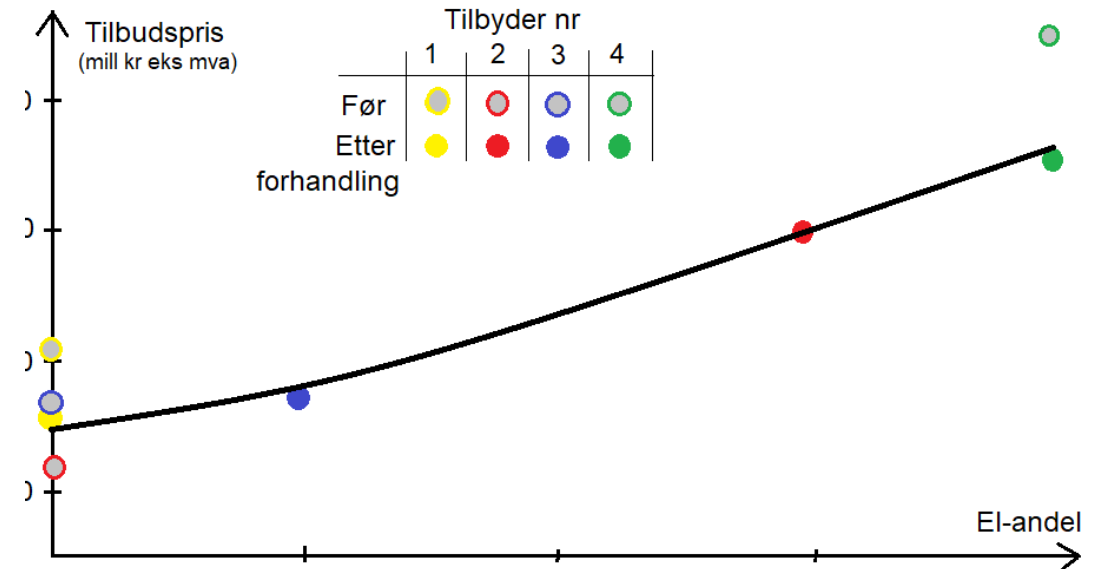
- Planlegging av bygg på gode tomter, minimering av underetasjer.
- Reduksjon av fotavtrykk til veier og om mulig gravedybden for nedgravd infrastruktur
- Massebalanse i prosjekter, gjenbruk på tvers av prosjekter der det er mulig.
- Etablering av lokalt mellomlager



Figur 1: Ressurspyramiden (avfallspyramiden) illustrerer prioriteringene i norsk og europeisk avfallspolitikk. Pyramiden danner også rammen for strategier for en mer bærekraftig massehåndtering. Av Berit Sømme for «Regionalplan for massehåndtering på Jæren 2018-2040»

Anskaffelser

- Hvalstad skole – redusert krav
 - Fra 331 til 378 kg CO2 ekv pr m2 BRA
- Vakås etappe 4 (Vann og avløp områdeprosjekt)
 - Vurdering av vekting av miljø mot pris
- Mulig krav i forskrift om 30% vekting



Forslag til endring av indikatorer (nøkkeltall)

Indikator fra temaplan Handling mot klimaendringene	Enhet	Mål 2022	Mål 2025	Mål 2030
Utslippsfrie anleggsplasser i regi av kommunen	%		100	100
Reduksjon i klimagassutslipp fra kommunale byggeprosjekter, målt i forhold til et referansebygg fra 2020/2021 bygget etter TEK17	%	40	60	60
Mengde avfall fra kommunale byggeprosjekter	kg/m ² BTA	25	20	15
Andelen kommunale nybygg med nær-nullenergi standard	%	100	100	100
Andelen kommunale nybygg som er nullutslippsbygg	%			100



Forslag til nye indikatorer	Enhet	Mål/visjon
Direkte* klimagassutslipp fra kommunale bygg-og anleggsplasser	Tonn CO2e	0
Indirekte* klimagassutslipp fra materialbruk i årets ferdigstilte kommunale byggeprosjekter	Tonn CO2e/m ²	
Mengde avfall fra kommunale byggeplasser	kg/m ² BTA	
Energibruk i kommunale bygg uten graddagskorrigering**	kwh/m ²	

Utfordringer og Muligheter

- Gjennomføringen av prosjektene har gitt mye læring
- Prosjektene som har vært gjennomført er forholdsvis små
- Markedet har utviklet seg mye
- Fortsatt svært høye kostnader og andre begrensninger
- Miljø- og klimamålene i byggeprosjekter er viktige for å få til en teknologiutvikling, men det er en stor kostnad som må vektes opp mot andre tiltak i kommunen
- Politiske prioriteringer av kost/nytte for hvert enkelt prosjekt



Først i verden til å bruke elektrisk betongpumping

Budstikka



Asker-bro blir historisk



Arbeidet med å støpe ny bro over Askerelva blir gjort med anleggsmaskiner som bruker strøm under arbeid. De er koblet med



Petersrønningen og Storengveien tilnærmet utslippsfri byggeplass





«Først og fremst så er det like mye krefter i en el-gravemaskin som i en vanlig maskin, vi slipper dieselsølet og ikke minst: Vi slipper støyen. Det er mye enklere å kommunisere med andre kollegaer på en byggeplass uten støy»



Asker
kommune

«Marssaken»

23. mars 2023

Utvalg for Samfunnstjenester



«Marssaken» - formannskapet 28. mars og kommunestyret 12. april

Saken omhandler

- **Konsekvensene av vedtatt statsbudsjett** – kun mindre tiltak for Asker
- **Konkretisering av effektiviseringstiltak vedtatt i Handlingsprogram 2023-2026 (30 mill. kroner)** – ligger innenfor kommunedirektørens fullmakt
- **Etablere felles effektiviseringstiltak for alle tjenesteområder** – ligger innenfor kommunedirektørens fullmakt
- **Tiltak for å dempe merforbruket fra 2022 (tiltak for 20 mill. kroner i 2023, halvårseffekt)** – krever politisk behandling
- **Varsle om konsekvenser for arbeidet med Handlingsprogram 2024-2027**





Asker
kommune

Konsekvensene av vedtatt statsbudsjett

Vedtatt satsbudsjett – konsekvenser for Asker

Det **vedtatte statsbudsjettet** er totalt sett av begrenset betydning for kommunene, og endrer ikke det overordnede bildet av en **stram kommuneøkonomi** i 2023.

To tiltak som gjelder tjenesteområdet Oppvekst, foreslås innarbeidet i Asker kommunes driftsbudsjett i handlingsprogramperioden 2023-2026

Gratis SFO på 2. trinn fra skoleåret 2023/2024

- Fra skoleåret 2023/2024 innføres det gratis plass på SFO på 2. trinn med inntil 12 timer i uken.

Økt barnetillegg i kvalifiseringsprogrammet

- Barnetillegget i kvalifiseringsprogrammet oppjusteres til 35 kroner dagen fra 1. februar 2023,



Asker
kommune

Handlingsprogram 2023-2026

Handlingsprogram 2023–2026

Vedtatt av kommunestyret 13. desember 2022



Samlet omstillingsprogram for 2023

- **Rammejusteringer:** 30 mill. kroner
- **Reversering av tiltak** fra kommunedirektørens forslag til Handlingsprogram 2023-2026: 15 mill. kroner
- **Revidering av investeringsporteføljen**, reduksjon av kapitalkostnader: 15 mill. kroner
- Strakstiltak for **strømsparing:** 10-12 mill. kroner

Den samlede effekten av tiltakene er

70 mill. kroner

Handlingsprogram 2023–2026

Vedtatt av kommunestyret 13. desember 2022



FNs BÆREKRAFTSMÅL



Vedtatt program for omstilling og effektivisering

(Beløp i 1 000 kr)	2023	2024	2025	2026
Administrasjon og ledelse	3 400	8 900	14 400	16 600
Medborgerskap	1 500	4 100	6 700	7 700
Oppvekst	11 200	29 800	48 400	55 900
Velferd	9 600	25 800	42 000	48 500
Samfunnstjenester	3 800	10 100	16 400	18 900
Samfunnsutvikling	500	1 300	2 100	2 400
Samlet omstillingskrav	30 000	80 000	130 000	150 000

Effektiviseringstiltak som gjelder alle tjenesteområder

- **Ansettelsesbegrensning og redusert bruk av overtid, vikarer og innleie av personell**
 - Det skal ved ledige stillinger vurderes om disse må erstattes eller kan holdes midlertidig ledige.
 - Det skal gjøres forsvarlighetsvurderinger ved fravær, inkludert om det er helt nødvendig å sette inn ny personalressurs/vikar.
 - All ekstern konsulentvirksomhet eller innleie fra vikarbyråer skal vurderes nøye og søkes redusert.
- **Redusere innkjøp**
 - Alle planlagte innkjøp vurderes i forhold til behov, inkludert om de kan utsettes, ikke gjennomføres, og om det finnes løsninger for gjenbruk eller andre rimeligere løsninger.
 - Møtemat på interne møter på dagtid avvikles.
- **Redusere kurs- og reisevirksomhet utenfor kommunen**
 - Redusere opplæring, seminarer eller møtevirksomhet utenfor kommunen.
 - Redusere aktivitet som medfører bortreise, hotellovernatting og flyreiser mm.
 - Digital deltakelse/digitale løsninger er kommunens førstevalg når det gjelder ekstern møtevirksomhet, kurs og seminarer.



Asker
kommune

Foreløpig årsresultat for 2022

Foreløpig årsresultat for 2022

- **Skatteinntektene** – 140 mill. kroner høyere enn budsjett.
- **Finansforvaltningen** – negativ avkastning på 206 mill. kroner.
- **Netto driftsresultat** – minus 0,7 prosent
- **Merforbruk i tjenesteområdene** – 93 mill. kroner (ordinær drift)

Tjenesteområdene	Avvik knyttet til ordinær drift	Avvik knyttet til koronapandemien	Sum avvik 2022
Adm. og ledelse*	+11	-7	+4
Oppvekst	+7	-37	-30
Velferd	-53	-178	-231
Samfunnstjenester*	-41	-5	-46
Samfunnsutvikling	-7	-2	-9
Medborgerskap	-10	-3	-13
Sum	-93	-232	-325

Skatteveksten i 2022 - et resultat av avregninger for inntektsåret 2021

Kommunenes og fylkeskommunenes skatteinntekter økte med over 12 prosent eller snaut 30 mrd. kroner fra 2021 til 2022. Dette står i sterk kontrast til opprinnelig skatteanslag for 2022 som la til grunn en nedgang på 2,5 prosent eller om lag 6 mrd. kroner.



Årsaker til merforbruket i tjenesteområdene

- Negativt resultat innenfor vann og avløp
- Merforbruk energiutgifter
- Kjøp av heldøgns omsorgsplasser Velferd
- Plan og bygg
- Inntektssvikt svømmehallene
- Høyere prisvekst enn det som er kompensert i statsbudsjett

*avviket på Samfunnstjenester og Administrasjon og ledelse er oppdatert etter foreløpig presentasjon i FSK 28.02.23.



Asker
kommune

Handlingsprogram 2024-2027



Store skatteinntekter vil forsvinne

- Utflyttinger fra kommunen 60 mill. kroner
- Nytt inntektssystem 51,1 mill. kroner

Endringer av dette er **ikke innarbeidet i Handlingsprogram 2023-2026**

KOSTRA-tall viser at Asker har et handlingsrom for effektivisering

Tjeneste	3005 Drammen	3024 Bærum	3030 Lillestrøm	ASSS	EAK Landet	EKG12 KOSTRA-gruppe 12
Administrasjon	54,3	-2,0	87,7	82,7	63,5	81,1
Barnehage	-61,2	-43,2	-54,5	-89,5	-87,8	-48,7
Barnevern	-11,4	35,2	-32,5	1,9	-19,2	-7,4
Bolig	-31,5	-31,8	-3,1	-36,6	-16,2	-13,4
Brann	12,1	6,4	9,6	11,7	-7,6	7,5
Grunnskole	120,9	39,0	43,0	-136,1	-60,3	5,7
Helse	-39,2	-37,9	32,6	-34,0	30,6	20,8
Kirke	1,2	-12,3	9,2	3,1	-9,0	-4,5
Kultur	92,2	29,4	104,0	0,8	55,3	48,3
Landbruk	1,3	-5,7	1,8	1,3	2,5	1,2
Næring	-6,5	-8,3	-47,0	9,1	24,9	0,1
Plan- og byggesak	-8,8	11,3	43,1	11,0	26,2	16,5
Pleie og omsorg	303,6	-196,5	280,1	80,4	146,8	122,3
Samferdsel	4,0	22,8	-1,3	41,6	0,4	26,3
Sosial	5,8	-45,7	11,6	-83,8	-34,0	-49,4
Totalt	436,9	-239,3	484,4	-136,2	116,2	206,5



Asker
kommune

Omstillings- og effektiviseringsarbeidet i tjenesteområdene



Asker
kommune

Samfunnstjenester



Effektiviseringstiltak

- Redusere bemanningen og lønnsutgiftene i virksomhetene
- Redusere energibruken og iverksette energitiltak i kommunale bygg i tråd med vedtatt energispareprogram
- Redusere driftsutgifter innenfor kommunens eiendomsmasse og båthavner
- Økt arealeffektivitet i administrasjonsbygg
- Redusere antallet innleide parkeringsplasser for ansattparkering i tråd med mobilitetsplanen.

Samfunnstjenester sin andel av effektiviseringen

3,8 mill. kroner



Allerede vedtatte omstillingstiltak

Investeringer

- Utsettelse av investeringsprosjekter i 2-3 år
- Halvering av ulike investeringspotter

Drift

- Vedlikeholdsmidlene er redusert
- Strømtiltak i henhold til egen plan

